

**Communauté d'Agglomération
Valence Romans Agglo**

**REGISTRE DES
D E L I B E R A T I O N S
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
N°2024_216**

L'an deux mille vingt quatre, le douze décembre, à 18h00, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au Centre Culturel Jean Cocteau de BOURG DE PEAGE, sous la présidence de monsieur Nicolas DARAGON.

Date de convocation du Conseil communautaire : 06/12/2024

Nombre de conseillers : - en exercice : 112 - présents : 78 - votants : 98

OBJET : APPROBATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025 - 2030

PRESENTS :

DUCLAUX Jean-Claude, VALLON Cyril, COTTINI Christian, RIPOCHE Bernard, MANTEAUX Nadine, GERMAIN Henri, NIESON Nathalie, PLACE Anna, ROLLAND Christian, GENTIAL Dominique, GUILLON Eliane, MOURIER Marlène, PAILHES Wilfrid, RANC Christiane, REVERDY Florian, PIENNE Daniel, VEISSEIX Lydie, BELLIER François, VASSY Frédéric, CLEMENT Elise, GAUTHIER Christian, LARUE Fabrice, BOUIT Séverine, LAGUT Martine, CHAZAL Françoise, PERNOT Yves, BAR Fabrice, PELTIER Catherine, MEGE André, VITTE Bruno, FOURNAT Jean-Noël, SYLVESTRE Dominique, PELLOUX-PRAYER Marion, HORNY Patrice, HOURDOU Philippe, ROCHAS Olivier, GUILLEMINOT Karine, COUSIN Stéphane, ROBIN Alain, BARNERON Philippe, BROT Suzanne, GIRARD Geneviève, TRAPIER Pierre, CLEMENT Danielle, ARNAUD Edwige, BROUSSE Nathalie, GUINARD Joseph, JACQUOT Laurent, LABADENS Philippe, LENQUETTE Nathalie, PAGANI Isabelle, PETIT Etienne Paul, THORAVAL Marie-Hélène, LARAT Etienne, CHEVROL Nadine, MONTMAGNON Marie, COLOMB Pierre, AGRAIN Françoise, HANSBERQUE Pascal, BRUSCHINI Jean-Jacques, BLACHE Thomas, BRARD Lionel, CASARI Bruno, CHAUMONT Jean-Luc, DALLARD Laurence, DARAGON Nicolas, JUNG Anne, MAHAUX Pierre-Olivier, MASSIN Nancie, MEJEAN Florent, MONNET Laurent, PASCAL Marie-Françoise, RAVELLI Michèle, SAILLOUR Morgane, SEGUIN Marie-José, SOULIGNAC Franck, TENNERONI Annie-Paule, VASSY Jean-Louis

ABSENT(S) ayant donné procuration :

Monsieur PREVIEU Bernard a donné pouvoir à madame CLEMENT Danielle
Monsieur ESPRIT Aurélien a donné pouvoir à madame MOURIER Marlène
Monsieur TAFANKEJIAN Robert a donné pouvoir à madame GUILLON Eliane
Monsieur PANO Alban a donné pouvoir à monsieur SOULIGNAC Franck
Monsieur BARRUYER Daniel a donné pouvoir à monsieur HANSBERQUE Pascal
Monsieur POUILLY Jérôme a donné pouvoir à monsieur COLOMB Pierre
Monsieur DELOCHE Georges a donné pouvoir à madame BOUIT Séverine
Monsieur GROUSSON Daniel a donné pouvoir à madame BROT Suzanne
Madame MAIRE Florence a donné pouvoir à monsieur JACQUOT Laurent
Monsieur ROBERT David a donné pouvoir à monsieur PETIT Etienne Paul
Monsieur BARRY Francis a donné pouvoir à madame CHEVROL Nadine
Monsieur VALLA Jean-Michel a donné pouvoir à madame MONTMAGNON Marie
Monsieur DIRATZONIAN-DAUMAS Franck a donné pouvoir à monsieur MONNET Laurent
Monsieur FAURIEL Sylvain a donné pouvoir à monsieur BRARD Lionel
Madame ILIOZER Nathalie a donné pouvoir à madame TENNERONI Annie-Paule
Madame PAULET Cécile a donné pouvoir à madame PASCAL Marie-Françoise
Monsieur POUTOT Renaud a donné pouvoir à madame SAILLOUR Morgane
Madame PUGEAT Véronique a donné pouvoir à monsieur MAHAUX Pierre-Olivier
Monsieur RASTKLAN Georges a donné pouvoir à monsieur CHAUMONT Jean-Luc
Madame ROCHE Annie a donné pouvoir à monsieur TRAPIER Pierre

Conformément au Code de la construction et de l'habitation (article L302), la Communauté d'Agglomération est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et a l'obligation

d'adopter un Programme Local de l'Habitat (PLH). En février 2017, le Conseil communautaire a adopté un PLH pour une période initiale de 6 ans.

Par délibération du 29 juin 2022, le Conseil communautaire a engagé la révision de ce premier PLH, pour définir un nouveau programme pour la période 2025-2030. Le projet, fruit d'une démarche associant étroitement les communes ainsi que les acteurs locaux de l'habitat et du foncier, a fait l'objet d'une première approbation à l'unanimité lors du Conseil communautaire du 13 décembre 2023.

Pour mémoire, quatre orientations ont été retenues pour ce second PLH, à savoir :

ORIENTATION 1. RENOVER

Ce sujet devient la première priorité de notre politique de l'habitat, compte tenu des enjeux climatiques, des enjeux nationaux et surtout locaux en matière de rénovation et de requalification du parc ancien public comme privé.

ORIENTATION 2. LOGER

Cette orientation vise à proposer une offre complète de logements sur l'ensemble des segments du parcours résidentiel. Les enjeux principaux sont d'assurer le maintien des classes moyennes et des actifs sur le territoire, notamment dans les pôles urbains et d'accompagner les publics les plus fragiles dans leur parcours résidentiel, en agissant non seulement sur l'offre et le rééquilibrage du parc social, mais aussi par une implication de l'Agglo dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement du public, comme dans la gestion et l'attribution des logements sociaux.

ORIENTATION 3. PLANIFIER

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

Les impératifs de réduction de la consommation foncière, amplifiés dans le contexte ZAN (Zéro Artificialisation Nette), engagent également les territoires vers des politiques d'intervention foncière, permettant de soutenir la sortie des projets en densification et en renouvellement urbain.

ORIENTATION 4. ANIMER

En tant que chef de file de la politique de l'habitat et du logement, Valence Romans Agglo pilote et coordonne les actions du PLH déployées et à engager, avec l'appui des communes et d'un réseau de partenaires locaux (institutionnels, associatifs, opérateurs/aménageurs, etc.). Le PLH prévoit des actions de suivi et d'évaluation de sa politique par l'observatoire de l'habitat et du foncier. Il fixe également un objectif ambitieux en matière d'informations, de conseils et d'orientation des particuliers et des professionnels au sein des Maisons de l'Habitat, guichet unique pour le logement.

Ces quatre orientations sont déclinées en 15 actions opérationnelles, précisant les moyens techniques, humains et financiers pour mettre en œuvre ce programme d'actions. Le PLH sera coordonné et piloté par une équipe qui s'est étoffée.

Le projet de PLH a ensuite été transmis pour avis aux 54 communes membres de l'Agglo ainsi qu'au Syndicat Mixte du SCoT du Grand Rovaltain. En synthèse, il a suscité 52 avis, dont 44 favorables, 7 favorables avec réserves et 5 défavorables. Pour tenir compte des avis exprimés, le projet a été amendé lors du Conseil communautaire du 13 juin 2024 qui l'a une nouvelle fois approuvé à l'unanimité.

Ce projet de PLH amendé a enfin été transmis au représentant de l'Etat. Celui-ci l'a soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui en a pris connaissance lors de sa séance du 17 septembre 2024.

Au vu du dossier et de l'avis favorable du CRHH, Monsieur le Préfet de la Drôme a également émis un avis favorable sur le projet de PLH 2025-2030 de Valence Romans Agglo. Il souligne l'engagement de l'intercommunalité pour le pilotage et l'animation de son PLH, qui se traduit notamment par des moyens humains et un budget important (25€/habitant/an). Il souligne également la politique dynamique de requalification de l'habitat qui se met en place, comme les efforts consentis pour accompagner le rattrapage en logements sociaux des communes déficitaires au sens de la loi SRU.

Néanmoins, le Préfet estime indispensable que l'intercommunalité pilote la traduction opérationnelle des objectifs communaux de production de logement en établissant une stratégie foncière intercommunale et en s'assurant de mise en comptabilité rapide des documents d'urbanisme avec le PLH. Il recommande également de coordonner le PLH avec les politiques d'attribution des logements sociaux qui disposent de documents et d'instances dédiés.

Par ailleurs, Monsieur le Préfet encourage les élus communautaires à l'élaboration d'un PLUi-H afin de faciliter la cohérence des politiques de l'habitat et de l'urbanisme sur le territoire.

Ces remarques sur la mise en œuvre n'appellent pas de modification du programme envisagé. Aussi, l'avis favorable du préfet ouvre la voie à l'approbation définitive et en l'état du projet de PLH par le Conseil communautaire.

Le Conseil communautaire DECIDE :

- **de prendre acte** des avis du Préfet de la Drôme et du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement relatifs au projet de Programme Local de l'Habitat ;
- **d'approuver** le Programme Local de l'Habitat 2025 - 2030 de Valence Romans Agglo ;
- **d'autoriser** le président ou son représentant à effectuer toute démarche et à signer tous documents se rapportant à l'exécution de cette délibération.

Délibération adoptée à l'unanimité


Votants POUR : 98 voix

Votants CONTRE : 0 voix

S'abstenant : 0 voix

Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus

**Pour extrait certifié conforme
Fait à Valence, le 17/12/2024
Le Président,
Par délégation,
Véronique DEBEAUMONT
Directrice Générale Adjointe**

A blue ink signature of Véronique Debeaumont, written in a cursive style, is enclosed within a blue oval. Below the oval is a short horizontal blue line.

Les délibérations peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de leur transmission au représentant de l'Etat dans le département de leur publication.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2025-2030

Valence Romans Agglo

*Projet de PLH en vue de son approbation définitive en
Conseil communautaire du 21 novembre 2024*





Document réalisé avec l'appui du bureau d'études MERC/AT,
sous la direction d'Emmanuelle DURAND, avec la participation
de Fabien GUYOT et Léa GAL



SOMMAIRE GENERAL

DIAGNOSTIC	4
ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS	80
SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES	136
ANNEXES	137

DIAGNOSTIC



SOMMAIRE DIAGNOSTIC

PREAMBULE.....	6
UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE STRUCTURE EN DEUX BASSINS DE VIE	8
BILAN DES ACTIONS DU PLH 2018-2023	12
LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE.....	31
LES DEUX PRINCIPAUX CENTRES-VILLES CONCENTRENT LE PARC DE LOGEMENTS PRIVES DEGRADEES, VACANTS ET ENERGIVORES.....	42
UN RENCHERISSEMENT DES COUTS DE L'IMMOBILIER CONDUISANT A DES PHENOMENES DE BLOCAGE DES PARCOURS RESIDENTIELS.....	51
LA TENSION SUR LE PARC SOCIAL DE VALENCE ROMANS AGGLO RESTE MODEREE, BIEN QU'EN HAUSSE.....	57
LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	64
ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS	71
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	78

PREAMBULE

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat. Il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.

Le PLH est composé :

- **d'un diagnostic** du fonctionnement du marché de l'habitat, pour évaluer les besoins qualitatifs et quantitatifs en logement et hébergement, et définir les enjeux en matière d'action publique sur le logement. Ce diagnostic fait l'objet du présent document ;
- **d'un document d'orientations**, qui énonce les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial ;
- **d'un programme d'actions**, qui définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

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

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué annuellement au cours des six années de mise en œuvre. Par ailleurs, un bilan triennal portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation** qui couvrira le champ de l'habitat, mais aussi du foncier en lien avec les obligations découlant de la Loi Climat et Résilience.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE STRUCTURE EN DEUX BASSINS DE VIE

Chiffres clefs :

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

4900 emplois au lieu de travail supplémentaires depuis 2008

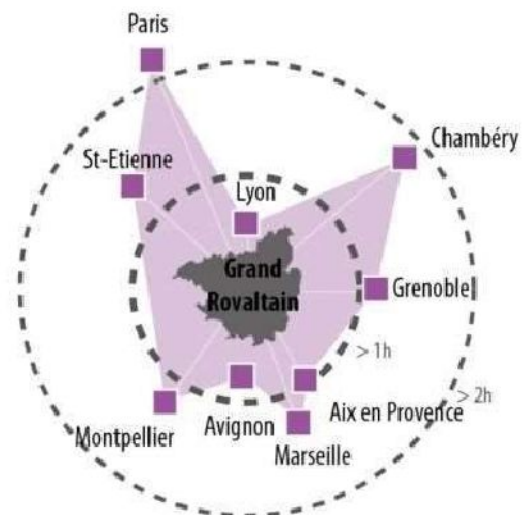
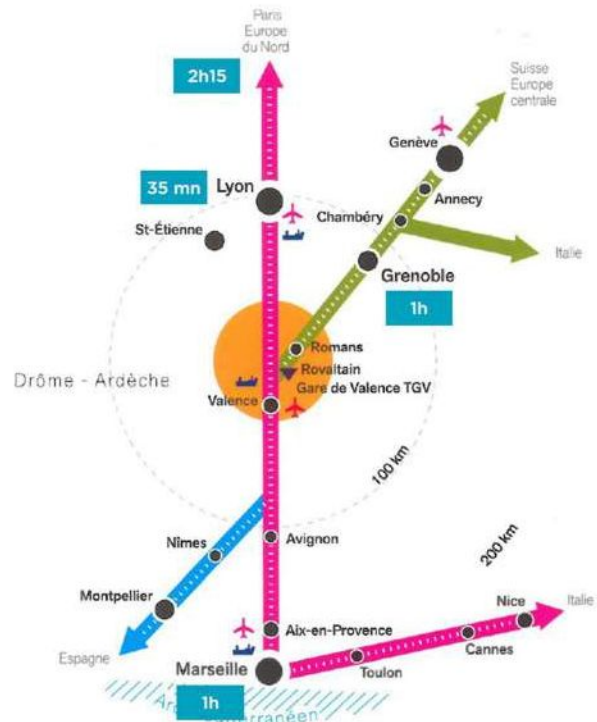
77 % des emplois sur les pôles urbains

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

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

Le territoire de Valence Romans Agglo présente des atouts intrinsèques à son positionnement géographique et à son niveau de services et d'équipement conférés par la présence de **deux villes centres** qui concentrent des équipements et services polarisants (universités, centre hospitalier, lycées, commerces de centre-ville).

Parallèlement, les villages et centralités de périphérie offrent un cadre de vie de qualité en relative proximité des pôles d'emplois, ce qui les dote d'atouts certains sur le plan résidentiel.

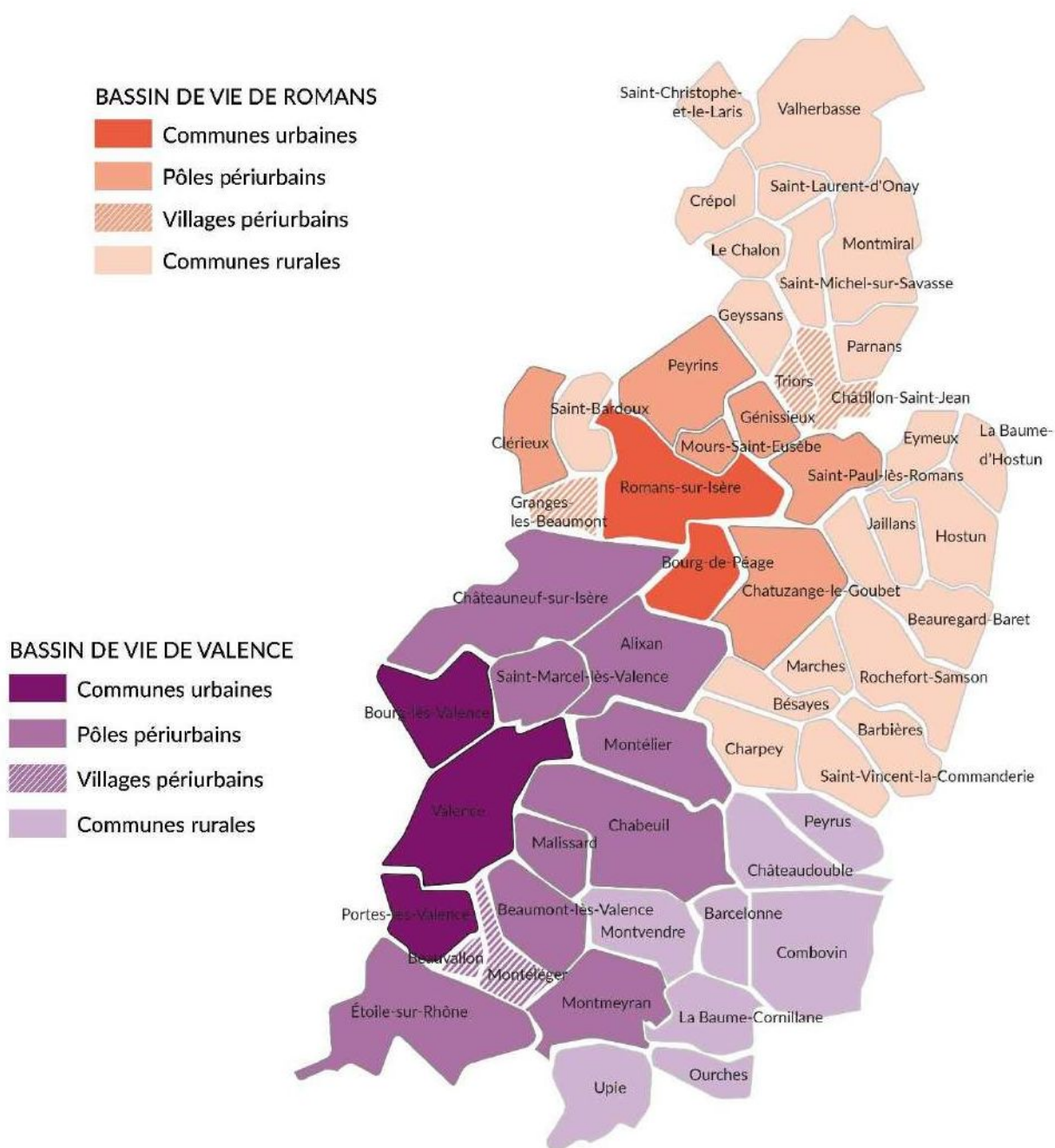


■ Temps en train selon la SNCF
SM SCoT du Grand Rovaltain 02/2021

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

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

PLH : RÉPARTITION DES COMMUNES DE VALENCE ROMANS AGGLO



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

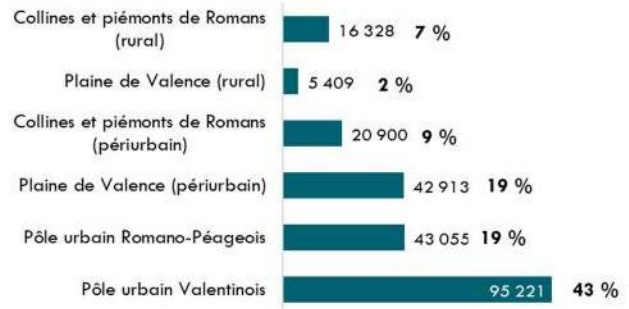
- **Le Pôle urbain Valentinois** accueille plus de 43 % de la population intercommunale pour plus de la moitié des emplois au lieu de travail du territoire (57 %).
Ce dynamisme est notamment induit par le rayonnement de l'écoparc TGV Rovaltain de Valence, pôle économique régional qui a vocation à atteindre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

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

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

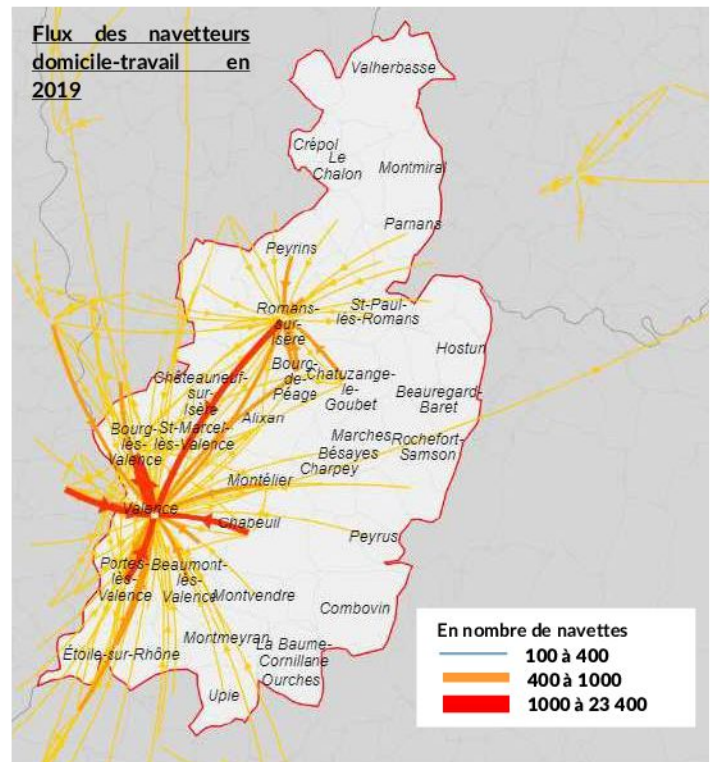
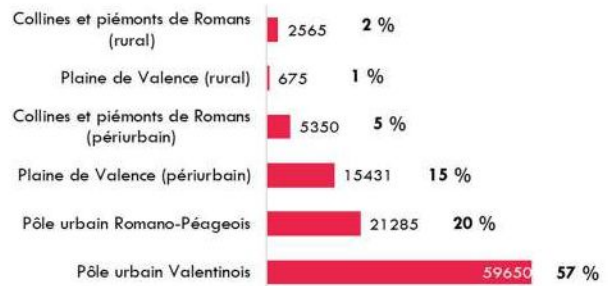
Répartition de la population au sein de l'armature territoriale

Source : INSEE RP 2019



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

Source : INSEE RP 2019



Source : Observatoire des territoires, Géoclip 2023

Effets de concurrence ou de complémentarité ?



La parole aux communes : des avis partagés

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



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

Entre Valence, Romans et leurs périphéries respectives, il n'est pas constaté de phénomène massif de report des familles. Les villes apparaissent **complémentaires en proposant des urbanités recherchées par les jeunes et les seniors**. Les attentes sont différentes au cours de la vie ce qui explique les **mobilités au sein d'un bassin de vie**.

En revanche, les communes périurbaines en croissance s'équipent de plus en plus (services, commerces de première nécessité) pour accompagner leur développement résidentiel.

BILAN DES ACTIONS DU PLH 2018-2023

RETOUR SUR LES AMBITIONS DU PLH 2018-2023

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

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

1 Renforcer les centralités

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

3 Construire la diversité

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

2 Réhabiliter durablement et adapter

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

4 Accueillir les plus fragiles

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

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

SYNTHESE DU BILAN DU PLH 2018-2023

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

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

LE RESPECT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS

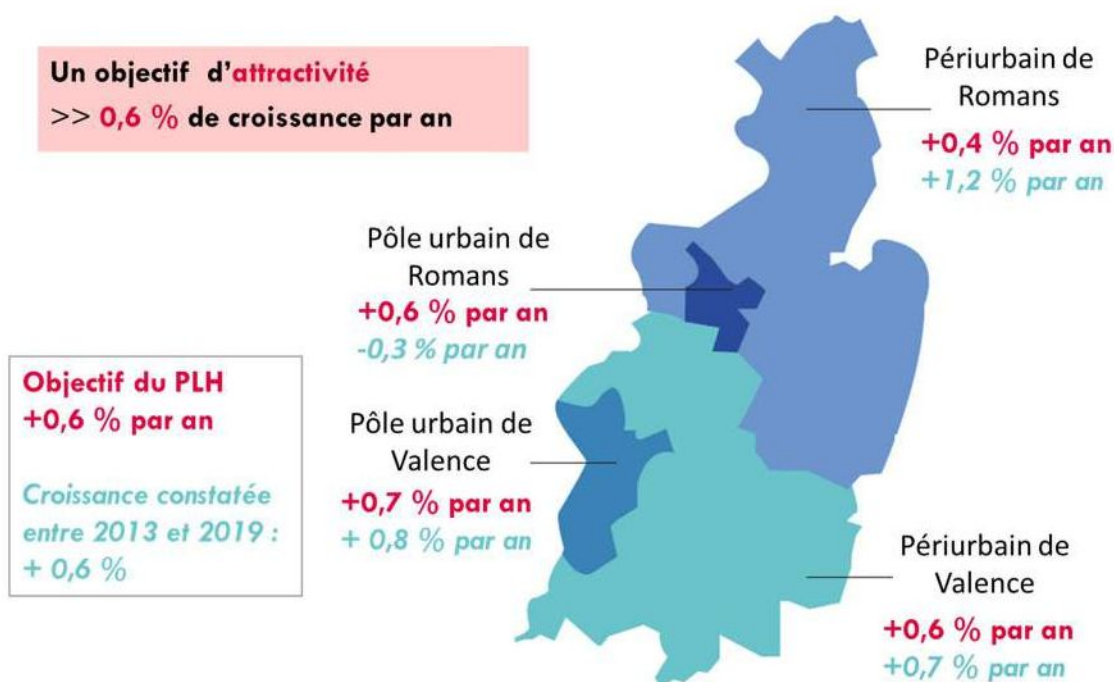
Les objectifs démographiques

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

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

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

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



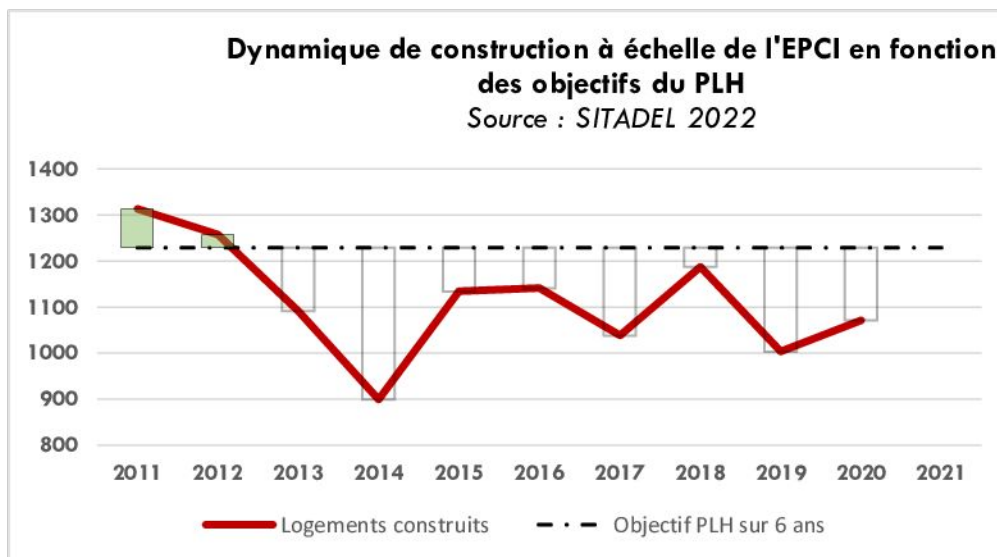
Perspectives

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

Les objectifs de construction

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

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

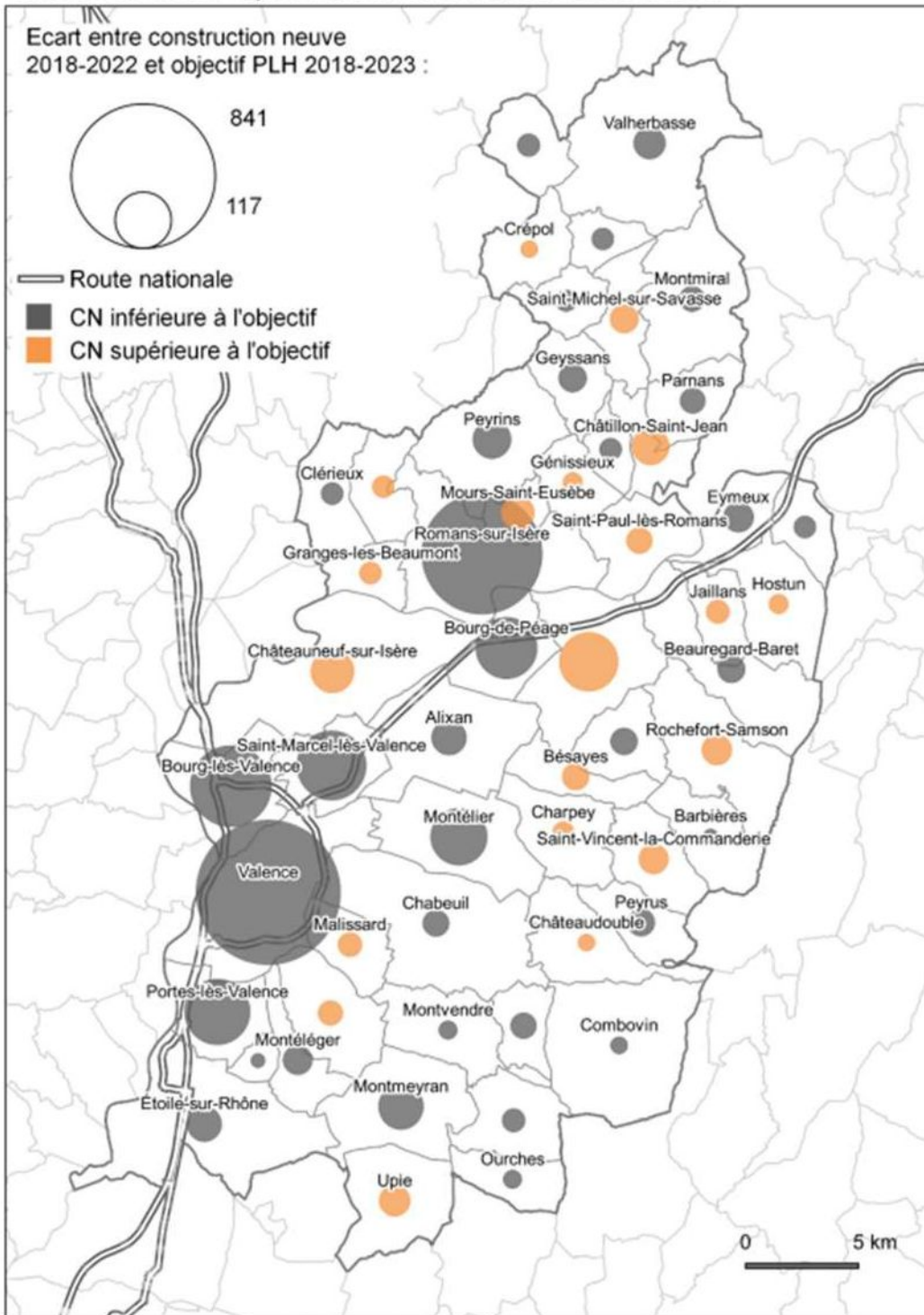


Entre 2017 et 2023 :

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

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

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



Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Septembre 2023

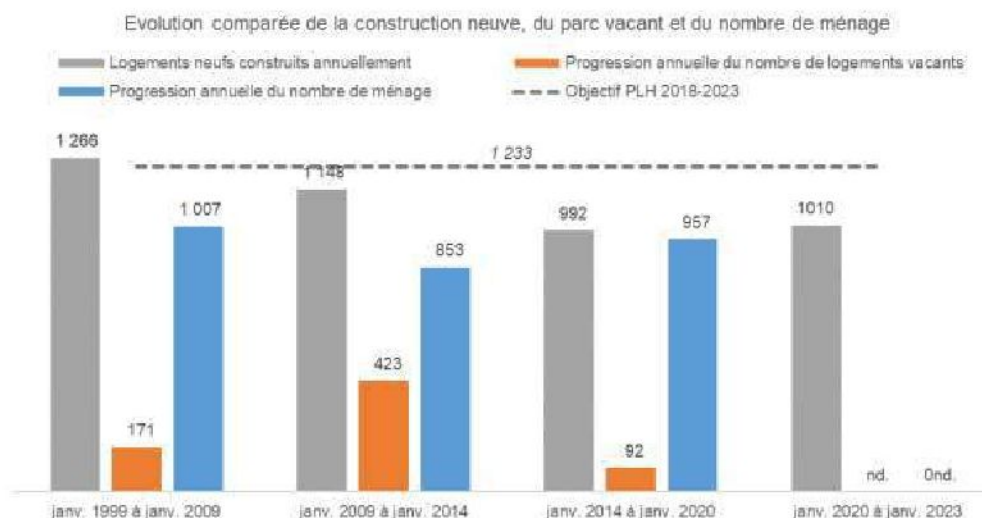
Source : IGN - ADMIN EXPRESS,

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

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

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

Relation entre construction neuve, dynamique démographique et vacance



Sources : Insee RGP 1999, 2009, 2014 et 2020,
Sit@def2, logements commencés en date réelle jusqu'en 2021 et date de prise en compte 2022
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Sept. 2023

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

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

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

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

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

LE FONCIER ET L'URBANISME

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 1. Porter une stratégie foncière et immobilière

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

Action 3. Promouvoir des formes d'habitat diversifiés

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

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

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

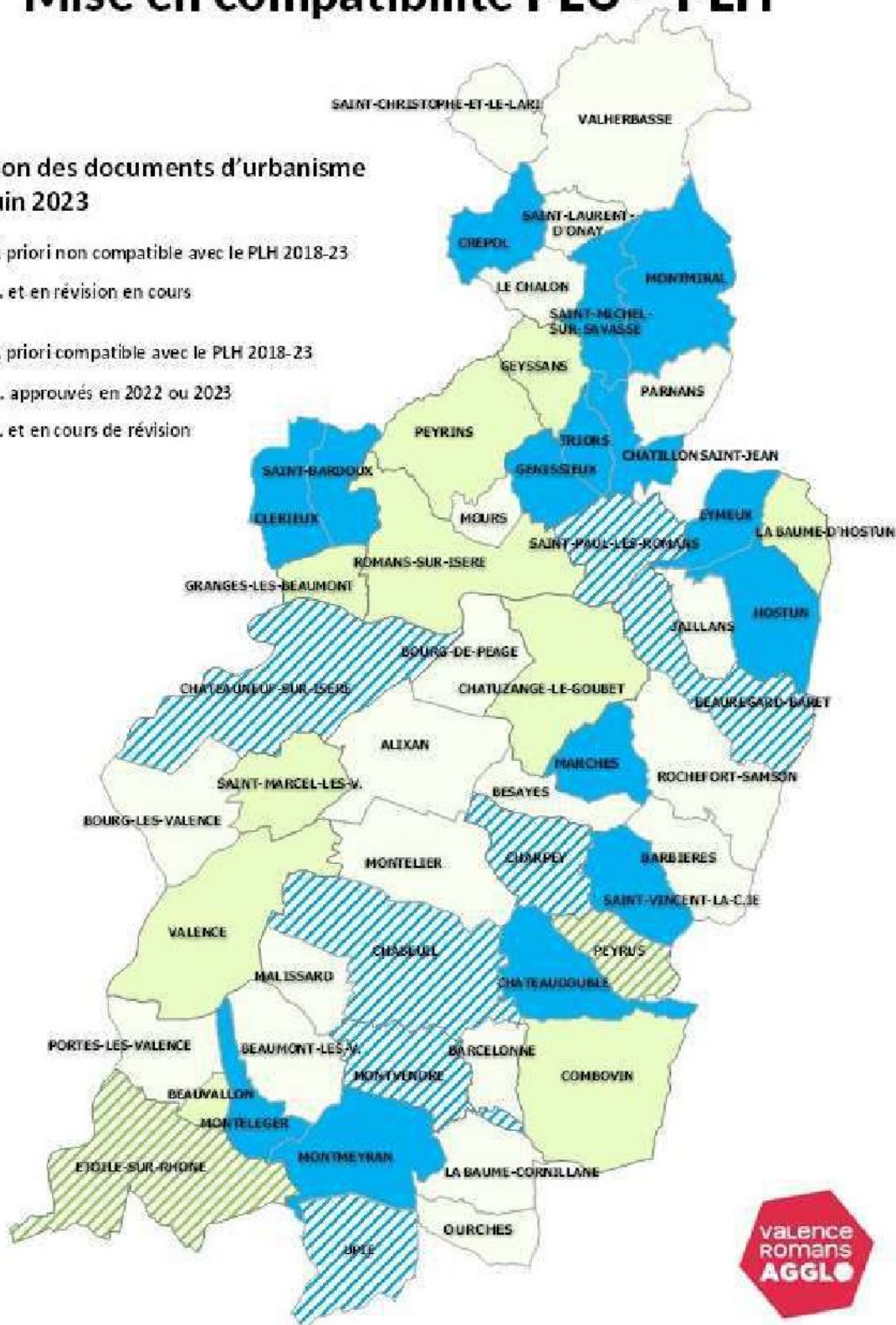
Formes urbaines logements ordinaires commencés	2012-2017						2018-2022					
	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	
Territoire	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Valence	30	11%	28	10%	217	79%	48	20%	35	14%	157	66%
Romans-sur-Isère	24	24%	21	21%	56	55%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

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

Mise en compatibilité PLU - PLH

Situation des documents d'urbanisme au 1 juin 2023

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



Des succès

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

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

Un accompagnement important dans le montage des projets avec :

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

Des marges de progression

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

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

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

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

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

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

Perspectives

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

LA MIXITE SOCIALE ET LE LOGEMENT ABORDABLE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

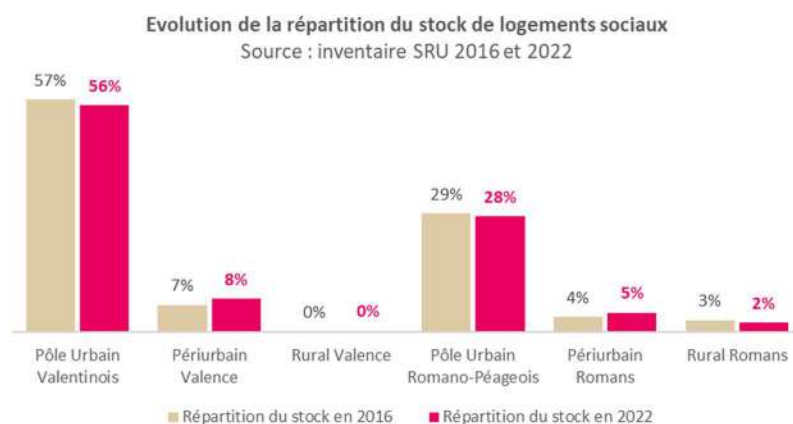
Action 4 : soutenir la production de logements locatifs sociaux

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

Action 7 : développer le parc social en conventionnement privé

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

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



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

Rappel législatif et réglementaire :

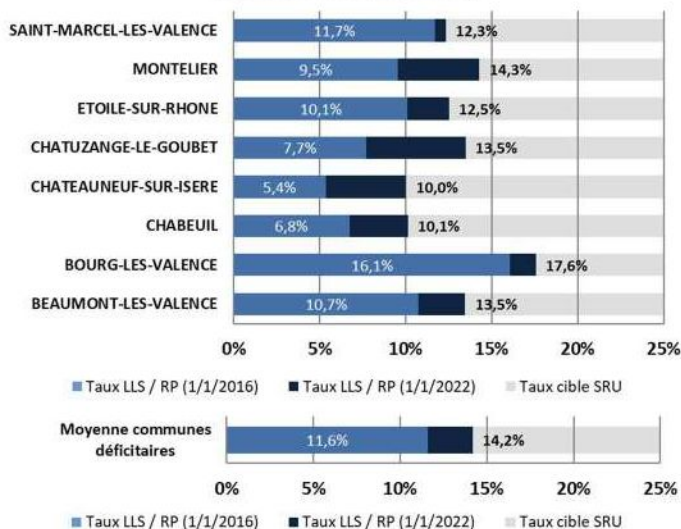
- L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % (ou 20 % selon le degré de tension) de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de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

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

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

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

Taux logements sociaux / résidences principales en 2016 et 2022 (source DDT26)



La parole aux communes, face aux obligations de rattrapage SRU



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

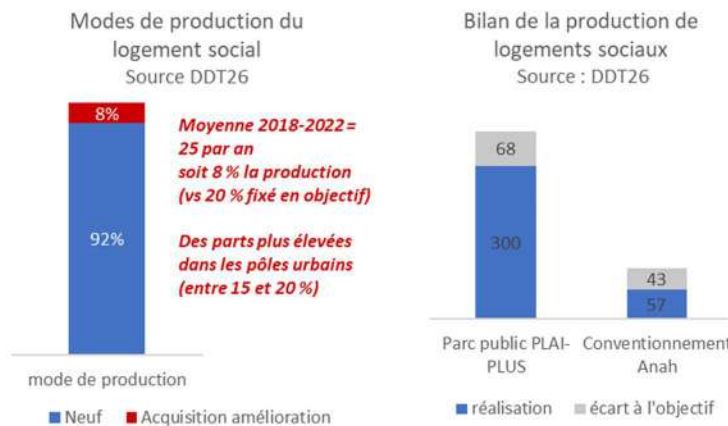
Un souhait que les **spécificités territoriales** soient mieux prises en compte (manque de commerces, de transports, etc.)

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



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

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



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

Concernant le logement en accession abordable

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

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

Au regard de ces dynamiques, le diagnostic du PLH formule la préconisation suivante : si les communes urbaines du territoire souhaitent contrebalancer la dynamique de paupérisation observée, il faudra parvenir à engager une production conséquente de logements de type PSLA de formes intermédiaires (présence d'extérieurs indépendants) d'une part et accompagner la requalification des logements anciens en copropriété de manière à s'assurer d'une offre de qualité et attractive sur l'ensemble des segments de marché d'autre part. L'enjeu porte donc sur la réalisation d'une offre de logements intermédiaires abordables.

Des succès

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

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

Une concentration de la programmation dans les communes SRU.

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

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

Des marges de progression

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

Une diversité de modes de production à soutenir :

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

Perspectives

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

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

LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 8. Améliorer le parc privé individuel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une attribution des aides à réinterroger

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

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

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

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

Des succès

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

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

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

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

Un accompagnement renforcé des copropriétés :

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

Des marges de progression

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

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

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

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

LES BESOINS SPECIFIQUES ET LA SOLIDARITE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

Action 6. Promouvoir les démarches d'habitat participatif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des succès

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

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

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

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

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

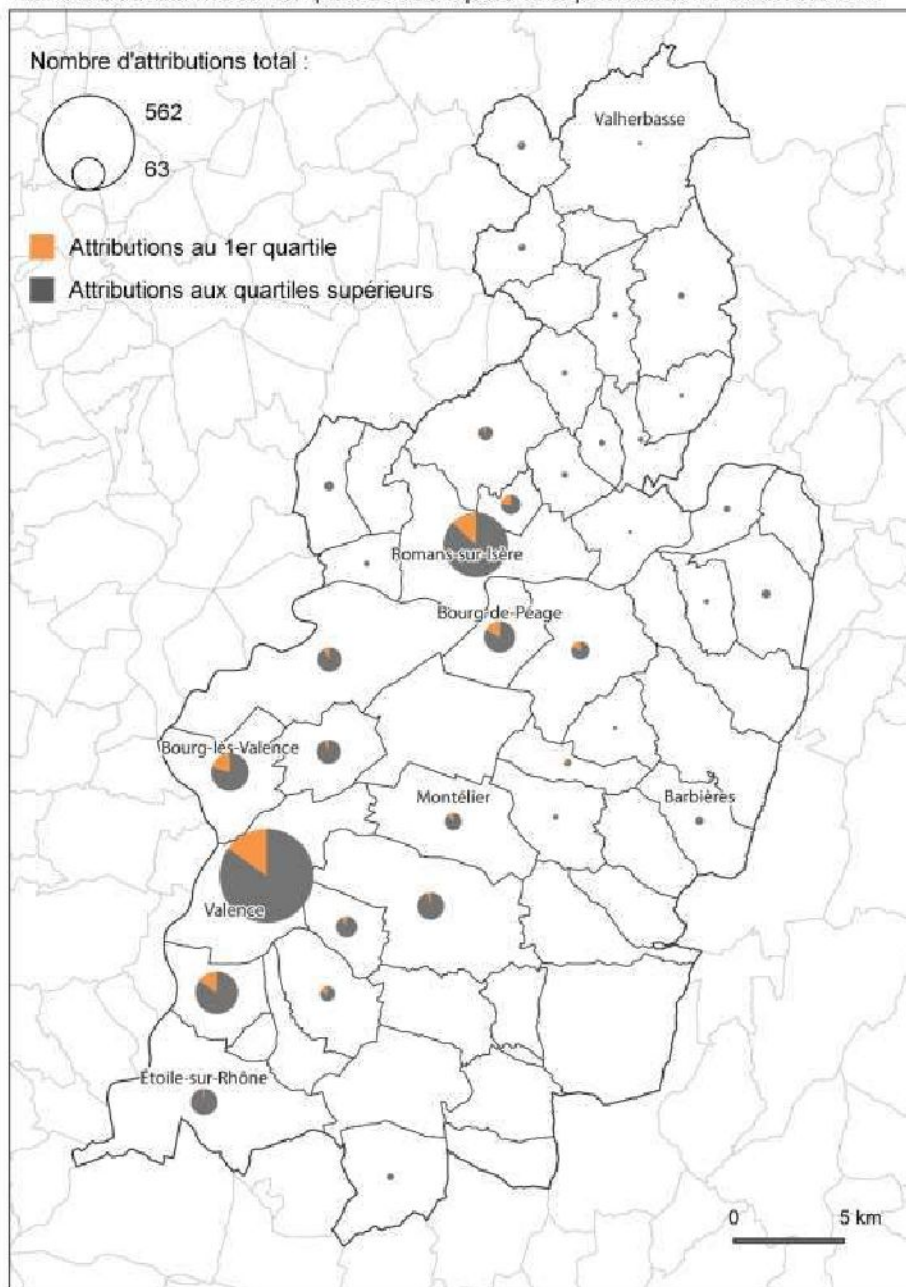
Des marges de progression

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

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

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

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



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

Rappel des objectifs de la CIA :

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

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

Le bilan des attributions montre :

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

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

L'ANIMATION ET LA GOUVERNANCE

Les actions du PLH en lien avec la thématique

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

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

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

Des succès

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

Une équipe PLH qui s'est étoffée :

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

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

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

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

Des marges de progression

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

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

SYNTHESE FINANCIERE

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

Bilan du budget de fonctionnement 2018-2023

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

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



Bilan du budget d'investissement 2018-2023

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

Bilan 2018-2023 budget Investissement (total 6 ans)



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

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

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

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

LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

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

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

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

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

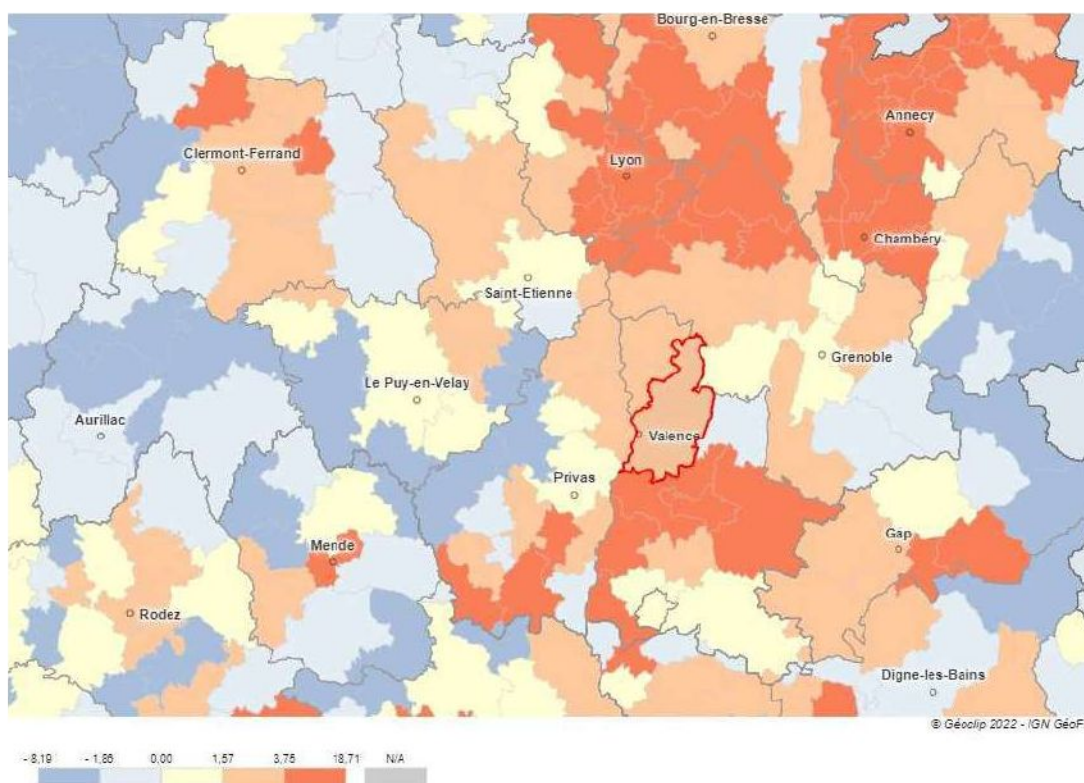
Chiffres clefs

+ 8 160 hts depuis 2013

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

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

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

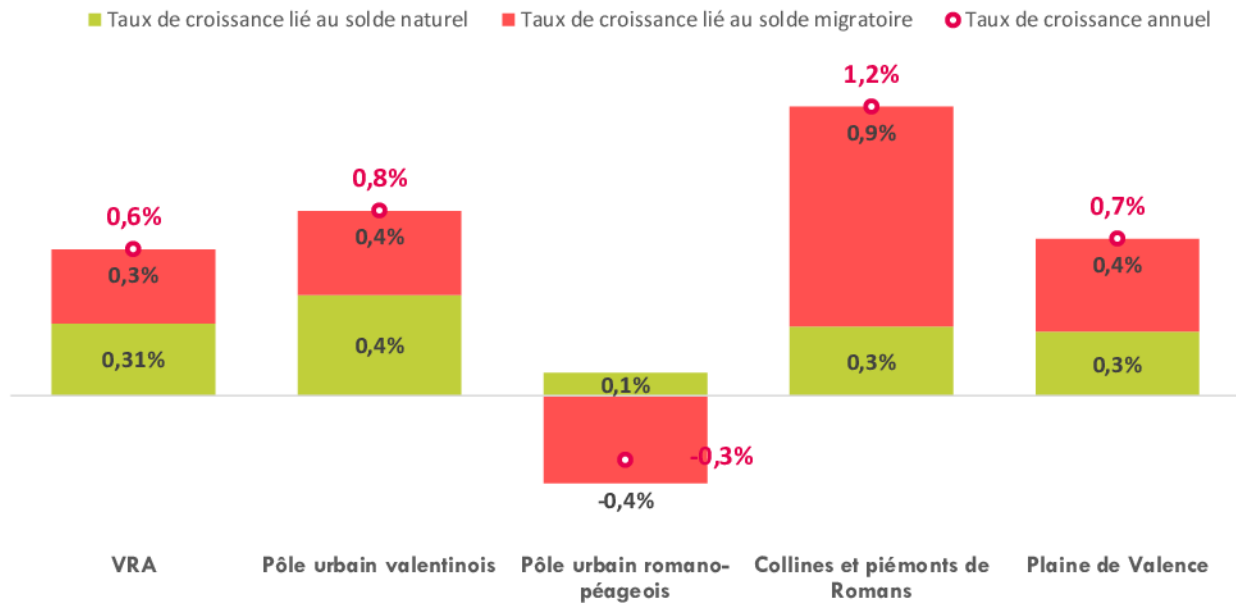


Le regain démographique majeur que connaît l'agglomération est porté par le **retour de la croissance dans le pôle urbain Valentinois** (*les trois villes sont en croissance, Portes-lès-Valence et Valence en premier lieu*). Néanmoins, une **dégradation des tendances démographiques sur le pôle romano-péageois**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

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

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2019

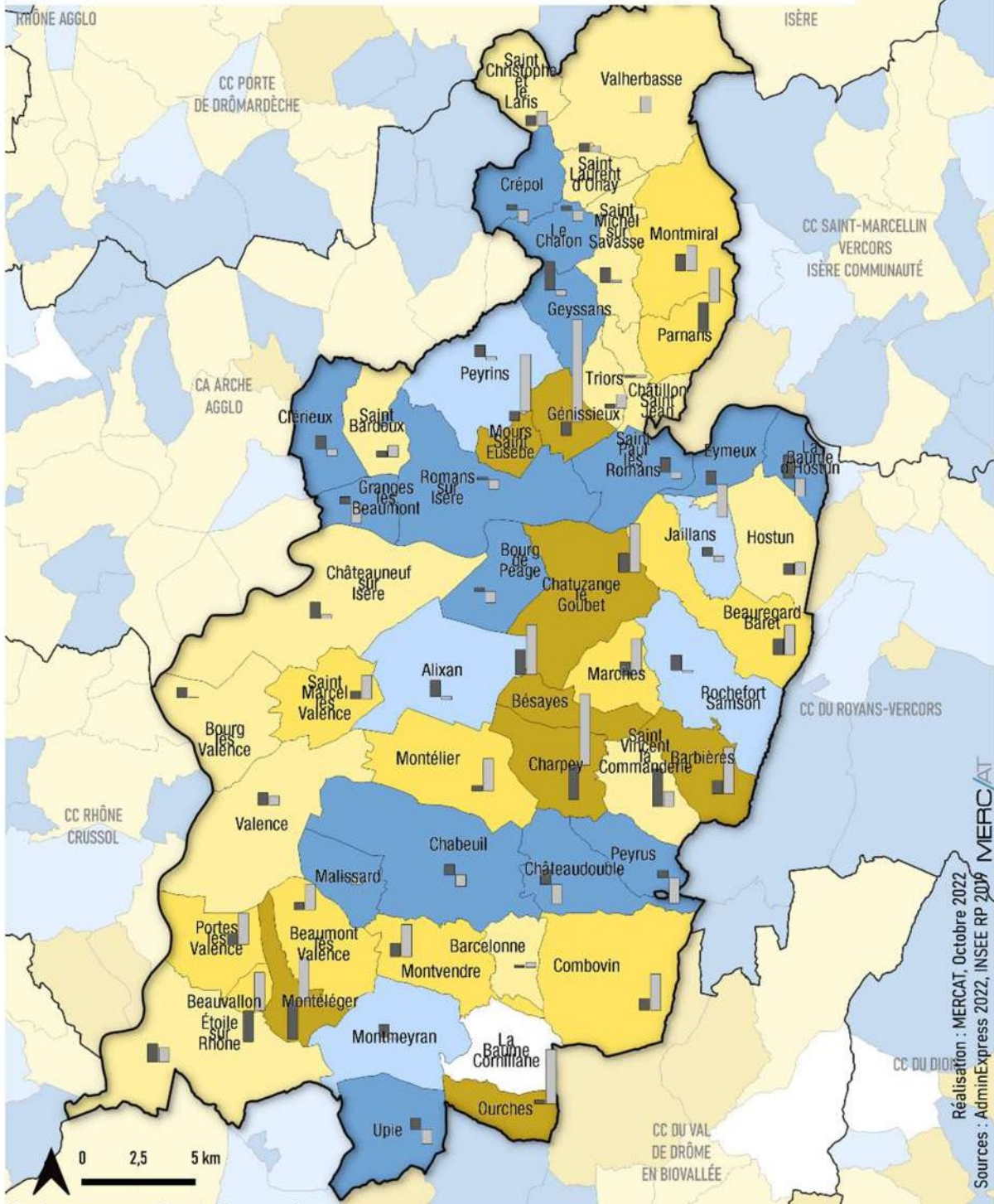
Source : INSEE RP 2019



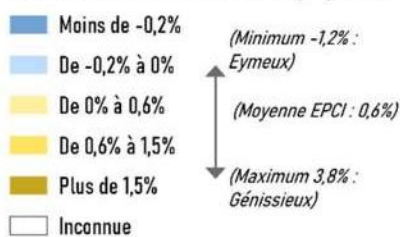


Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2019

PLH CA Valence Romans Agglo



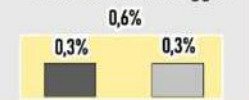
Evolution annuelle de la population



Moteurs de la croissance démographique (en%)

- Liée au solde naturel
- Liée au solde migratoire

Moteurs de croissance CA Valence Romans Agglo



- Limite d'EPCI
- Limites communales

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

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

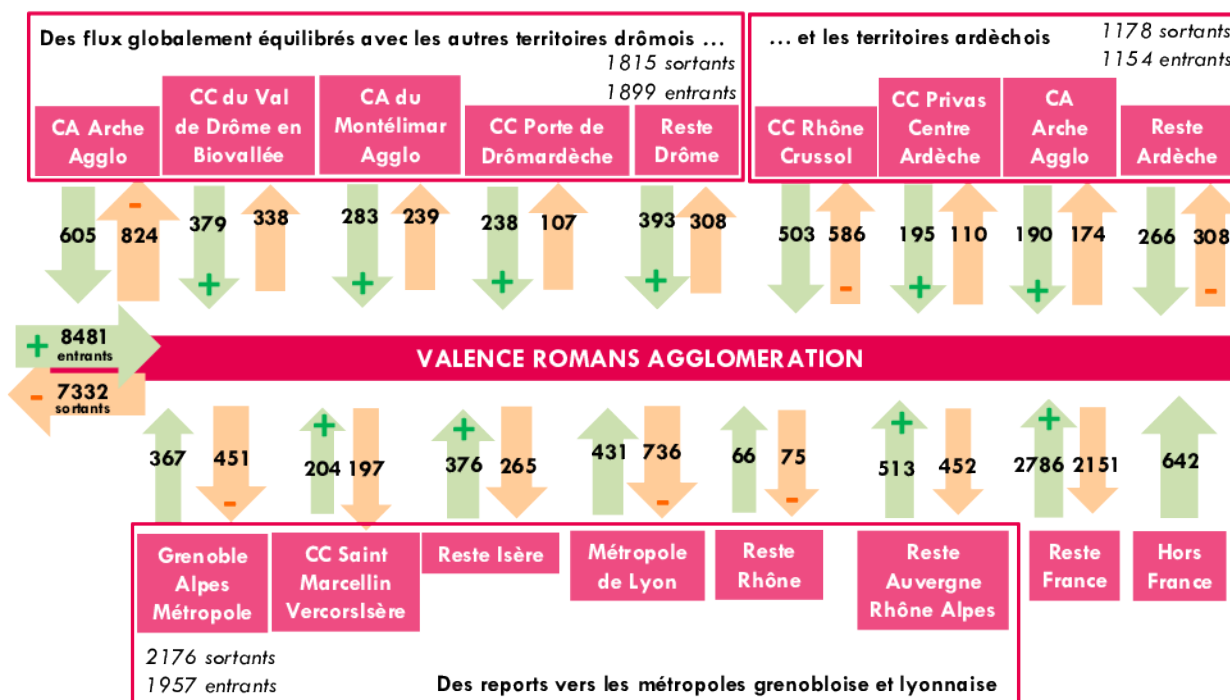
L'analyse « origine - destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux.

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

Chiffre clef

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

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



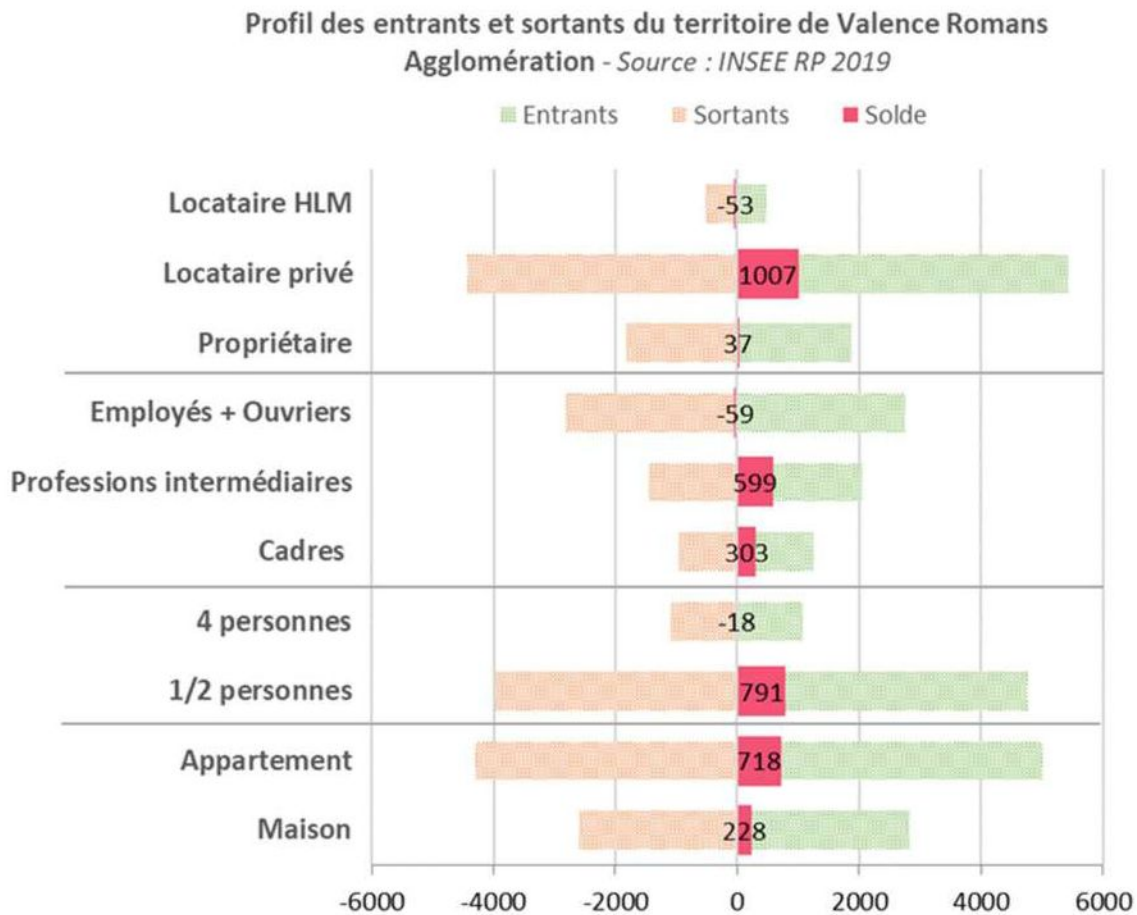
La commune de Valence constitue « la porte d'entrée » sur le territoire pour les ménages extérieurs avec près de la moitié s'y installant lors de leur arrivée. Cette attractivité s'explique notamment par l'offre de services, d'équipement et d'emplois que concentre la commune, notamment en lien avec la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

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

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

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

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



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

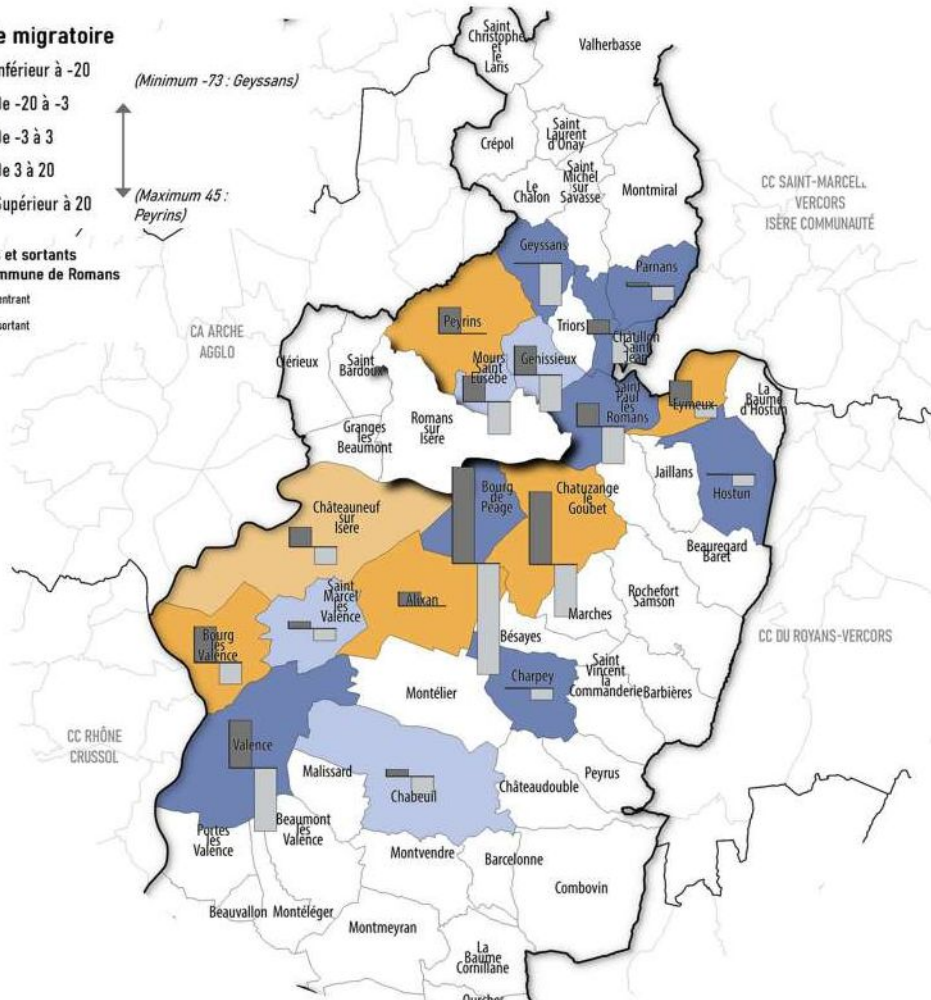
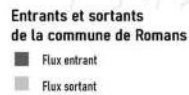
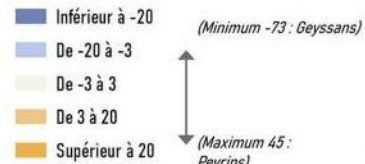
UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES PERIPHERIES AUPRES DES MENAGES FAMILIAUX, AU DETRIMENT DES CENTRALITES

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

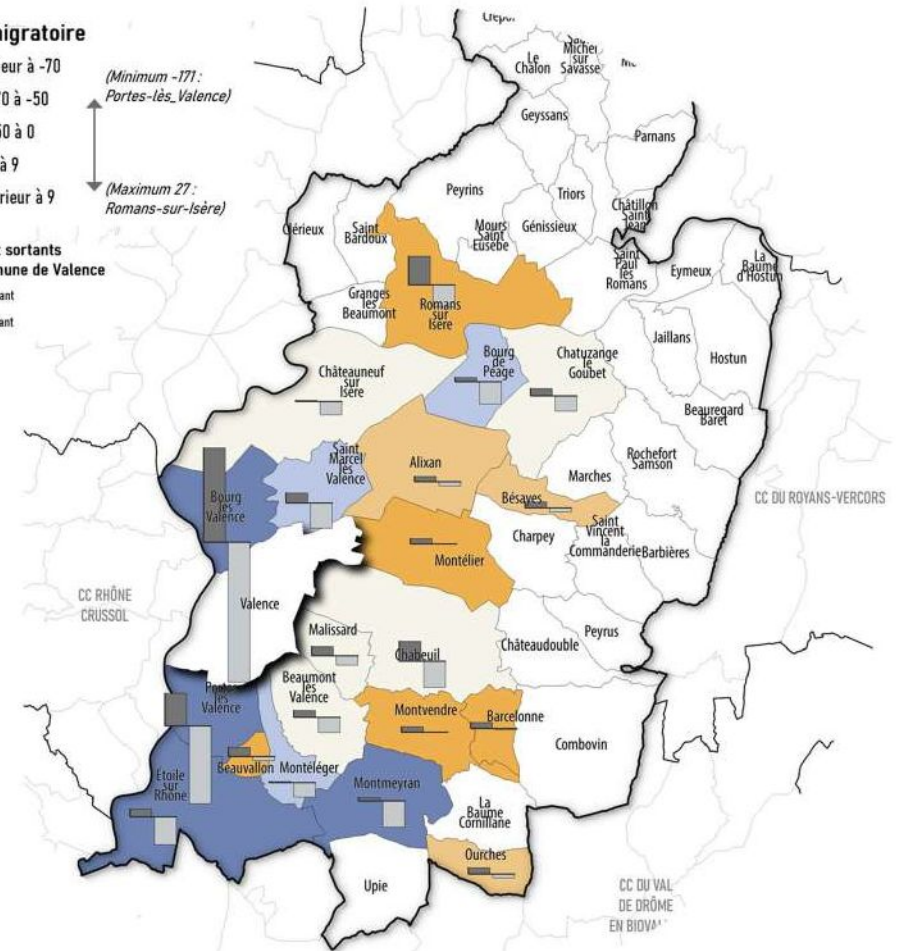
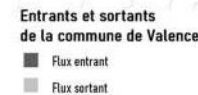
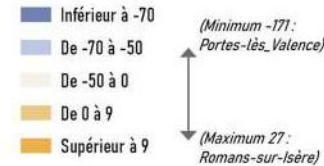
Entrants et sortants de la commune de Romans en Isère en 2019
PLH CA Valence Romans Agglo

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

Solde migratoire



Solde migratoire



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

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

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

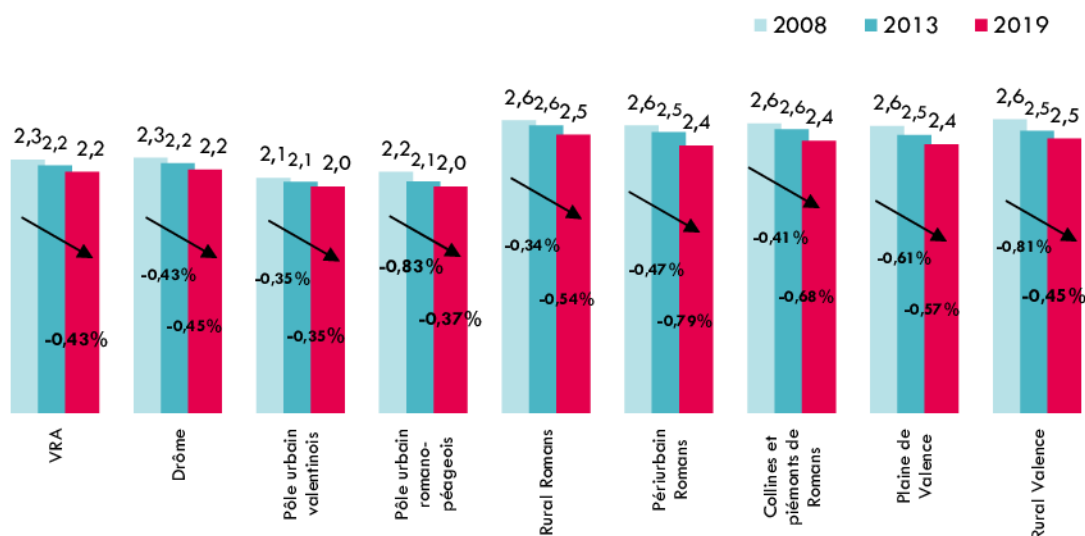
Chiffre clef

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

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

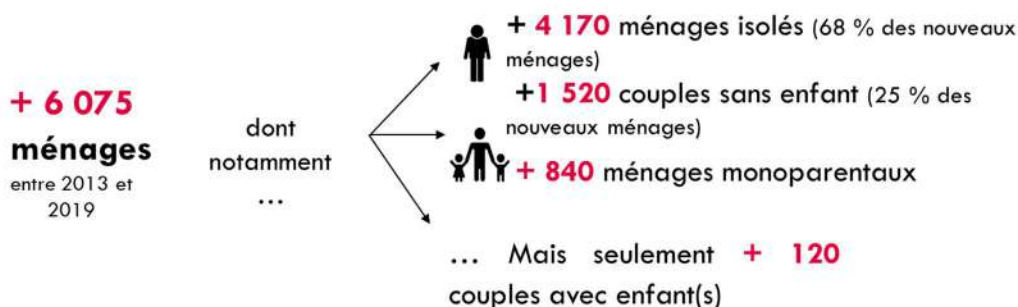
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2019



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

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



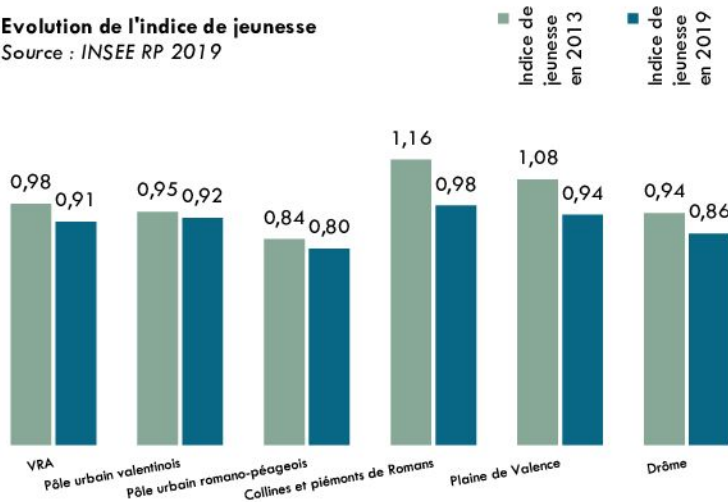
Une forte hausse des ménages isolés à l'échelle intercommunale. Source : INSEE RP 2019

UN DESEQUILIBRE GENERATIONNEL EN FONCTION DE L'ARMATURE TERRITORIALE

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

Chiffre clef
27 % des habitants ont 60 ans ou +

Evolution de l'indice de jeunesse
Source : INSEE RP 2019



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

La part des personnes de 74 ans et + au sein de la population est plus marquée au sein des deux pôles urbains. Cette classe d'âge représente 11 % des habitants du pôle urbain valentinois, 12 % au sein du pôle urbain Romano-Péageois contre 8 à 9 % sur le reste du territoire. Cette tranche de population connaît la croissance, en volume, la plus rapide du territoire (+ 1900 personnes supplémentaires entre 2013 et 2019), représentant un taux de croissance annuel d'environ 1,5 % ; équivalent à la croissance de la tranche d'âge des 60-74 ans, et nettement plus rapide que les populations plus jeunes.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2019



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

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

Chiffres-clefs

20 800 € de revenus annuels médians sur l'agglomération

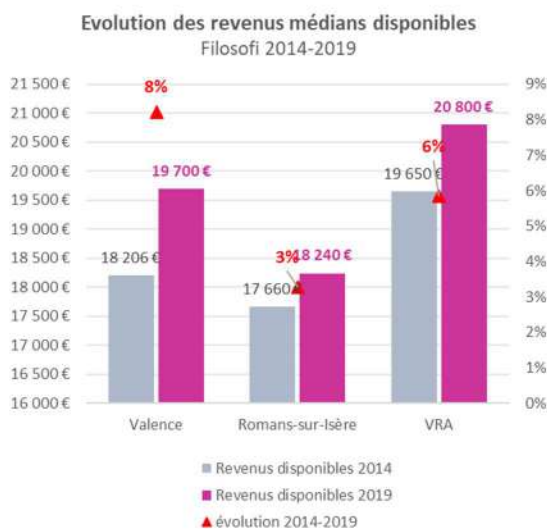
+ 6 % de hausse depuis 2014

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

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

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

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

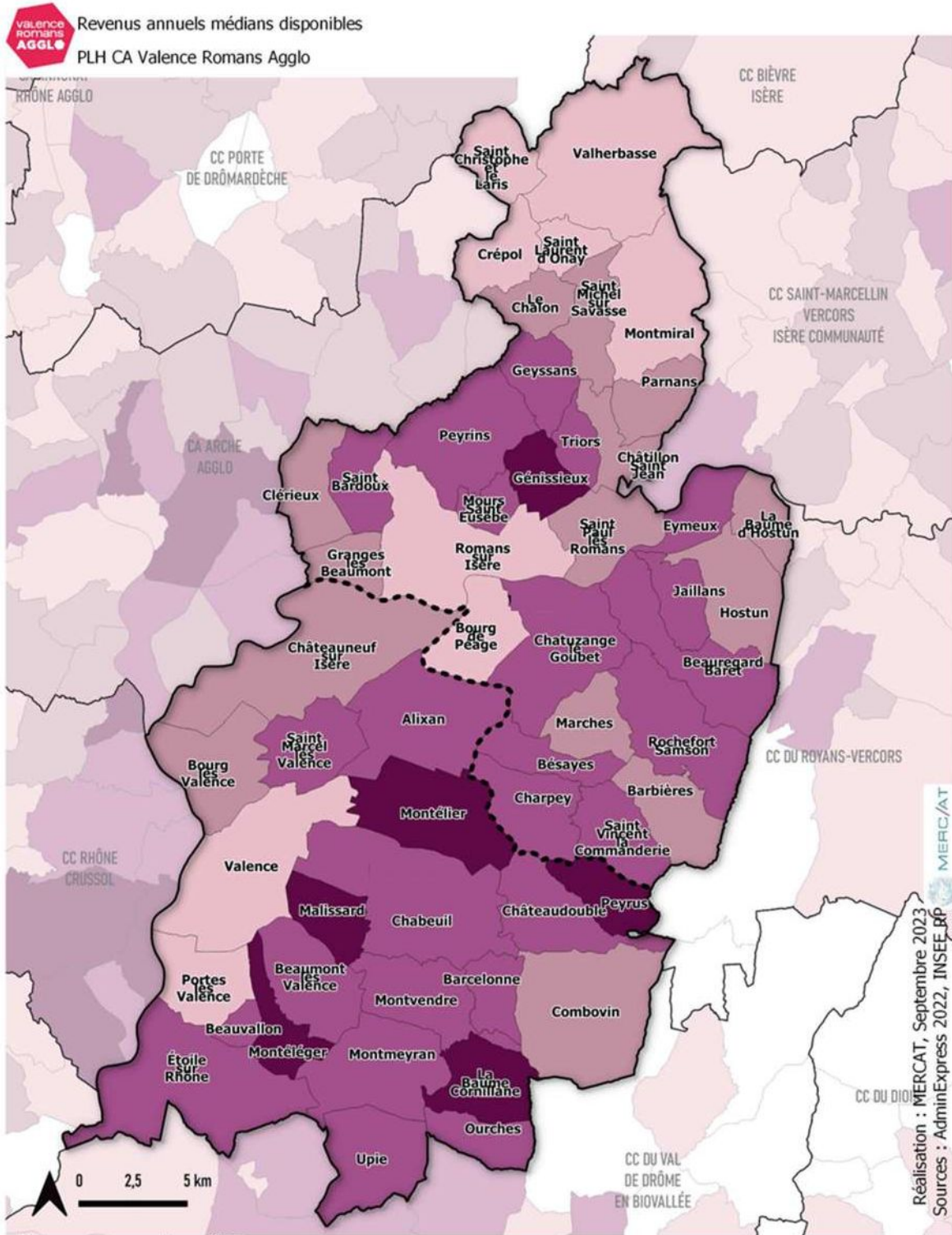


Parole aux acteurs immobiliers :

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

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

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



Revenus annuels médians

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

(Minimum 18 240€ :
Romans-sur-Isère)

↕

(Maximum 26 560€ :
Génissieux)

Revenu annuel médian
disponible CA Valence
Romans Agglo
20 800€

- Limites d'EPCI
- Limites communales

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

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

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

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

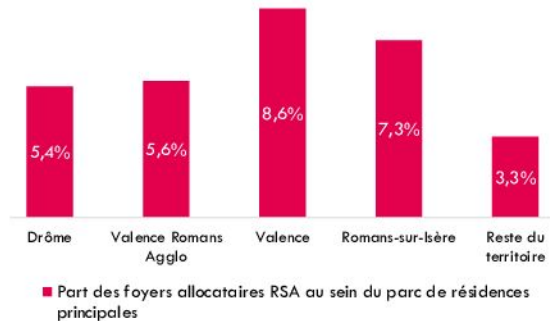
Ménages sous le seuil de pauvreté



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

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

Source : CAF 2017



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

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

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

SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

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

88 % de résidences principales à l'échelle de Valence Romans Agglo.

Une majorité de propriétaires occupants (59 %) pour 26 % de locataires du parc privé et 14 % de locataires du parc social.

Les propriétaires occupants représentent plus de ¾ des habitants des communes périurbaines et rurales

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

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

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

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

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

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

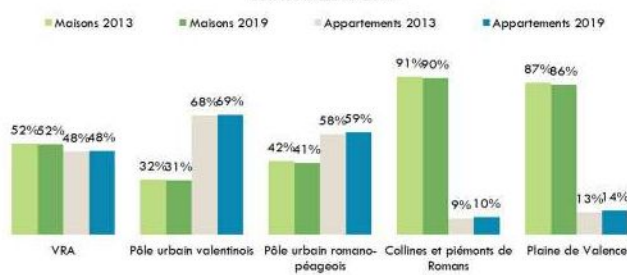
Evolution de la population et du parc de logements en base 100 1968

Source : INSEE 2019



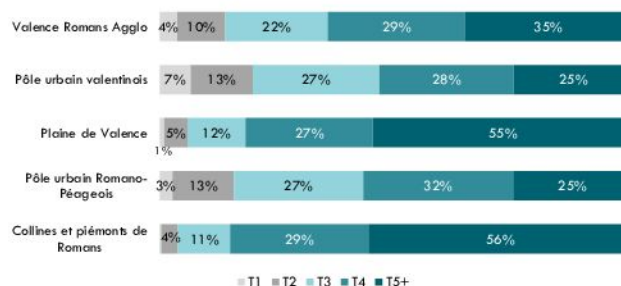
Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2019



Répartition des résidences principales par typologie

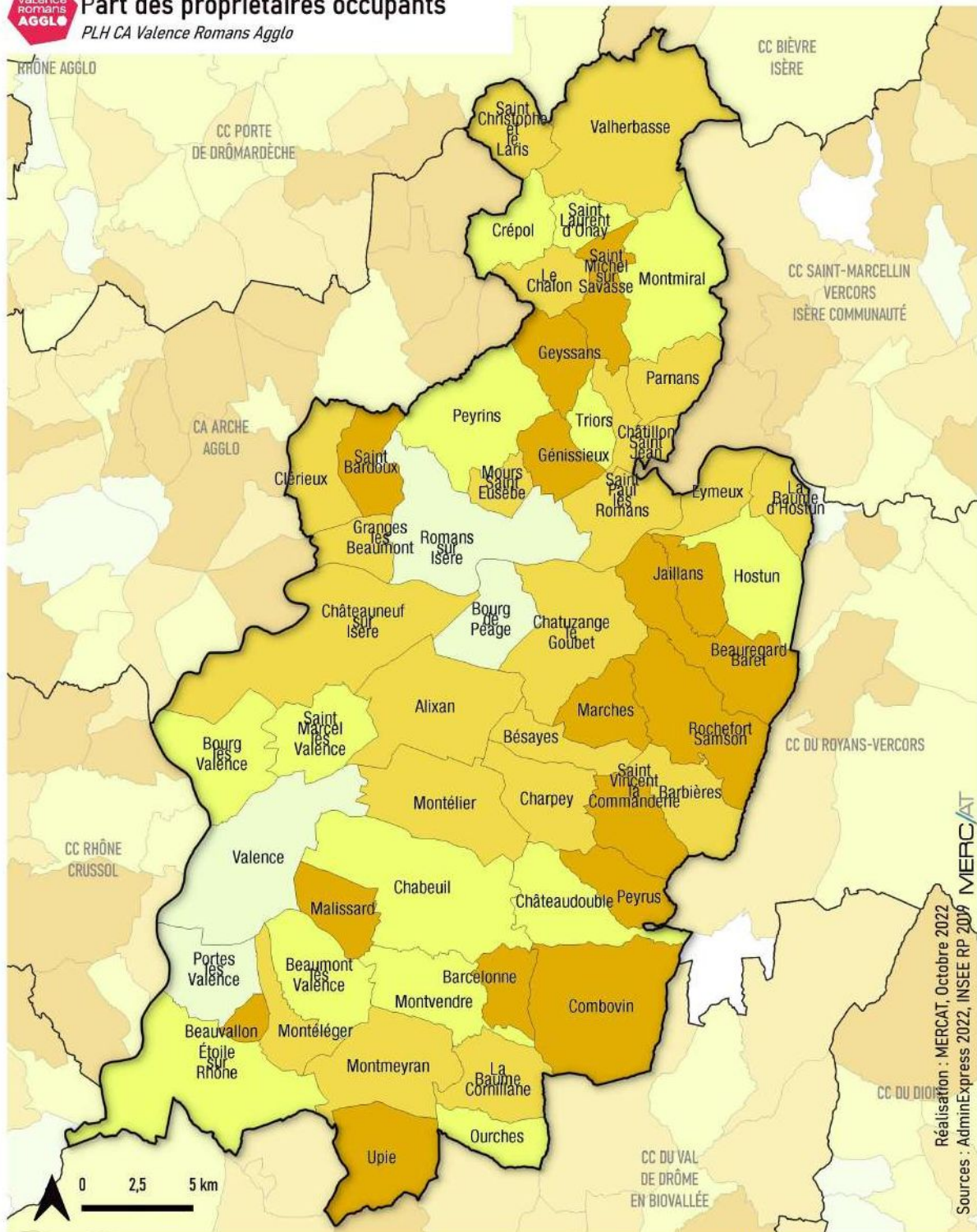
Source : INSEE RP 2019





Part des propriétaires occupants

PLH CA Valence Romans Agglo



Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2019



Part des propriétaires
CA Valence Romans
Agglo
59 %

□ Limite d'EPCI
□ Limites communales

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

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

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

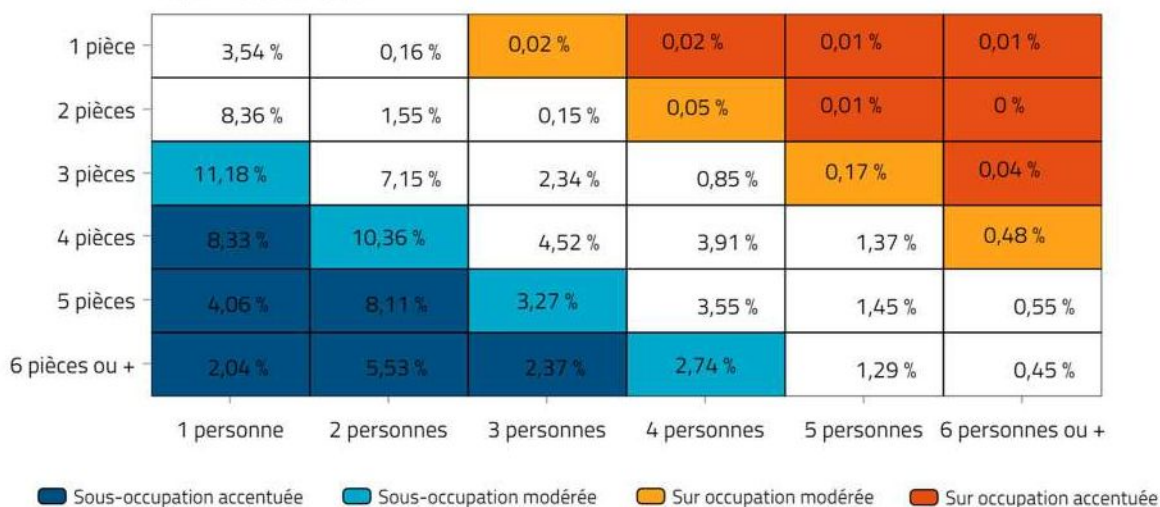
À l'inverse, les situations de suroccupation sont quasi-inexistantes, et sont représentées dans moins de 1% du parc.

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

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

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

Source : INSEE RP 2019



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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel méthodologique :

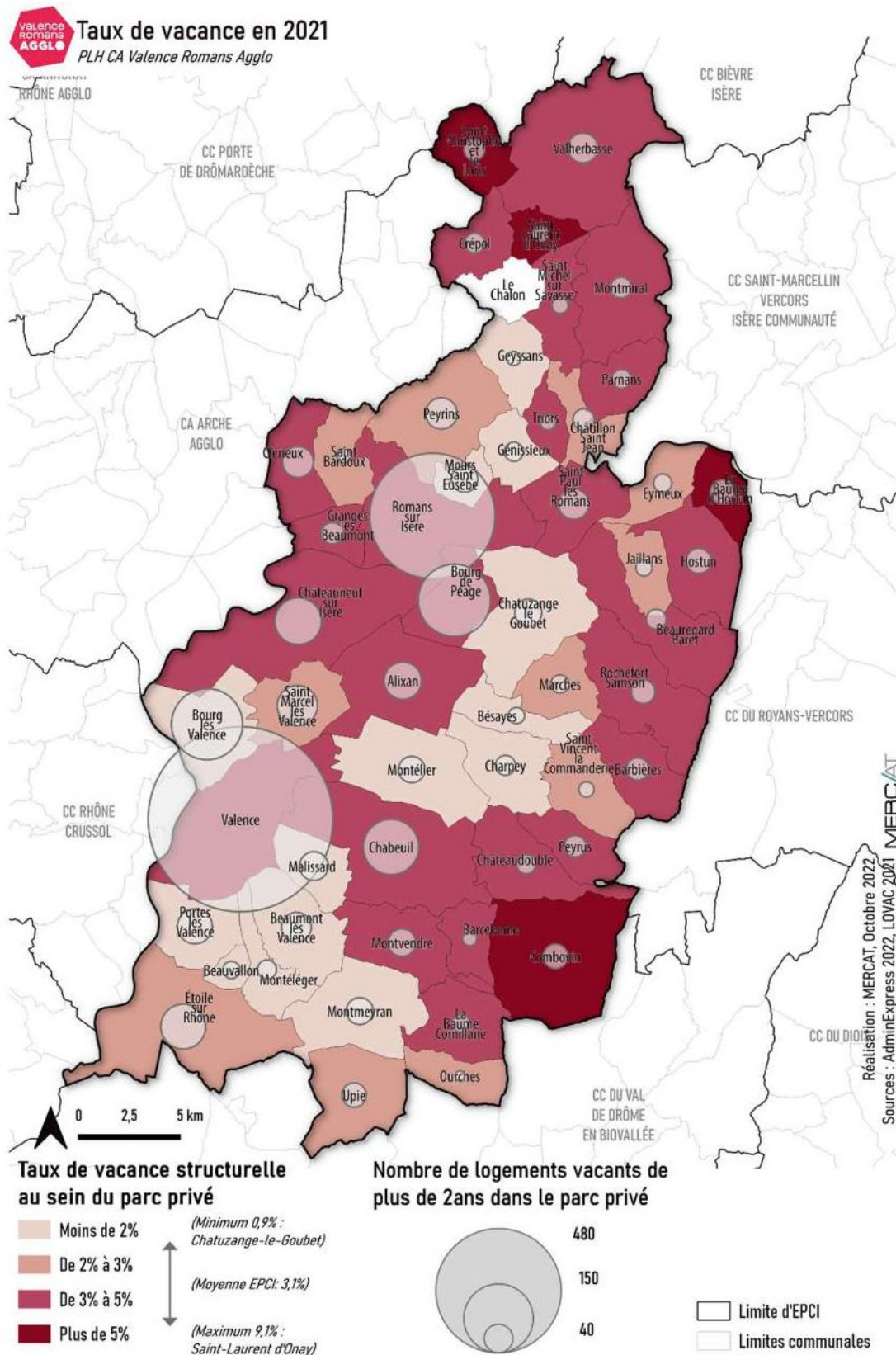
Un logement inoccupé est qualifié de vacant quelle que soit la durée de cette inoccupation. On distingue :

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

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

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

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



UN PARC DE LOGEMENTS PARTIELLEMENT ENERGIVORE ET DEGRADE

Chiffres-clefs

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

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

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

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

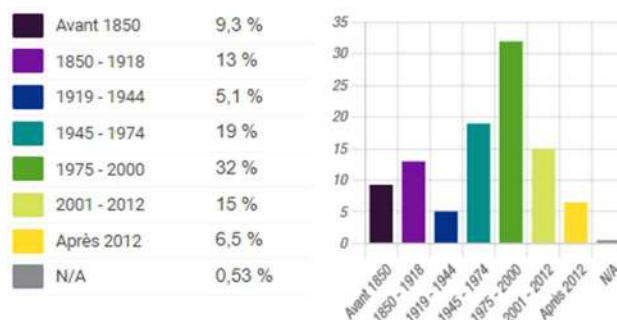
Au sein du parc social, **217 logements de classe énergie F et G** et **1488 logements classés E** étaient considérés également comme énergivores selon les données RPLS en 2022 (soit **13 % des logements expertisés** – environ 14 000 soit 83 % du parc social)

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

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

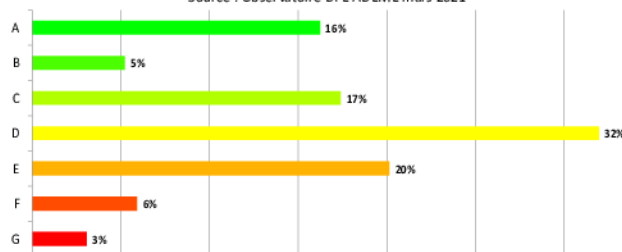
Année de construction des logements de Valence Romans Agglo

Source : CEREMA 2020



DPE consommations énergétiques - Ensemble du parc

Source : Observatoire DPE ADEME mars 2021

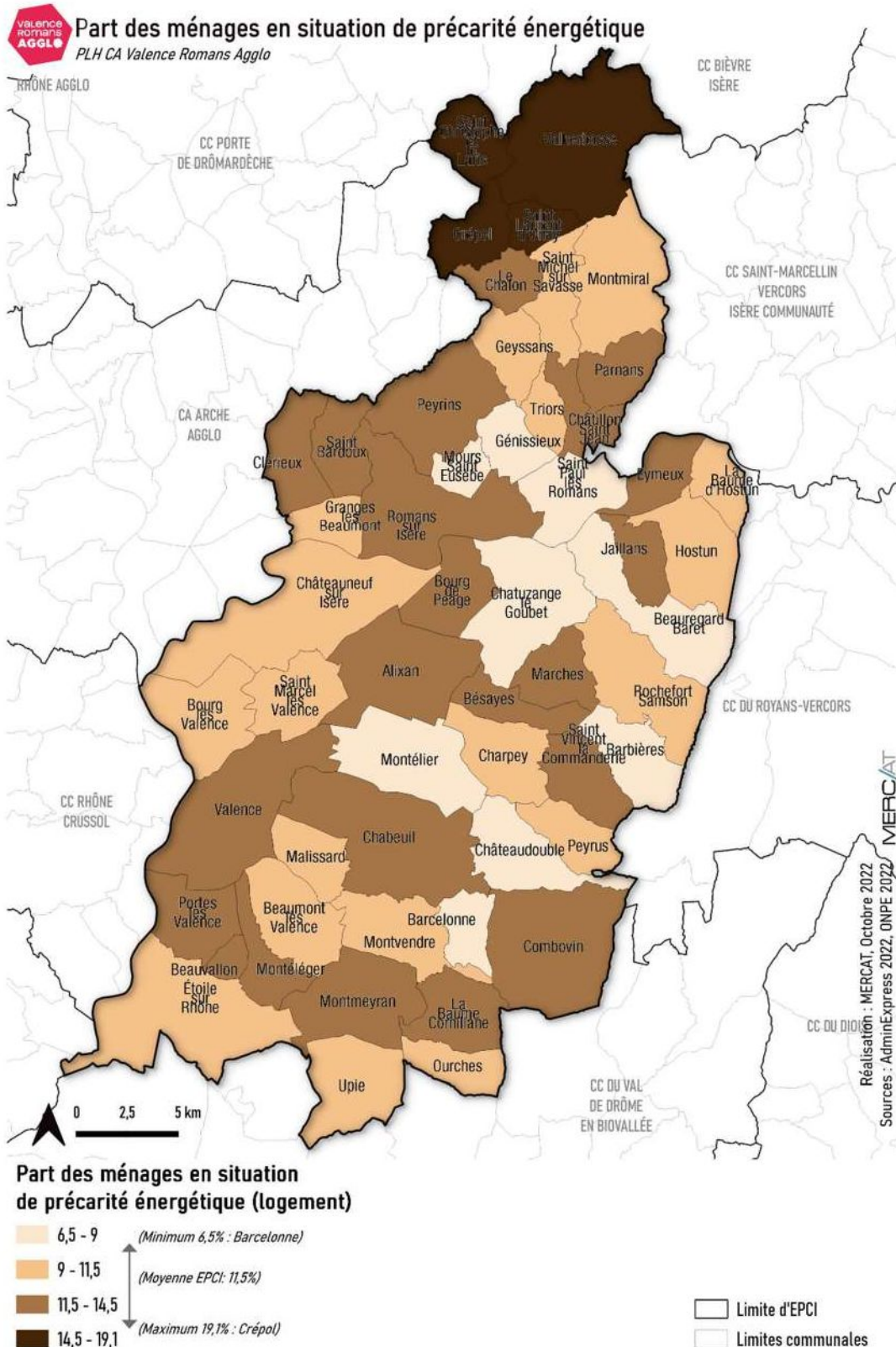


	A et B		C et D		E, F et G		Total général	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Pôle Urbain Valentinois	2 889	17%	8 340	50%	5 413	33%	16 642	100%
Pôle périurbain Valence	1 058	27%	1 873	47%	1 060	27%	3 991	100%
Plaine de Valence	369	22%	822	49%	484	29%	1 675	100%
Pôle Urbain Romano-Péageois	1 215	19%	3 391	54%	1 659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

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

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

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



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

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

Chiffre-clef

36 % de copropriétés sans syndic

Une nécessité d'accompagnement à la structuration des copropriétés

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

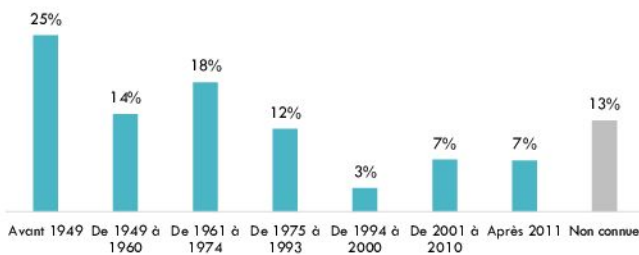
Les copropriétés du territoire sont **majoritairement des petites et moyennes copropriétés** : 60% sont composées de moins de 10 lots, 35 % sont composées de moins de 50 lots.

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

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

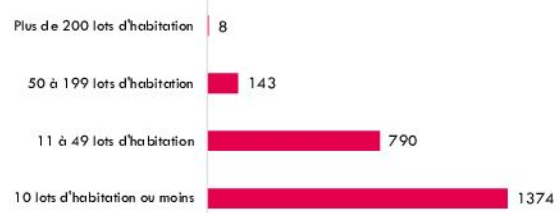
Répartition des copropriétés par année de construction

Source : Registre des Copropriétés 2022



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

Source : Registre des Copropriétés 2022



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

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



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

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

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

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

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

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

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

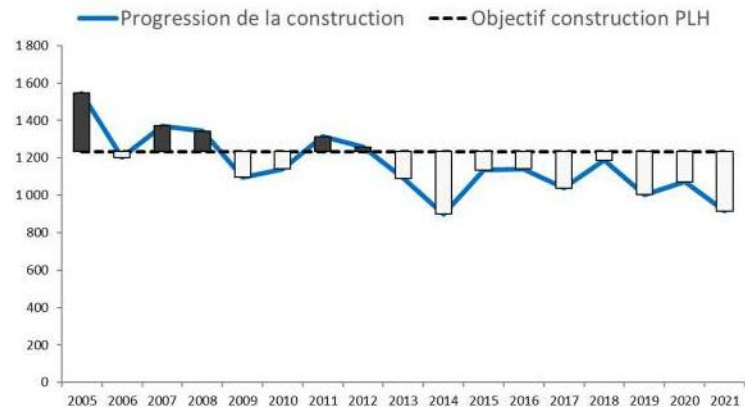
UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI DEMEURE DYNAMIQUE ET SE DIVERSIFIE

Chiffres-clefs

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

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

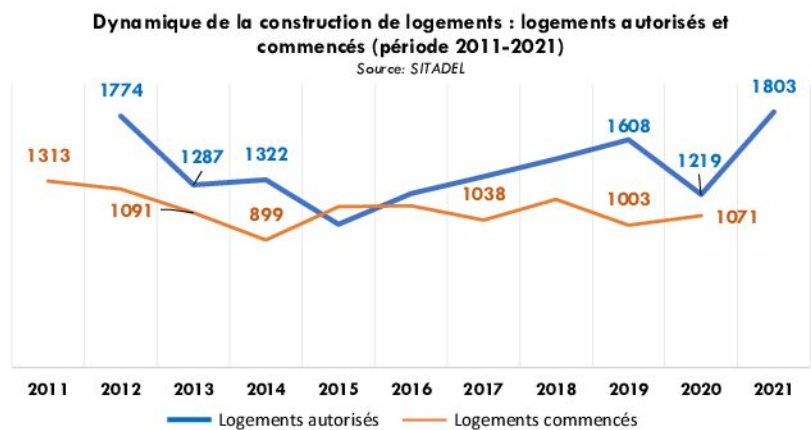
Depuis 2017, une majorité de logements collectif dans la production



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

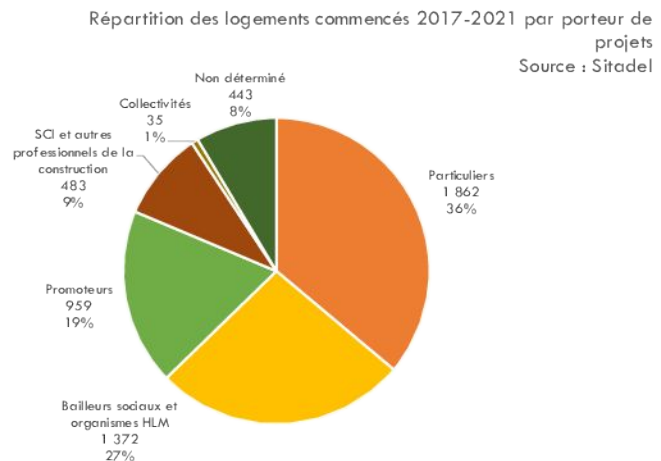
L'écart entre les logements autorisés et commencés reste important avec en moyenne 315 logements par an : environ 1 400 logements autorisés par an sur cette période, contre 1 091 logements commencés.

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



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

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



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

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



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

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

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

*CFU : Consommation Foncière Unitaire

**CFA : Consommation Foncière Annuelle

ss : Secret Statistique appliqué en dessous de 11 valeurs

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

Rappel méthodologique :

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

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

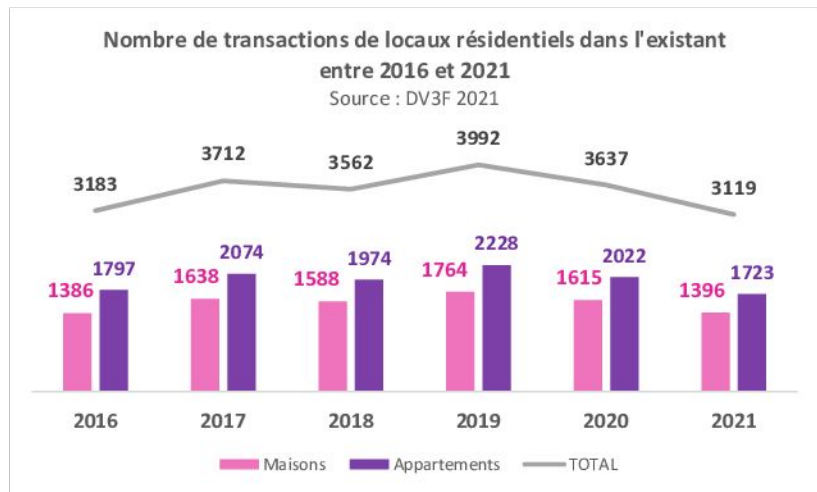
DES VOLUMES DE TRANSACTIONS RELATIVEMENT STABLES, DES PRIX ORIENTES A LA HAUSSE

Chiffres-clefs

+ 24 % de hausse des prix immobiliers depuis 2016

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

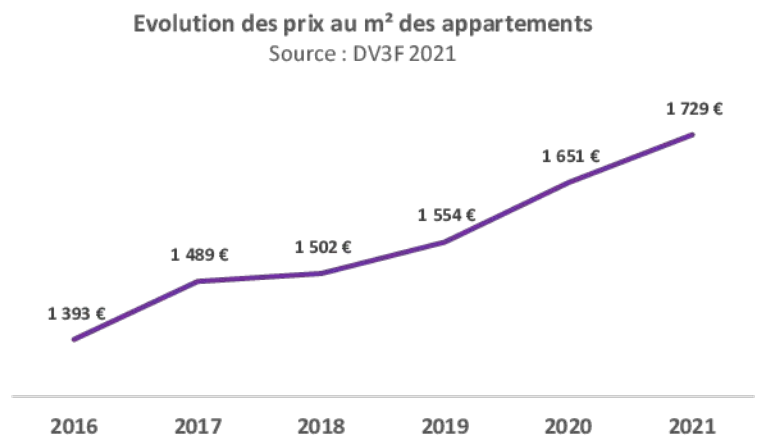
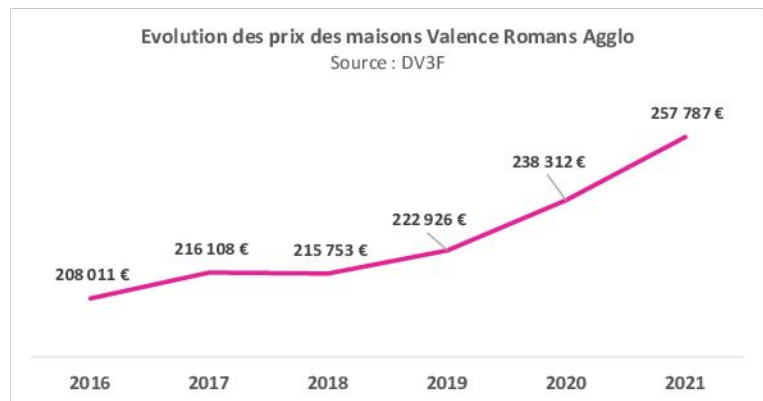
Seuls 10 % des couples primo-accédants peuvent acheter un bien à 260 000 €



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Simulations réalisées avec les hypothèses suivantes :

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

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

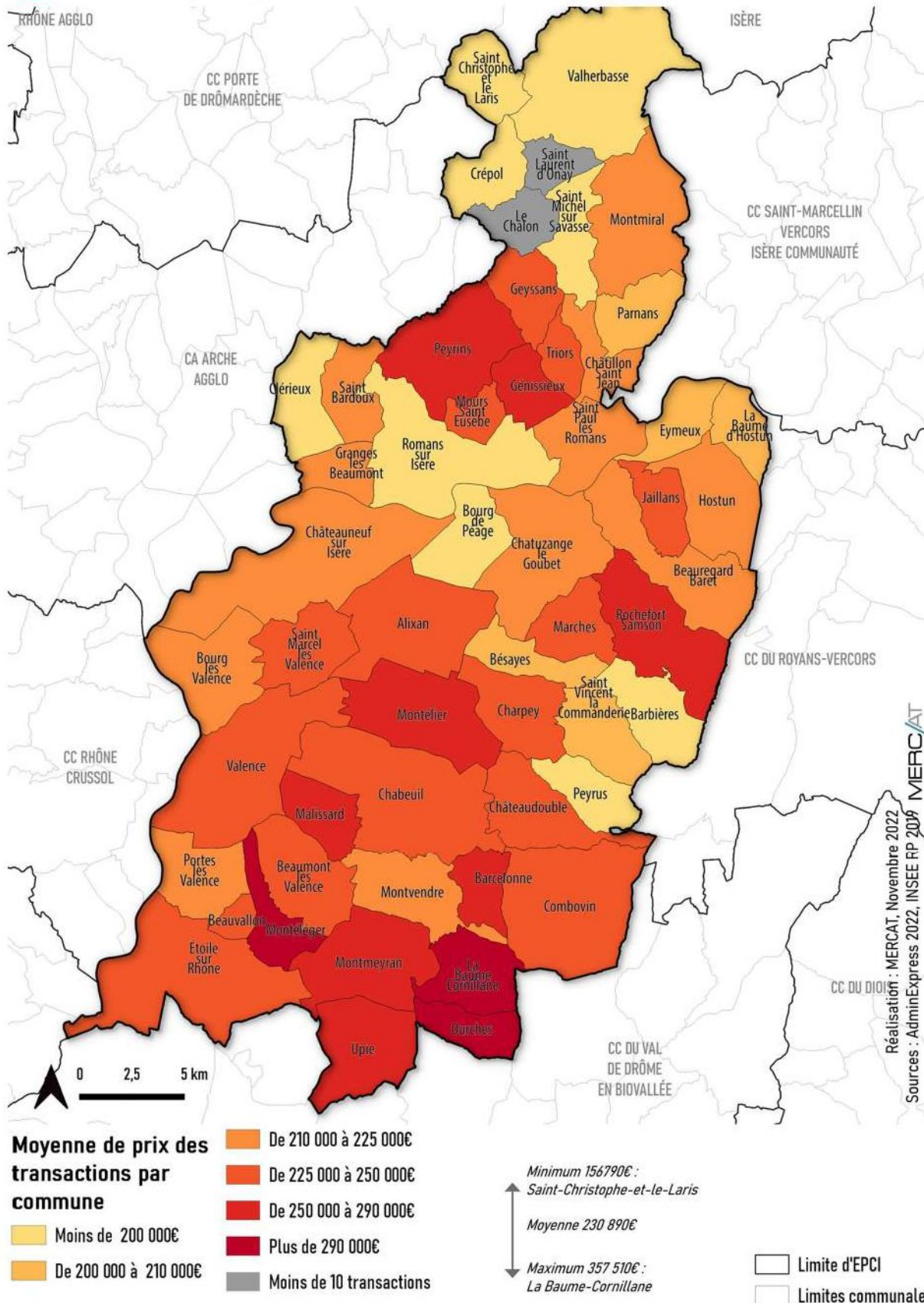
	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible*	1 185 €	1 450 €	1 651 €	1 840 €	2 053 €	2 285 €	2 531 €	2 851 €	3 416 €
Mensualité admissible	190 €	450 €	540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

	T3 dans l'ancien 60 m ² à Romans- sur-Isère	T3 dans l'ancien 55 m ² à Valence	T3 60 m ² récent dans communes périurbaines (Montélier, Chatuzange)	55 m ² dans le neuf (Valence)		Maisons anciennes en communes rurales ou avec de lourds travaux Ex : Crépol, Romans, Valherbasse,	Maisons dans les Monts du Matin Ex : Eymeux, Hostun, Beauregard- Baret, Barbières
--	--	---	--	---	--	--	---



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

PLH CA Valence Romans Agglo



UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES A RELATIVISER¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UNE DIVERSIFICATION EN COURS AU SEIN DU PARC SOCIAL

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

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

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

Chiffres-clefs

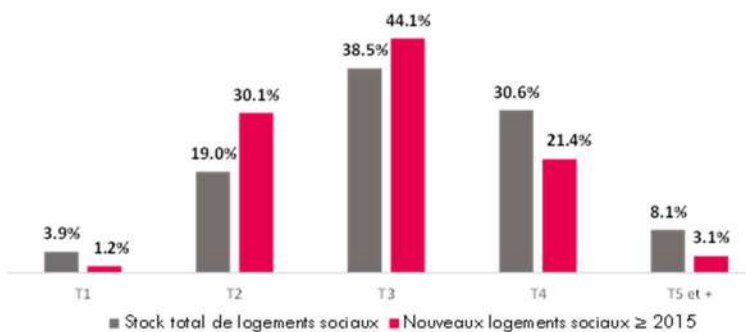
13 % du parc social reste énergivore

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

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

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

Répartition des logements sociaux par typologie
Source : RPLS 2021



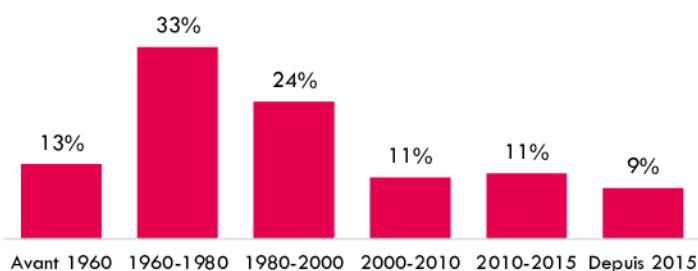
La majorité du parc est constitué de **logements de typologies intermédiaires T3 (38 %) et autant de logements familiaux T4 et + (39 %)** tandis que les petites typologies ne représentent que 23 % du parc.

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

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

Répartition du parc social par période de construction

Source : RPLS 2021

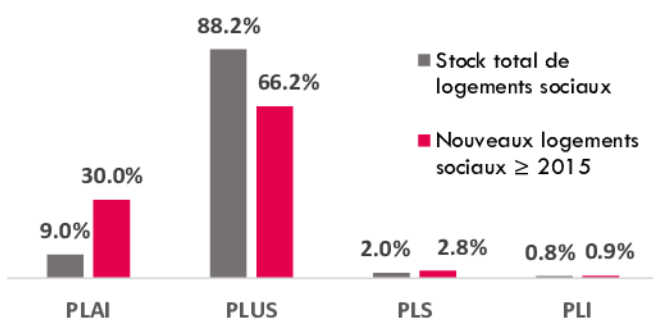


Près d'un logement social sur 2 a été construit avant 1980, avec un pic de production au cours des années 60 et 70 sous forme de grands ensembles. Néanmoins, et grâce à des actions d'accompagnement renforcées de la part de Valence Romans Agglo (en direction de VRH) et du Département de la Drôme (en direction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

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

Répartition des logements sociaux par type de financement

Source : RPLS 2021

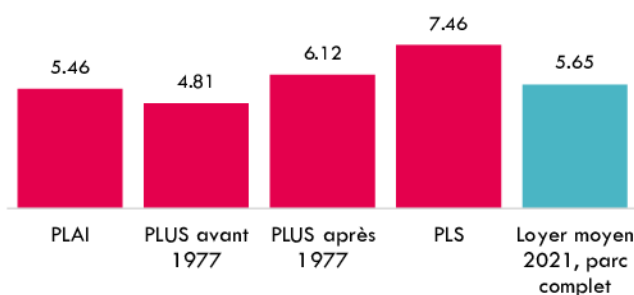


Le PLUS constitue le financement le plus représenté dans le parc social de Valence Romans Agglo.

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

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

Source : RPLS 2021



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

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

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

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

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



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

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

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

DES NIVEAUX DE TENSION CONTRASTES POUR ACCEDER AU LOGEMENT SOCIAL

Chiffres-clefs

4,4 demandes pour 1 attribution en 2022

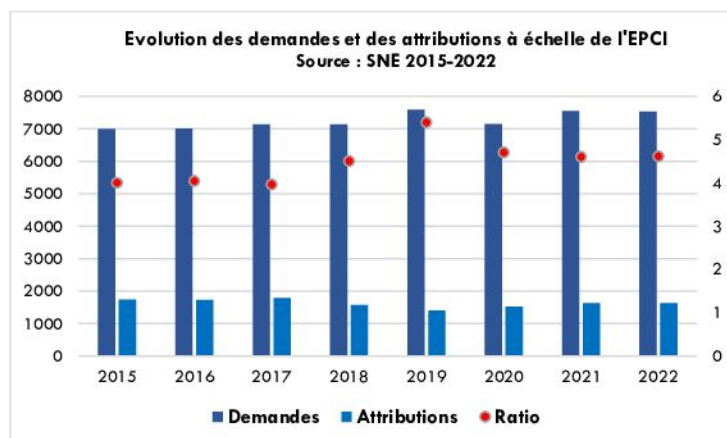
2,5 % de vacance dans le parc social

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

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

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

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



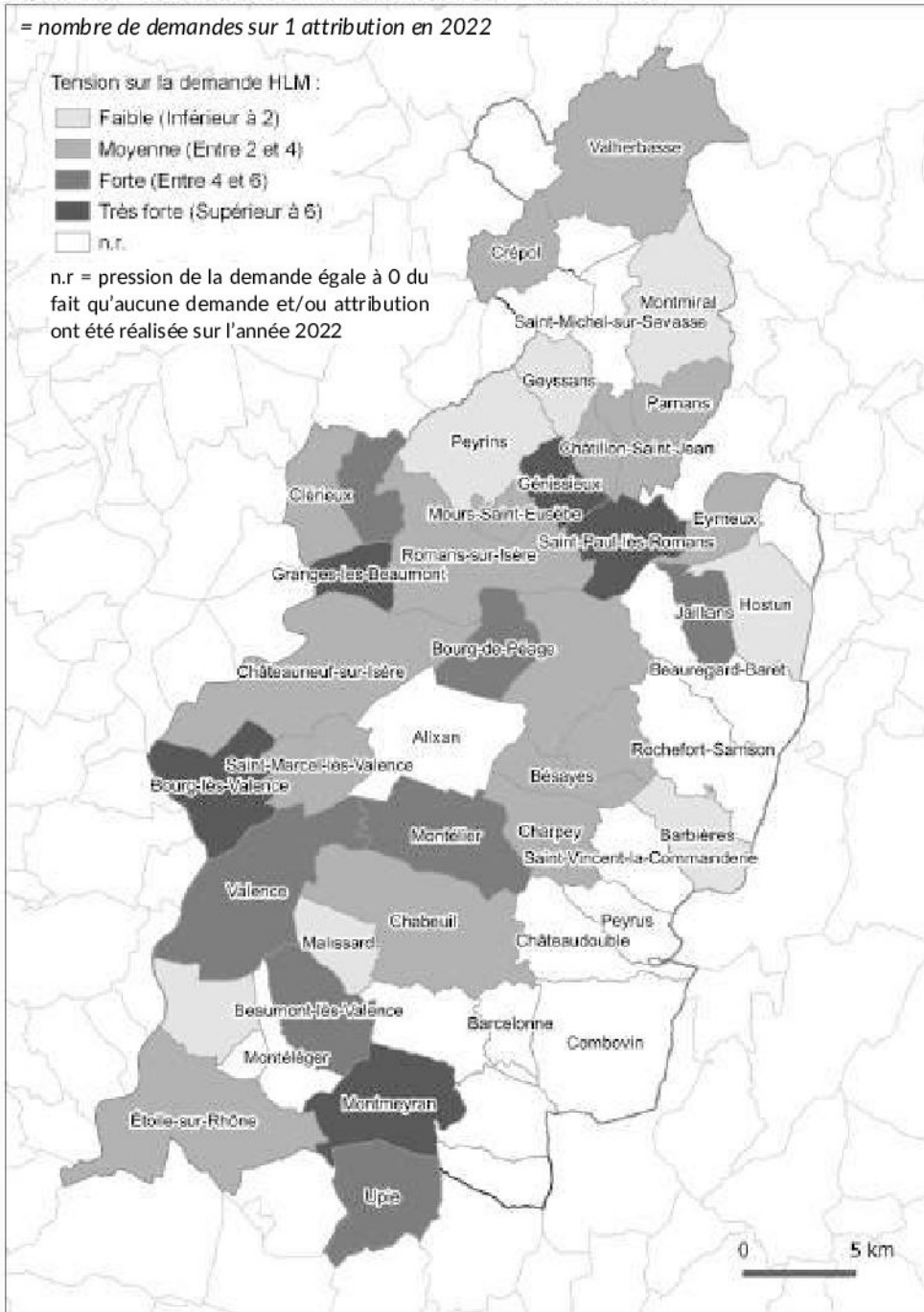
Depuis 2019, le taux de tension sur le parc social (rapport entre les demandes et les attributions hors mutations) est supérieur à 4. Après un pic en 2020, lié aux difficultés d'attributions, le niveau s'élève à **4,4 demandes pour 1 attribution en 2022**.

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

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

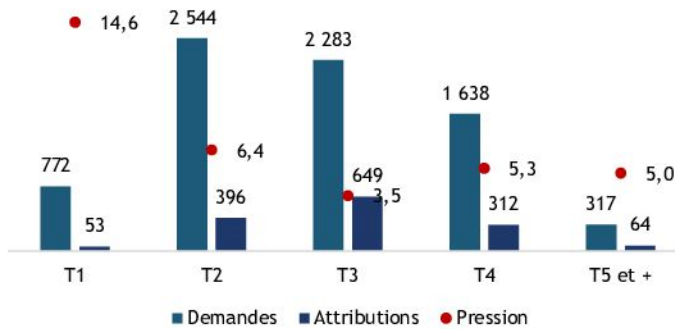
Ils sont enfin **très faibles en secteur rural**, ce qui peut s'expliquer par la rareté de l'offre – les demandeurs ayant tendance à flécher en premier lieu des communes bien dotées en logement social.

Tension sur la demande HLM 31 décembre 2022 -hors mutation

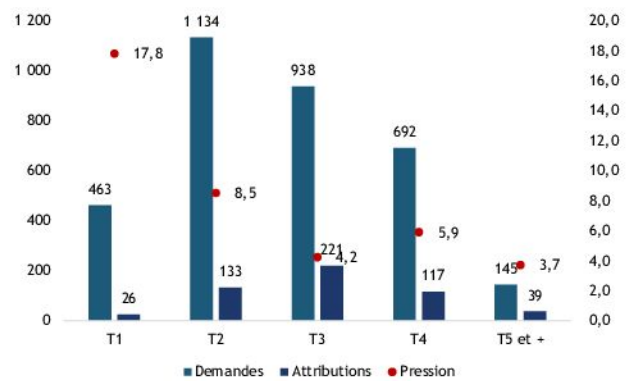


Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Septembre 2023
Source : IGN - ADMIN EXPRESS, SNE au 31 décembre 2022

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



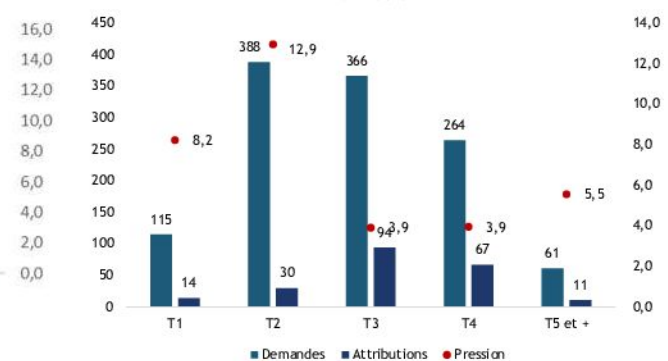
Indice de pression sur le parc social selon la typologie - Valence - Source : SNE 2021



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



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



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

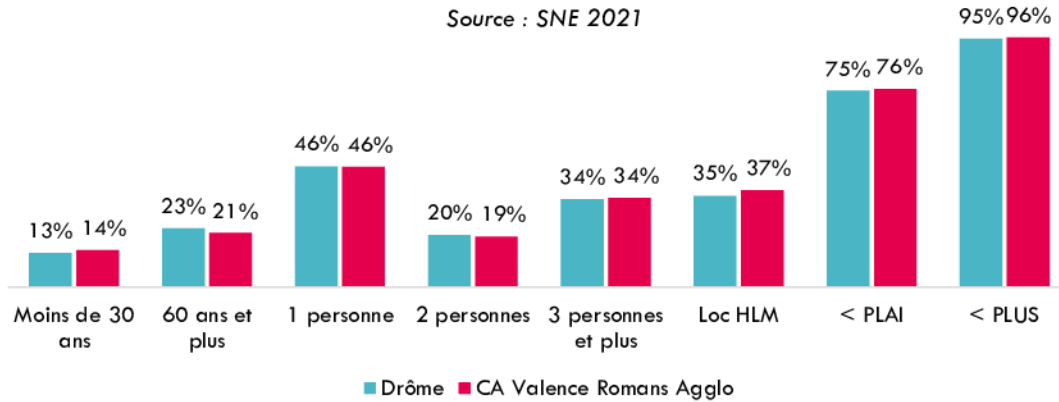
L'offre disponible au sein du parc social répond partiellement à ce besoin, avec un indice de pression élevé sur le T2 (6,4 demandes pour une attribution) et plus modéré sur les T3 (3,5 demandes en moyenne pour une attribution). La pression est également importante sur le produit T1, avec peu d'attributions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

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

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

Profil des demandeurs en 2021

Source : SNE 2021



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

LES BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

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

Chiffres-clefs

7150 étudiants

18 mois, la durée d'occupation en FJT

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

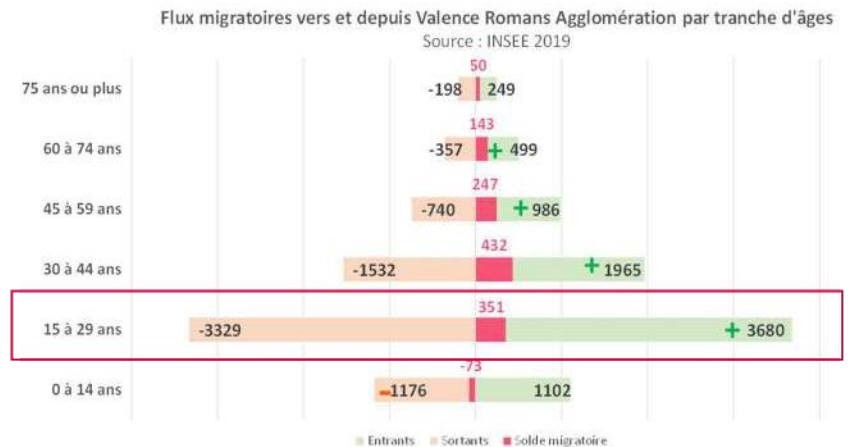
Valence, notamment, avec son offre post-bac (7150 étudiants à la rentrée 2019) est un territoire qui accueille un vivier important de jeunes et d'étudiants.

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

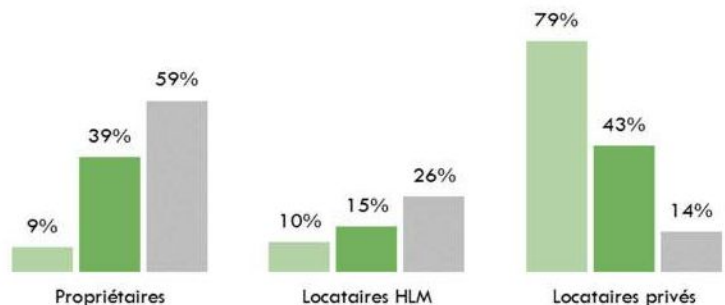
Ils sont également plus de **90 % à vivre en appartement** (contre 48 % de l'ensemble de la population en moyenne).

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

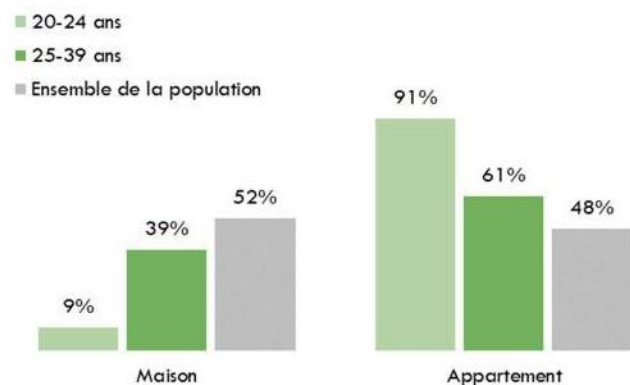
- 231 logements CROUS dans 3 résidences à Valence (prix 250-350 €)
- 289 places en FJT dans 3 résidences
- 858 logements au sein de 11 résidences étudiantes privées à Valence (prix variant de 370 à 450 € par mois)



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



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



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



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

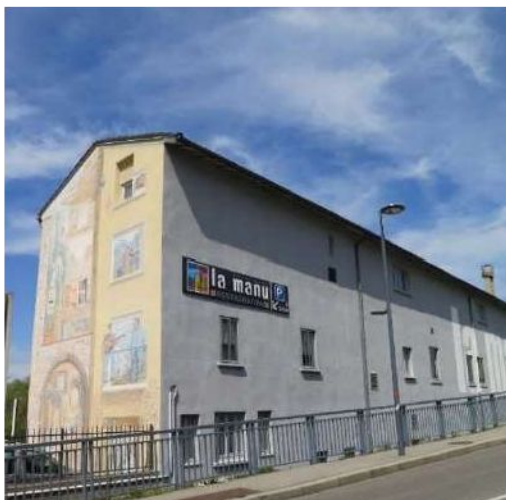
Les partenaires ont également fait part d'une **mobilité de plus en plus réduite dans les résidences FJT**, en raison de la tension plus forte sur les produits de sortie (petits logements locatifs ou privés).



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Chiffres-clefs

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

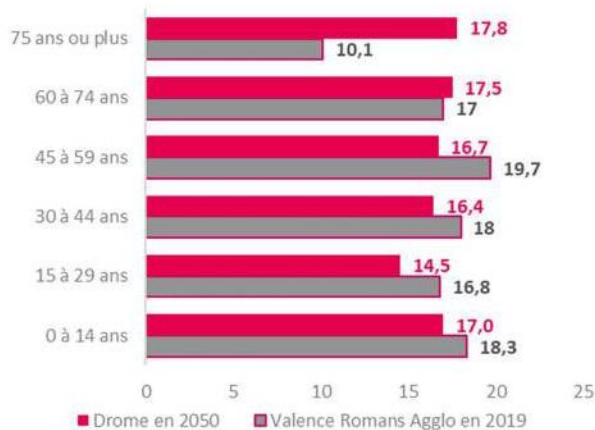
56 % des 80 ans et + vivent en maison individuelle

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

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

Pyramide des âges actuelle et perspectives attendues dans la Drôme

Source : INSEE RP19 et OMPHALE2050



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

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

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

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

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

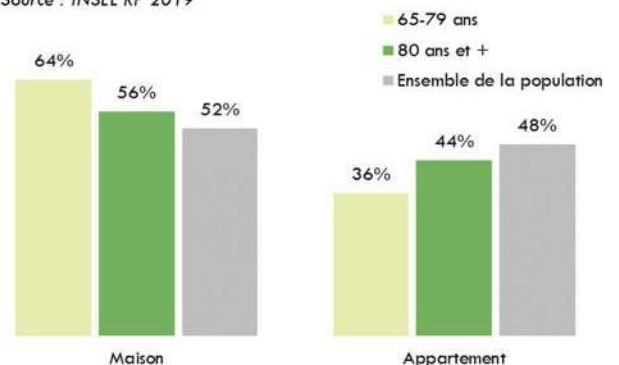
Statuts d'occupation de la population sénior

Source : INSEE RP 2019



Types de logements occupés par la population sénior

Source : INSEE RP 2019



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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

Chiffre-clef

18 mois d'attente pour entrer en CHRS

L'obligation légale en matière d'hébergement est définie dans l'article 69 de la loi MoLLE : la capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants pour les EPCI dont la population est d'au moins 100 000 habitants

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

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

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



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

PLACES RECENSEES SUR VALENCE ROMANS AGGLO

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

Données FINESS 2022

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

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



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

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

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

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

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

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

Chiffre-clef

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

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

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

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

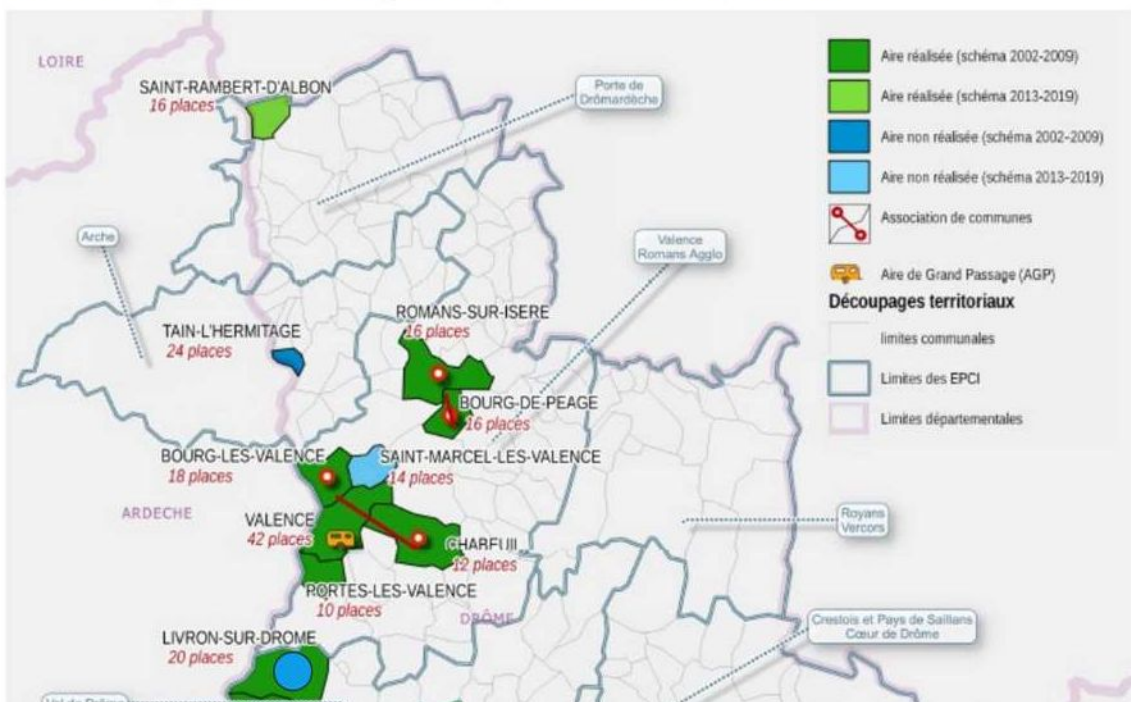


Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du département de la Drôme 2022-2028 (Mise à jour : 2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTIMATION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENTS

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION ENTRE 2013 ET 2019

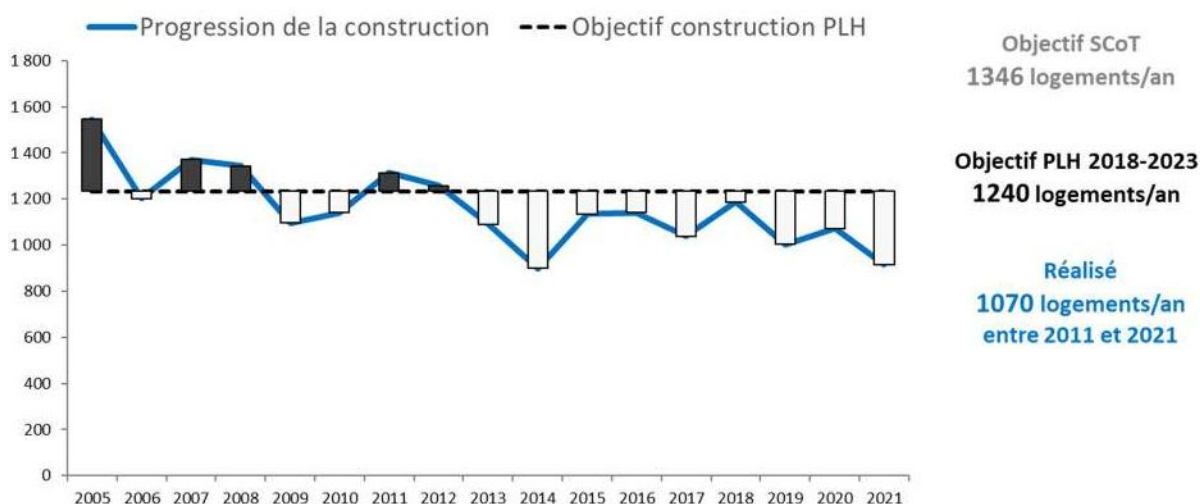
Une surestimation des besoins en logements définis au précédent PLH

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

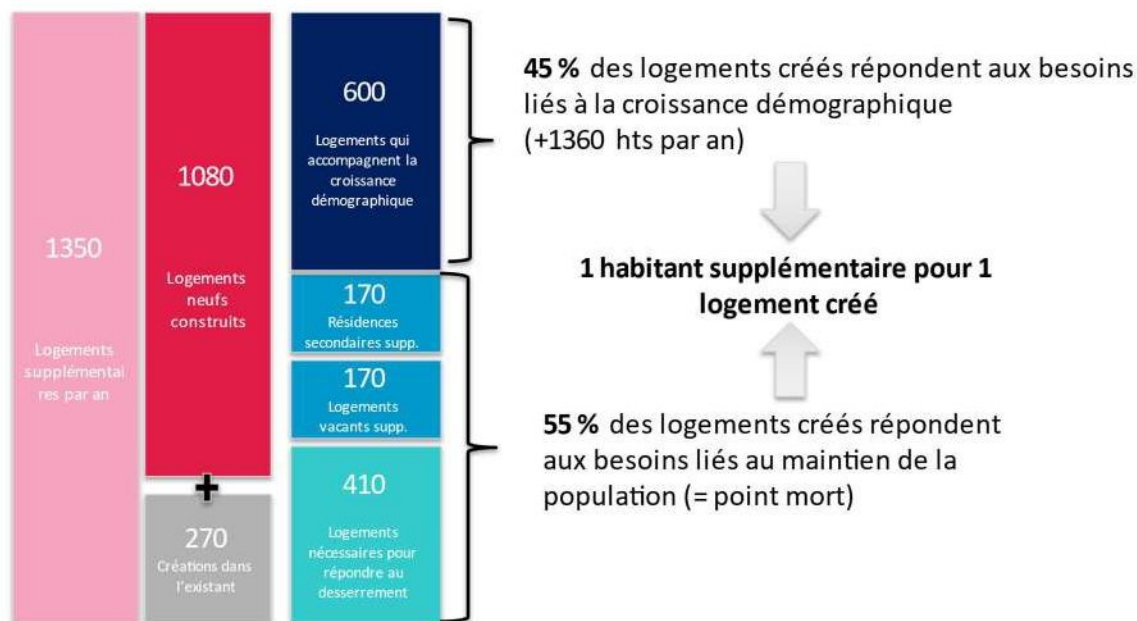
- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

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

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

Cette dynamique a permis à la fois de :

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



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

LA CONSTRUCTION DU SCENARIO PROSPECTIF

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

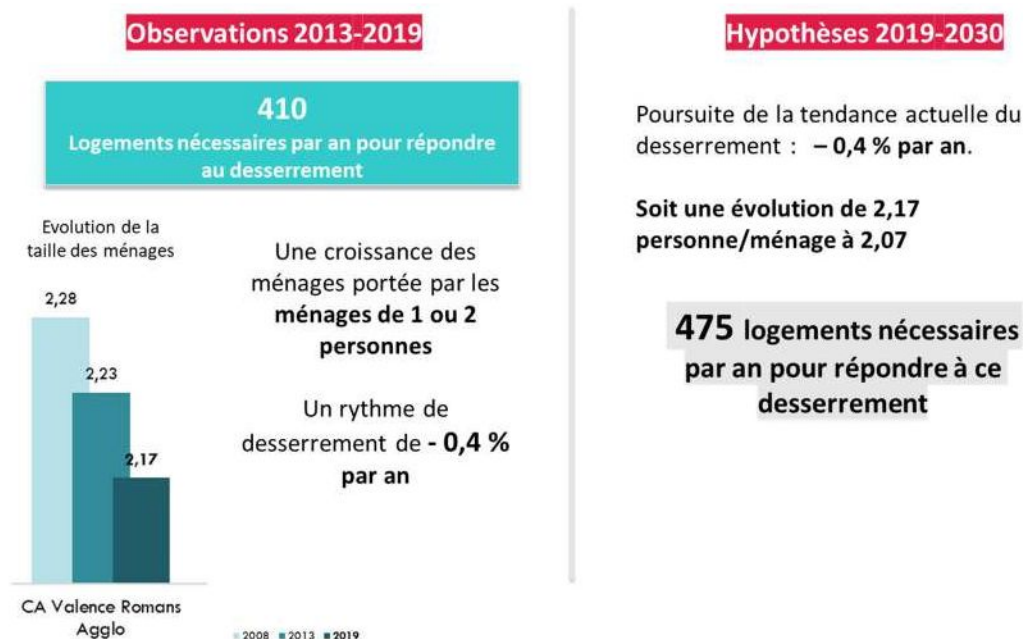
Concernant le desserrement des ménages

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

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

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

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

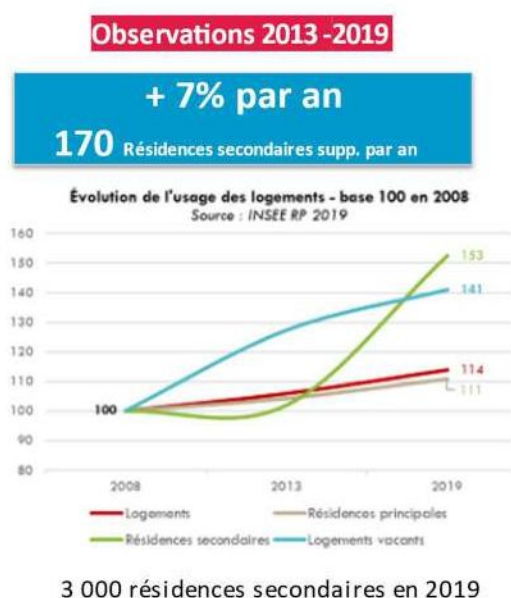


Concernant l'évolution des résidences secondaires

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

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

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



Hypothèses 2019 -2030

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

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

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

Concernant l'évolution des logements vacants

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

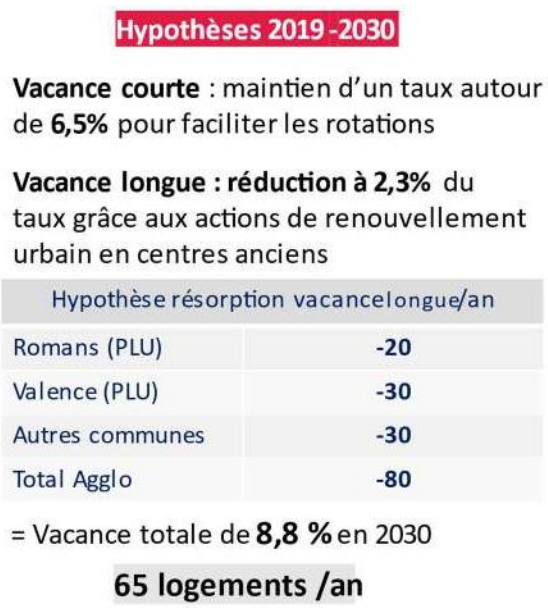
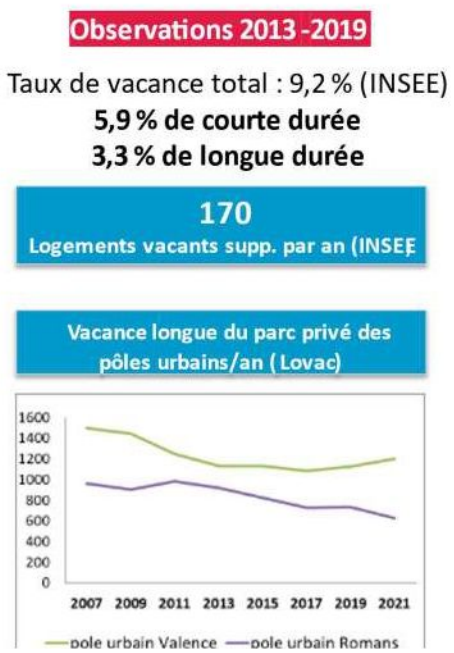
Sur le territoire, **le phénomène de vacance** s'est fortement accru au cours des dix dernières années, avec un doublement du stock de logements vacants, atteignant plus de 12 000 unités en 2021. L'Agglomération est engagée sur une politique de maîtrise et de reconquête des logements vacants structurels.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

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

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

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

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



Concernant le renouvellement du parc

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

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

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

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

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

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

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

Observations 2013 -2019



Hypothèses 2019 -2030

Hypothèse 1 : maintien de la tendance

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

+ 270 / an

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

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

+ 170 / an

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

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

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

L'estimation des besoins par bassin d'habitat

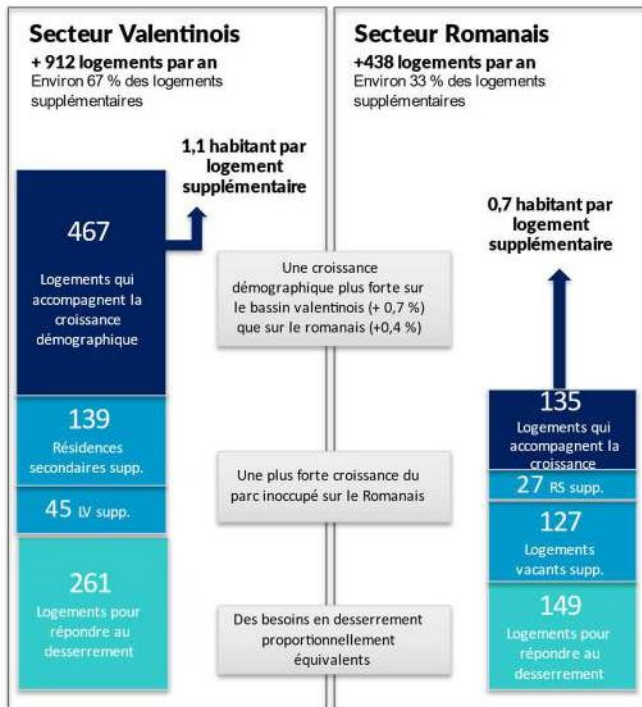
Le diagnostic du PLH fait état de **deux tendances distinctes entre les bassins de vie valentinois et romanais**. Si en matière de construction, les deux bassins de vie ont connu une dynamique de construction quasi-proportionnelle au nombre d'habitants (*67 % des nouveaux logements réalisés dans le secteur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

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

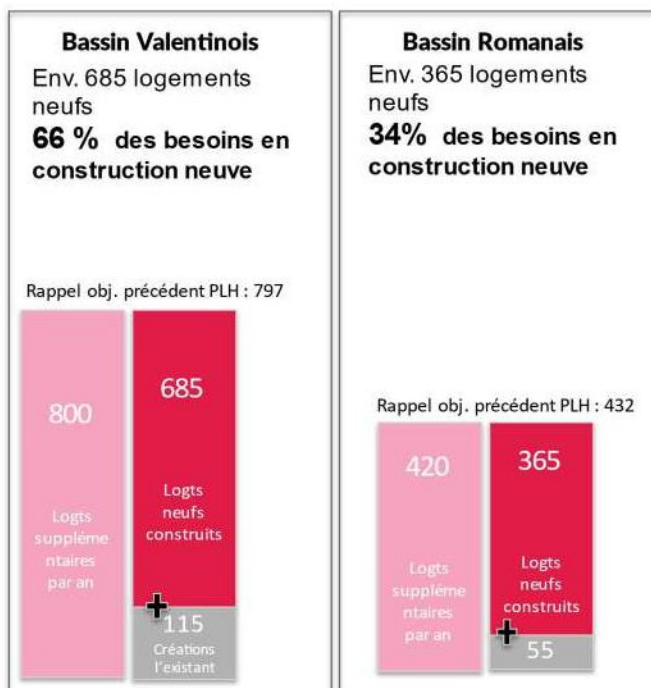
accompagnée d'une **croissance très limitée de la vacance** (environ 45 logements par an, soit à peine 5 % des nouveaux logements réalisés).

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

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



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



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

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

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

ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS



SOMMAIRE DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS

PREAMBULE	82
RENOVER	86
ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS	89
ACTION 2. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS URBAINS	91
ACTION 3. PORTER UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE	93
ACTION 4. SOUTIEN A LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES COMMUNES.....	95
LOGER	96
ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE.....	102
ACTION 6. FACILITER LE PARCOURS DE VIE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE.....	104
ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION	106
ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES (ACTIFS, EN FORMATION, ETUDIANTS.....)	108
ACTION 9. ACCOMPAGNER L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE.....	110
PLANIFIER	112
ACTION 10. TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	120
ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE.....	121
ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS	123
ANIMER	125
ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT.....	127
ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS.....	129
ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	131

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



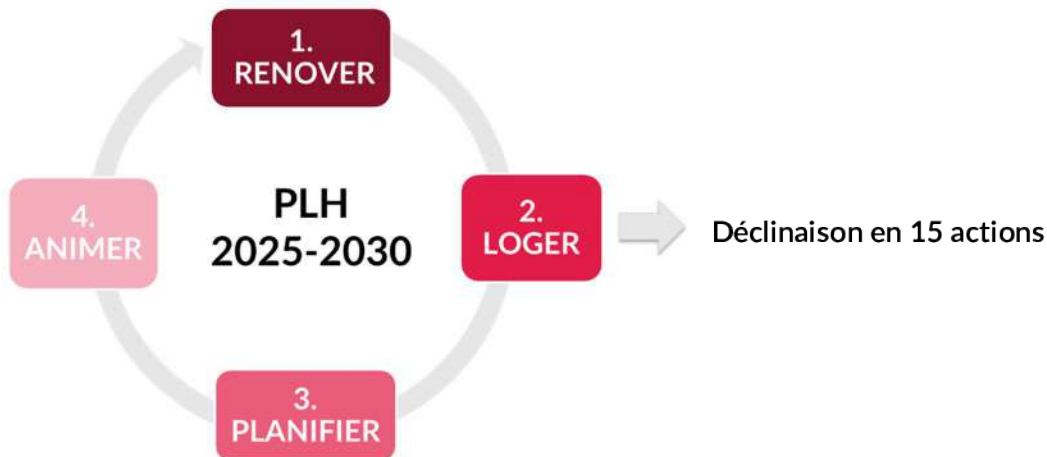
Les autres piliers touchent directement au modèle de développement territorial avec des impacts directs sur la politique de l'habitat :

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

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

STRATEGIE POUR UN TERRITOIRE DU BIEN HABITER

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



1 - RENOVER

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

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

2 - LOGER

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

3 - PLANIFIER

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

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

4 - ANIMER

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

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

ORIENTATION 1. RENOVER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Etoile-sur-Rhône

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu social et environnemental

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

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

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

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

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

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

Une accélération nécessaire de la rénovation énergétique du parc privé

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

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

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

Les objectifs de rénovation accompagnés au titre du PLH :

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

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

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

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

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

Massifier les rénovations en intervenant sur les ensembles immobiliers collectifs

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs territorialisés de reconquête de la vacance de longue durée

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

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

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

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

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

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

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

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

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS

Objectifs

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

Lutter contre le mal-logement notamment la précarité énergétique

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

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

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

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Inciter à la rénovation dans le parc privé en diffus

L'Agglo souhaite accompagner techniquement et financièrement :

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

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

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

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

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

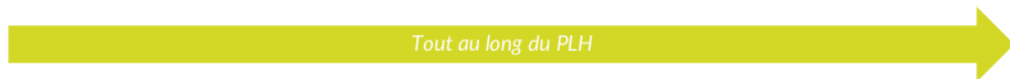
L'ensemble de ces modalités seront précisées dans le règlement d'aides de l'Agglo.

Pilote(s)

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

ORIENTATION 1 – RENOVER

ACTION 1. AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS

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

ORIENTATION 1 – RENOVER

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

Objectifs

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

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

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

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

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

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

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

Pilote

Valence Romans Agglo - Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Bénéficiaires : Propriétaires, syndicats de copropriété

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

Moyens humains et financiers

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

Budget de fonctionnement propre à chaque opération :

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

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

ORIENTATION 1 – RENOVER

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

Romans-sur-Isère :

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

Calendrier

Valence :

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

Etudes de faisabilité pour de nouveaux secteurs en 2025/2026

Evaluation

Îlots dégradés en renouvellement urbain

Logements rénovés

Logements vacants remis sur le marché

Lien avec d'autres politiques publiques

Action Cœur de Ville/Opération de Revitalisation de Territoire PRU

ORIENTATION 1 – RENOVER

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

Objectifs

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

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Poursuivre le déploiement des plans de sauvegarde des copropriétés fragiles

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

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

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

Etudier le déploiement d'actions sur des copropriétés fragilisées

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

Pilotes

Pour les plans de sauvegarde :

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

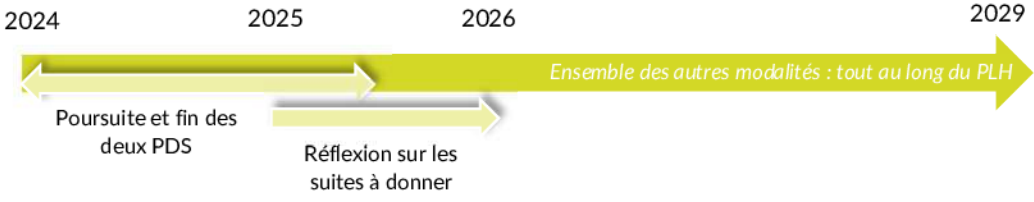
Hors plan de sauvegarde :

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

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

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

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

ORIENTATION 1 – RENOVER

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

Objectifs

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Poursuivre la réhabilitation du parc ancien de Valence Romans Habitat

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

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

Soutenir la réhabilitation du parc communal conventionné

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

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

Pilote(s)

Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

Bénéficiaires : Valence Romans Habitat, communes

Partenaires financiers : Valence Romans Habitat, communes, ANRU

Moyens humains et financiers

Budget en investissement :

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

Calendrier

2024

2029

Tout au long du PLH



Evaluation

Nombre de logements sociaux réhabilités chaque année

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

Nombre de communes sollicitant une aide financière de l'Agglo

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

Lien avec d'autres politiques publiques

Convention d'Utilité Sociale / Plan Stratégique Patrimonial de VRH

Convention NPNRU et ses avenants

ORIENTATION 2. LOGER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Romans-sur-Isère

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu de mixité sociale et territoriale

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

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

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

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

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

Accompagner le développement du parc social en locatif et en accession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

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

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

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

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

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

Objectifs quantitatifs pour les communes non soumises aux obligations

- Objectifs pour les Pôles urbains

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

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

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

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

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

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

Objectif pour les communes SRU déficitaires

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

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

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

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

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

Rappel législatif et réglementaire :

- L'article 55 de la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % (ou 20 % selon le degré de tension) de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- La loi 3DS vient apporter des modifications majeures à l'art. 55 de la loi SRU :
 - la suppression de la date butoir de 2025,
 - l'instauration d'un nouveau rythme de rattrapage : 33% du déficit de LLS devient le rythme de référence,
 - la consécration des Contrats de Mixité Sociale « abaissants » pour une durée maximale de 2 à 3 périodes triennales consécutives et la création des Contrats de Mixité Sociale « mutualisants » uniquement entre communes déficitaires.
- Décret du 28 avril 2023 : en raison du taux de tension observé sur l'ensemble de l'agglomération, les communes de plus de 3 500 habitants de Valence Romans Agglo sont assujetties au taux de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales.

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

Bonification des droits à construire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs qualitatifs

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

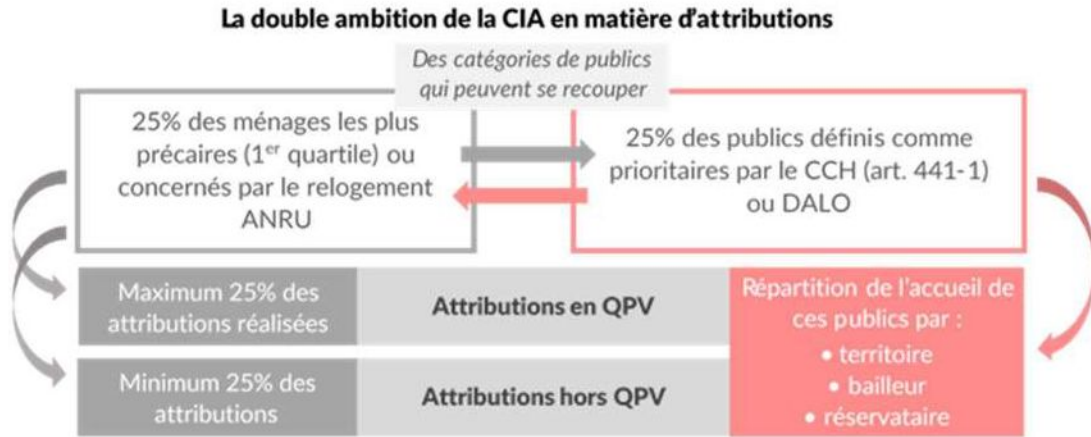
Afin d'accompagner la montée en qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets, l'avis de **l'architecte-conseiller est rendu obligatoire pour tous les projets comprenant du logement locatif social** en contrepartie du financement apporté par Valence Romans Agglo.

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

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

Objectifs en matière d'attributions

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



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

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

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

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

Objectifs

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

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

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

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

Maintenir l'aide au logement social, financé en PLUS

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

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

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

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

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

Accorder la garantie d'emprunt

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

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

Promouvoir le conventionnement dans le parc privé

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 5. SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

S'appuyer sur le futur Contrat de Mixité Social intercommunal

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

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

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

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

Application des aides : tout au long du PLH

ORIENTATION 2 – LOGER

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

Objectifs

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

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

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

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

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

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

Encourager et soutenir l'habitat inclusif

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

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


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

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

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

ORIENTATION 2 – LOGER

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

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

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION

Objectifs

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

Faciliter le développement de l'habitat intergénérationnel

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

Modalité en complément des actions 6, 8 et 13

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Soutenir l'habitat partagé

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

Etudier la question du logement saisonnier

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

Etudier l'opportunité de la colocation dans le parc social

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

ORIENTATION 2 – LOGER

ACTION 7. PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION

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

Pilote Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Partenaires associés

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

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

Moyens humains et financiers

Faciliter le développement de l'habitat intergénérationnel

Budget en fonctionnement

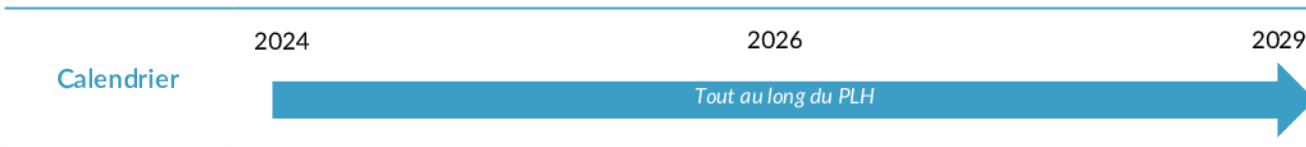
- subvention forfaitaire en soutien aux actions de Solidarité Habitats : 12 000€ / an
- subvention forfaitaire en soutien aux actions de Soliha Drôme : 30 000€ / an

Soutenir l'habitat partagé

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

Etudier la question du logement saisonnier

Moyens humains de l'Agglo



Evaluation

Nombre de colocations intergénérationnelles mises en place par Solidarité Habitats
 Nombre et montants totaux d'aides aux travaux pour l'habitat participatif
 Nombre de contacts téléphoniques ou physiques
 Indicateurs suivis dans le cadre de l'OHF pour le logement saisonniers

Lien avec d'autres politiques publiques

Schéma départemental des Solidarités (2019-2024)
 Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)
 Projet de Territoire de l'Agglo (2020-2030)
 Convention territoriale globale (2021-2026)

ORIENTATION 2 – LOGER

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

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

Objectifs

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

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

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

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

Développer les logements étudiants à vocation sociale

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

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

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

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

Pilotes

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

Partenaires associés

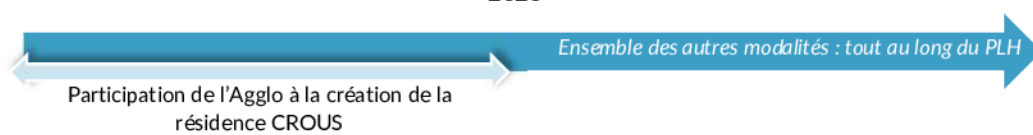
Partenaires techniques : DDETS, DDT-Anah, Département, communes, Ville de Valence, CROUS, Académie de Grenoble, établissement d'études supérieures et de formation, Maison de l'Habitat Agglo, Point Info Jeunesse, EIL, Solidarité Habitats, Action Logement, bailleurs sociaux ou organismes agréés, Centre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

Moyens humains et financiers

Budget fonctionnement :	Budget investissement :
subvention de l'Agglo apportée à l'EIL : cf. action 14	création d'une résidence CROUS : 400 000€
enveloppe allouée à la communication : cf. action 15	
+ Moyens humains de l'Agglo	

ORIENTATION 2 – LOGER

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

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

ORIENTATION 2 – LOGER

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

Objectifs

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

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

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

Maintenir l'offre en stationnement dans les aires déjà existantes

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

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

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

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

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

Déployer une offre en habitat adapté

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

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

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

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

Pérenniser l'accompagnement social auprès des familles

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

ORIENTATION 2 – LOGER

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

Pilotes

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

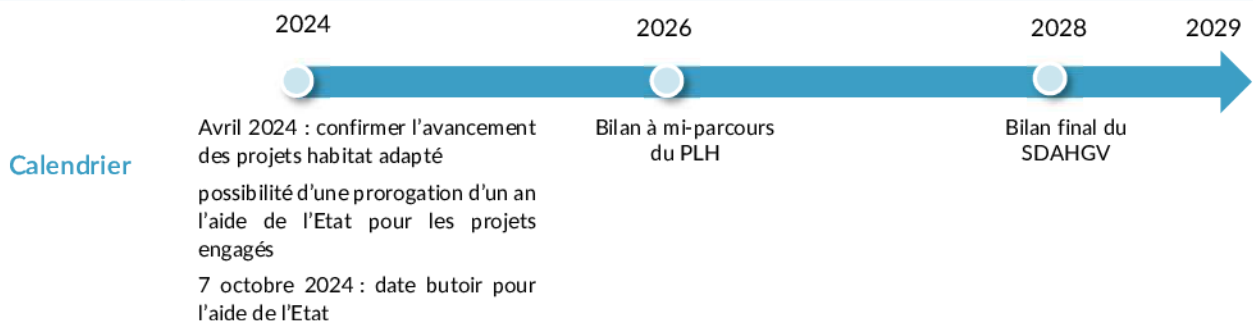
Partenaires associés

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

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

Moyens humains et financiers

Budget fonctionnement :	Budget investissement :
258 900€ pour la gestion des aires d'accueil	10 000€ / PLAI-adapté à destination de sédentarisation des Gens du Voyage
+ Moyens humains de l'Agglo	Mise à disposition du foncier par les communes aux bailleurs sociaux



Evaluation

Nombre de ménages identifiés par le gestionnaire à (ré)installer
Nombre de familles souhaitant se sédentariser durant le PLH
Nombre de familles installées dans un habitat adapté
Nombre de PLAI adaptés réalisés

Lien avec d'autres politiques publiques

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

ORIENTATION 3. PLANIFIER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Valence

Crédit photo : MERC/AT

Un enjeu d'équilibre territorial et de transition environnementale

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

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

Cette stratégie repose sur trois piliers fondamentaux :

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

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

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

Celle-ci s'appuie sur plusieurs piliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Favoriser la diversité et la qualité des projets

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

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

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

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

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

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

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

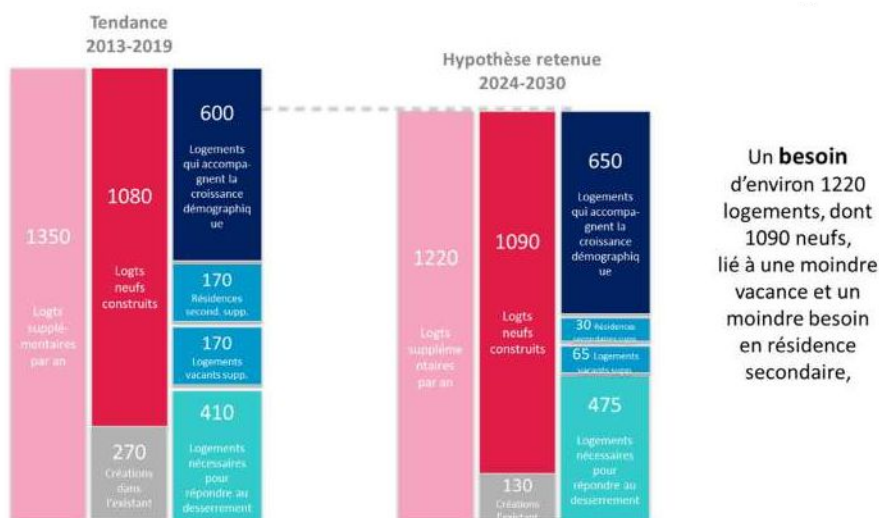
Sur la base des hypothèses travailler dans le cadre du diagnostic, les besoins prospectifs en logement retenu est le suivant :

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

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

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

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



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



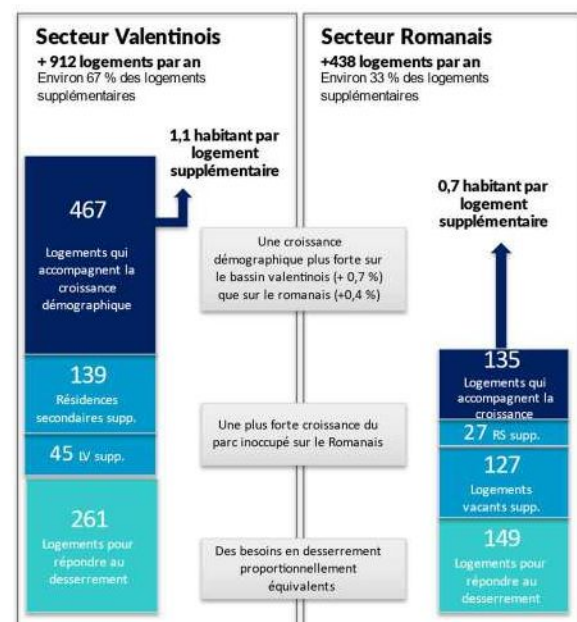
Répartition de la construction neuve retenue par le PLH selon l'armature urbaine définie par le SCoT :

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

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

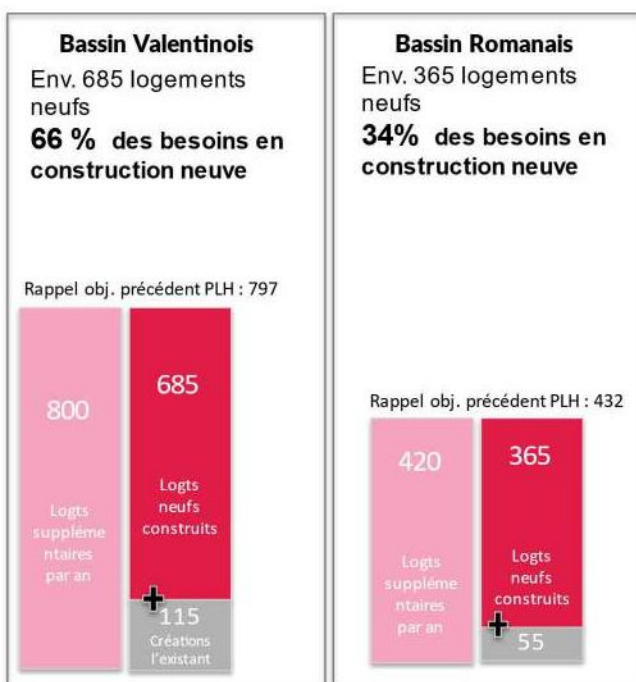
Le diagnostic du PLH fait état de **deux tendances distinctes entre les bassins de vie valentinois et romains**. Si en matière de construction, les deux bassins de vie ont connu une dynamique de construction quasi-proportionnelle au nombre d'habitants (*67 % des nouveaux logements réalisés dans le secteur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

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



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

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



Définition des objectifs de construction par secteurs du PLH

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

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

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

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

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

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

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

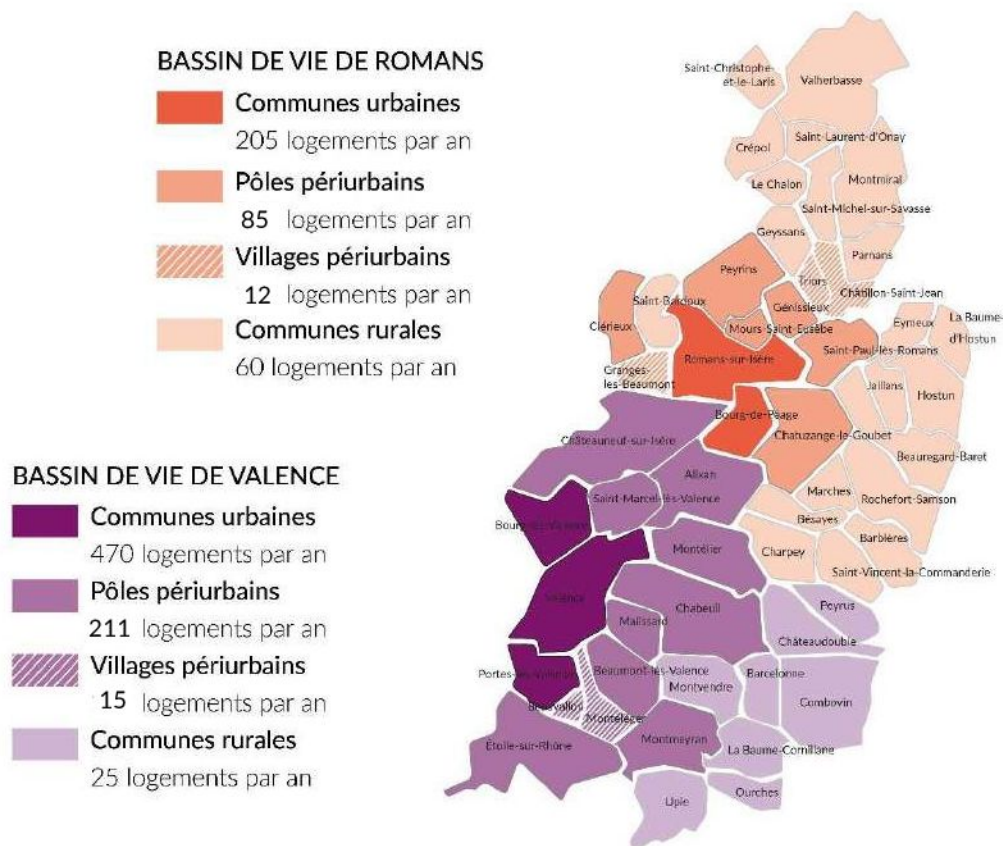
Le PLH considère que les communes des pôles urbains doivent atteindre l'objectif minimum de 5 logements par an pour 1 000 habitants pour le pôle urbain valentinois, et 4,8 logements par an pour 1 000 habitants pour le pôle romanais.

Les communes périurbaines et rurales se voient attribuer un objectif inférieur, en fonction de leur hiérarchie dans l'armature urbaine hormis pour celles soumises à l'obligation de rattrapage au titre de la Loi SRU² pour lesquelles la nécessité de production de logements sociaux implique un rythme de construction plus important. Ce bonus de construction est variable selon les communes (cf. supra) et s'élève en moyenne à 24 % de droit à construire en sus. Ce bonus est compris dans les objectifs chiffrés présentés dans les tableaux.

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

² BEAUMONT-LES-VALENCE, CHABEUIL, CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, CHATUZANGE-LE-GOUBET, ETOILE-SUR-RHONE, MONTELIER, SAINT-MARCEL-LES-VALENCE.

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



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

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

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

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

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

Les objectifs territorialisés de consommation foncière

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

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

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

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

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

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

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

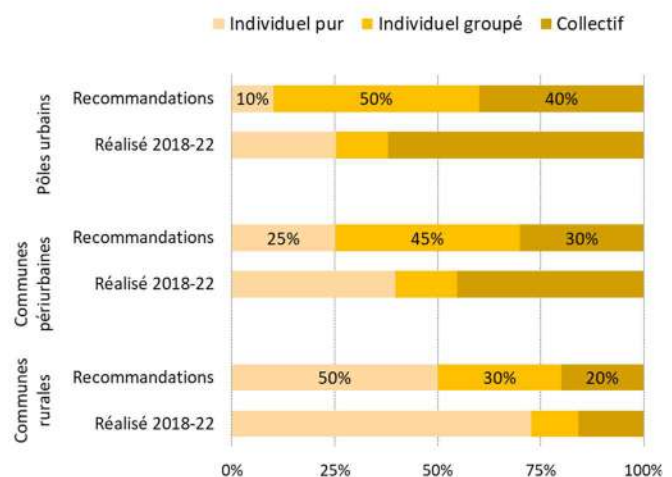
Les formes urbaines à produire

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

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

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

Les formes d'habitat dans la construction neuve



LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

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

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

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

Objectifs

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Accompagner les communes dans la définition de leurs projets habitat

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

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

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

Suivre la mise en compatibilité des PLU avec le PLH

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

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

Pilote(s)

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

Partenaires associés

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

Moyens humains et financiers


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

Calendrier

2024

2029

Tout au long du PLH



Evaluation

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

Lien avec d'autres politiques

L'ensemble des PLU et cartes communales

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE

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

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

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

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

Accompagner des études de capacité sur les potentiels en renouvellement urbain

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Soutenir la surcharge foncière des opérations en renouvellement urbain

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

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


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

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

Partenaires associés Bénéficiaires : Communes, EPORA, Valence Romans Habitat,
Partenaires financiers : Communes, EPORA, Valence Romans Habitat, ANRU sur le périmètre des 4 quartiers PRU

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 11. RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE

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

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS

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

Objectifs

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

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

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

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

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

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

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

Accompagner et suivre l'évolution des formes urbaines

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

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

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

Pilote(s) Valence Romans Agglo, communes

Partenaires associés

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

Partenaires techniques : communes, CAUE

ORIENTATION 3 – PLANIFIER

ACTION 12. SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS

Budget de fonctionnement comprenant :

Moyens humains et financiers

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



Evaluation

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

Lien avec d'autres politiques publiques

ORIENTATION 4. ANIMER

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Bourg-de-Péage

Crédit photo : MERC/AT

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

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

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

L'élaboration du PLH est également l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux publics et privés sur la question du logement au sens large. Des outils d'animation et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire, sur la durée du PLH, ont déjà été mis en place et seront poursuivis :

- **Un observatoire de l'habitat et du foncier** présentant des résultats annuels, qui donnera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs portant sur l'évolution de la situation du logement et des marchés immobiliers, l'évolution des formes urbaines et de la consommation foncière liée à l'habitat, les dynamiques de réhabilitations et d'évolution de la vacance, les dynamiques de peuplement dans le parc social (demandes au regard des attributions, occupation du parc social...) et enfin les évolutions démographiques ayant une incidence sur la demande en logement.

- **Une instance politique restreinte de pilotage et de coordination du Programme Local de l'Habitat : le Comité de Suivi.**
Il s'agit d'une instance représentative de tous les territoires de l'Agglomération et mobilisant les Vice-Présidents dont la délégation s'articule avec le PLH. Son rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan du respect des objectifs de production fixés conjointement avec les communes) et par la CIA (atteinte des obligations légales de rééquilibrage de peuplement), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires, mais aussi de faire le lien avec les différentes politiques sectorielles portées par l'Agglomération.
- **Un Comité de suivi politique et partenarial élargi (tenant lieu de Conférence Intercommunale du Logement) pour partager les bilans annuels et les perspectives s : les Rencontres de l'Habitat.**

Le PLH affiche également l'ambition d'améliorer la **visibilité des Maisons de l'Habitat**, lieux uniques d'accueil et de conseil en matière de logement. Ce service propose aujourd'hui un accompagnement auprès de ménages souhaitant réaliser des travaux (conseil, accompagnement et aides financières) et centralise l'ensemble des informations relatives à la politique Habitat de manière générale (conseil juridique, recensement des aides, des dispositifs, des subventions, des acteurs à contacter, etc.) à destination des ménages du territoire.

LES ACTIONS A METTRE EN PLACE

ACTION 13.	ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT
ACTION 14.	COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS
ACTION 15.	PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT

Objectifs

Informer, conseiller, accompagner et orienter les habitants de Valence Romans Agglo, sur tous les sujets de l'Habitat, au sein de deux guichets uniques, à Valence et Romans-sur-Isère

Promouvoir ces deux Maisons de l'Habitat essentiellement auprès des habitants

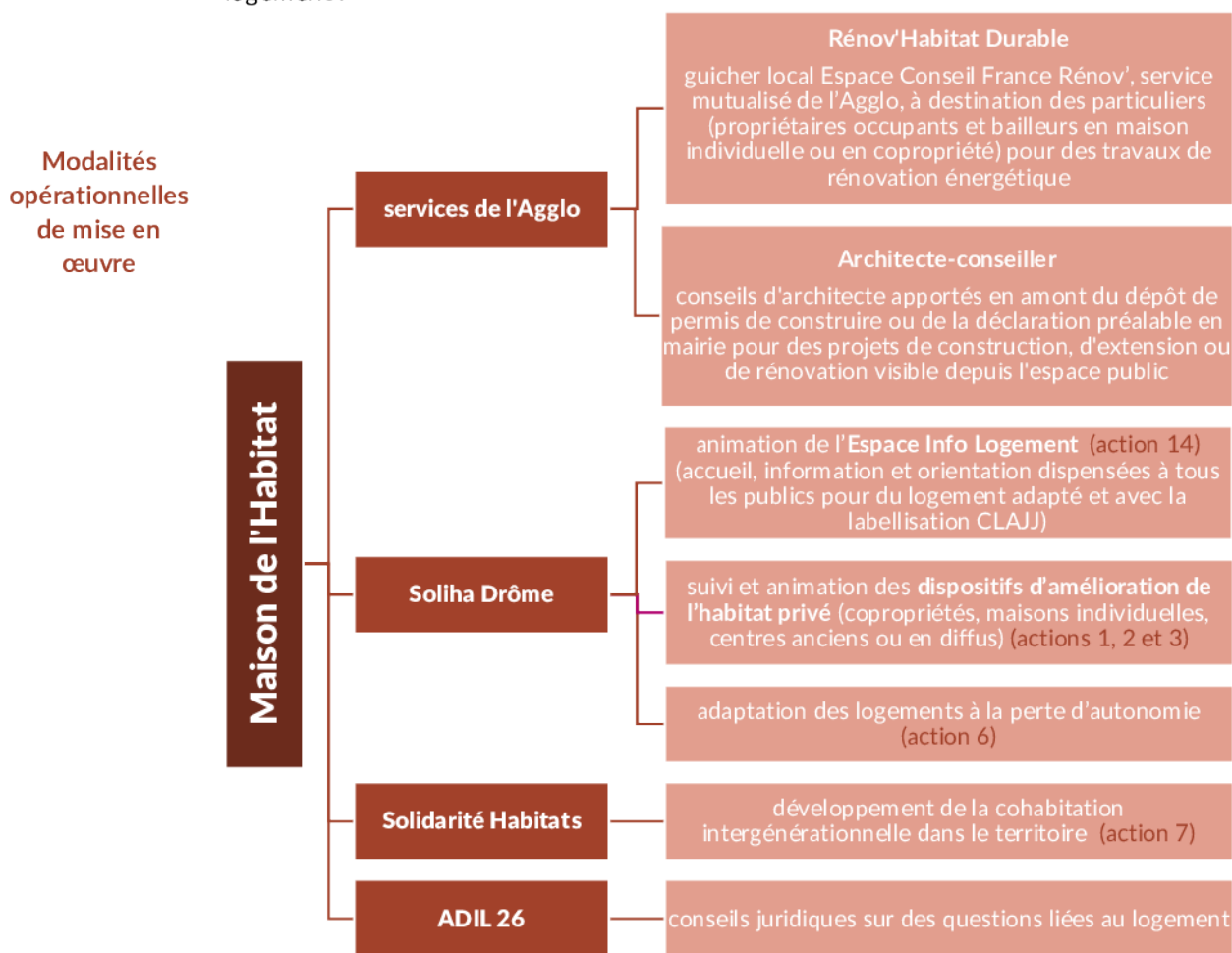
Amplifier la communication autour du guichet unique intercommunal

Il conviendra de poursuivre une communication appropriée (flyers, articles dans le magazine intercommunal et communaux, réseaux sociaux, ...) en collaboration avec les principaux partenaires présents au sein de la Maison de l'habitat, sur :

- la **localisation et les horaires d'ouverture** de chaque Maison de l'Habitat ;
- le **rôle premier de ces deux Maisons** : informer, orienter et accompagner sur les questions liées au logement ;
- les **différents acteurs de l'habitat** que l'on y peut retrouver et leurs missions.

Coordonner les partenaires présents et futurs au sein des Maisons de l'Habitat

Aujourd'hui, la Maison de l'Habitat s'est construite autour sept services relatifs au logement :



ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 13. ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT



Selon les enjeux et les priorités locaux, l'Agglo souhaite :

- **maintenir les acteurs déjà présents,**
- **permettre de nouvelles collaborations,** jugées nécessaires pour apporter un soutien, un accompagnement avisé et si possible personnalisé aux habitants du territoire, voire des intercommunalités voisines.

D'autres partenaires pourront être associés et avoir des permanences, tels que l'ADIL, les Compagnons Bâisseurs, ...

Renforcer prochainement le site romanais

L'Agglo souhaite conforter la Maison de l'Habitat romaine. Le site actuel (local loué auprès de VRH) devrait changer d'adresse et déménager dans un local plus spacieux, permettant davantage de synergie avec les différents partenaires présents (AMO OPAH, Architecte-conseiller ...).

Pilote	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement	
Partenaires associés	<u>Bénéficiaires :</u> Propriétaires, locataires, personnes à la recherche d'un logement <u>Partenaires techniques :</u> Département, communes, CAF, Soliha Drôme/EIL-CLLAJ, Solidarité Habitats, ADIL 26, Compagnons Bâisseurs	
Moyens humains et financiers	Budget en fonctionnement : Communication diverse : 2 000€ / an + Moyens humains de l'Agglo et des partenaires présents (animation des dispositifs)	Budget en investissement : Futur site romanais : 650 000€
Calendrier	2024  2026 Projet du nouveau site pour la Maison de l'Habitat de Romans-sur-Isère	2029 Tout au long du PLH 
Evaluation	Nombre de contacts téléphoniques et si possible physiques répartis par thématique et par acteur Nombre de prises de rdv par type de travaux Nombre de flyers distribués	
Lien avec d'autres politiques publiques	Projet de Territoire de l'Agglo (2020-2023) Plan Climat Air Energie Territorial de l'Agglo (2019-2025) Convention territoriale globale (2021-2026) Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2019-2024)	

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

Objectifs

Poursuivre la stratégie peuplement mise en place depuis 2018 sur le territoire communautaire (*pour rappel, le PLH vaudra CIA et PPGDID*)

Renforcer le Service d'information et d'accueil du demandeur, par le biais de l'Espace Info Logement et du partenariat avec les organismes HLM et communes enregistrées

Respecter la loi ALUR instaurant la dotation d'une cotation de demande en logements sociaux, rendue obligatoire depuis la loi 3DS (23 février 2023) pour le 1^{er} janvier 2024

Articuler le PLH avec les politiques du Département et de l'Etat

Animer le réseau d'information des demandeurs

- en maintenant la coopération entre les bailleurs sociaux,
- en rencontrant dans le cadre du suivi et de l'évaluation du PLH annuellement (comité technique de peuplement, rencontres de l'habitat, points réguliers...),
- en articulant le PLH tenant lieu de CIA et de PPGDID* avec les autres politiques publiques, internes à l'Agglo ou portées par les Villes de Valence ou Romans-sur-Isère, le Département et l'Etat (Contrat de Ville, NPNRU, PDALHPD...).

*Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs (PPGDID)

Poursuivre le financement d'un service d'accompagnement renforcé des demandeurs

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

- **en renforçant le soutien de l'Agglo auprès de l'Espace Info Logement**, guichet unique d'information et d'orientation du public, porté par Soliha Drôme, proposant des permanences au sein des deux Maisons de l'Habitat de l'Agglo ;
- **en poursuivant la communication** autour de ce service et des guichets enregistrés/thématique logement social (guichets enregistrés, portail grand public, ...), qui accompagne les ménages les plus modestes, avec une labellisation CLLAJ (*Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes*).

Renforcer les pratiques de la demande et de l'attribution en logement social

- **en poursuivant l'évaluation et le suivi de la demande et des attributions** par le biais de l'observatoire de l'habitat et du foncier, le suivi et la réactualisation des indices de fragilités des quartiers...
- **en définissant et en élaboration une grille de cotation, de manière partenariale**, avec l'ensemble des acteurs du logement social : AURA HLM, bailleurs sociaux et organismes agréés, Action Logement, SIAO, Département, communes concernées (élus et services techniques), DDETS, autres acteurs...

Pérenniser la Commission d'Examen des Situations Prioritaires

- **en maintenant et en systématisant le déploiement de l'instance partenariale** de labellisation des situations prioritaires ;

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 14. COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS

Pour cela, il s'agira de requestionner et de redimensionner cette commission : quels acteurs à identifier pour y siéger ? quelle fréquence ? quid des retours à apporter aux familles ? quels objectifs ? au regard d'un bilan/de retours des acteurs concernés (travailleurs sociaux des CMS départementaux, CCAS, services logement des communes bailleurs, EIL, Etat, ...). L'objectif étant toujours à veiller à une prise en charge par l'ensemble des bailleurs de ces situations dans les processus d'attribution.

- en élargissant l'instance selon le besoin à d'autres acteurs (Centres d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles, Pôle Logement du Département, ...)
- en réalisant un bilan annuel de l'activité de la Commission.

Pilote Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement

Bénéficiaires : demandeurs de logements sociaux

Partenaires associés Partenaires techniques : DDETS, Département, communes, EIL, AURA Hlm, bailleurs sociaux ou organismes agréés, SIAO, Action Logement, CCAS, travailleurs sociaux...

Contributeurs financiers : CAF, Département

Moyens humains et financiers

Budget en fonctionnement :

Communication diverse : 1 000€/ an

Espace Info Logement : 90 000€ / an

AMO externalisée pour la définition d'une cotation : 30 000€

+ Moyens humains de l'Agglo



Evaluation

Nombre d'attributions des demandeurs du premier quartile (Q1) et des trois autres quartiles (Q2 à 4) en QPV et HQPV + évolution annuelle

Evolution annuelle du nombre de demandeurs et d'attributions dans le parc social (mutation et hors mutation)

Evolution annuelle de la pression de la demande

Suivi du profil des demandeurs, des attributaires et des occupants du parc social

Nombre de contacts et de ménages suivis par l'EIL

+ Bilan annuel et triennal du PLH tenant lieu de CIA et PPGDID, bilan des commissions d'examen des situations prioritaires

Lien avec d'autres politiques publiques

Contrat de Ville de Valence et de Romans-sur-Isère (en cours d'élaboration)

Convention NPNRU

Convention territoriale globale CAF de l'Agglo (2021-2026)

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement pour les Personnes Défavorisées (2019-2024)

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Objectifs

Analyser et évaluer la situation du territoire dans la durée et le temps

Suivre et évaluer les actions du PLH

Affiner la connaissance du territoire

Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) et le faire évoluer au regard des besoins locaux et des évolutions réglementaires (l'OHF rendu obligatoire par la Loi Climat et Résilience, août 2021)

Assurer le pilotage, le suivi et l'évaluation du PLH

Il s'agira **s'appuyer sur et pérenniser le Comité de suivi** mis en place durant l'élaboration du PLH, composé :

- de la/du Vice-Président(e) de l'Agglo chargé(e) à l'habitat et au logement,
- des maires représentatifs de la diversité des territoires urbains, périurbains et ruraux.

Ce Comité **se réunira au moins une fois par an** afin de poursuivre la mobilisation politique autour du PLH, d'en assurer la mise en œuvre et l'évaluation. Il est en charge de :

- **valider les bilans du PLH/CIL et du CMS intercommunal** (annuel, triennal et final) **par le biais de l'observatoire** ;
- **ajuster les orientations et/ou le programme d'actions en cas de nécessité**, afin d'ajuster le cas échéant les objectifs et l'enveloppe financière allouée ;

L'animation et la mise en œuvre technique du PLH seront assurées par l'unité Politiques Locales de l'Habitat au sein de la Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement de l'Agglo.

Observer et évaluer en continu le PLH

Modalités opérationnelles de mise en œuvre

Dans un **objectif d'aide à la décision**, l'observatoire examine et apprécie les évolutions du territoire et les actions du PLH mis en œuvre à l'appui d'un bilan annuel.

L'OHF **collecte des données qualitatives et statistiques, traite le suivi-évaluation des indicateurs clés du PLH**, inscrits dans chaque fiche-action ainsi que des **données de cadrage** (données sociodémographiques, socio-économiques, sur les marchés immobiliers et du foncier...). Elle adhère également, autant que possible, aux outils d'observation mis à dispositions de l'Etat (GIP-SNE, Zéro logements vacants, Foncier...).

L'Agglo bénéficie du concours de l'observatoire départemental de l'habitat porté par l'ADIL à laquelle elle adhère.

L'Agglo anime par ailleurs des **échanges techniques avec les partenaires** de l'habitat et du foncier et **engage si nécessaire, des études thématiques complémentaires** pour les besoins de mise en œuvre opérationnelle du PLH (par exemple, caractériser l'adéquation entre l'offre et la demande pour les seniors, qualifier l'offre de logements à destination des jeunes, mise en œuvre et impacts du logement intermédiaire...).

Articuler le PLH avec les autres politiques publiques menées

Il conviendra de **participer aux différentes instances** qu'elles soient portées par le Département et/ou l'Etat (PDALHPD SDAGV, PDLHI) ou par d'autres collectivités ; notamment les instances internes à l'Agglo sur des thématiques connexes à l'habitat (politique de la ville, cohésion sociale, environnement, économie, urbanisme, ...).

ORIENTATION 4 – ANIMER

ACTION 15. PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Piloter la Conférence d'entente du SPRH

En tant que service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), devenu service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), Rénov'Habitat Durable assure actuellement le pilotage et l'animation de cette instance commune aux trois EPCI identifiés (actions 1 et 13). Les modalités de mises en œuvre sont précisées chaque année au sein d'un comité de pilotage.

L'objectif est de **prolonger la mutualisation actuelle du service et de le pérenniser durablement.**

Pilote	Valence Romans Agglo – Direction Habitat, Urbanisme & Aménagement					
Partenaires associés	<p>Accompagnement pour l'observatoire : ADIL 26</p> <p>Comité technique PLH/OHF : DDETS, DDT-Anah, Département, communes, CAF, AURA Hlm, bailleurs sociaux et organismes agréés MOI, Action Logement, EPORA, Rénov'Habitat Durable,</p> <p>Acteurs associés : CAUE, Réseau Mon Accompagnateur Rénov, Chambre des notaires, autres chambres consulaires, réseau FNAIM, Compagnons Bâisseurs, CAPEB, aménageurs, promoteurs...</p>					
Moyens humains et financiers	<p>Budget fonctionnement :</p> <p>AMO « Observatoire de l'Habitat et du Foncier » (OHF) : 19 000€ / an</p> <p>+ Moyens humains de Valence Romans Agglo</p>					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	OHF CoSui PLH	OHF CoSui PLH	Bilan à mi-parcours du PLH Présentation au CRHH	OHF CoSui PLH	OHF CoSui PLH	Bilan final du PLH Présentation au CRHH
Evaluation	<p>Au-delà des indicateurs listés dans chacune des fiches-actions qui permettront d'évaluer leur efficacité, des indicateurs structurels et conjoncturels doivent être mobilisés dans les différents observatoires. Parmi les indicateurs, il semble intéressant de distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les données de cadrage, qui pourront être actualisées que tous les 3 ans. Ces données portant sur l'ensemble de la population ou du parc de logements ont une inertie importante et ne connaissent que de faibles évolutions annuelles ; - les données d'évolution, qui doivent être suivies annuellement ; - les données des actions du PLH, qui doivent permettre d'explicitier l'avancée et/ou les difficultés de chaque action, sous forme de bilan. 					

Lien avec d'autres politiques publiques

L'ensemble des documents stratégiques cités dans chacune des fiches-actions

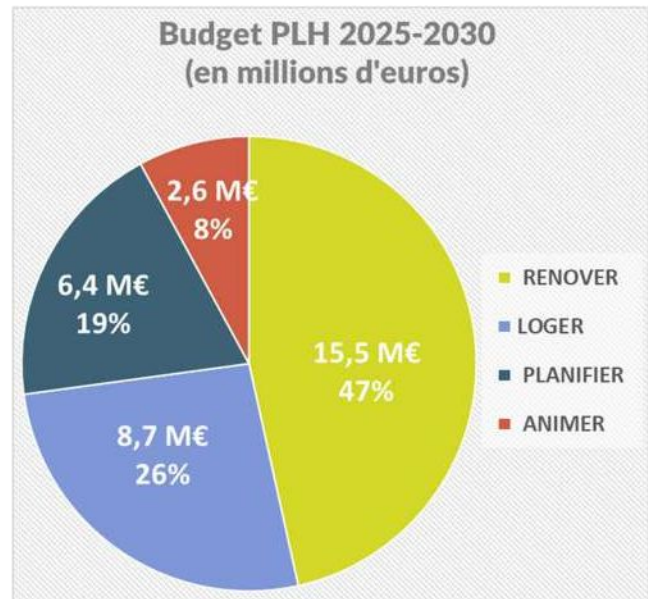
MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS DU PLH

Pour mener à bien les actions envisagées, **le PLH 2025-2030 réserve un budget de 5,2 M€/an, correspondant en moyenne à 25 €/habitant/an.**

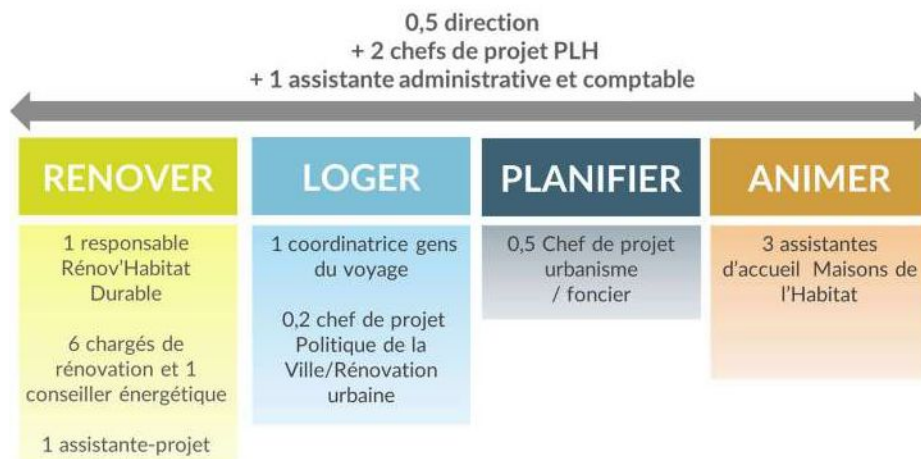
Ce budget prévoit :

- 25 M€ en investissement sur 6 ans
- 1 M €/an en fonctionnement (ETP compris)

Ce budget envisage un soutien significatif, à hauteur de 47%, à la rénovation de l'habitat ancien et du renouvellement urbain, confortant ainsi la priorité à l'ambition 1 « RENOVER » du programme d'actions.



Enfin, ce budget inclus la mobilisation de 17 agents de l'Agglo dédiés à la mise en œuvre du programme d'actions, dont 3,5 ETP en coordination et animation transversale.



Budget détaillé du programme d'action 2025-2030

Orientations stratégiques	Actions	Modalités opérationnelles	moyen nouveau	moyen poursuivi	moyen amplifié	Fonctionnement				Investissement
						Dépenses récurrentes brutes /an	Dépenses brutes / 6 ans	Recettes estimées / 6 ans	budget net 2024-2029	budget net 2024-2029
RENOVER	ACTION 1 / AMPLIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC PRIVE DIFFUS	Rénov'Habitat Durable, information, conseil et accompagnement des projets de rénovation individuels et copropriétés			X	670 000 €	4 020 000 €	2 100 000 €	1 920 000 €	
		Aides aux travaux des propriétaires modestes, des bailleurs qui conventionnent et aux syndicats de copropriétés Aide renforcée pour les sorties de vacance en centre-bourg			X					5 400 000 €
	ACTION 2 / PORTER UN DISPOSITIF RENFORCE SUR LES CENTRES ANCIENS	OPAH-RU Valence et Romans			X	450 000 €	2 700 000 €	1 890 000 €	810 000 €	2 400 000 €
		Etudier le déploiement des OPAH-RU à l'échelle des pôles urbains et dans le temps	X				180 000 €	126 000 €	54 000 €	
	ACTION 3 / PORTER UN DISPOSITIF RENFORCE SUR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE	Plans de sauvegarde de copropriétés en périmètre NPNRU			X	145 000 €	870 000 €	540 000 €	330 000 €	
		Etudier le déploiement de ce dispositif sur des copropriétés supplémentaires	X				60 000 €	24 000 €	36 000 €	
ACTION 4 / SOUTIEN A LA REHABILITATION DU PARC DE VRH ET DES LOGEMENTS COMMUNAUX	Réhabilitation du parc ancien de Valence Romans Habitat			X					4 500 000 €	
	Réhabilitation du parc communal	X								
LOGER	ACTION 5 / SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE	Aide à la pierre : PLUS (incluant la reconstitution de l'offre), PLAI associatif, PLAI adapté sédentarisation gens du voyage + garantie d'emprunt (PLAI et PLUS)			X					6 000 000 €
		Majoration de l'aide : pour les communes SRU, en acquisition-amélioration et en renouvellement urbain			X					
		En neuf : des aides uniquement au sein de l'enveloppe urbaine (exception SRU)								
LOGER	ACTION 6 / ENCOURAGER L'ADAPTATION DU PARC A LA PERTE D'AUTONOMIE	Informier et conseiller les particuliers pour du maintien à domicile (Soliha)			X	30 000 €	180 000 €		180 000 €	
		Encourager l'habitat inclusif Faciliter les sorties d'établissement et service d'aide par le travail (ESAT)			X					200 000 €
	ACTION 7 / PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE COHABITATION	Cohabitation intergénérationnelle (Solidarité Habitats)			X	12 000 €	72 000 €		72 000 €	
		Projets d'habitat partagé : soutien à l'AMO et aides aux travaux	X			4 000 €	24 000 €		24 000 €	
	ACTION 8. FAVORISER LE LOGEMENT DES JEUNES	Participation financière à une nouvelle résidence CROUS			X					400 000 €
ACTION 9/ ACCOMPAGNER LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE	gestion des aires d'accueil et de grand passage			X	310 900 €	1 865 400 €	- €	1 865 400 €		

Orientations stratégiques	Actions	Modalités opérationnelles	moyen nouveau	moyen poursuivi	moyen amplifié	Fonctionnement			Investissement		
						Dépenses récurrentes brutes /an	Dépenses brutes / 6 ans	Recettes estimées / 6 ans	budget net 2024-2029	budget net 2024-2029	
PLANIFIER	ACTION 10 / TRADUIRE LE PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	Accompagnement des communes dans la définition de leurs projets urbains et habitat			X	36 500 €	219 000 €	- €	219 000 €		
		Suivi de la mise en compatibilité PLH > PLU (validation politique du « Vademecum habitat »)			X		- €	- €	- €		
	ACTION 11 / RENFORCER LA STRATEGIE FONCIERE	Encourager la veille et le portage foncier (en partenariat avec l'EPORA)				X				2 700 000 €	
		Des études de capacité sur les potentiels en renouvellement urbain					30 000 €	180 000 €	82 000 €	98 000 €	
	ACTION 12 / SOUTENIR LA DIVERSITE ET LA QUALITE DES PROJETS	Aide financière à la surcharge foncière des opérations en renouvellement urbain, renforcé si intervention VRH				X					3 000 000 €
		Intervention de l'architecte conseiller				X	62 000 €	372 000 €	- €	372 000 €	
	Accompagnement à l'évolution des formes urbaines		X								
ANIMER	ACTION 13 / ACCUEILLIR A LA MAISON DE L'HABITAT	Amplification de la communication			X	2 000 €	12 000 €	- €	12 000 €		
		Coordination des partenaires			X						
		Renforcement du site romain			X					650 000 €	
	ACTION 14 / COORDONNER LA STRATEGIE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS	Animation du réseau d'information des demandeurs				X	1 000 €	6 000 €	- €	6 000 €	
		Financement d'un service d'accompagnement renforcé des demandeurs (Espace Info Logement/Soliha)				X	90 000 €	540 000 €	- €	540 000 €	
		Définition d'une grille de cotation				X		30 000 €	- €	30 000 €	
	ACTION 15 / PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	Animation d'une instance de labellisation des situations prioritaires				X					
		Coordination et animation du PLH				X	213 000 €	1 278 000 €		1 278 000 €	
	Observatoire et suivi des indicateurs du PLH				X	19 000 €	114 000 €	- €	114 000 €		
TOTAL						10 857 000 €	4 762 000 €	6 405 900 €	25 250 000 €		
total enveloppe PLH									31 655 900 €		

SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES

ADIL	Agence départemental d'information sur le logement	OAP	Opérations d'aménagement et de programmation
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
Anah	Agence nationale de l'habitat	PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PB	Propriétaire bailleur
AURA	Auvergne Rhône-Alpes (Région)	PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
CCAS	Centre communal d'action sociale	PIG	Programme d'intérêt général
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
CIA	Convention intercommunale d'attribution	PLH	Programme local de l'habitat
CoSui	Comité de Suivi	PLU	Plan local d'urbanisme
CUS	Convention d'utilité sociale	PLUS	Prêt locatif à usage social
DDETS	Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (anciennement DDCS)	PLS	Prêt locatif social
DDT	Direction départementale des territoires	PO	Propriétaire occupant
EIL	Espace Info-Logement (Soliha)	PPGDID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
EPORA	Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes	QPV	Quartier politique de la ville
ESAT	Etablissements ou services d'aide par le travail	RHD	Rénov'Habitat Durable (service de l'Agglo)
ETP	Equivalent Temps Plein	SCoT	Schéma de cohérence territorial
GIP-SNE	Groupement d'Intérêt Général - Système National d'Enregistrement	SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Ha	Hectares	Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
HLM	Habitat à loyer modéré	SPPEH	Service public de la performance énergétique de l'habitat
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	SPRH	Service public de la rénovation de l'habitat
LLS	Logement locatif social	SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain	UC	Unité de consommation
MOI	Maîtrise d'œuvre d'insertion	ZAN	Zéro artificialisation nette
OHF	Observatoire de l'habitat et du foncier		

ANNEXES



TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - BILAN DU RYTHME DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE.....	139
ANNEXE 2 - INDICATEURS CLES PAR COMMUNE.....	140
ANNEXE 3 - OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH 2025-2030 A APPLIQUER AUX DOCUMENTS D'URBANISME	142
ANNEXE 4 - SYNTHESE DES PROJETS IDENTIFIES PAR LES COMMUNES POUR LES 6 ANNEES DU PLH (A TITRE INFORMATIF).....	143
ANNEXE 5 - LES SOURCES DE DONNEES UTILISEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC.....	144
ANNEXE 6 - CONTRAT DE MIXITE SOCIALE INTERCOMMUNAL	148
ANNEXE 7 - FICHES COMMUNALES.....	149

ANNEXE 1 - BILAN DU RYTHME DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE

Territoire	Zonage	OBJECTIF PLH 2018-2023	Déclarations d'Ouverture de Chantier 2018-2023						Bilan PLH 2018-2023		
		Objectif PLH sur 6 ans	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total de la prod. sur 6 ans	Taux d'avancement	écart en volume
Pôle Urbain Valentinois	Pôle Urbain Valentinois	3 084	482	243	514	298	589	131	2 257	73%	-827
Bourg-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	636	38	62	27	130	141	38	436	69%	-200
Portes-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	408	53	43	51	3	91	21	262	64%	-146
Valence	Pôle Urbain Valentinois	2 040	391	138	436	165	357	72	1 559	76%	-481
Périurbain Valence	Périurbain Valence	1 554	186	230	266	234	201	107	1 224	79%	-330
	<i>dont périurb Valence SRU</i>	1 176	166	153	228	148	168	51	914	78%	-262
	<i>dont pôles périurb Valence Non SRU</i>	288	19	66	33	54	18	32	222	77%	-66
	<i>dont villages périurb Valence Non SRU</i>	90	1	11	5	32	15	24	88	98%	-2
Alixan	Pôle Périurbain Valence	84	11	4	8	16	5	3	47	56%	-37
Beaumont-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	150	60	32	8	55	6	34	195	130%	45
Beauvallon	Village Périurbain Valence	42	0	1	4	27	4	22	58	138%	16
Chabeuil	Pôle Périurbain Valence	276	50	7	94	16	80	1	248	90%	-28
Châteauneuf-sur-Isère	Pôle Périurbain Valence	150	16	67	52	15	58	7	215	143%	65
Étoile-sur-Rhône	Pôle Périurbain Valence	210	35	44	72	5	21	4	181	86%	-29
Malissard	Pôle Périurbain Valence	108	3	56	18	32	8	7	124	115%	16
Montéléger	Village Périurbain Valence	48	1	10	1	5	11	2	30	63%	-18
Montélier	Pôle Périurbain Valence	156	4	2	1	30	3	5	45	29%	-111
Montmeyran	Pôle Périurbain Valence	96	5	6	7	6	5	22	51	53%	-45
Saint-Marcel-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	234	1	1	1	27	0	0	30	13%	-204
Rural Valence	Rural Valence	144	17	44	11	14	22	14	122	85%	-22
La Baume-Cornillane	Rural Valence	12	0	0	3	1	1	8	13	108%	1
Barcelonne	Rural Valence	12	0	0	0	0	0	0	0	0%	-12
Châteaudouble	Rural Valence	18	1	2	0	9	7	1	20	111%	2
Combovin	Rural Valence	6	0	1	0	3	1	3	8	133%	2
Montvendre	Rural Valence	30	14	7	5	1	1	0	28	93%	-2
Ourches	Rural Valence	6	0	0	0	0	4	0	4	67%	-2
Peyrus	Rural Valence	18	0	2	1	0	2	0	5	28%	-13
Upie	Rural Valence	42	2	32	2	0	6	2	44	105%	2
Pôle Urbain Romano-Péageois	Pôle Urbain Romano-Péageois	1 470	223	225	113	148	65	44	818	56%	-652
Bourg-de-Péage	Pôle Urbain Romano-Péageois	360	95	22	52	34	16	27	246	68%	-114
Romans-sur-Isère	Pôle Urbain Romano-Péageois	1 110	128	203	61	114	49	17	572	52%	-538
Périurbain Romans	Périurbain Romans	666	193	181	115	180	145	115	929	139%	263
	<i>dont périurb Romans SRU</i>	204	83	73	54	49	93	61	413	202%	209
	<i>dont pôles périurb Romans Non SRU</i>	372	85	103	44	83	47	48	410	110%	38
	<i>dont villages périurb Romans Non SRU</i>	90	25	5	17	48	5	6	106	118%	16
Châtillon-Saint-Jean	Village Périurbain Romans	42	1	3	13	38	2	3	60	143%	18
Chatuzange-le-Goubet	Pôle Périurbain Romans	204	83	73	54	49	93	61	413	202%	209
Clérieux	Pôle Périurbain Romans	66	5	20	11	13	6	1	56	85%	-10
Génissieux	Pôle Périurbain Romans	66	33	10	12	9	5	1	70	106%	4
Mours-Saint-Eusèbe	Pôle Périurbain Romans	96	21	25	6	56	19	3	130	135%	34
Peyrins	Pôle Périurbain Romans	84	3	13	14	4	5	37	76	90%	-8
Saint-Paul-lès-Romans	Pôle Périurbain Romans	60	23	35	1	1	12	6	78	130%	18
Triors	Village Périurbain Romans	18	5	2	2	1	2	2	14	78%	-4
Granges-lès-Beaumont	Village Périurbain Romans	30	19	0	2	9	1	1	32	107%	2
Rural Romans	Rural Romans	456	86	80	52	116	78	39	451	99%	-5
Barbières	Rural Romans	30	9	6	6	5	3	1	30	100%	0
Bésayes	Rural Romans	36	7	2	14	19	7	3	52	144%	16
Le Chalon	Rural Romans	6	1	0	0	0	0	0	1	17%	-5
Charpey	Rural Romans	24	14	6	2	6	2	1	31	129%	7
Beauregard-Baret	Rural Romans	24	2	1	3	1	2	2	11	46%	-13
Crépol	Rural Romans	18	1	1	0	11	7	5	25	139%	7
La Baume-d'Hostun	Rural Romans	12	2	5	2	2	1	1	13	108%	1
Eymeux	Rural Romans	36	1	0	0	10	1	8	20	56%	-16
Geyssans	Rural Romans	24	2	1	1	1	1	0	6	25%	-18
Hostun	Rural Romans	30	17	12	0	2	1	2	34	113%	4
Marches	Rural Romans	24	1	1	0	3	6	0	11	46%	-13
Montmiral	Rural Romans	24	7	5	0	0	1	0	13	54%	-11
Valherbasse	Rural Romans	18	0	0	0	3	3	2	8	44%	-10
Parraus	Rural Romans	24	2	6	1	3	1	1	14	58%	-10
Rochefort-Samson	Rural Romans	36	0	1	3	26	19	5	54	150%	18
Saint-Bardoux	Rural Romans	18	3	13	4	1	3	0	24	133%	6
Saint-Christophe-et-le-Laris	Rural Romans	12	1	1	0	3	0	2	7	58%	-5
Saint-Laurent-d'Onay	Rural Romans	6	0	0	0	0	0	0	0	0%	-6
Saint-Michel-sur-Savasse	Rural Romans	18	0	4	4	9	12	0	29	161%	11
Jaillans	Rural Romans	30	10	7	7	8	5	5	42	140%	12
Saint-Vincent-la-Commanderie	Rural Romans	6	6	8	5	3	3	1	26	433%	20
CA Valence Romans Agglo	EPCI	7 374	1 187	1 003	1 071	990	1 100	450	5 801	79%	-1 573

ANNEXE 2 - INDICATEURS CLES PAR COMMUNE

Indicateurs clés démographie

Libellé commune	Population en 2013	Population en 2019	Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2019	Taux d'évolution annuel lié au solde naturel entre 2013 et 2019	Taux d'évolution annuel lié au solde migratoire entre 2013 et 2019	Taille moyenne des ménages en 2019	Part population 75 ans ou plus en 2019	Part ménages 1 personne en 2019
Alixan	2 473	2 546	0,5%	0,6%	-0,1%	2,47	6%	24%
Barbières	969	1 105	2,2%	0,5%	1,7%	2,63	6%	21%
Barcelonne	348	354	0,3%	0,1%	0,2%	2,44	5%	22%
La Baume-Cornillane	452	452	0,0%	VIDE	VIDE	2,35	6%	28%
La Baume-d'Hostun	569	576	0,2%	0,9%	-0,7%	2,63	4%	21%
Beaumont-lès-Valence	3 703	3 984	1,2%	0,3%	1,0%	2,35	9%	26%
Beauregard-Baret	789	874	1,7%	0,6%	1,1%	2,64	5%	18%
Beauvallon	1 573	1 599	0,3%	-1,1%	1,4%	2,34	15%	24%
Bésayes	1 154	1 250	1,3%	-1,3%	2,6%	2,31	13%	29%
Bourg-de-Péage	10 137	9 957	-0,3%	0,1%	-0,4%	2,05	11%	40%
Bourg-lès-Valence	19 351	19 792	0,4%	0,4%	0,0%	2,16	10%	37%
Chabeuil	6 834	6 814	0,0%	0,4%	-0,4%	2,32	8%	29%
Le Chalon	214	211	-0,2%	0,2%	-0,4%	2,48	8%	18%
Charpey	1 274	1 500	2,8%	0,9%	1,8%	2,58	6%	24%
Châteaudouble	582	576	-0,2%	0,5%	-0,7%	2,48	5%	22%
Châteauneuf-sur-Isère	3 770	3 945	0,8%	0,6%	0,2%	2,47	8%	23%
Châtillon-Saint-Jean	1 300	1 316	0,2%	0,1%	0,1%	2,52	8%	25%
Chatuzange-le-Goubet	5 122	5 934	2,5%	0,7%	1,8%	2,45	7%	23%
Clérieux	2 034	2 061	0,2%	0,5%	-0,3%	2,47	8%	25%
Combovin	404	449	1,8%	0,4%	1,3%	2,38	5%	24%
Crépol	551	542	-0,3%	0,2%	-0,5%	2,29	11%	34%
Étoile-sur-Rhône	5 139	5 520	1,2%	0,7%	0,5%	2,50	7%	22%
Eymeux	1 072	1 026	-0,7%	0,5%	-1,2%	2,59	3%	20%
Génissieux	1 969	2 392	3,3%	-0,5%	3,8%	2,34	12%	23%
Geysans	682	717	0,8%	1,1%	-0,2%	2,57	4%	19%
Hostun	940	991	0,9%	0,4%	0,5%	2,43	8%	26%
Malissard	3 250	3 207	-0,2%	0,0%	-0,2%	2,36	9%	22%
Marches	782	876	1,9%	0,5%	1,4%	2,52	8%	21%
Montéléger	1 777	1 796	0,2%	-1,4%	1,6%	2,34	13%	23%
Montélior	3 926	4 271	1,4%	0,2%	1,2%	2,43	9%	23%
Montmeyran	2 872	2 942	0,4%	0,5%	-0,1%	2,33	9%	25%
Montmiral	635	696	1,5%	0,6%	0,9%	2,80	6%	22%
Valherbasse	989	1 025	0,6%	0,0%	0,6%	2,41	9%	26%
Montvendre	1 085	1 200	1,7%	0,5%	1,2%	2,65	5%	23%
Mours-Saint-Eusèbe	2 908	3 229	1,8%	-0,4%	2,1%	2,37	12%	25%
Ourches	235	267	2,2%	0,1%	2,0%	2,55	7%	14%
Parnans	692	699	0,2%	-1,1%	1,3%	2,48	14%	23%
Peyrins	2 581	2 629	0,3%	0,4%	-0,1%	2,32	10%	26%
Peyrus	616	592	-0,7%	0,3%	-0,9%	2,30	8%	26%
Portes-lès-Valence	9 740	10 680	1,5%	0,4%	1,2%	2,31	10%	31%
Rochefort-Samson	993	1 023	0,5%	0,6%	-0,1%	2,47	7%	22%
Romans-sur-Isère	33 632	33 098	-0,3%	0,1%	-0,4%	2,03	12%	45%
Saint-Bardoux	580	603	0,7%	0,2%	0,4%	2,45	8%	21%
Saint-Christophe-et-le-Laris	397	419	0,9%	0,4%	0,5%	2,28	9%	30%
Saint-Laurent-d'Onay	152	157	0,5%	0,3%	0,2%	2,25	6%	33%
Saint-Marcel-lès-Valence	5 866	6 289	1,2%	0,3%	0,9%	2,51	10%	25%
Saint-Michel-sur-Savasse	545	566	0,6%	0,5%	0,1%	2,39	5%	28%
Saint-Paul-lès-Romans	1 794	1 829	0,3%	0,6%	-0,2%	2,40	7%	24%
Triors	579	602	0,7%	0,1%	0,5%	2,44	9%	22%
Upie	1 532	1 519	-0,1%	0,4%	-0,5%	2,46	7%	22%
Valence	61 767	64 749	0,8%	0,5%	0,3%	1,96	11%	49%
Granges-les-Beaumont	934	908	-0,5%	0,3%	-0,7%	2,36	8%	23%
Jaillans	898	904	0,1%	0,3%	-0,2%	2,64	8%	19%
Saint-Vincent-la-Comman derie	505	568	2,0%	1,4%	0,6%	2,47	6%	23%

Indicateurs clés logements

Libellé commune	Logements en 2019	Part des résidences secondaires 2019	Part des logements vacants 2019	Part des rés princ occupées Propriétaires en 2019	Part des rés princ construites avant 1970 en 2019	Emplois au lieu de travail en 2019	Indice de concentration d'emploi en 2019
Alixan	1 146	3%	7%	77%	33%	1 988	167
Barbières	474	4%	7%	78%	35%	110	21
Barcelonne	173	9%	7%	82%	42%	37	24
La Baume-Cornillane	220	6%	6%	77%	41%	66	34
La Baume-d'Hostun	253	7%	7%	80%	23%	241	93
Beaumont-lès-Valence	1 804	1%	5%	73%	26%	1 233	71
Beauregard-Baret	371	4%	7%	82%	23%	108	27
Beauvallon	670	0%	3%	85%	20%	168	29
Bésayes	546	2%	5%	77%	32%	203	37
Bourg-de-Péage	5 401	1%	10%	51%	46%	4 207	112
Bourg-lès-Valence	9 937	1%	7%	61%	38%	7 174	96
Chabeuil	3 243	2%	8%	71%	35%	1 989	69
Le Chalon	91	2%	4%	80%	43%	18	19
Charpey	645	4%	6%	77%	31%	152	21
Châteaudouble	286	14%	5%	73%	44%	113	43
Châteauneuf-sur-Isère	1 828	5%	8%	78%	31%	1 526	85
Châtillon-Saint-Jean	591	4%	7%	80%	32%	216	39
Chatuzange-le-Goubet	2 610	2%	6%	78%	21%	1 201	44
Clérieux	920	2%	8%	77%	39%	343	39
Combovin	242	12%	10%	82%	52%	50	25
Crépol	286	7%	10%	70%	49%	130	62
Étoile-sur-Rhône	2 382	2%	6%	69%	30%	2 322	95
Eymeux	451	5%	7%	79%	28%	157	33
Génissieux	1 040	3%	4%	85%	20%	447	46
Geyssans	304	3%	6%	88%	19%	86	26
Hostun	462	8%	4%	75%	43%	213	48
Malissard	1 428	1%	4%	86%	24%	722	55
Marches	402	4%	10%	88%	36%	268	65
Montélerger	656	2%	4%	80%	24%	1 066	147
Montéliar	1 779	1%	3%	76%	20%	1 332	78
Montmeyran	1 383	3%	5%	77%	36%	472	38
Montmiral	310	20%	0%	74%	44%	112	40
Valherbasse	571	14%	12%	80%	50%	165	41
Montvendre	509	6%	5%	73%	37%	160	29
Mours-Saint-Eusèbe	1 362	1%	3%	77%	20%	1 020	79
Ourches	118	5%	8%	71%	46%	24	21
Pamans	292	5%	8%	78%	49%	103	36
Peyrins	1 198	2%	7%	74%	32%	651	59
Peyrus	322	11%	9%	83%	57%	44	16
Portes-lès-Valence	4 810	1%	5%	60%	34%	6 211	152
Rochefort-Samson	457	6%	4%	85%	29%	107	24
Romans-sur-Isère	18 361	2%	12%	50%	49%	17 077	147
Saint-Bardoux	282	6%	7%	86%	33%	81	30
Saint-Christophe-et-le-Laris	231	9%	11%	78%	51%	42	22
Saint-Laurent-d'Onay	83	7%	9%	71%	43%	12	17
Saint-Marcel-lès-Valence	2 541	1%	4%	73%	18%	2 613	103
Saint-Michel-sur-Savasse	259	3%	5%	80%	40%	59	22
Saint-Paul-lès-Romans	804	2%	5%	76%	27%	894	107
Triors	246	4%	3%	73%	23%	77	35
Upie	683	3%	7%	81%	41%	181	25
Valence	37 979	3%	12%	44%	52%	46 265	197
Granges-les-Beaumont	406	0%	5%	75%	24%	502	125
Jaillans	376	5%	4%	81%	29%	153	39
Saint-Vincent-la-Commanderie	264	10%	3%	88%	29%	44	17

ANNEXE 3 - OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH 2025-2030 A APPLIQUER AUX DOCUMENTS D'URBANISME

		Objectifs PLH à appliquer dans les documents d'urbanisme							
		Programmation neuve totale *				Dont logements sociaux			
Territoire	Zonage	Indice de construction (logements / an / 1 000 habitants)	Volume annuel	dont 20 à 24% bonus SRU	Volume sur 12 ans	Part en logements locatifs sociaux	Volume annuel	Part en accession sociale	Volume annuel
	Pôle Urbain Valentinois	5,0	472	10	5 656	24%	114	2%	10
Bourg-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	98	10	1 176	40%	39	10%	10
Portes-lès-Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	53		634	20%	11		
Valence	Pôle Urbain Valentinois	5,0	321		3 846	20%	64		
	Périurbain Valence	5,4	227	18	2 711	43%	96	7%	17
Alixan	Pôle Périurbain Valence	4,9	13		150	20%	2,5		
Beaumont-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	5,5	22	2,4	264	50%	11	10%	2,2
Beauvallon	Village Périurbain Valence	4,5	7		86	10%	0,7		
Chabeuil	Pôle Périurbain Valence	5,5	38	4,1	452	50%	19	10%	3,8
Châteauneuf-sur-Isère	Pôle Périurbain Valence	5,5	22	2,4	262	50%	11	10%	2,2
Étoile-sur-Rhône	Pôle Périurbain Valence	5,5	31	3,3	366	50%	15	10%	3,1
Malissard	Pôle Périurbain Valence	4,9	16		189	35%	5,5		
Montéléger	Village Périurbain Valence	4,5	8		97	10%	0,8		
Montélier	Pôle Périurbain Valence	4,9	21	2,6	252	50%	11	10%	2,1
Montmeyran	Pôle Périurbain Valence	4,9	14		174	20%	2,9		
Saint-Marcel-lès-Valence	Pôle Périurbain Valence	5,5	35	3,8	417	50%	17	10%	3,5
	Rural Valence	4,1	22		264	10%	2	0%	0
La Baume-Cornillane	Rural Valence	4,1	1,8		22	10%	0,2		
Barcelonne	Rural Valence	4,1	1,4		17	10%	0,1		
Châteaudouble	Rural Valence	4,1	2,3		28	10%	0,2		
Combovin	Rural Valence	4,1	1,8		22	10%	0,2		
Montvendre	Rural Valence	4,1	4,9		59	10%	0,5		
Ourches	Rural Valence	4,1	1,1		13	10%	0,1		
Peyrus	Rural Valence	4,1	2,4		29	10%	0,2		
Upie	Rural Valence	4,1	6		74	10%	0,6		
	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	207	0	2 480	20%	41	0%	0
Bourg-de-Péage	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	48		574	20%	10		
Romans-sur-Isère	Pôle Urbain Romano-Péageois	4,8	159		1 906	20%	32		
	Périurbain Romans	4,7	98		1 172	27%	27	3%	3
Châtillon-Saint-Jean	Village Périurbain Romans	4,3	6		68	10%	0,6		
Chatuzange-le-Goubet	Pôle Périurbain Romans	4,7	28		337	50%	14	10%	2,8
Clérieux	Pôle Périurbain Romans	4,7	10		117	20%	1,9		
Génissieux	Pôle Périurbain Romans	4,7	11		136	20%	2,3		
Mours-Saint-Eusèbe	Pôle Périurbain Romans	4,7	15		183	20%	3,1		
Peyrins	Pôle Périurbain Romans	4,7	12		149	20%	2,5		
Saint-Paul-lès-Romans	Pôle Périurbain Romans	4,7	9		104	20%	1,7		
Triors	Village Périurbain Romans	4,3	2,6		31	10%	0,3		
Granges-les-Beaumont	Village Périurbain Romans	4,3	3,9		47	10%	0,4		
	Rural Romans	3,8	63		745	10%	6	0%	0
Barbières	Rural Romans	3,8	4,2		50	10%	0,4		
Bésayes	Rural Romans	3,8	4,8		57	10%	0,5		
Le Chalon	Rural Romans	3,8	0,8		10	10%	0,1		
Charpey	Rural Romans	3,8	6		68	10%	0,6		
Beauregard-Baret	Rural Romans	3,8	3,3		40	10%	0,3		
Crépol	Rural Romans	3,8	2,1		25	10%	0,2		
La Baume-d'Hostun	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
Eymeux	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Geyssans	Rural Romans	3,8	2,7		33	10%	0,3		
Hostun	Rural Romans	3,8	3,8		45	10%	0,4		
Marches	Rural Romans	3,8	3,3		40	10%	0,3		
Montmiral	Rural Romans	3,8	2,6		32	10%	0,3		
Valherbasse	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Pamans	Rural Romans	3,8	2,7		32	10%	0,3		
Rochefort-Samson	Rural Romans	3,8	3,9		47	10%	0,4		
Saint-Bardoux	Rural Romans	3,8	2,3		27	10%	0,2		
Saint-Christophe-et-le-Laris	Rural Romans	3,8	1,6		19	10%	0,2		
Saint-Laurent-d'Onay	Rural Romans	3,8	0,6		7	10%	0,1		
Saint-Michel-sur-Savasse	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
Jaillans	Rural Romans	3,8	3,4		41	10%	0,3		
Saint-Vincent-la-Commanderie	Rural Romans	3,8	2,2		26	10%	0,2		
CA Valence Romans Agglo	EPCI	4,9	1 088	28	13 203	26%	287	3%	29

* Objectif initial, avant prise en compte du bilan des réalisations. Comme le précise l'orientation 3 "Planifier" le bilan des constructions est pris en compte lors de la mise en compatibilité des PLU avec le PLH à compter du 1^{er} janvier 2018. Le cas échéant, l'objectif initial doit être réduit en proportion équivalente au surplus déjà construit. Lorsque le bilan est déficitaire, l'objectif peut-être augmenté dans les mêmes proportions.

ANNEXE 4 - SYNTHÈSE DES PROJETS IDENTIFIÉS PAR LES COMMUNES POUR LES 6 ANNÉES DU PLH (A TITRE INFORMATIF)

LLS = logement locatif social
AS = accession sociale
Convent. = conventionnement

Territoire	Projets retenus pour les 6 années du PLH 2025-2030									
	Volume de logements tous confondus sur 6 ans	par an	indice de construction (logements / an / 1000 habitants)	dont logements sociaux	% logement locatif social	dont accession sociale	% accession sociale	Total logements sociaux (LLS + AS) sur 6 ans	% logements sociaux	Convent. Anah sur 6 ans
Pôle Urbain Valentinois	2 830	472	5,0	696	25%	179	6%	875	31%	0
Bourg-lès-Valence	580	97	4,9	246	42%	66	11%	312	54%	0
Portes-lès-Valence	330	55	5,1	66	20%	17	5%	83	25%	0
Valence	1920	320	4,9	384	20%	96	5%	480	25%	0
Périurbain Valence	1 379	230	5,4	617	45%	119	9%	736	53%	34
dont périurb Valence SRU	1 022	170	5,5	520	51%	109	11%	629	62%	34
dont pôles périurb Valence Non SRU	266	44	5,1	81	30%	10	4%	91	34%	0
dont villages périurb Valence Non SRU	91	15	4,5	16	18%	0	0%	16	18%	0
Alixan	90	15	5,9	30	33%	10	11%	40	44%	0
Beaumont-lès-Valence	120	20	5,0	60	50%	18	15%	78	65%	13
Beauvallon	40	7	4,2	16	40%	0	0%	16	40%	0
Chabeuil	240	40	5,9	120	50%	24	10%	144	60%	0
Châteauneuf-sur-Isère	130	22	5,5	66	51%	15	12%	81	62%	0
Étoile-sur-Rhône	170	28	5,1	85	50%	17	10%	102	60%	14
Malissard	100	17	5,2	35	35%	0	0%	35	35%	0
Montéléger	51	9	4,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montélier	132	22	5,2	66	50%	13	10%	79	60%	4
Montmeyran	76	13	4,3	16	21%	0	0%	16	21%	0
Saint-Marcel-lès-Valence	230	38	6,1	123	53%	22	10%	145	63%	3
Rural Valence	132	22	4,1	0	0%	0	0%	0	0%	0
La Baume-Cornillane	10	2	3,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Barcelonne	6	1	2,8	0	0%	0	0%	0	0%	0
Châteaudouble	12	2	3,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Combovin	12	2	4,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montvendre	30	5	4,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Ourches	6	1	3,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Peyrus	16	3	4,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Upie	40	7	4,4	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pôle Urbain Romano-Péageois	1 230	205	4,8	252	20%	90	7%	342	28%	0
Bourg-de-Péage	330	55	5,5	72	22%	0	0%	72	22%	0
Romans-sur-Isère	900	150	4,5	180	20%	90	10%	270	30%	0
Périurbain Romans	593	99	4,7	194	33%	20	3%	214	36%	4
dont périurb Romans SRU	200	33	5,6	105	53%	20	10%	125	63%	4
dont pôle périurb Romans Non SRU	319	53	4,4	58	18%	0	0%	58	18%	0
dont village périurb Romans Non SRU	74	12	4,4	30,6	41%	0	0%	30,6	41%	0
Châtillon-Saint-Jean	36	6	4,6	23	64%	0	0%	23	64%	0
Chatuzange-le-Goubet	200	33	5,6	105	53%	20	10%	125	63%	4
Clérieux	55	9	4,4	14	25%	0	0%	14	25%	0
Génissieux	69	12	4,8	6	9%	0	0%	6	9%	0
Mours-Saint-Eusèbe	30	5	1,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
Peyrins	80	13	5,1	8	10%	0	0%	8	10%	0
Saint-Paul-lès-Romans	85	14	7,7	30	35%	0	0%	30	35%	0
Triors	12	2	3,3	2	20%	0	0%	2	20%	0
Granges-les-Beaumont	26	4	4,8	5	20%	0	0%	5	20%	0
Rural Romans	372	62	3,8	35	9%	0	0%	35	9%	0
Barbières	18	3	2,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Bésayes	25	4	3,3	0	0%	0	0%	0	0%	0
Le Chalon	5	1	3,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Charpey	30	5	3,3	0	0%	0	0%	0	0%	0
Beauregard-Baret	24	4	4,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Crépol	15	3	4,6	9	60%	0	0%	9	60%	0
La Baume-d'Hostun	18	3	5,2	10	56%	0	0%	10	56%	0
Eymeux	30	5	4,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Geysans	20	3	4,6	8	40%	0	0%	8	40%	0
Hostun	40	7	6,7	0	0%	0	0%	0	0%	0
Marches	15	3	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Montmiral	15	3	3,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Valherbasse	18	3	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Parnans	12	2	2,9	0	0%	0	0%	0	0%	0
Rochefort-Samson	12	2	2,0	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Bardoux	13	2	3,6	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Christophe-et-le-Laris	8	1	3,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Laurent-d'Onay	4	1	4,2	0	0%	0	0%	0	0%	0
Saint-Michel-sur-Savasse	14	2	4,1	0	0%	0	0%	0	0%	0
Jaillans	24	4	4,4	8	33%	0	0%	8	33%	0
Saint-Vincent-la-Commanderie	12	2	3,5	0	0%	0	0%	0	0%	0
CA Valence Romans Agglo	6 536	1 089	4,9	1 794	27%	408	6%	2 201	34%	38

ANNEXE 5 - LES SOURCES DE DONNEES UTILISEES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC

Le recensement de l'INSEE

- *Le recensement millésimé 2019, publié en juin 2022*

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux **au cours d'une période de cinq ans**.

Ainsi, **le millésime 2019 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2016 et 2020**.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « *Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.*
- *Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.*
- *Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.*
- *Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».*

- *Les données MIGCOM 2019*

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de **connaître les flux résidentiels** (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) **des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant**. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages **un an auparavant** leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les revenus des ménages

- *Filosofi 2019*

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse nationale des allocations familiales (CAF), de la Caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav) et de la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages. **Les revenus disponibles**, utilisés dans le cadre du diagnostic sont ceux **à la disposition du ménage pour consommer et épargner** (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

Les caractéristiques du parc privé

- *Filocom 2015*

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. La source

statistique FILOCOM permet de **croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements**

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

- *Analyse du parc des copropriétés sur le territoire*

Le **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC 2022)** est un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

- *Le Fichier LOVAC 2022*

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2022 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du diagnostic territorial, ces données ont principalement permis de caractériser les logements privés vacants structurels (inoccupés depuis plus de deux ans). Ce parc constitue une cible prioritaire afin de définir des objectifs de reconquête des biens.

Les situations de précarité énergétique

- *Les données ONPE 2022*

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Énergétiques sont millésimées à l'année 2022 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique :

- **Le Taux d'effort énergétique (TEE)** : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3e décile de revenu par unité de consommation.
- **Le ressenti au Froid (FROID)** (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédent l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.)
- **L'indicateur « Bas revenus dépenses élevées » (BRDE)**. Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage.

Ces indicateurs sont calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE. Pour pouvoir suivre l'estimation de l'évolution du phénomène entre deux enquêtes nationales, l'ONPE

s'appuie sur deux indicateurs : l'estimation du taux d'effort énergétique grâce au modèle de micro-simulation Prométhéus du Commissariat général au développement durable (CGDD), et le ressenti du froid mesuré par le baromètre Énergie-Info réalisé par le Médiateur national de l'énergie.

Les caractéristiques du parc locatif social

- *RPLS 2021*

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2021.

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire).

Sont exclus de cette base les places en structures d'hébergement conventionnées et les logements conventionnés ANAH, qui sont, eux, intégrés dans l'inventaire SRU.

- *Données relatives à la loi SRU (inventaire 2022)*

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 de la loi SRU (13/12/2000) oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux proportionnellement à leur parc de résidences principales (25% sauf exception à 20%) selon un rythme de rattrapage basé sur des périodes triennales.

Sont concernées par la loi les communes ayant une population supérieure ou égale à 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris) et intégrées dans une agglomération (au sens INSEE) ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

L'inventaire SRU 2022 comptabilise les logements suivants :

- Les logements locatifs sociaux (faisant l'objet d'une convention APL, ils resteront inscrits 5 ans une fois la convention expirée)
 - Les logements locatifs conventionnés avec l'Anah
 - Les terrains familiaux locatifs (1 logement = 1 place) dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
 - Les logements en intermédiation locative (IML)
 - Les logements ou les lits des logements-foyers pour personnes âgées, de personnes handicapées, jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, résidences sociales, centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) : 3 lits ou places = 1 logement
 - Les logements vendus à leur occupant pendant 10 ans
 - Les logements en PSLA (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et en BRS
- *Système National d'Enregistrement*

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) et le profil des demandeurs ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions à la suite des mutations et hors-mutation), et le profil des attributaires.

Les données disponibles les plus récentes datent du 1^{er} janvier 2022.

Le marché immobilier

- *Les Données des valeurs foncières.*

Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières depuis 2010 en France produit par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte notamment le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien.

Afin de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier, l'analyse du diagnostic se base sur l'étude des prix médians des transactions des maisons, appartements et terrains à bâtir de 2017 à 2021. Ces informations quantitatives ont été croisées avec des entretiens qualitatifs réalisés avec des notaires et agents immobilier du territoire.

La construction neuve

- *SITADEL 2017-2021*

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- Les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- Les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Dans le cadre du diagnostic, seulement la dynamique de construction à vocation d'habitat a été prise en compte. Les logements commencés ont été recensés au regard de la « date réelle » du chantier de construction pour la période 2017-2021. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Les besoins spécifiques

- *FINESS*

Le répertoire (FINESS) (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux) recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

ANNEXE 6 – CONTRAT DE MIXITE SOCIALE INTERCOMMUNAL

Un Contrat de Mixité Sociale (CMS) intercommunal a été signé en décembre 2023 entre les 8 communes déficitaires SRU, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, l'Etat et l'EPORA. Le CMS est une annexe du PLH.

Voir document transmis à chaque commune.

ANNEXE 7 – FICHES COMMUNALES

Document annexe comportant les 54 fiches communales.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024



ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2025-2030

Valence Romans Agglo

*Projet de PLH en vue de son approbation définitive en
Conseil communautaire du 21 novembre 2024*

Annexe 7 - 54 fiches communales





Document réalisé avec l'appui du bureau d'étude MERC/AT, sous la direction d'Emmanuelle DURAND, avec la participation de Fabien GUYOT et Léa GAL



SOMMAIRE

Alixan.....	5	Jaillans	87
Barbières	9	Malissard	90
Barcelonne	12	Marches	93
La Baume-Cornillane	14	Montéléger	96
La Baume-d'Hostun	18	Montélier	99
Beaumont-lès-Valence	20	Montmeyran	103
Beauregard-Baret	22	Montmiral	107
Beauvallon	24	Montvendre	109
Bésayes	28	Mours-Saint-Eusèbe	111
Bourg-de-Péage	33	Ourches	114
Bourg-lès-Valence	37	Parnans	116
Chabeuil	39	Peyrins	118
Le Chalon	41	Peyrus	121
Charpey	44	Portes-lès-Valence	124
Châteaudouble	49	Rochefort-Samson	128
Châteauneuf-sur-Isère	52	Romans-sur-Isère	131
Châtillon-Saint-Jean	55	Saint-Bardoux	137
Chatuzange-le-Goubet	58	Saint-Christophe-et-le-Laris	140
Clérieux	62	Saint-Laurent-d'Onay	143
Combovin	65	Saint-Marcel-lès-Valence	145
Crépol	68	Saint-Michel-sur-Savasse	150
Etoile	70	Saint-Paul-lès-Romans	153
Eymeux	73	Saint-Vincent-la-Commanderie	156
Génissieux	76	Triors	158
Geyssans	78	Upie	161
Granges-lès-Beaumont	81	Valence	163
Hostun	84	Valherbasse	175

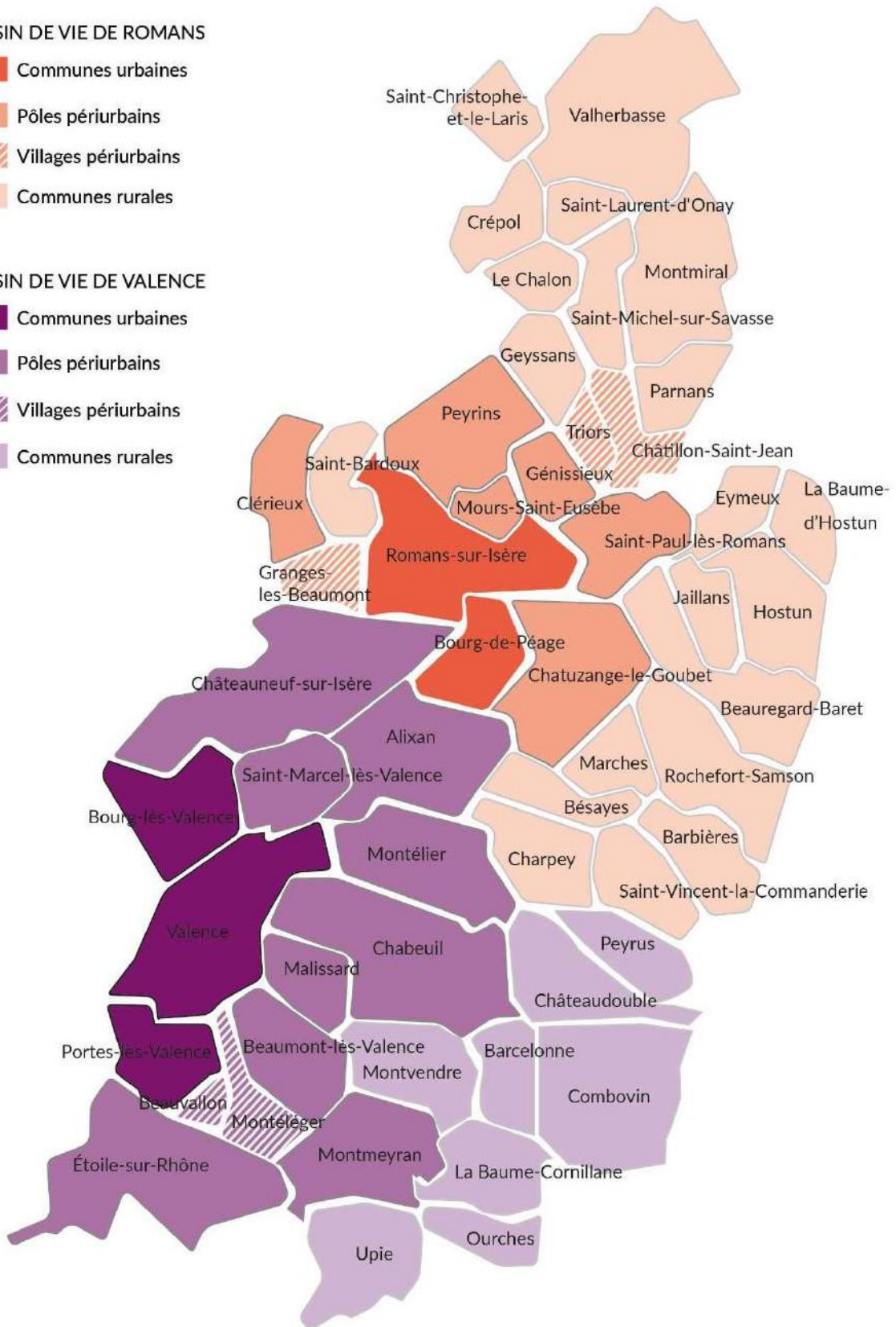
PLH : RÉPARTITION DES COMMUNES DE VALENCE ROMANS AGGLO

BASSIN DE VIE DE ROMANS

- Communes urbaines
- Pôles périurbains
- Villages périurbains
- Communes rurales

BASSIN DE VIE DE VALENCE

- Communes urbaines
- Pôles périurbains
- Villages périurbains
- Communes rurales





Alixan

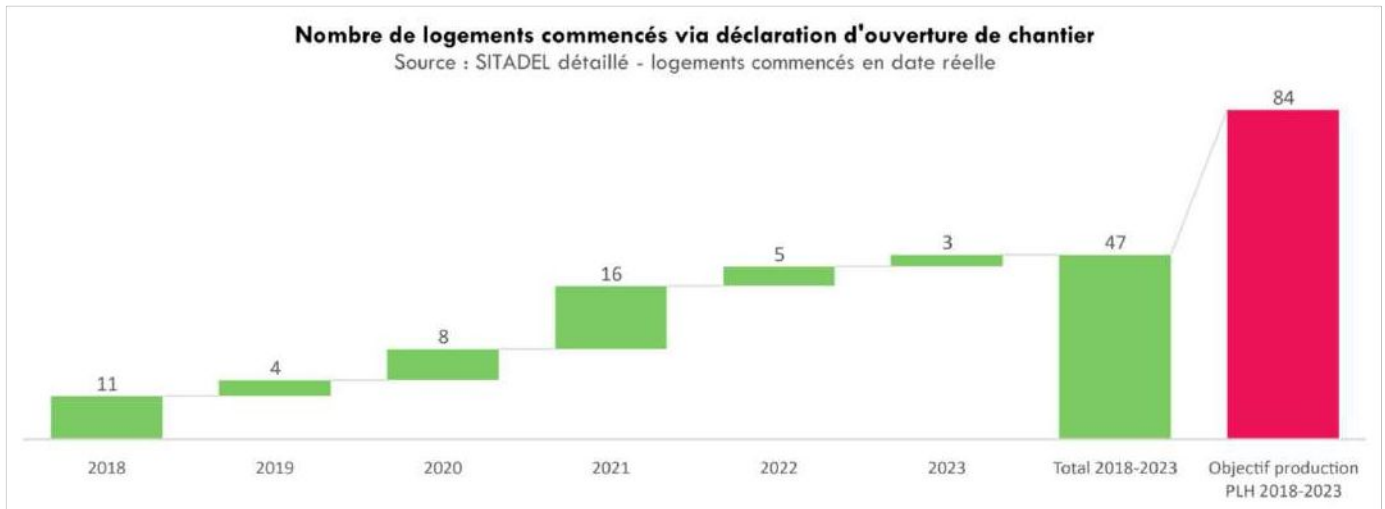
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 14 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -37

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,9 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 13

soit en équivalent pour 12 ans : 150

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 20% soit 2,5 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 15

6 ans >> 90

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 30 soit 33% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 10 soit 11% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
539	Halle Colombet	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6		6	6			0,26
540	Rue du Colombier	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	26		26	12			0,26
541	Espace Damiron/Fuma	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	22		22	12	10		0,22
542	Route de Châteauneuf	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	10	10				IMOVIA	0,55
543	Coussaud	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20	20					1,67
totaux :					84	30	54	30	10		2,96

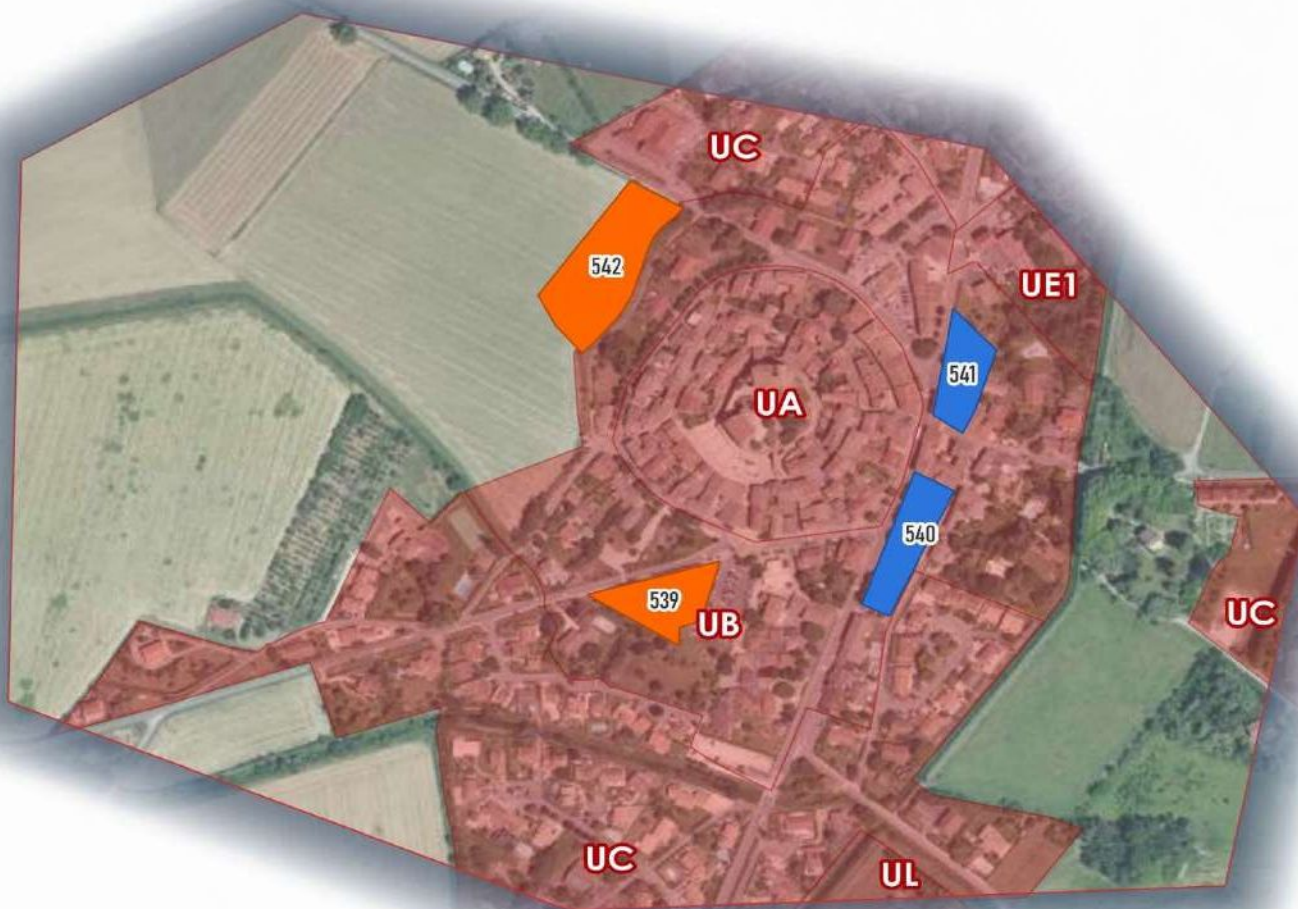
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Alixan

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,06 0,12 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Alixan2

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Barbières

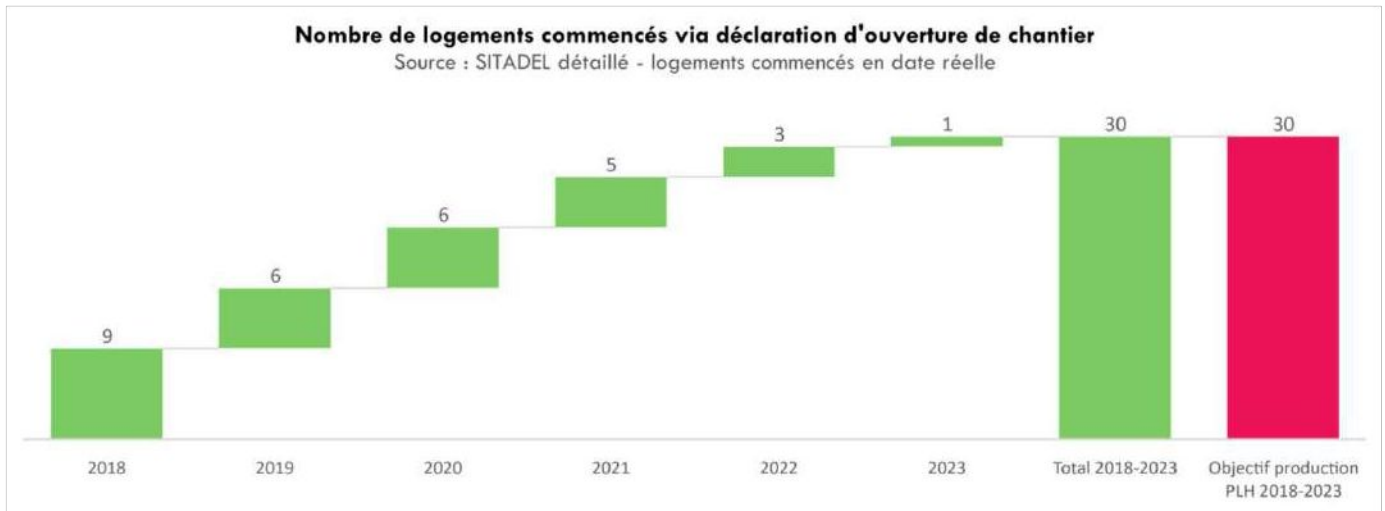
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 5 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 0

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **4,2**

soit en équivalent pour 12 ans : **50**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 18

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
185	OAP 1	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	8	8					0,70
186	Ilot Cheval	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						0,17
187	OAP	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	4	4					0,42
totaux :					12	12					1,28

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Barbières

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Barcelonne

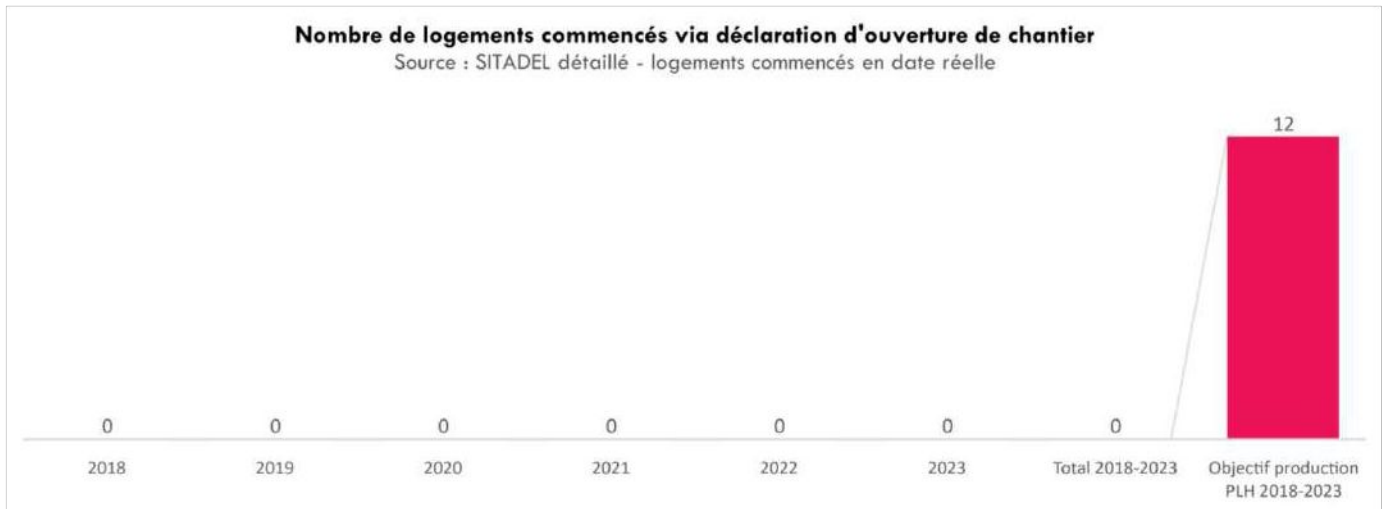
Secteur de référence : **RURAL VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **2** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-12**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,1** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **1,4**

soit en équivalent pour 12 ans : **17**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,1** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 1

6 ans >> 6

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
113	OAP	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)						OAP du PLU (souhait de révision/modification du PLU pour limiter la production de logements)	0,75
totaux :											0,75

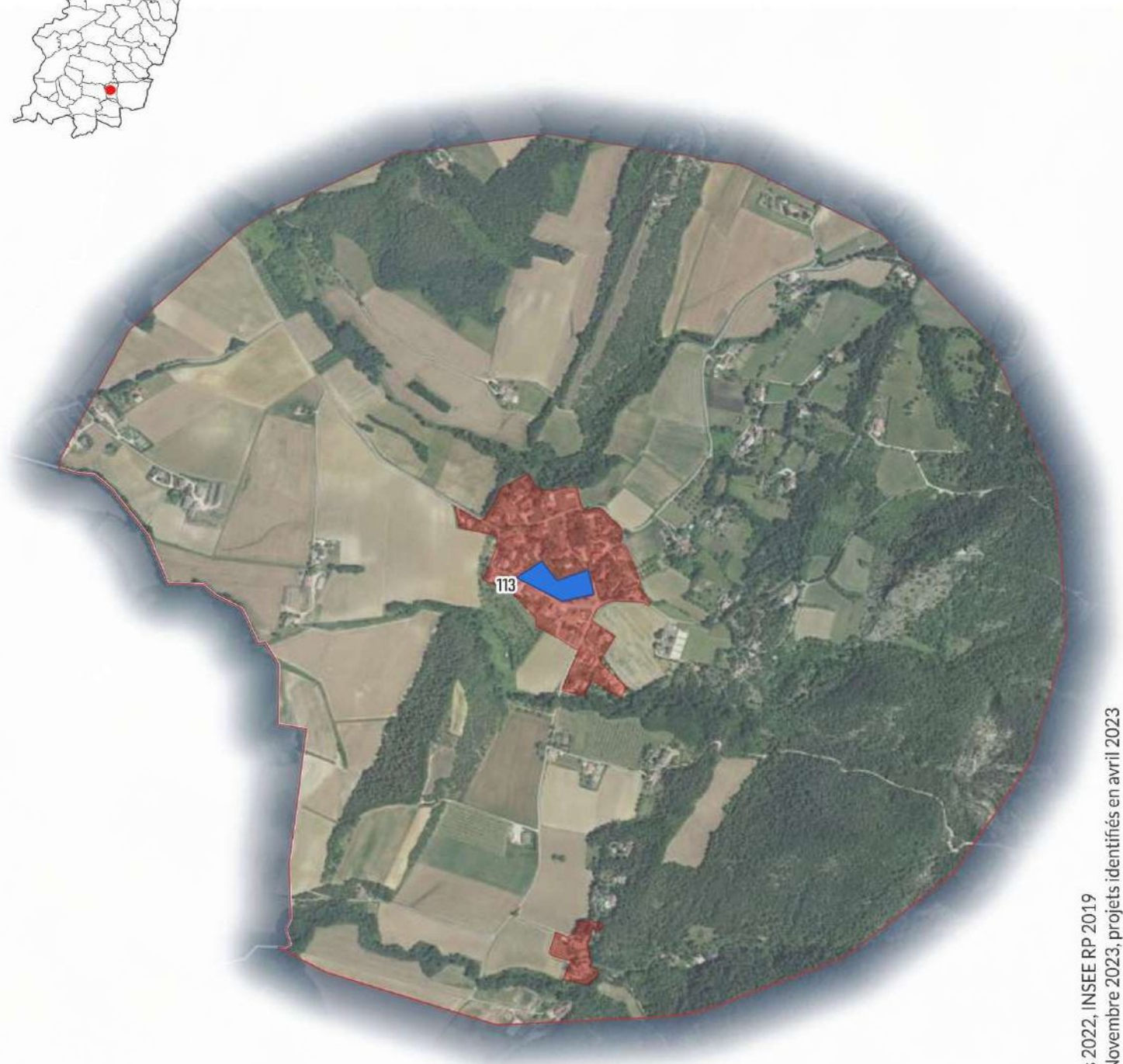
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Barcelonne

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



La Baume-d'Hostun

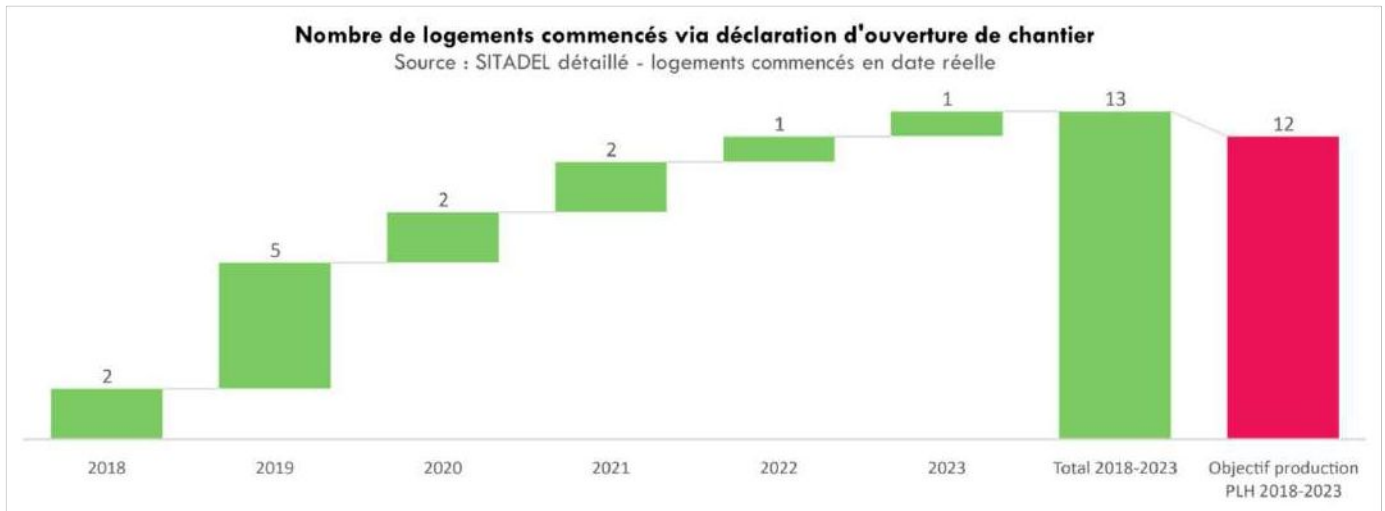
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 2 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 1

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,2**

soit en équivalent pour 12 ans : **26**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> **3**
6 ans >> **18**

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> **10** soit **56%** dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> **0** soit **0%** dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> **0**

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
116		1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	1						0,04
118		1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	8					Dont 4 logements communaux	0,24
totaux :					9						0,28

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



La Baume-Cornillane

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



La Baume-d'Hostun

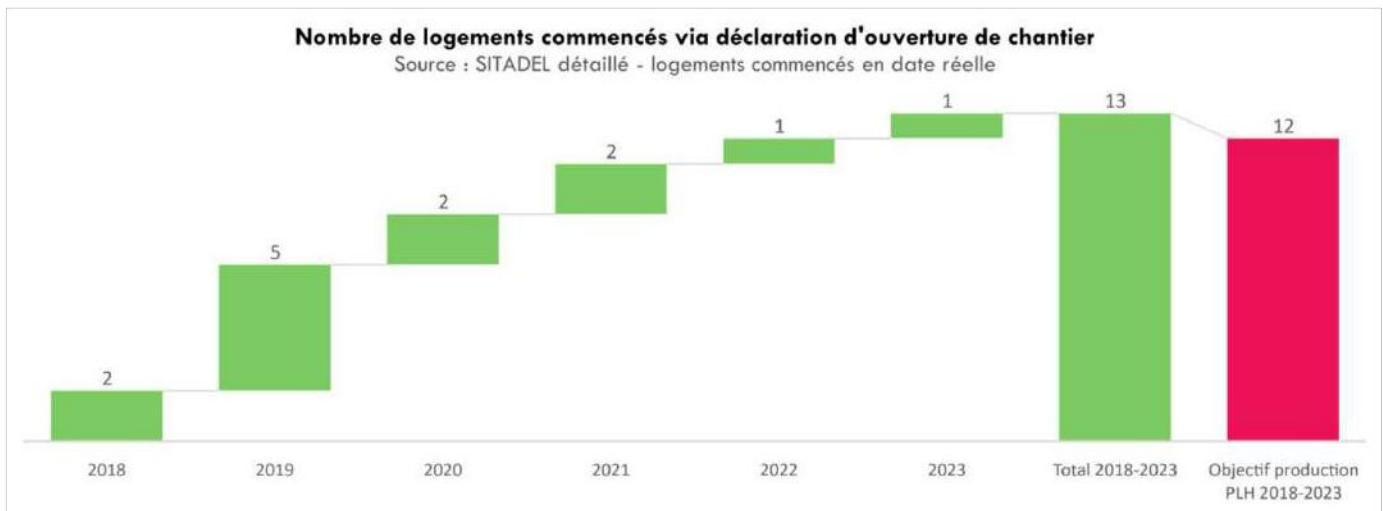
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 2 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 1

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 2,2

soit en équivalent pour 12 ans : 26

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,2 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 18

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 10 soit 56% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
314	OAP La Noyerai e	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	16	6	10	10		modification de PLU à réaliser.	1,64
totaux :					16	6	10	10			1,64

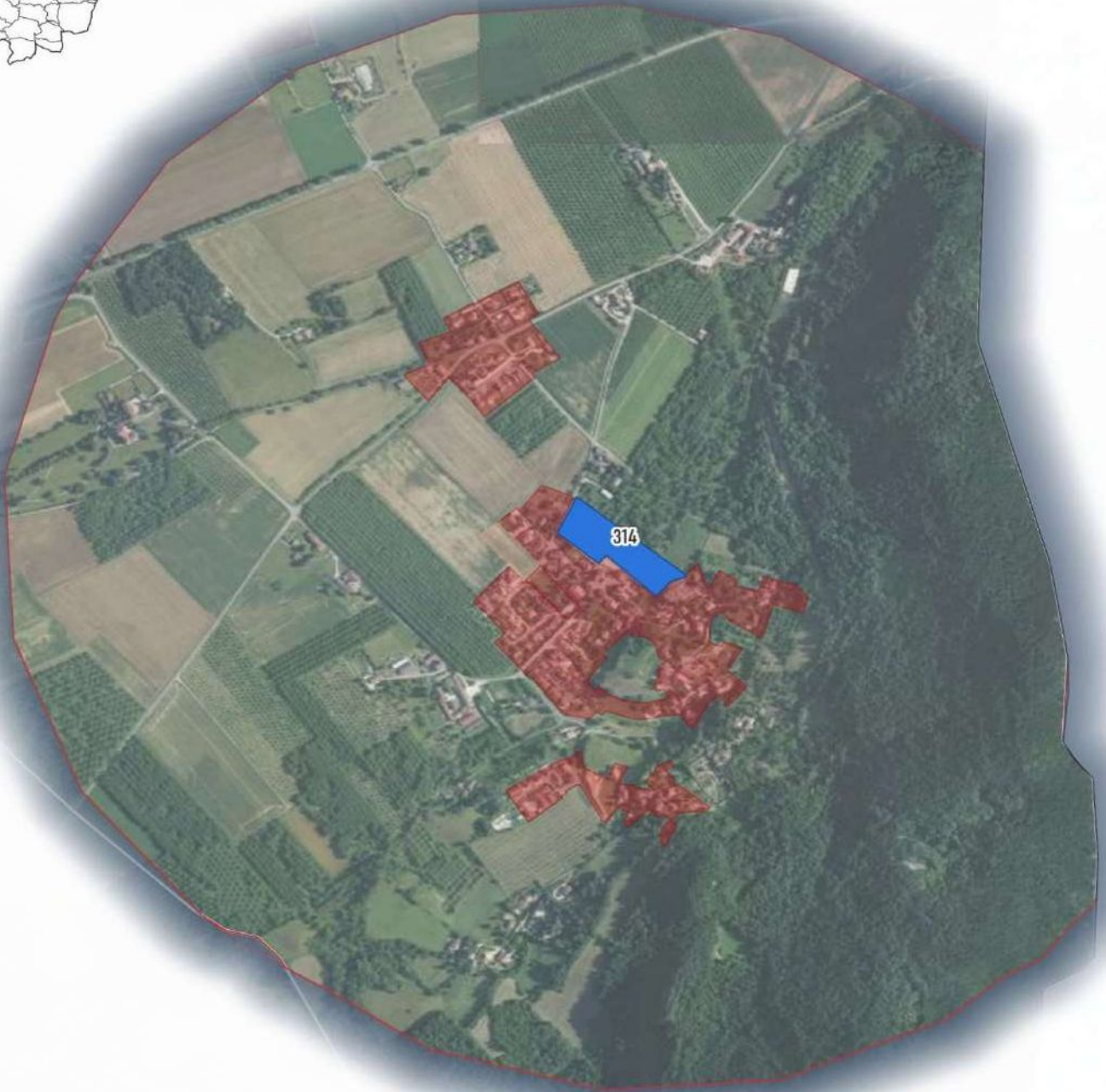
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



La Baume-d'Hostun

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Beaumont-lès-Valence

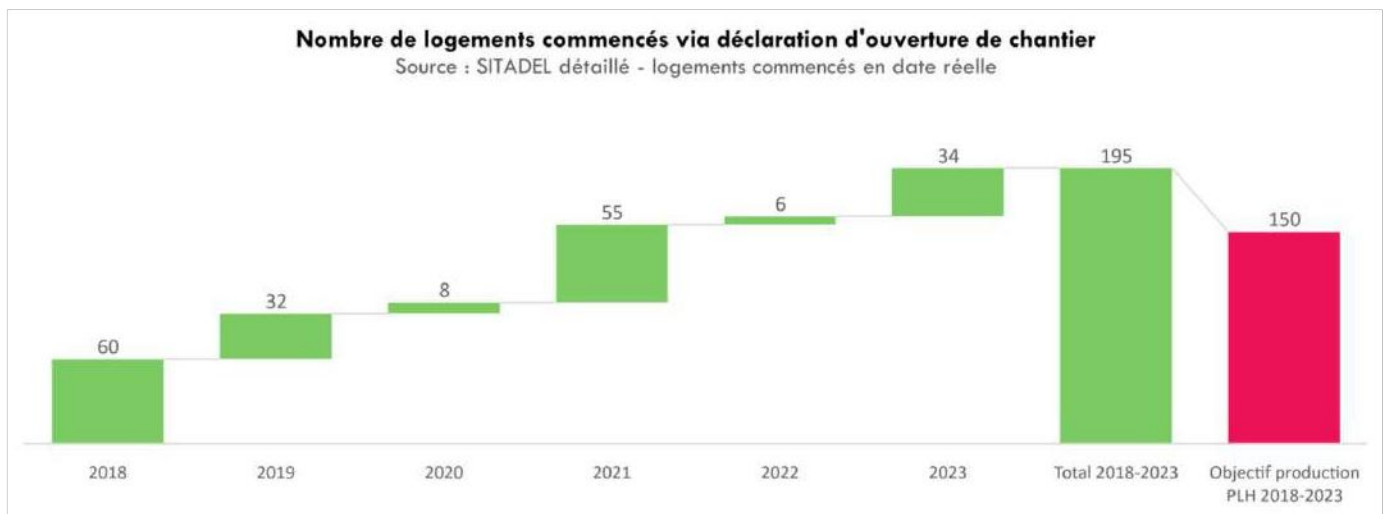
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **25 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **45**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **5,5** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **22**

soit en équivalent pour 12 ans : **264**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

29 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : **50%**

soit **11** logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : **10%**

soit **2,2** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **oui**

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 20

6 ans >> 120

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 60 soit 50% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 18 soit 15% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 13

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
269	Ancienne école	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					Modification simple du PLU pour autoriser le R+2 en cours	0,59
271	Terrain Collège	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	2					programmation à définir	0,07
273	ZAC Moraye lot 3	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	38			20	18	Projet de veille bienveillante pour 20 à 22 logements - DAH. 12 PLUS, 18 PSLA, 8 PLAI	1,05
274	Terrains collège	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	3 - long terme (après 2030)						Mobilisation à long terme. Terrain de loisirs. Nécessite révision du PLU (à partir de 2025)	2,44
277	Ancienne Minoterie	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	8					Réalisation d'une étude de faisabilité VRA. Quelques logements à créer dans le bâti existant	0,17
278	Sérénides	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	0			12		Foncier municipal de 12 appartements seniors non conventionnés avec projet d'aménagement du gestionnaire EOVI. Conventionnement existant vers des logements étudiants	0,30
279	Espace Veyranne	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	5			5		Réalisation d'une étude de faisabilité VRA	0,05
280	Ancien Presbytère	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	7			7		VRH	0,04
281	Ancienne piscine	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	30			15		Mobilisation des bailleurs; 50 % de logements sociaux envisagés sur une trentaine de logements au total	0,45
totaux :					90			59	18		5,15

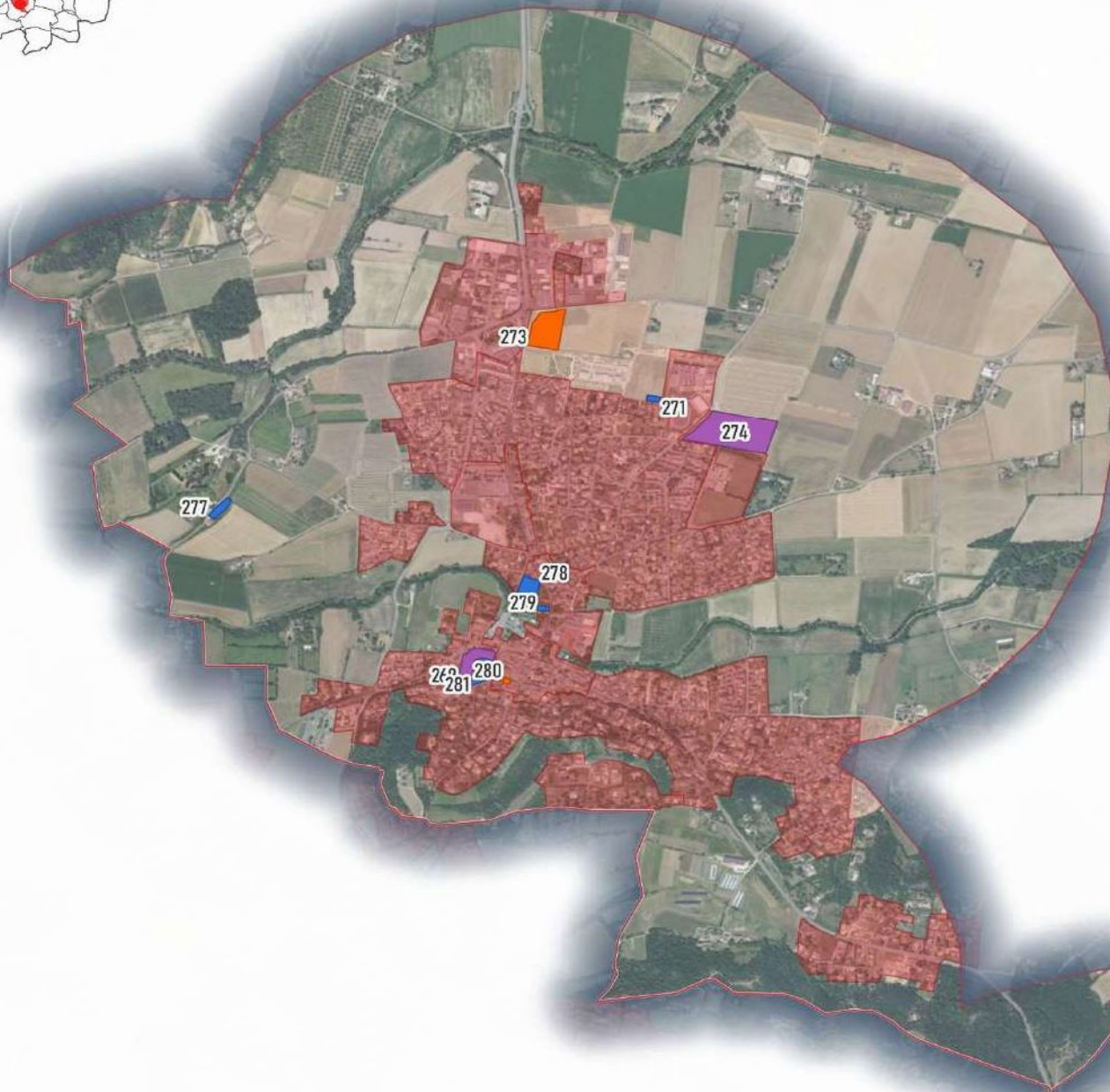
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Beaumont-lès-Valence

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,2 0,4 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Beauregard-Baret

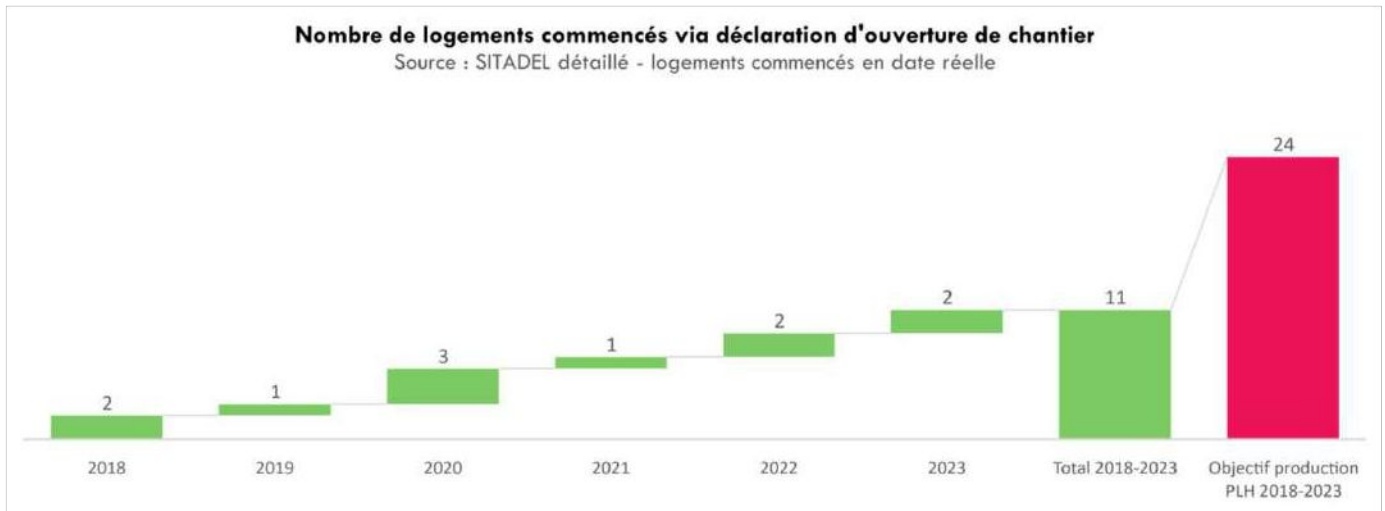
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 4 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -13

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 3,3

soit en équivalent pour 12 ans : 40

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,3 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 4
6 ans >> 24

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Beauvallon

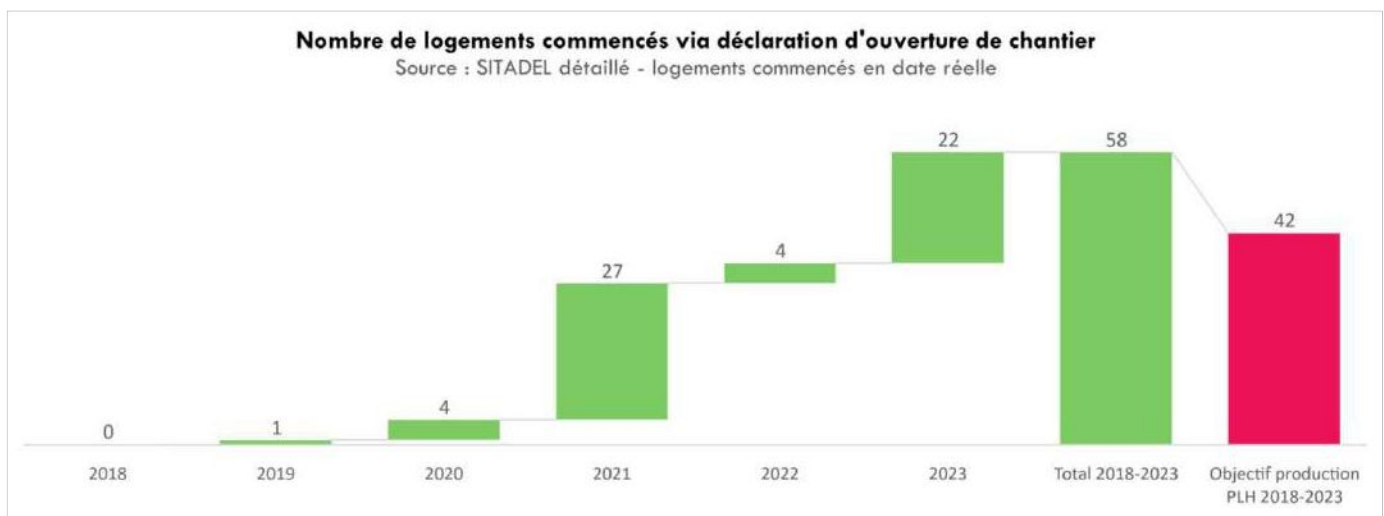
Secteur de référence : VILLAGE PÉRIURBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 7 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 16

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,5 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 7

soit en équivalent pour 12 ans : 86

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 10% soit 0,7 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 7
6 ans >> 40

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 16 soit 40% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
544	Ua	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	2	2				Dent creuse	
545	Ua	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	20		20				
546	Ub	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10	10				division parcellaire	
547	Ug1 Les Marches du Castellet	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	8		8	8			
548	UG1	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4		4	4			
549	UG1	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	21		21	4	17		
550	1AUb	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	5	5					
551	Ug Les roseaux	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4	4					
totaux :					74	21	53	16	17		



Bésayes

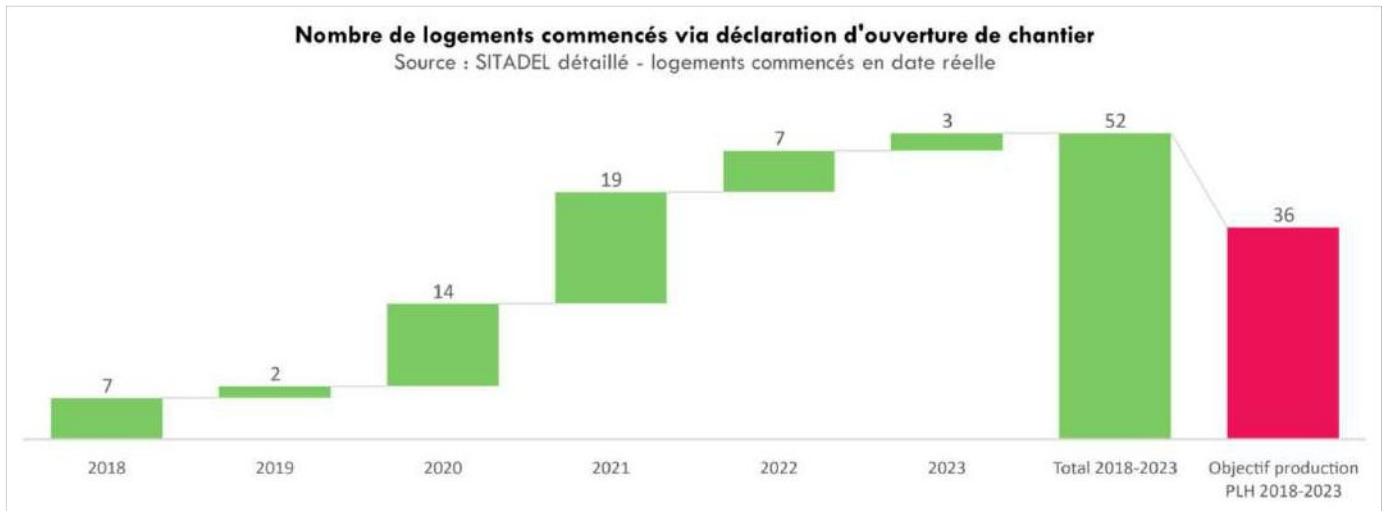
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 6 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 16

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **4,8**

soit en équivalent pour 12 ans : **57**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,5** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 4
6 ans >> 25

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Bourg-de-Péage

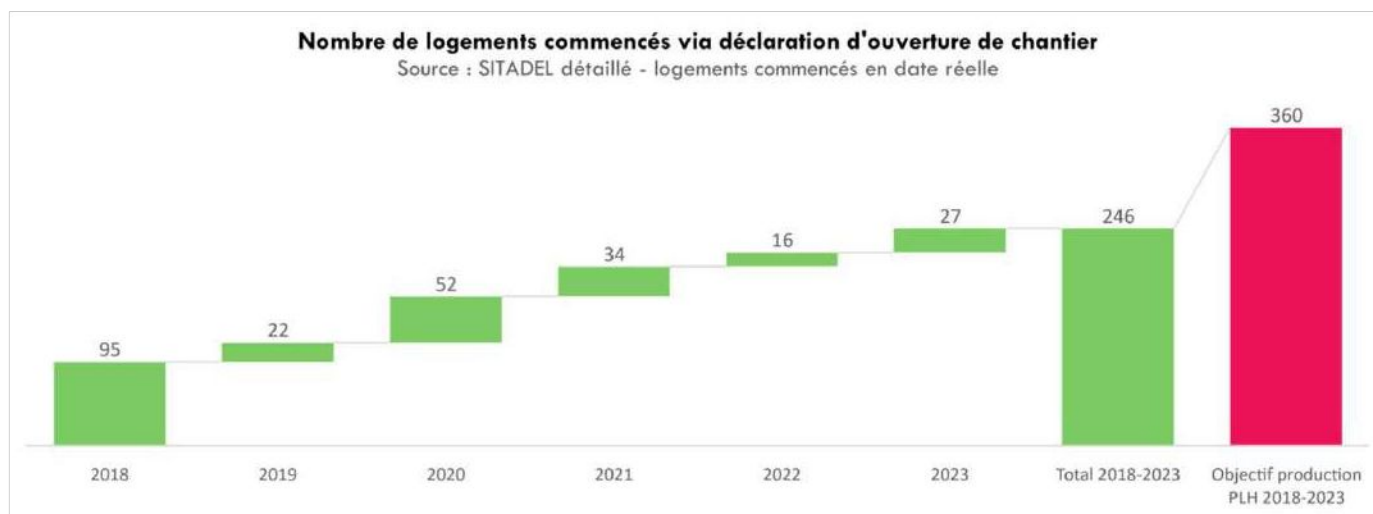
Secteur de référence : **PÔLE URBAIN ROMANO-PÉAGEOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **60 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-114**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,8** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **48**

soit en équivalent pour 12 ans : **574**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate
0 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux
% dans la production : **20%** soit **9,6** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**
avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 55
6 ans >> 330

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 72 soit 22% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 30

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echeance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
124	Maréchal Leclerc	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	12		12			PC déposé	0,07
125	Bois Des Naix	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	11		11			opération Valrim	0,40
126	Jacky Bouvier	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	28		28			BP immo. PC déposé	0,20
127	Eskarpin	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	34	9	25	12		renouvellement de friche industrielle.	1,32
128	Aviron	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6		6			Changement de destination	0,22
129	Oliviers	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	5	5					0,49
130	Tulipiers	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	10	10				DAI	0,93
131	Ancienne gendarmerie	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	60					Terrain du département.	0,76
132	Les Tordières	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	30		30	30		Démolition et reconstruction de logements sociaux.	0,49
133	Mazagran	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	12		12	12		ADIS. Démolition habitat dégradé et reconstruction de LLS.	0,04
134	Quai Lacour	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	15		15			Renouvellement urbain.	0,06
136	Piron	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20						0,52
137	Pasteur	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	40			8			0,33
138	Gédimat	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	25		25	5			0,18
139	Casino	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20			4			0,29
141	Plateau de l'Ardoise	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	150			30			3,11
Totaux :					478	24	164	101			9,40

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Bourg-de-Péage

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Bourg-de-Péage1

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Bourg-lès-Valence

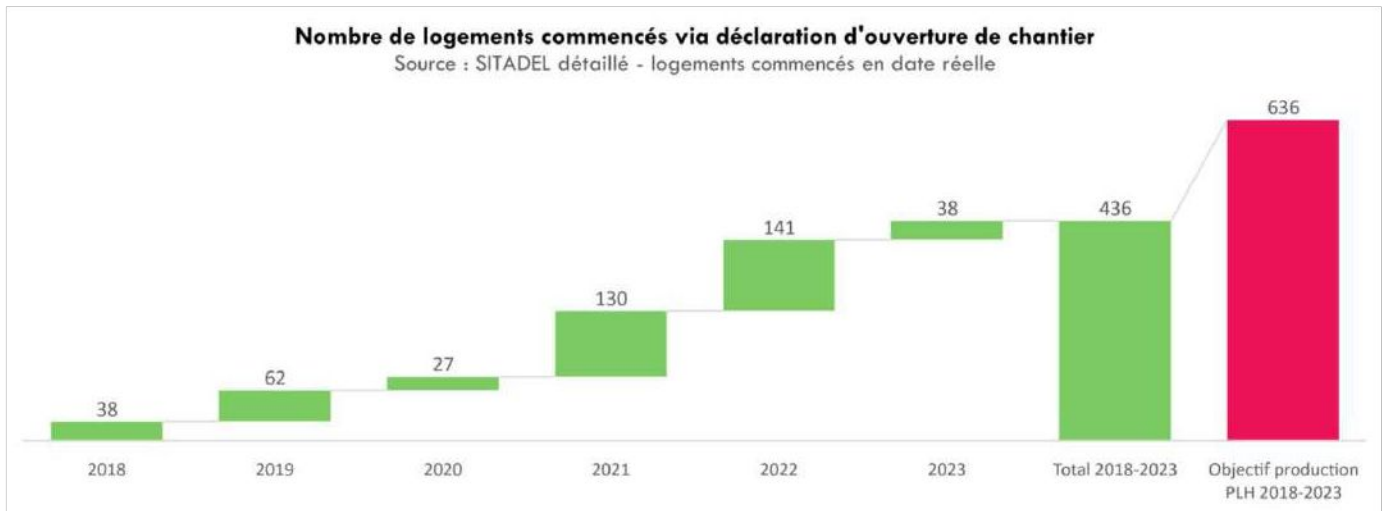
Secteur de référence : PÔLE URBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 106 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -200

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,0 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 98

soit en équivalent pour 12 ans : 1 176

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

143 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : 40%

soit 39 logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : 10%

soit 9,8 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> **97**

6 ans >> **580**

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> **246** soit **42%** dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> **66** soit **11%** dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> **90**

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
288	Grodet Nord	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	80		80				1,07
292	Ilot G1 centre ville	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	27			19	8	négociation foncière en cours.	0,21
293	Verrerie	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	12		12	12		Négociation foncière en court. Changement de destination.	0,16
294	Sapins Mairie 1	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	60	30	30	45	15		1,48
295	Sapins 2	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	38					Opération d'ensemble obligatoire.	1,07
297	Ilot Liberté	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	12		12	12		Locaux associatifs à réaménager. Restructuration lourde du bâti.	0,09
298	Ecole Jean Vacher	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20		20	10	10		0,33
299	Avenue de Lyon	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20			10	10		0,48
300	Les Iris - chemin St Barthélémy	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	10		10	10			0,56
301	Godanger (OAP7)	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10		10	10		Propriétaires non vendeurs.	0,26
302	Armailler / zone AUS1	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					222 post 2030, dont 75 individuels et 147 collectifs / dont 78 LLS + 75 accession (PSLA ?)	6,59
304	Avenue de Lyon SPIT	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					250 logements, dont 80 logements individuels et 170 collectifs. 88 LLS + 88 PSLA ?	6,26
305	Ilot G2 - centre Ville OAP 8	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					40 logements potentiels, dont 13 sociaux et 13 PSLA ?	0,56
306	Ilot G2 - centre ville OAP 8	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					40 logements potentiels dont 13 LLS + 13 PSLA ?	0,56
307	Solystic	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					Scénario haut de l'étude urbaine = 150 logements collectifs. dont 1/3 social + 1/3 PSLA ? Maîtrise foncière de In Situ.	1,33
308	Copropriété Rhone Alpes 1	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)						Fort potentiel de conventionnement Anah dans le cadre de la réhabilitation de la copropriété	2,39
356	Gamelles	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	60	20	40	28	12	modification du PLU nécessaire. zone industrielle	1,02
357	Ilot F Centre Ville	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	54		54	24	11	DUP en cours	0,61
358	Route de Chateaufort	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	13	13				TAB	1,08
359	Petite carrière	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	150	60	90	66		dépollution du site en cours	4,16
Totaux :					566	123	358	246	66		30,24

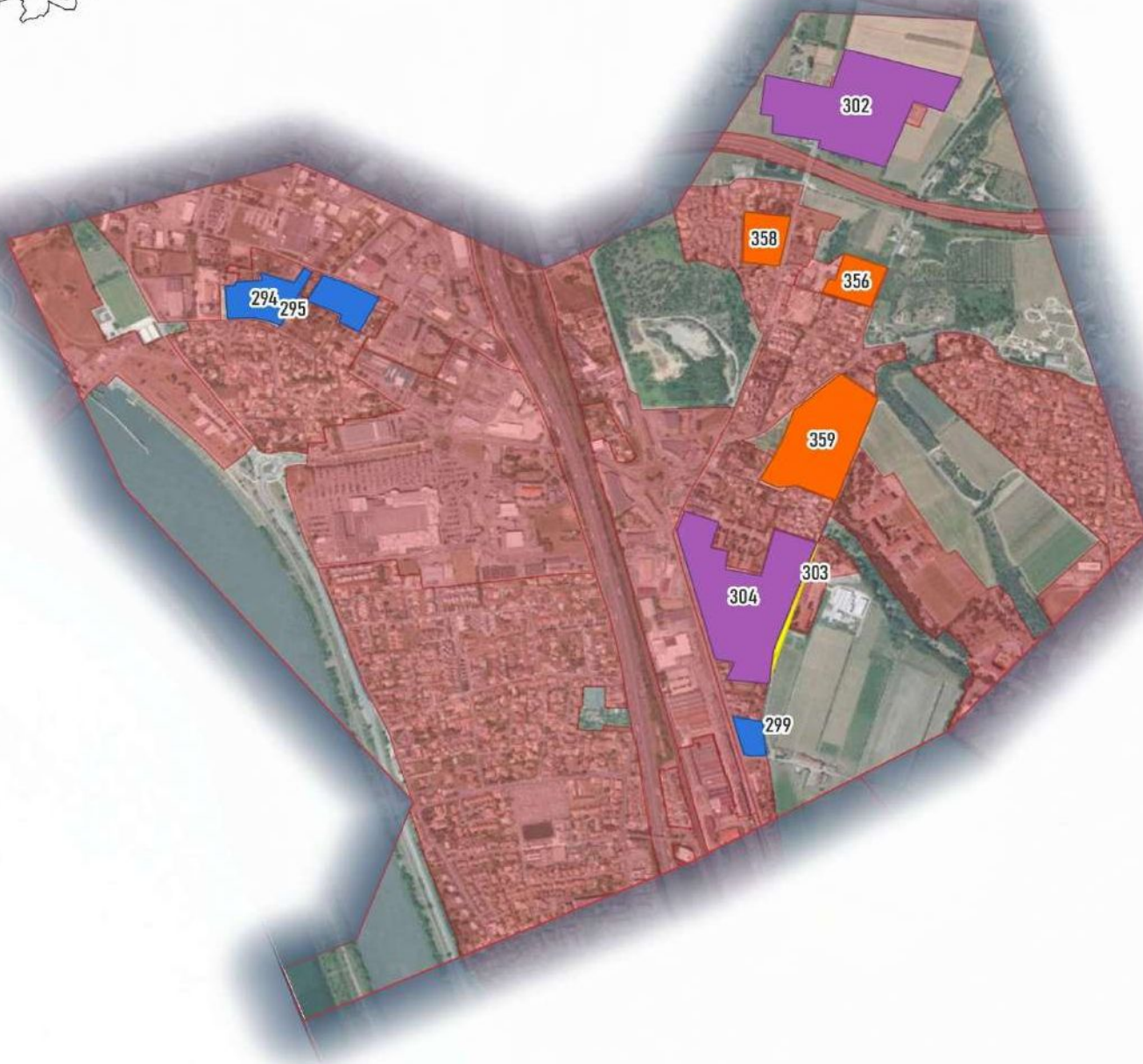
Tableau des projets répertoriés dans la où les cartes d'entretien



Bourg-lès-Valence1

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

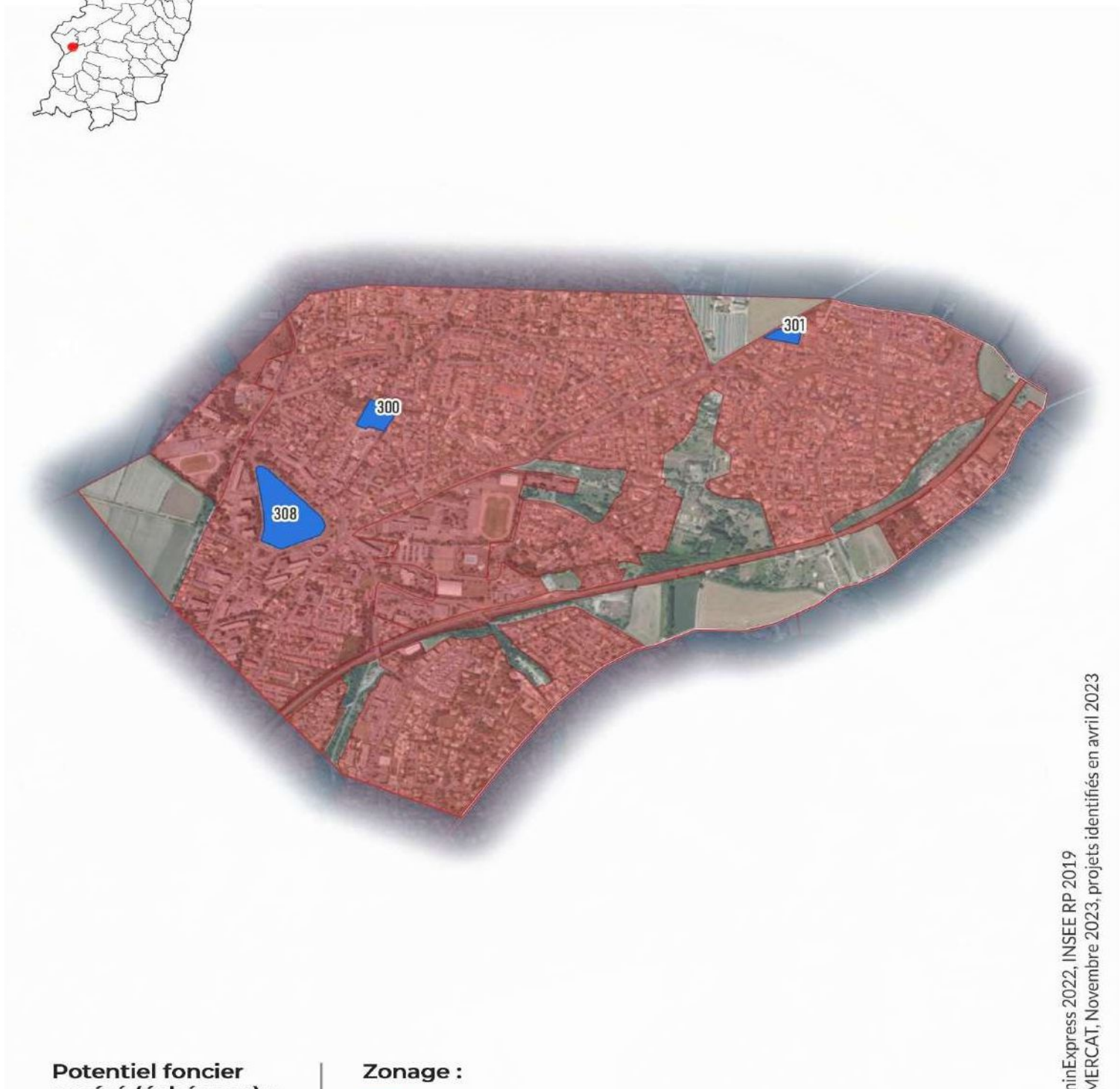
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Bourg-lès-Valence2




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Bourg-lès-Valence3

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Chabeuil

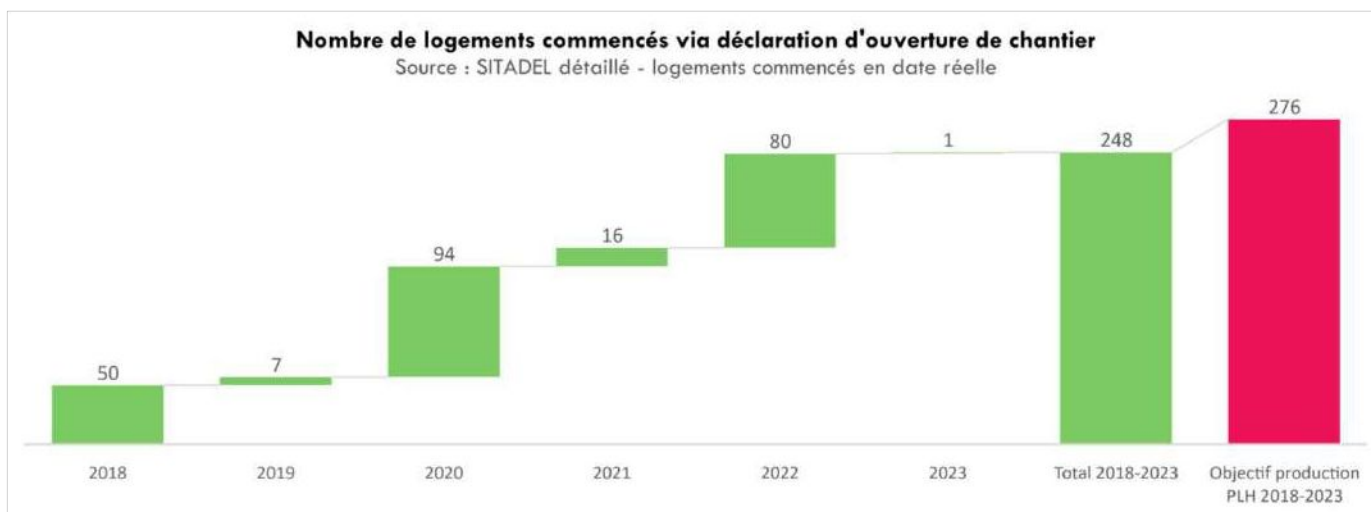
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 46 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-28**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **38**

soit en équivalent pour 12 ans : **452**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

49 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : **50%**

soit **19** logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : **10%**

soit **3,8** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 40
6 ans >> 240

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 120 soit 50% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 24 soit 10% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 24

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
49	Le lavandin	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	50		20	20		incertitude sortie de projets / protection faune.	0,78
53	Salle Parlanges	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maitrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	3			3			0,05
54	Cluny	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maitrise) communale	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	7		7	7			0,12
55	Silos Sud	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	126			63		une partie des LLS déjà agréés en 2023	1,55
56	Immeuble Boudillon	2 - Maitrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	4		4	4			0,02
57	Ancien Gamm Vert	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20			10			0,37
58	La Cerisaie	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	20		13	13		LLS déjà agréés	1,12
Totaux :					230		44	120			4,01

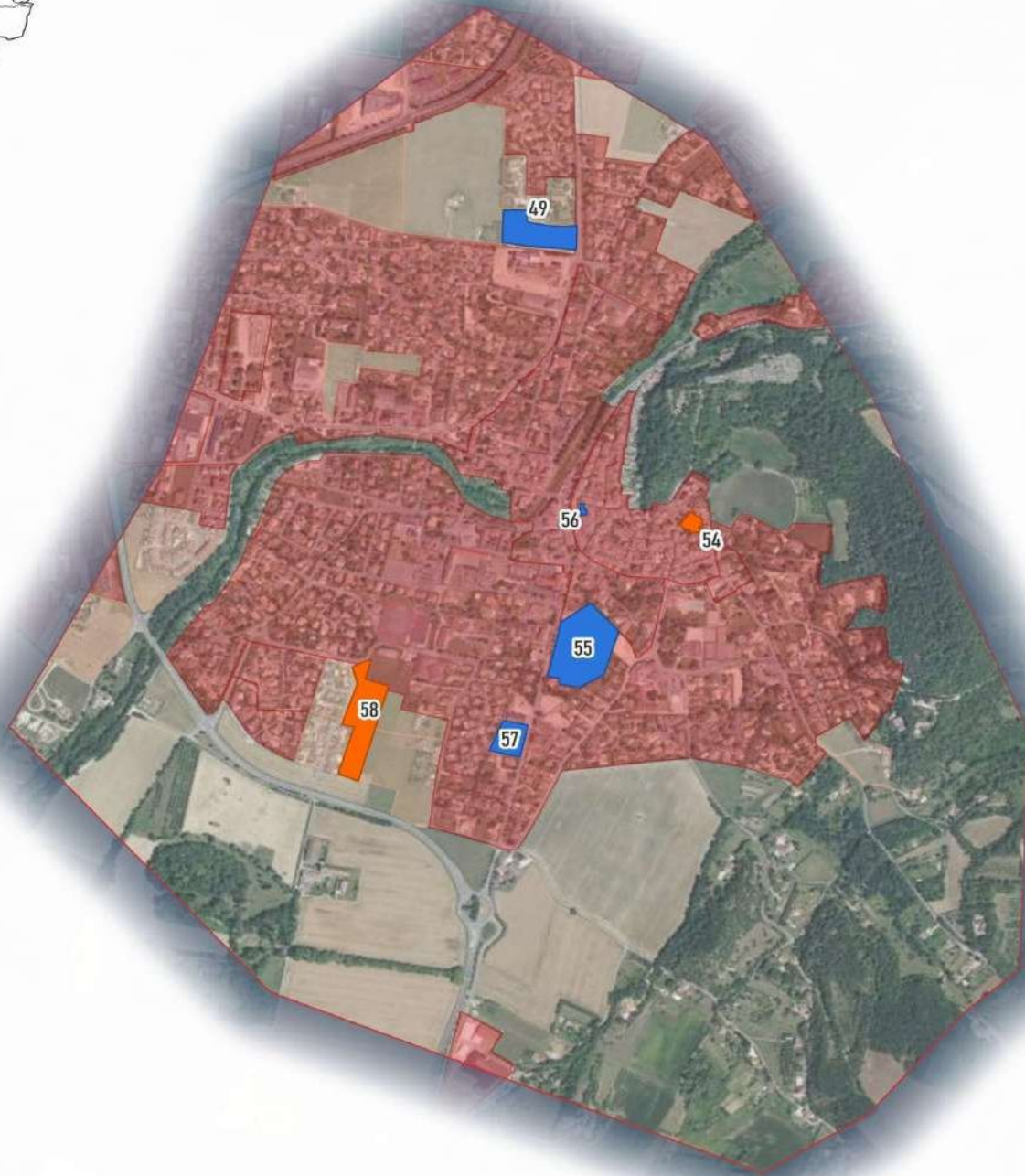
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Chabeuil

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Chabeuil1




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Le Chalon

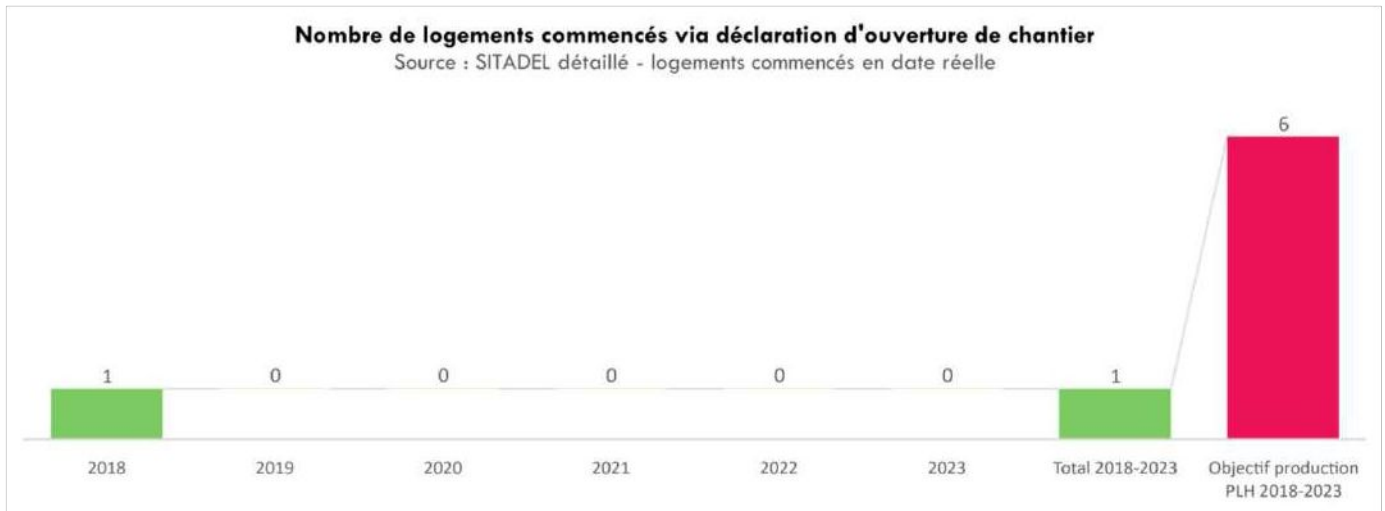
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 1 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -5

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **0,8**

soit en équivalent pour 12 ans : **10**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,1** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 1

6 ans >> 5

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Charpey

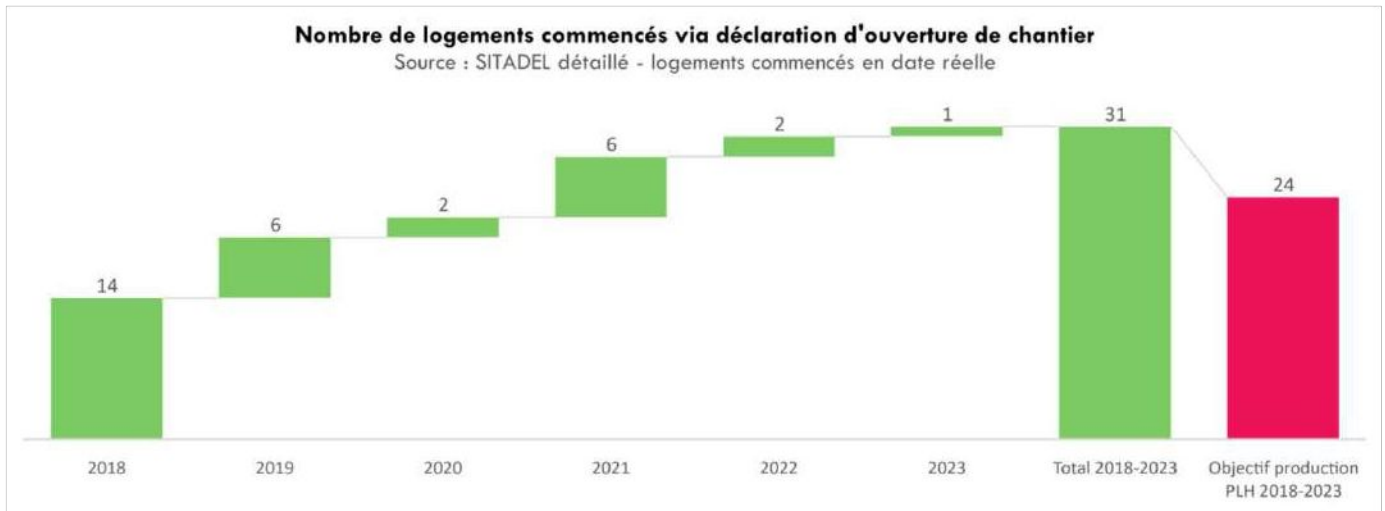
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 4 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 7

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **6**

soit en équivalent pour 12 ans : **68**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,6** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 5
6 ans >> 30

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Châteaudouble

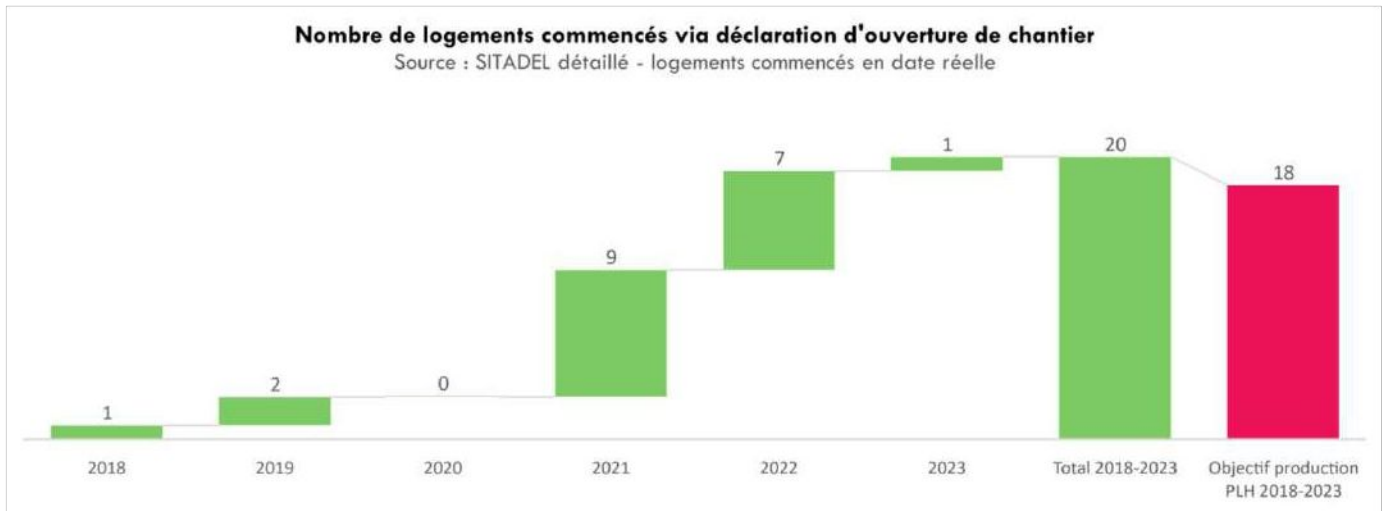
Secteur de référence : RURAL VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 3 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 2

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,1 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 2,3

soit en équivalent pour 12 ans : 28

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,2 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
117	OAP Chevillon	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10					OAP fermée- modification du PLU nécessaire	0,65
Totaux :					10						0,65

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Châteaudouble

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,08 0,16 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée
-  Parcelle située en zone AU correspond à un terrain déjà construit et livré



Châteauneuf-sur-Isère

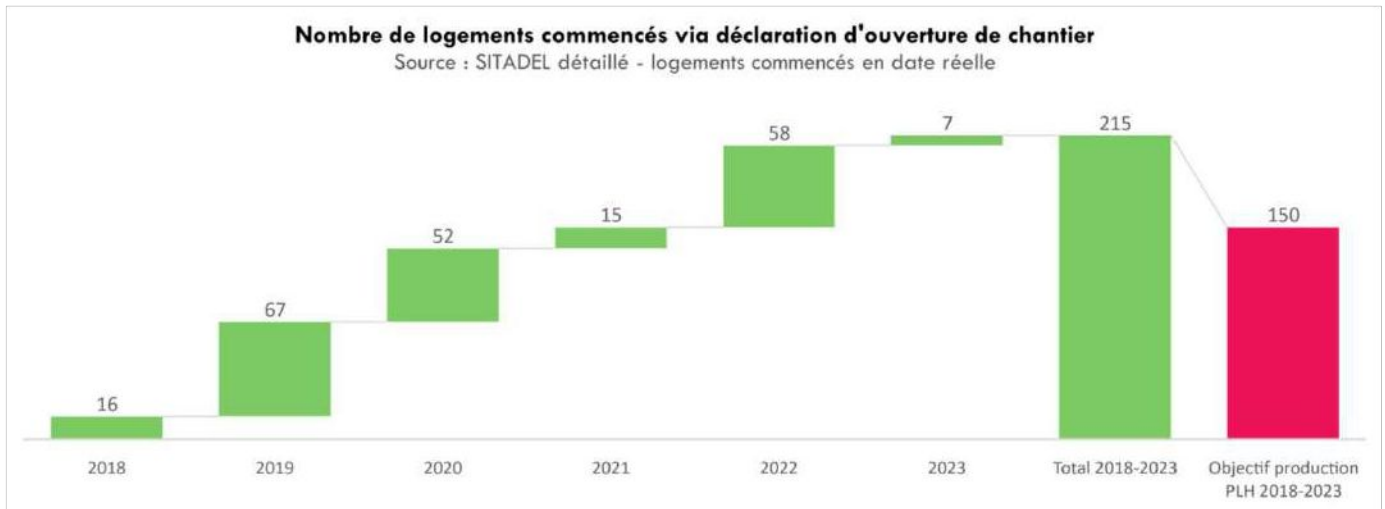
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 25 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 65

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 22

soit en équivalent pour 12 ans : 262

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

28 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : 50%

soit 11 logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : 10%

soit 2,2 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 22

6 ans >> 130

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 66 soit 51% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 15 soit 12% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 18

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
64	Beauregard	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	20	20		12			0,69
65	Beauregard - division	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	11			7		Mettre un SMS	0,41
66	Fouillouse	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	5	3		3			0,21
67	Fouillouse - Hangar agricole	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	12			7			0,41
309	Zone de l'Ardoise	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	32	32		26		Zone de l'Ardoise - logements seniors	1,21
310	Site Michaud	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	22			11		Site Michaud	0,73
311	Résidence des remparts	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	19		19	19			0,07
312	Batis agricoles Beauvache	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	7			7		batiments agricoles délocalisés, potentiel de mutation	0,28
313	Les Tripières	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	45			22	5		1,10
Totaux :					173	55	19	114	5		5,12

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Châteauneuf-sur-Isère

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,06 0,12 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Châteauneuf-sur-Isère1




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Châteauneuf-sur-Isère2




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Châtillon-Saint-Jean

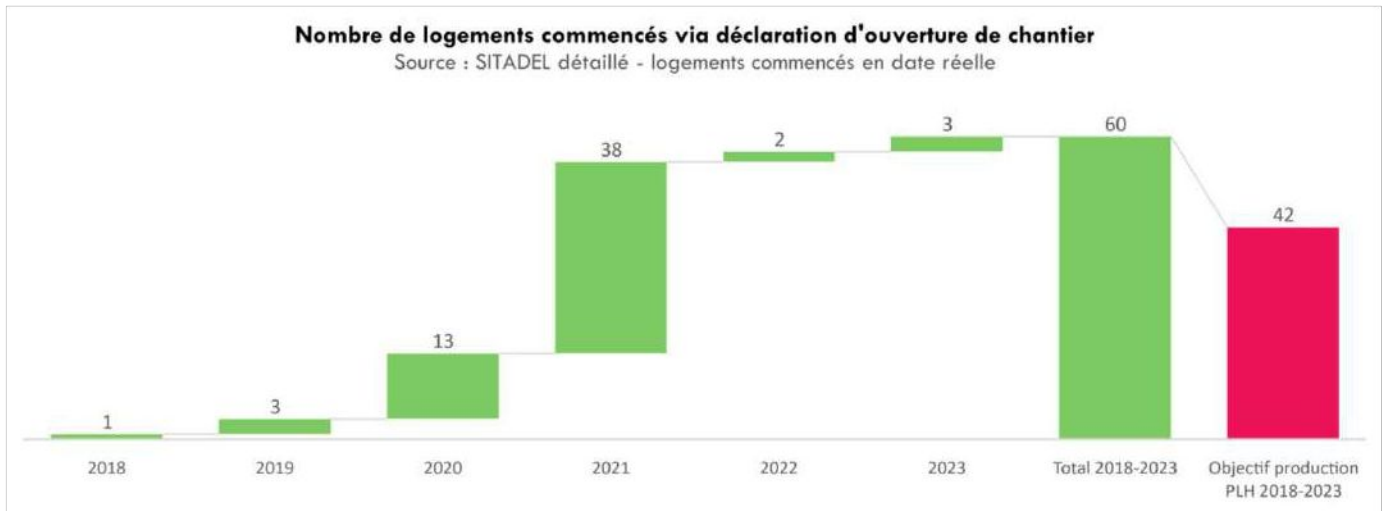
Secteur de référence : VILLAGE PÉRIURBAIN ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 7 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 18

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,3 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **6**

soit en équivalent pour 12 ans : **68**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,6** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 6
6 ans >> 36

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 23 soit 64% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
341	VRH - Eglise	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	18			12			0,64
342	ADIS centre bourg	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	11			11			0,11
Totaux :					29			23			0,75

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Châtillon-Saint-Jean

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Chatuzange-le-Goubet

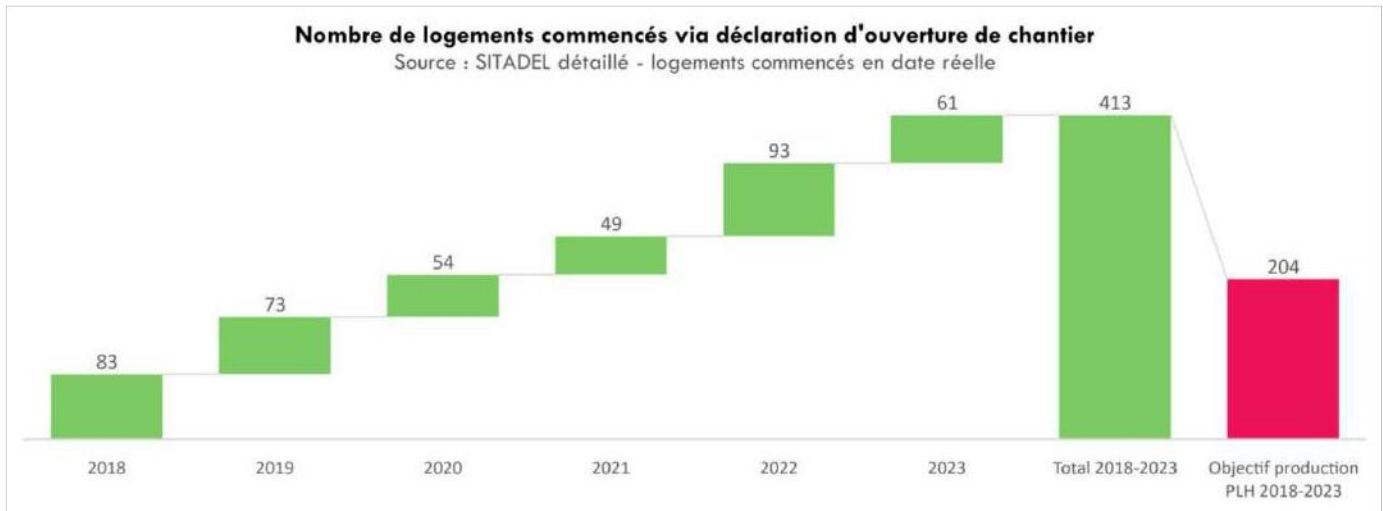
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 34 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 209

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,7 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 28

soit en équivalent pour 12 ans : 337

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate
0 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : 50%

soit 14 logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : 10%

soit 2,8 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 33
6 ans >> 200

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 105 soit 53% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 20 soit 10% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 4

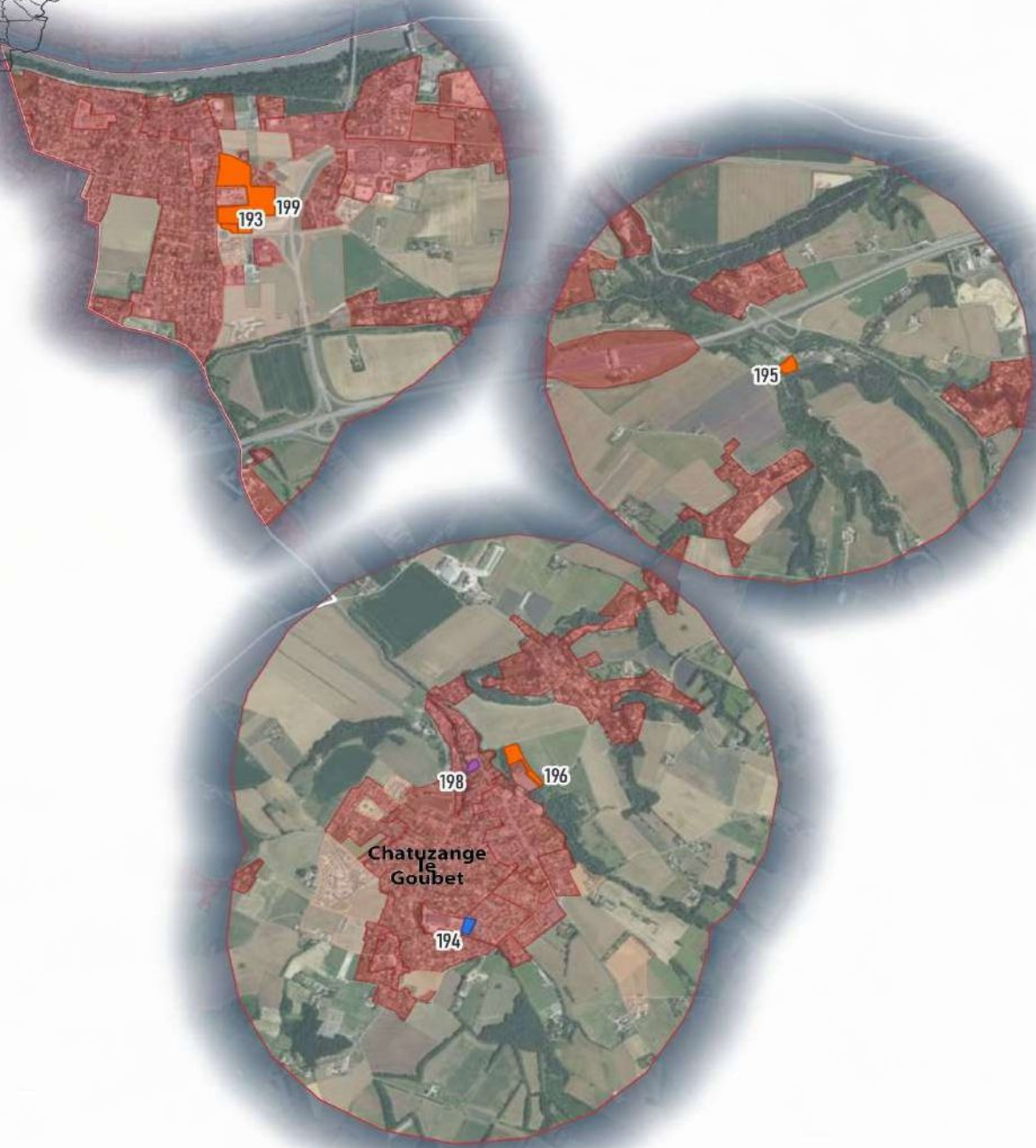
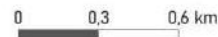
Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
193	Plaine des Seigneurs	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	30		30	30		Agrément déjà accordé	0,23
194	Site ex Charignon	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	25		25	25		Convention EPORA en cours	0,31
195	Papelissier	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	12	12		12		Obligation habitat adapté PLAI-a	0,40
196	Terrain Laffay	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	40		40	20	20	OAP 1 du PLU	0,80
198	Silo - rue des monts du matin	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	25		25	25		Convention EPORA	0,21
199	Plaine de Pizançon	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	165	68	97	70		Agrément en 2024. Ne sortir que 100 logements sur le temps du PLH. Objectif de freiner.	4,81
Totaux :					297	80	217	182	20		6,76

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Chatuzange-le-Goubet

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée





Clérieux

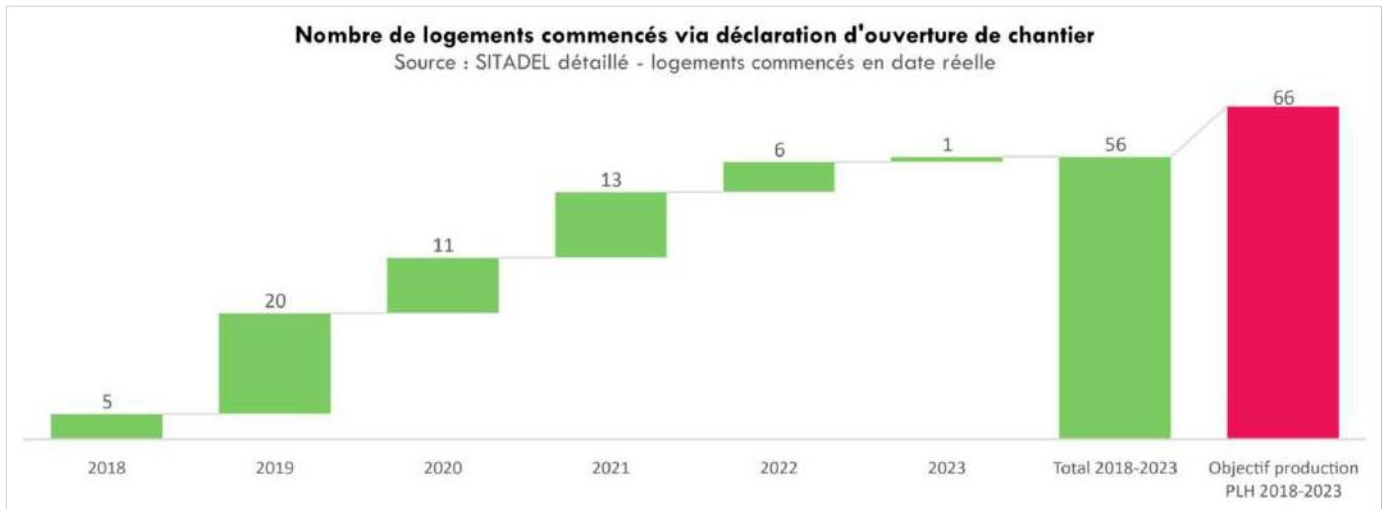
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 11 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -10

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,7 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 10

soit en équivalent pour 12 ans : 117

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 20% soit 1,6 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 9
6 ans >> 55

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 14 soit 25% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
213	Projet Cap Solidarité	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6		6	6		logement inclusif personnes handicapées, dont 1 logement en colocation et 5 logements LS	0,09
214	OAP Les Theomes	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	15	15					0,87
229	Maison Mazade	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6	6				division parcelaire	0,57
230	Biscuiterie	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	30			8		Programme étudié par l'EPORA. La moitié du projet sortira sur le temps du PLH	2,07
Totaux :					57	21	6	14			3,59

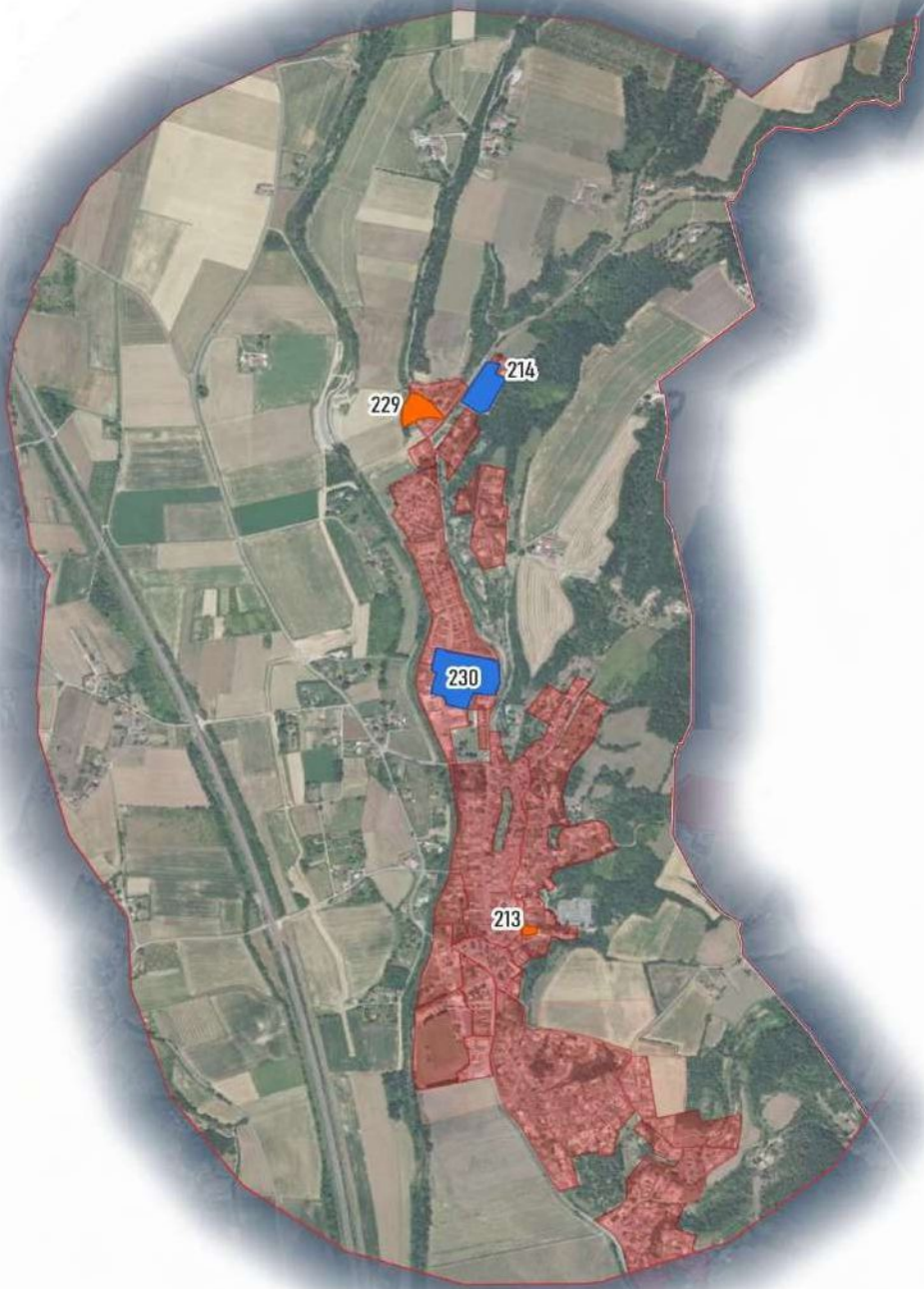
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Clérieux

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,2 0,4 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Combovin

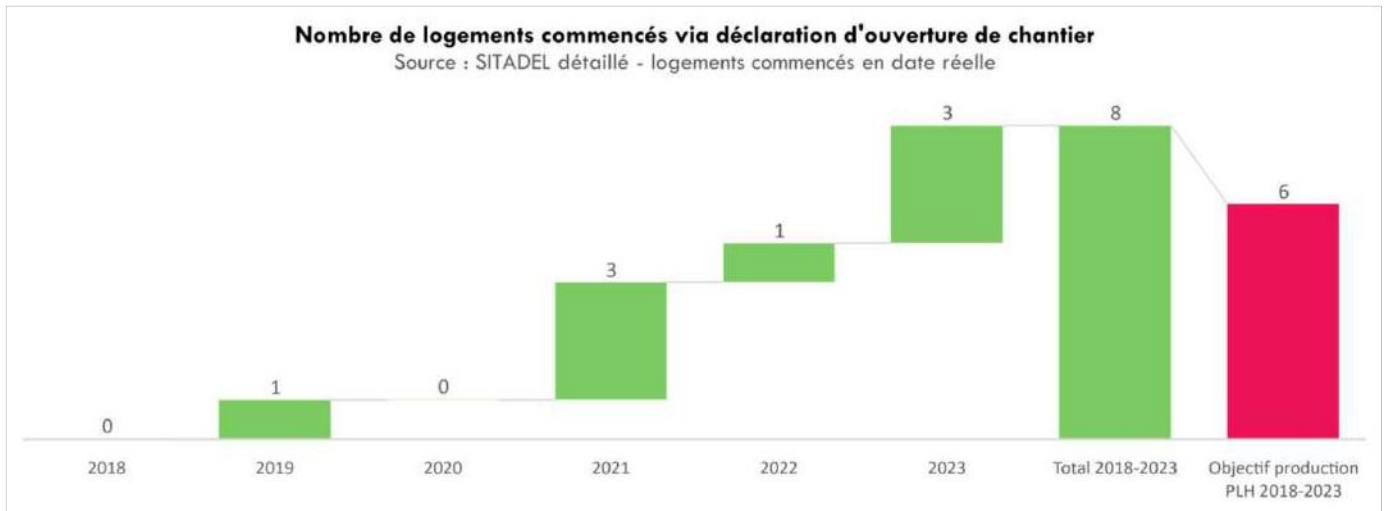
Secteur de référence : RURAL VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 1 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 2

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,1 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 1,8

soit en équivalent pour 12 ans : 22

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,2 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2

6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
351	OAP Chemin de la montagne	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	5	5					0,21
352	Terrain communal	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	3		3			3 logements intermédiaires	0,16
353	St Genet	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,58
354	terrain divisible	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,15
355	dent creuse	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	1	1					0,08
Totaux :					13	10	3				1,19

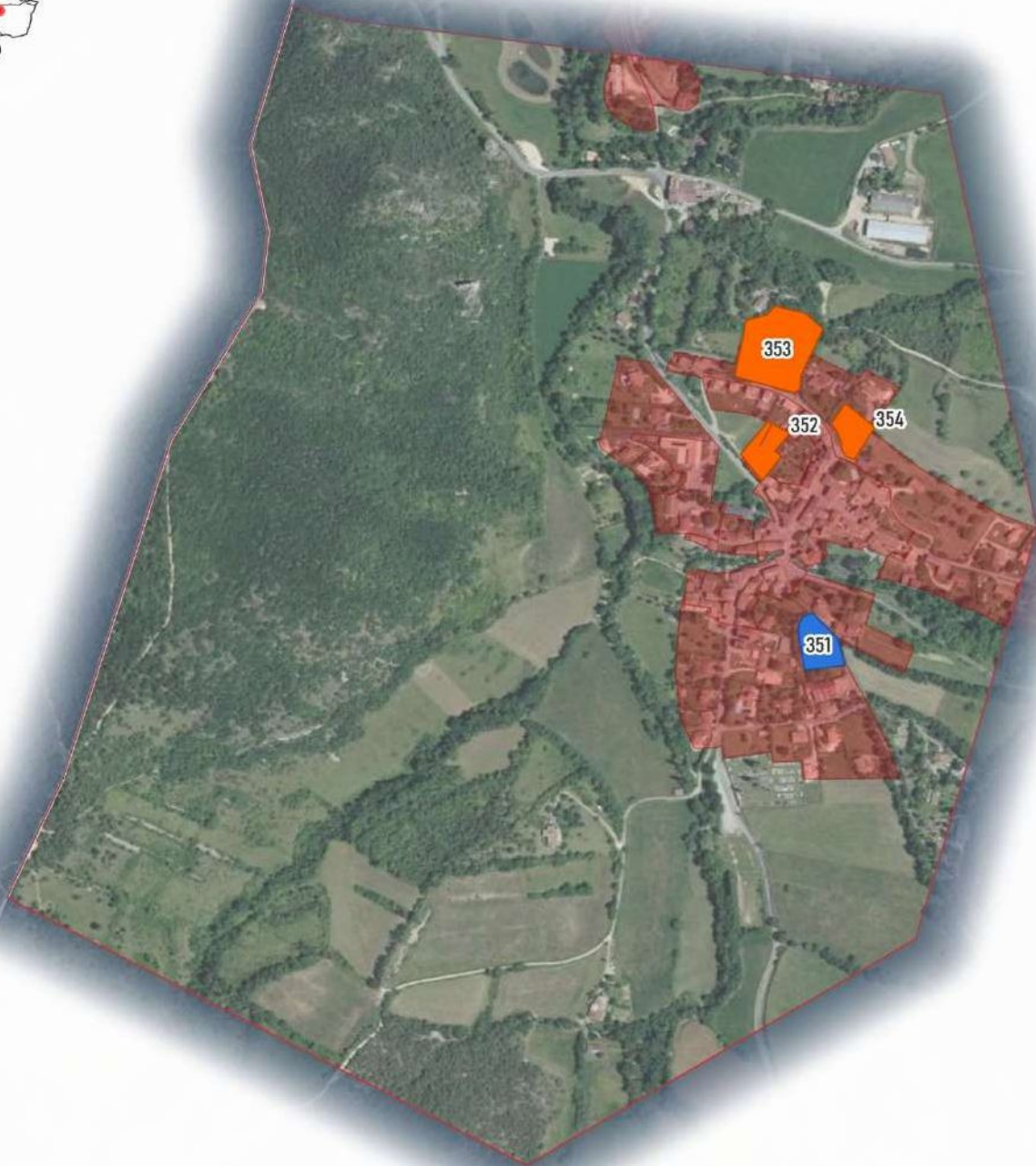
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Combovin

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,08 0,16 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Combovin1

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Crépol

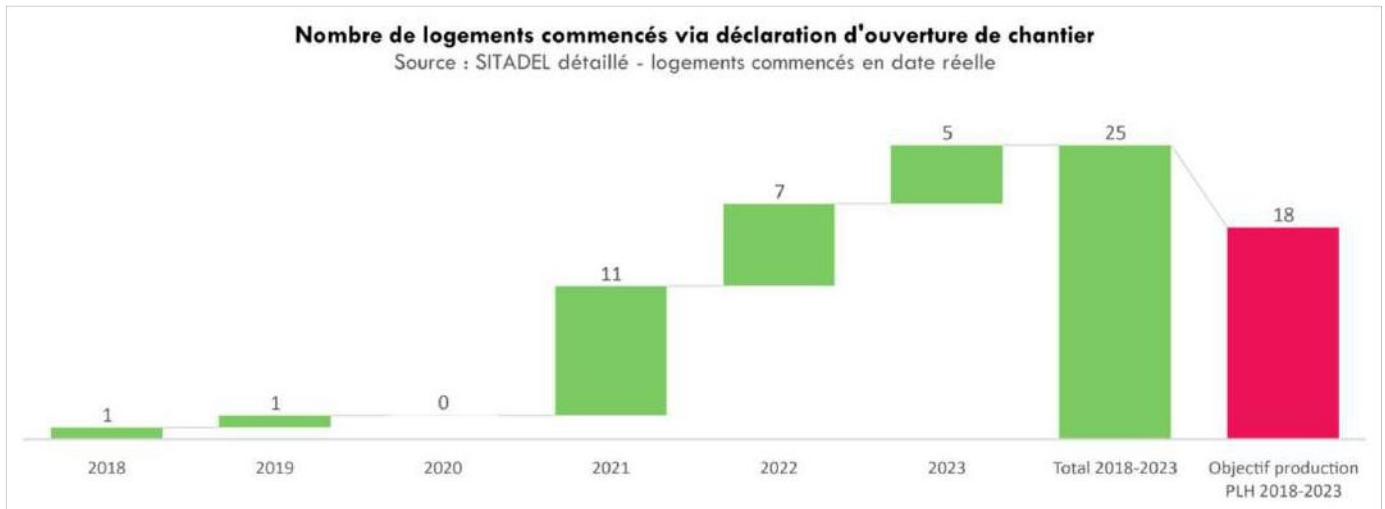
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 3 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 7

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,1**

soit en équivalent pour 12 ans : **25**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 15

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 9 soit 60% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
171	PA 3 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	3	3					0,21
189	le Flachet	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	9	3		6		VRH	1,63
Totaux :					12	6		6			1,85

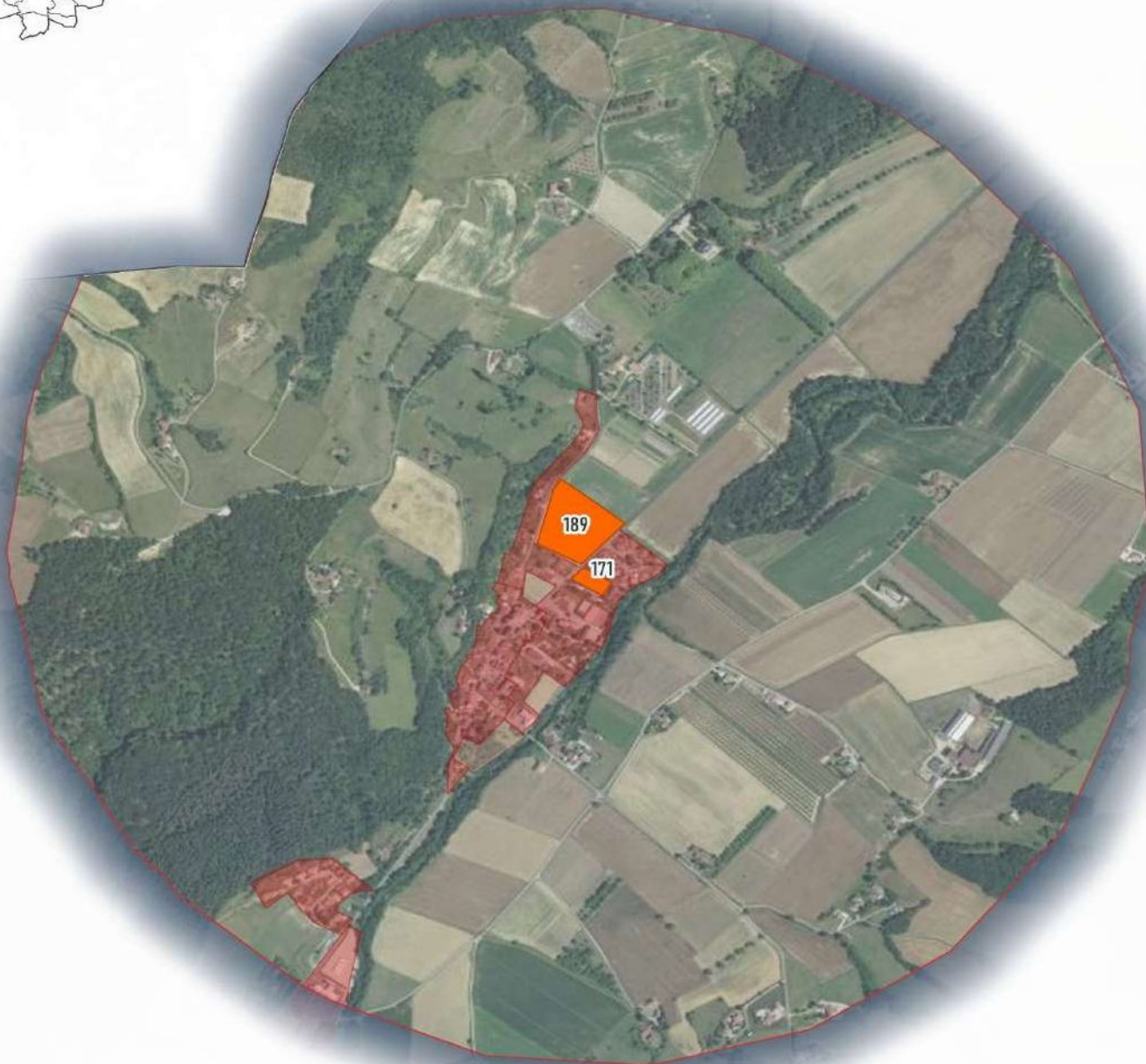
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Crépol

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Beaumont-lès-Valence

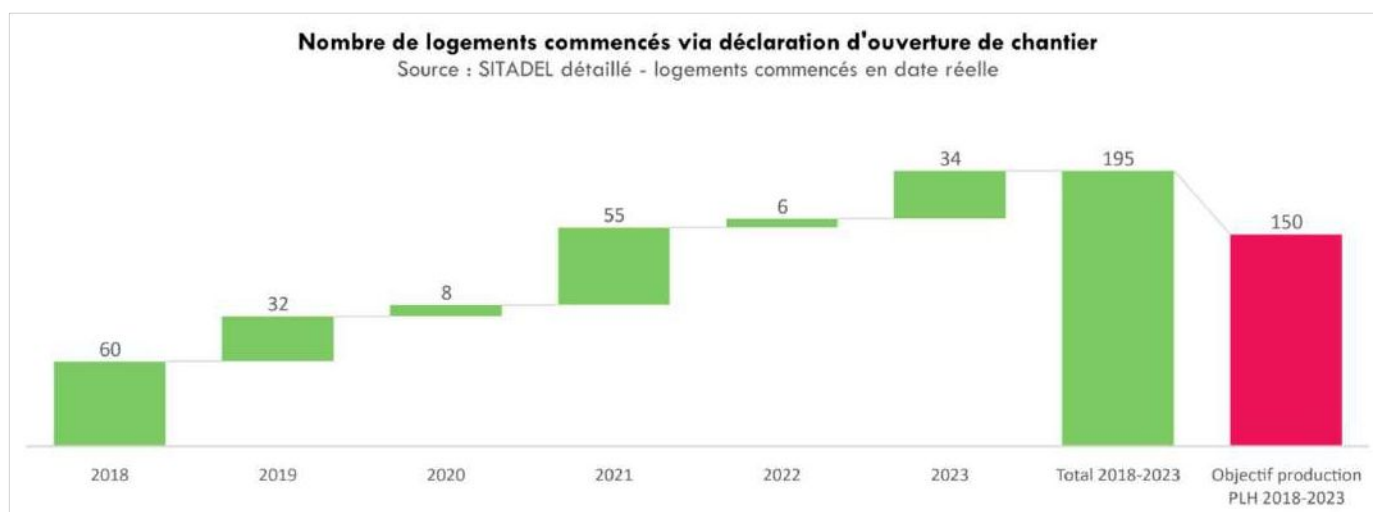
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 25 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **45**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **22**

soit en équivalent pour 12 ans : **264**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

40 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : **50%**

soit **11** logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : **10%**

soit **2,2** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 20

6 ans >> 120

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 60 soit 50% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 18 soit 15% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 13

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
69	Les Vigeons 2	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	34			20	7		1,01
70	L'arzailler	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	40			10			4,34
71	Le Peyroux	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	8	8		3		PA à venir	0,56
72	Controu	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	50			30		Terrain agricole, en cours de discussion concernant l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU. 150 logements potentiels. A cadrer avec une OAP	5,48
74	La Salière	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	50			30		Zone agricole, en cours de négociation pour l'ouverture dans le cadre du PLU. Zone non cultivée, propriétaires vendeurs. 150 logements potentiels	3,31
75	Zone sédentarisation GDV (gens du voyage)	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	10	10		10		Projet création d'habitat adapté GDV, souhait acquisition communale pour créer du logement.	3,08
Totaux :					192	18		103	7		17,79

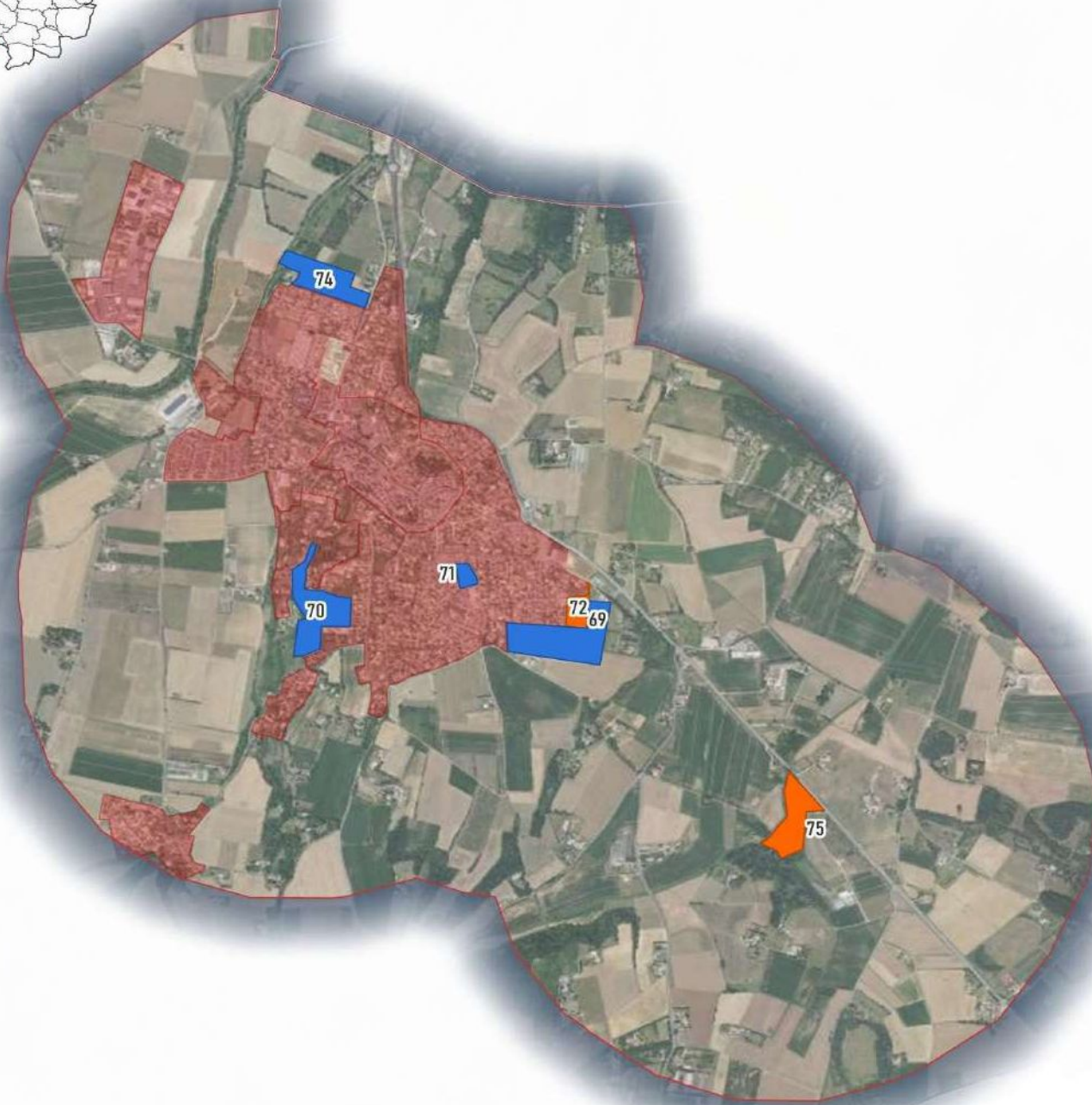
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Étoile-sur-Rhône

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,2 0,4 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Eymeux

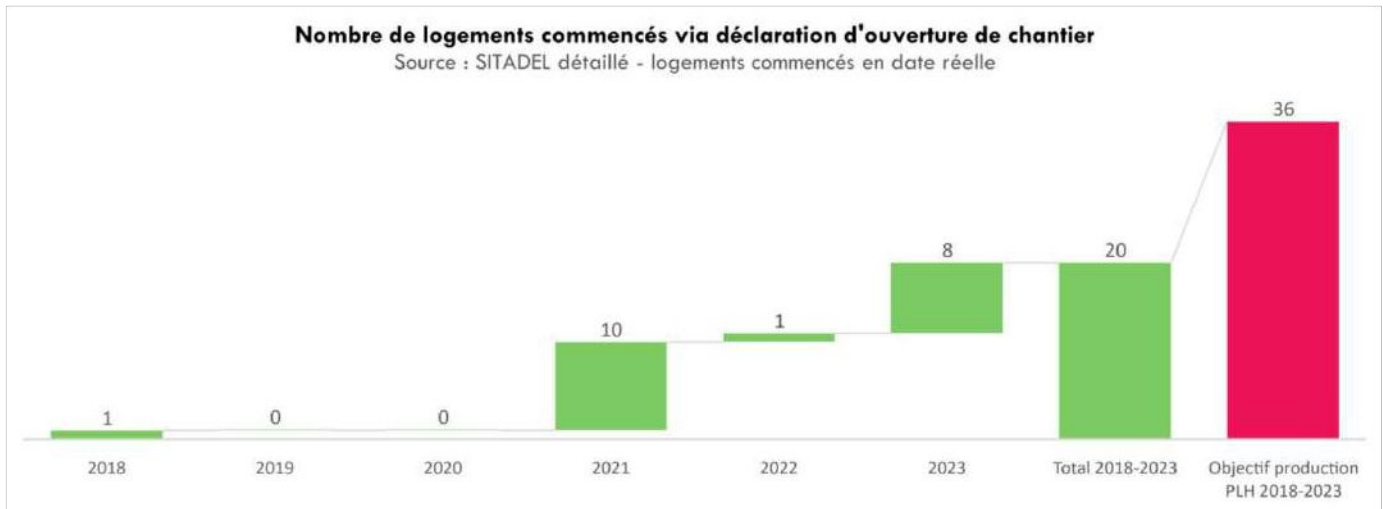
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 6 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -16

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **3,9**

soit en équivalent pour 12 ans : **47**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 5
6 ans >> 30

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Génissieux

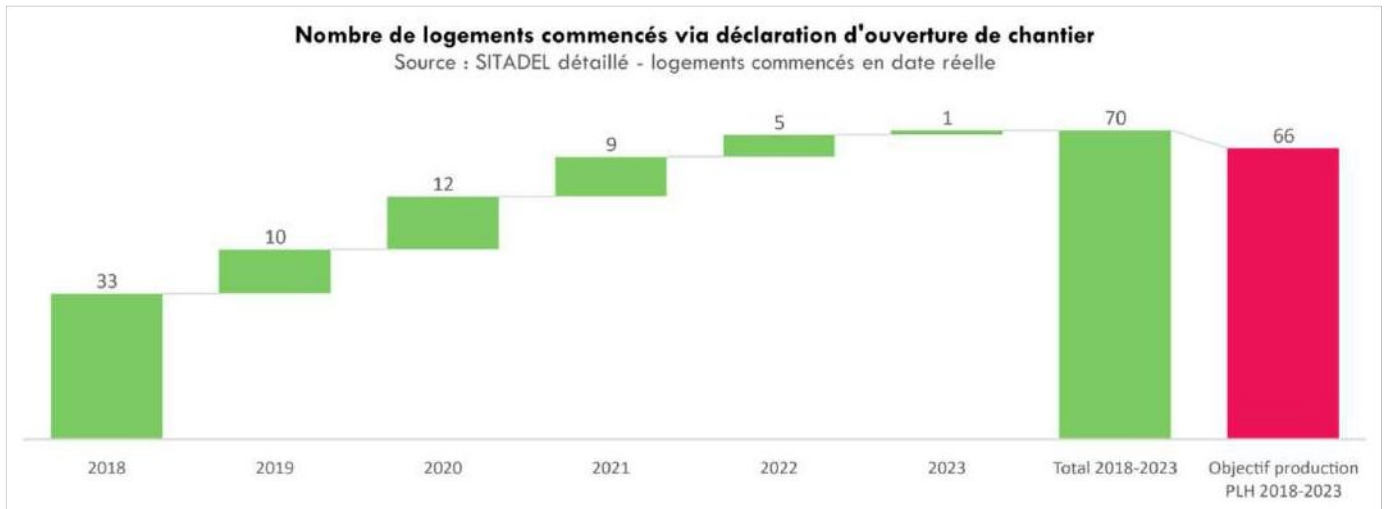
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 11 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 4

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,7 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 11

soit en équivalent pour 12 ans : 136

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 20% soit 2,3 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 12

6 ans >> 69

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 6 soit 9% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
209	Site Idéc	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	28		28	6		dont une part de LLS, à préciser	0,48
210	Poulailler - parcelle Argoud	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)						programmation à définir	0,42
211	zone AUF	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	54	54					1,96
212	Zone AUF long terme	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						1,67
Totaux :					82	54	28	6			4,53

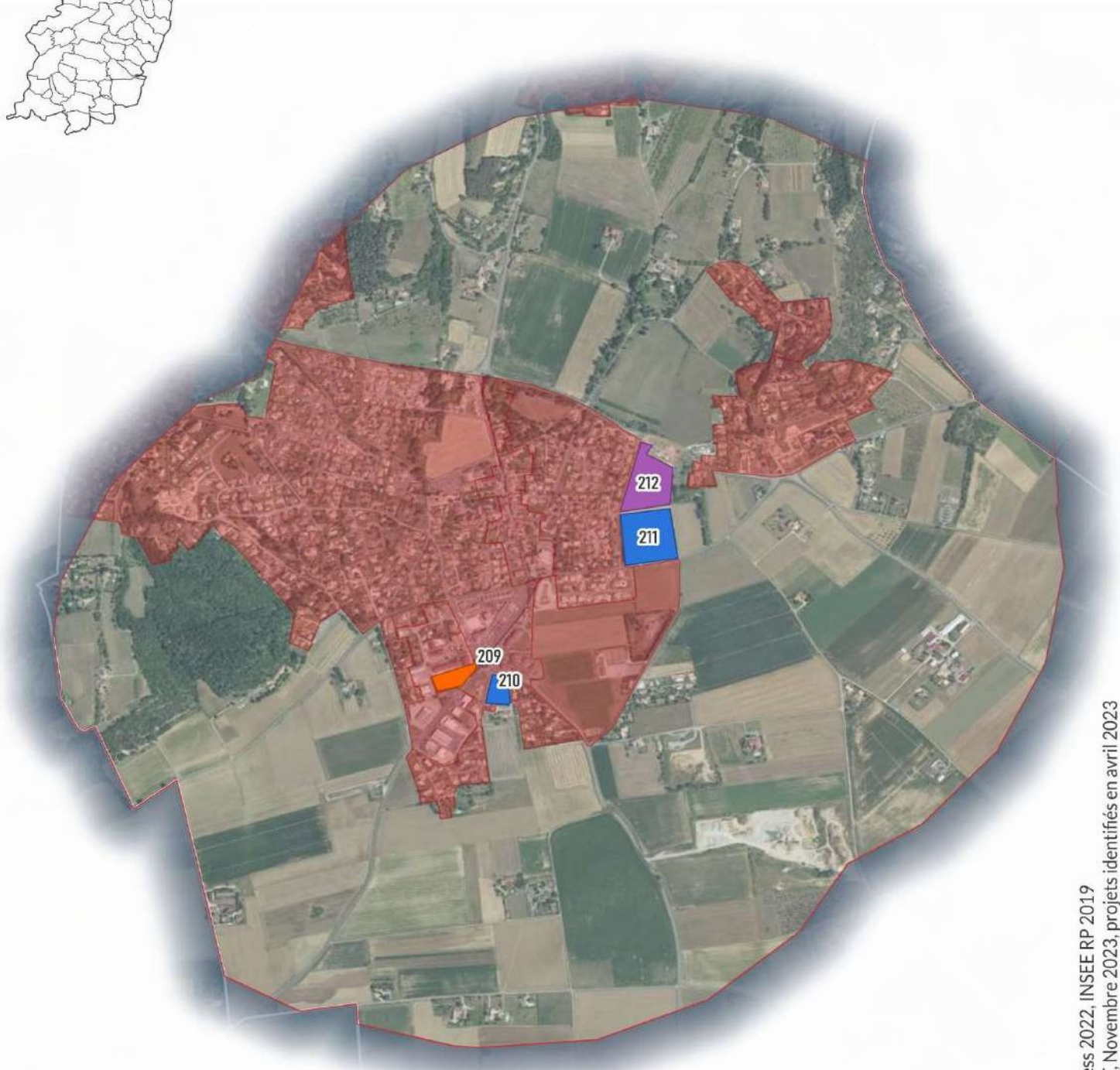
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Génissieux

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Geyssans

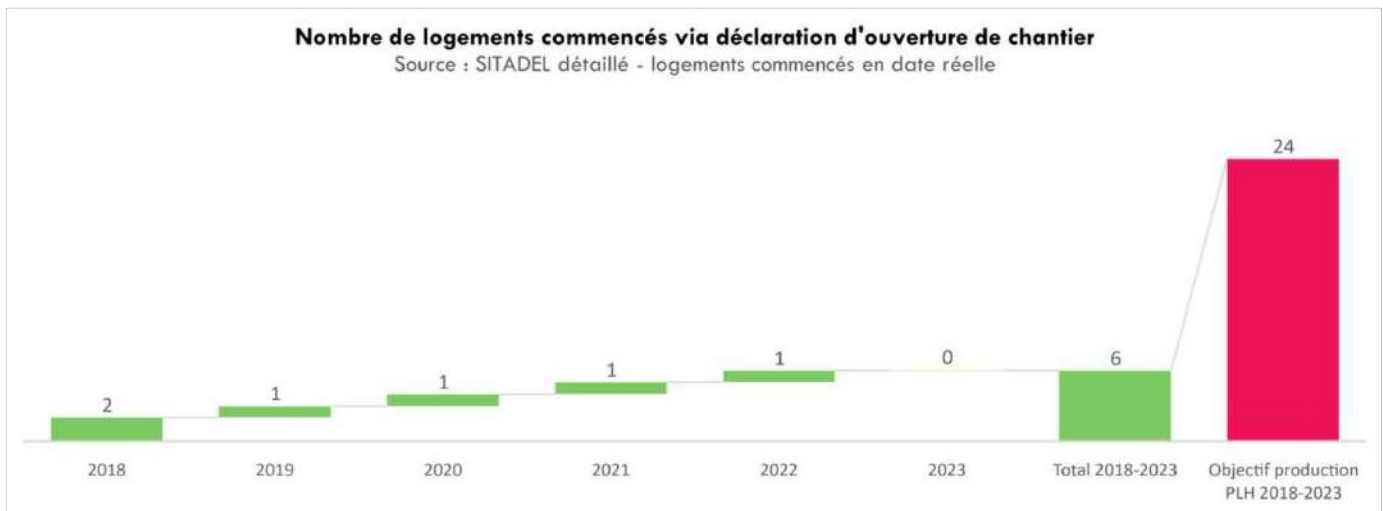
Secteur de référence : **RURAL ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **4** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-18**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **3,8** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,7**

soit en équivalent pour 12 ans : **33**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,3** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 5
6 ans >> 30

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
221	OAP Coeur de Village	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	14	6	8	8		Propriétaire non vendeur pour le moment.	1,07
Totaux :					14	6	8	8			1,07

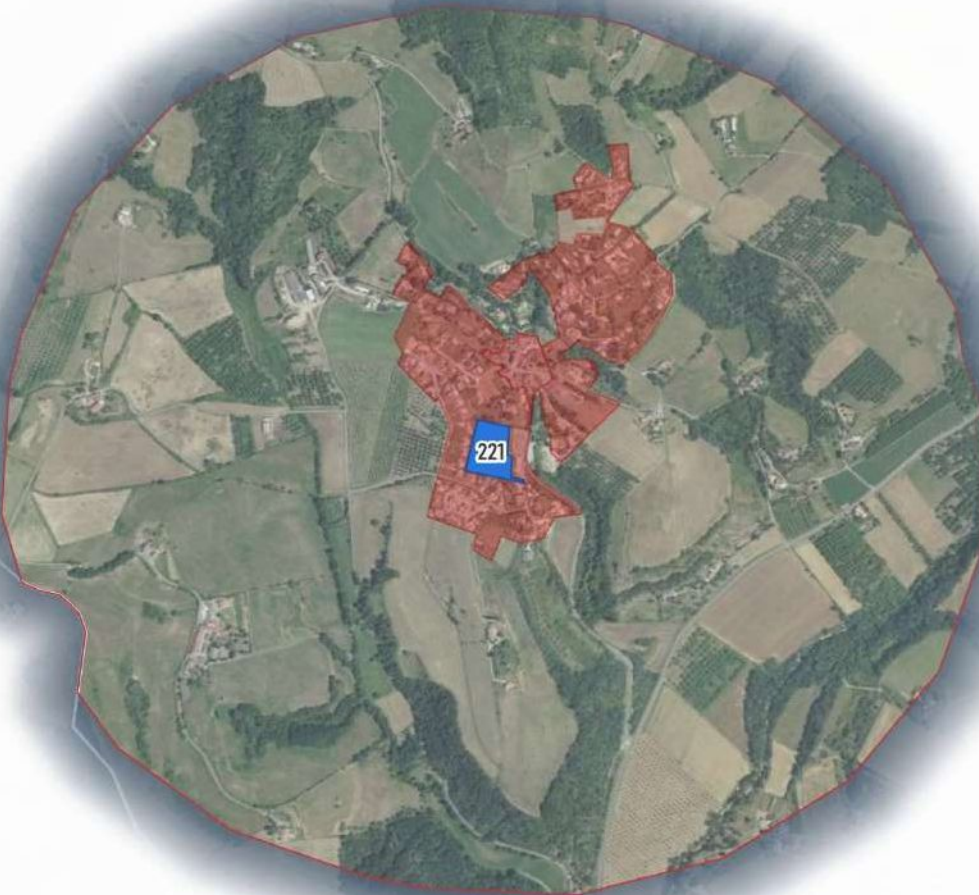
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Geyssans

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Granges-les-Beaumont

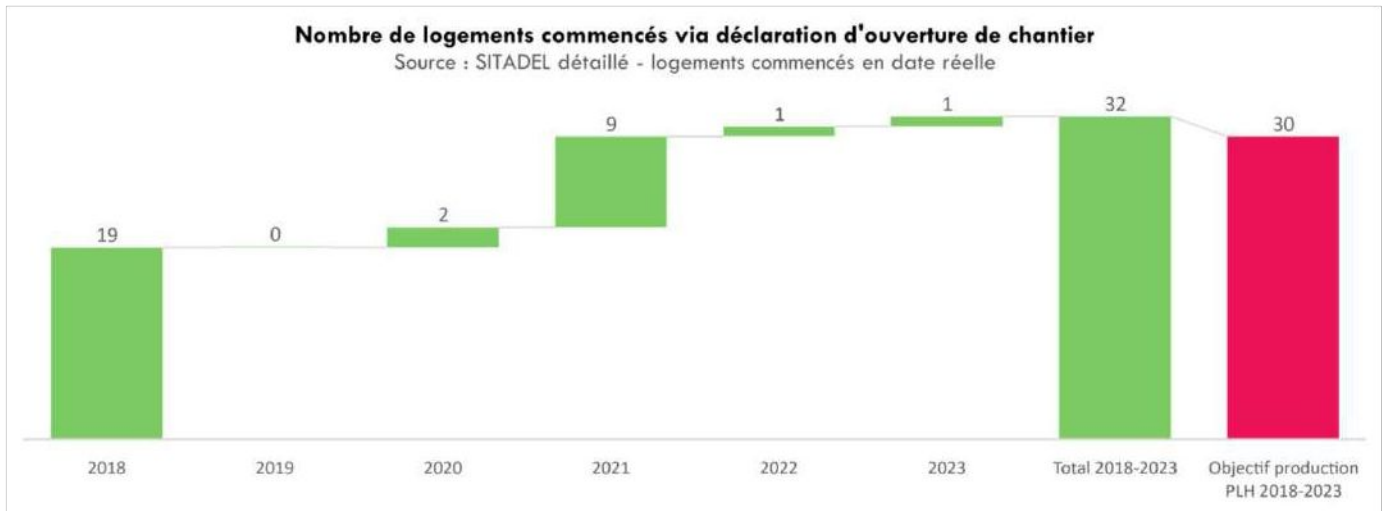
Secteur de référence : **VILLAGE PÉRIURBAIN ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **5 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **2**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,3** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **3,9**

soit en équivalent pour 12 ans : **47**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 4
6 ans >> 26

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 5,2 soit 20% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Hostun

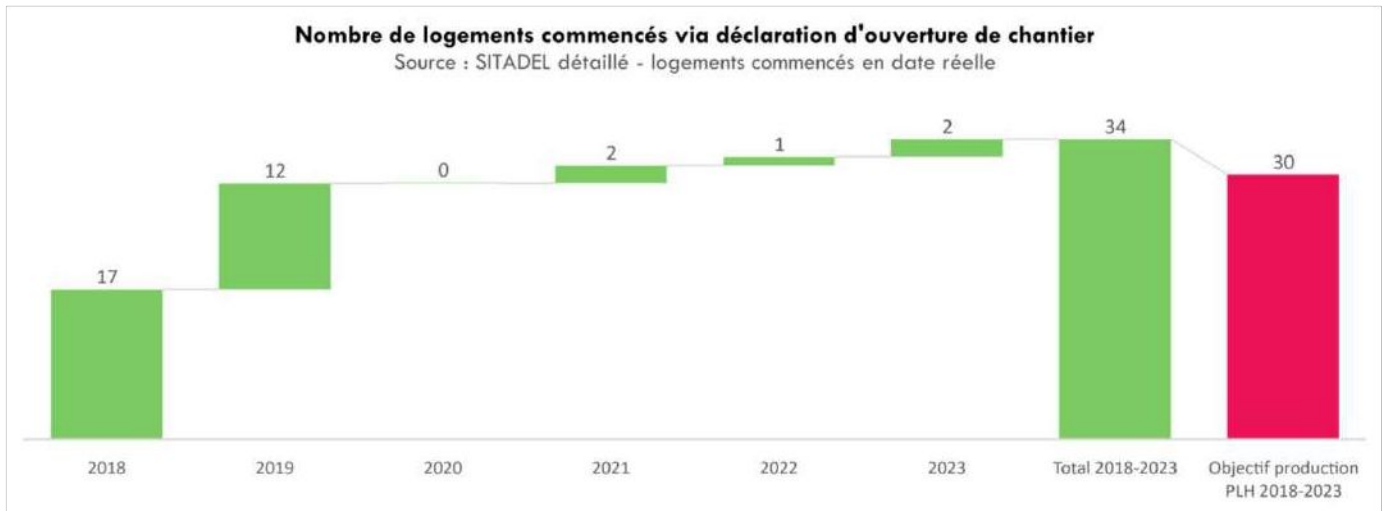
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 5 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 4

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **3,8**

soit en équivalent pour 12 ans : **45**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 7
6 ans >> 40

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
177	Opération Valrim	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	27	27				Opération Valrim	1,36
178	PA 4 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4	4				PA déposé	0,27
179	PA 3 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	3	3				PA déposé	0,25
180	PA 3 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	3	3					0,22
181	PA 2 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,23
Totaux :					39	39					2,33

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Hostun

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Jaillans

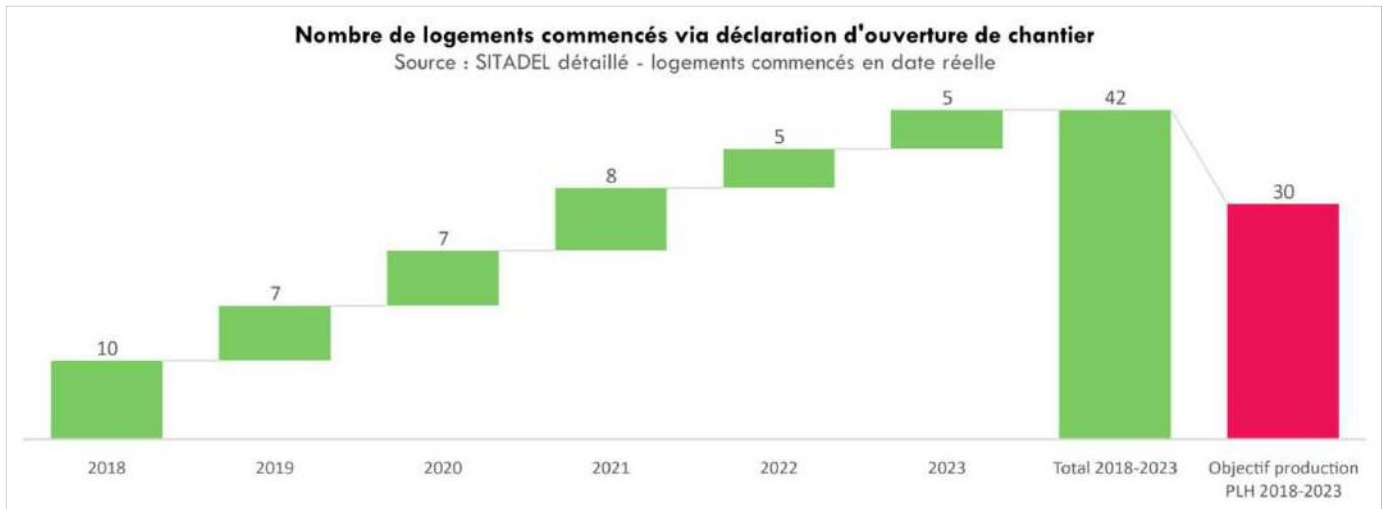
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 5 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 12

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 3,4

soit en équivalent pour 12 ans : 41

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,3 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 4
6 ans >> 24

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 8 soit 33% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
182	Terrain de foot-projet intergénérationnel	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	20	20		8		projet intergénérationnel	0,88
183	OAP - Béranger	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	20	20					0,92
Totaux :					40	40		8			1,80

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Jaillans

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Malissard

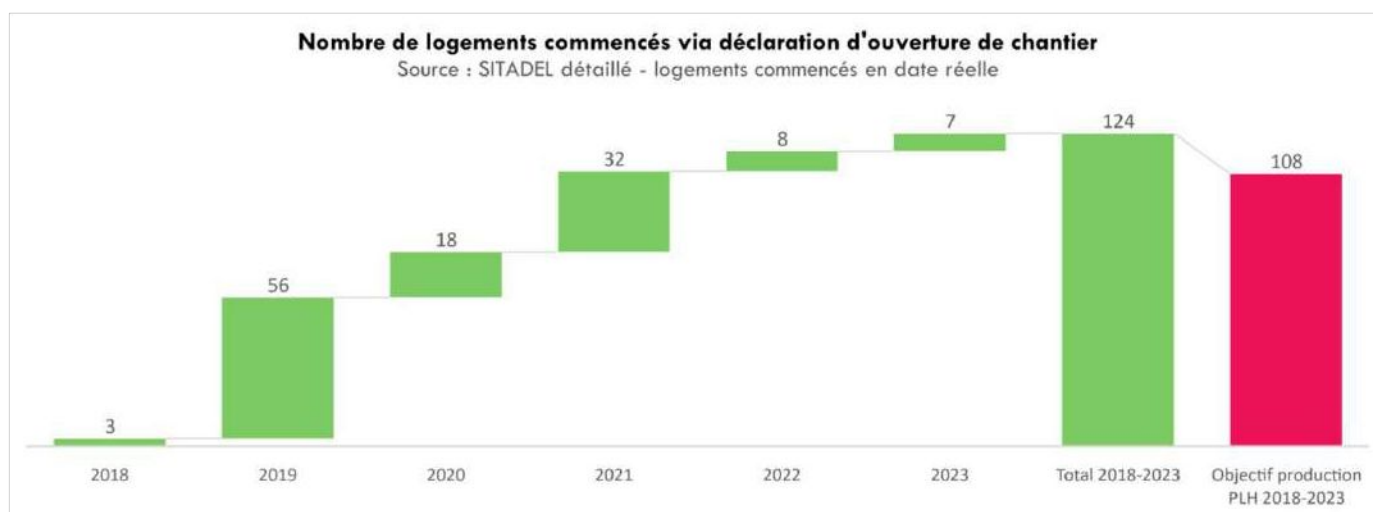
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 18 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 16

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,9 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **16**

soit en équivalent pour 12 ans : **189**

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **35%** soit **5,5** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 17
6 ans >> 100

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 35 soit 35% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 12

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
119	Site Gallin 1	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	30			12		OAP au PLU avec 40 % de LLS. Propriétaire devrait vendre à partir de 2025.	0,79
120	Site Gallin 2	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	30			15		OAP avec 50 % de LLS. Vente au-delà de 2029 possible.	0,94
121	Lotissement Les Roches - projet maison médicale + LLS	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	8		8	8		Maison médicale + 8 LLS au dessus.	0,13
123	Potentiel de division	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	12					potentiel de divisions	0,60
Totaux :					80		8	35			2,45

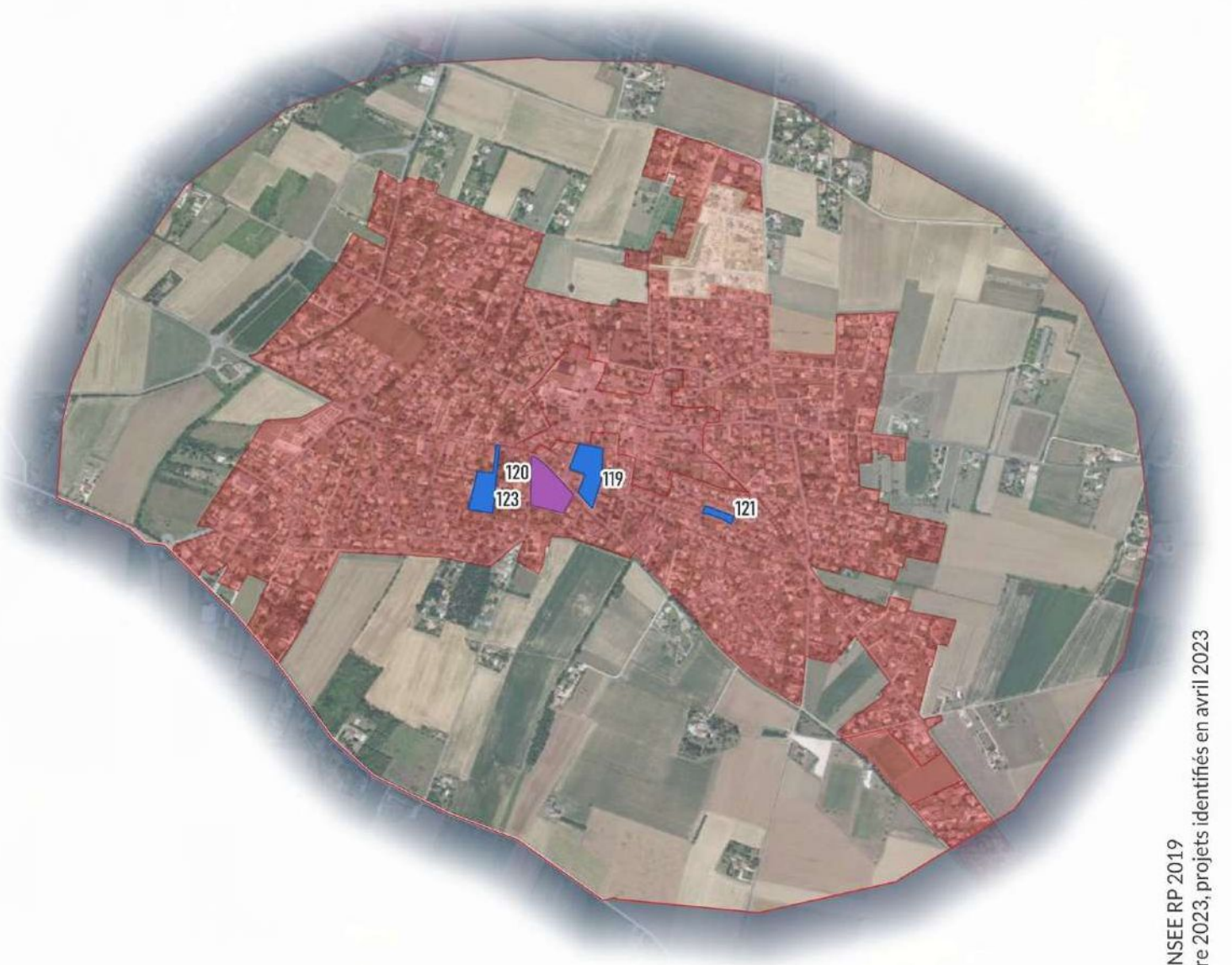
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Malissard

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Marches

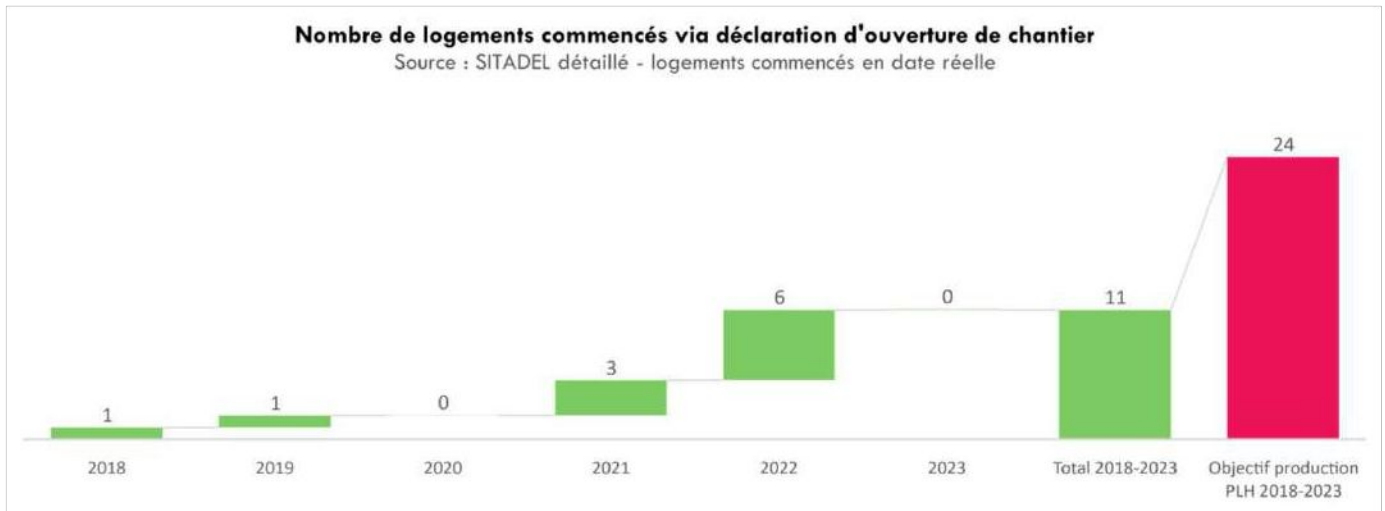
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 4 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -13

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 3,3

soit en équivalent pour 12 ans : 40

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 10% soit 0,3 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 15

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
190	OAP	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0	20				Propriétaire non vendeur Long terme	0,59
191	OAP	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	20	20				Propriétaire non vendeur Long terme	1,20
Totaux :					20	40					1,80

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Marches

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Montéleger

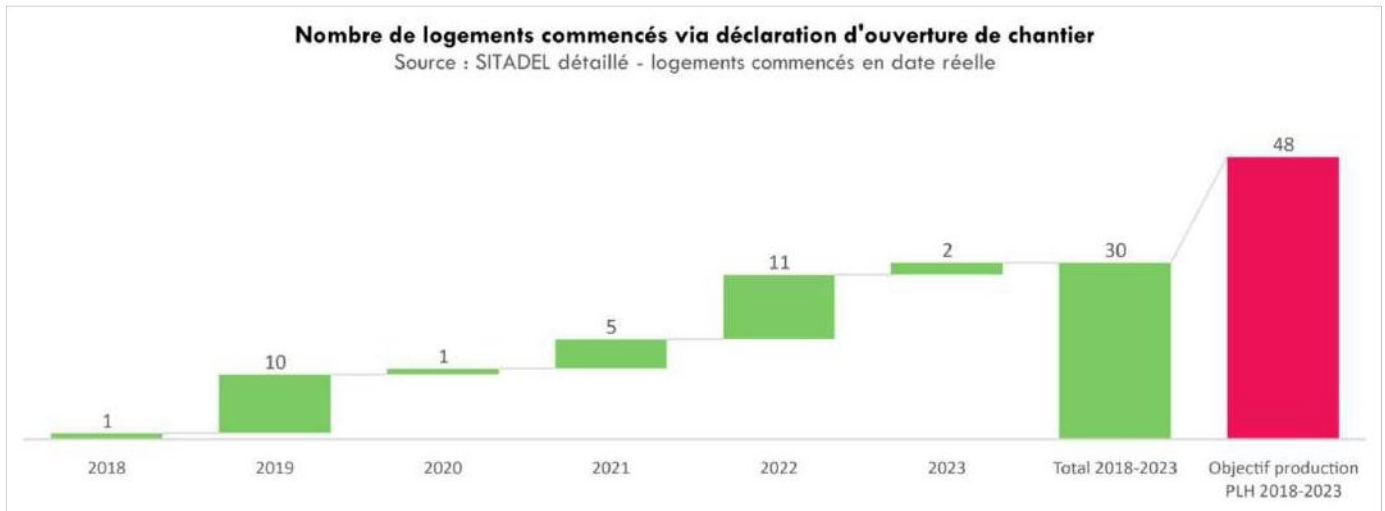
Secteur de référence : VILLAGE PÉRIURBAIN VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 8 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -18

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,5 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 8

soit en équivalent pour 12 ans : 97

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 10% soit 0,8 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 9
6 ans >> 51

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
252	PA Guy Rousillon - Cote des Monédières.	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	5	5				Programme terminé et livré depuis avril 2023	0,55
253	Parc des Monédières - reste 4 lots	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4	4				reste 4 lots à commercialiser Programme terminé et livré depuis avril 2023	0,30
255	Envol des Colombes - IIME	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	42	20	22				3,78
Totaux :					51	29	22				4,63

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Montéleger

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,2 0,4 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Montélier

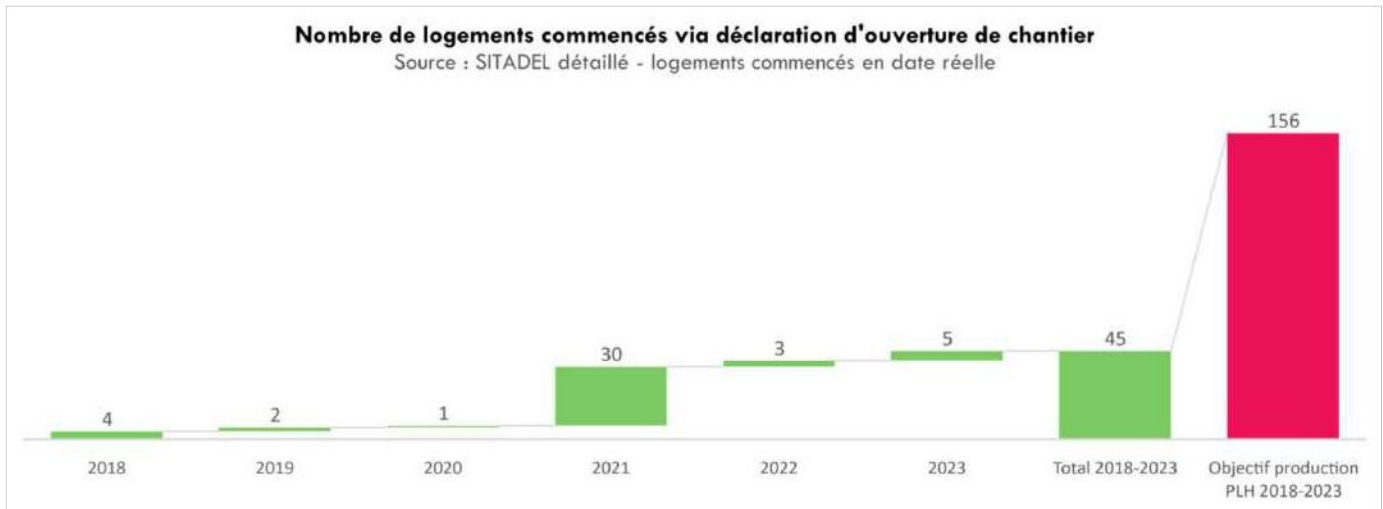
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 26 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -111

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,9 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 21

soit en équivalent pour 12 ans : 252

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

31 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : 50%

soit 11 logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : 10%

soit 2,1 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> **22**
6 ans >> **132**

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> **66** soit **50%** dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> **13** soit **10%** dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> **4**

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
101	OAP Libération	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	7			4		Rétention foncière	0,22
102	OAP Résistance vercors	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10			5		Rétention foncière	0,32
103	OAP Champ des ormes	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	16			8		Rétention foncière	0,51
104	résidence seniors	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	15			15			0,25
105	Chemin du Clos	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	8			3			0,23
106	Les tilleuls	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	11		11	4	7		0,26
107	Les bois - OAP secteur 1	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	15						1,01
108	Les bois secteur 2 - OAP YA 186, 261, 301	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	17			0			1,09
109	Les bois secteur 3 - OAP - YA 107 et 104	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	12			0			1,16
110	Les bouviers	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	6			3			0,21
Totaux :					117		11	42	7		5,25

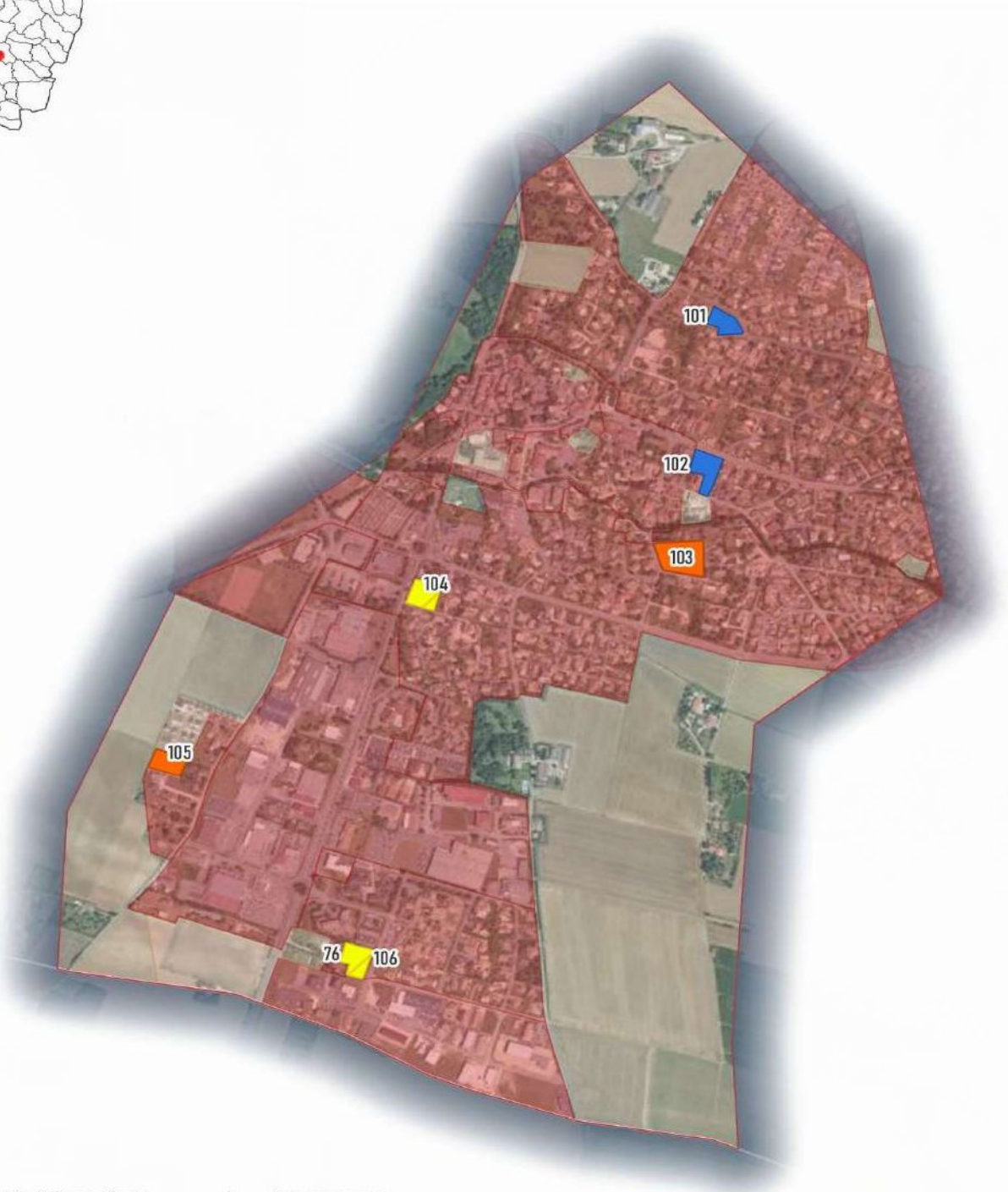
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Montélier

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Montélier1

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Montmeyran

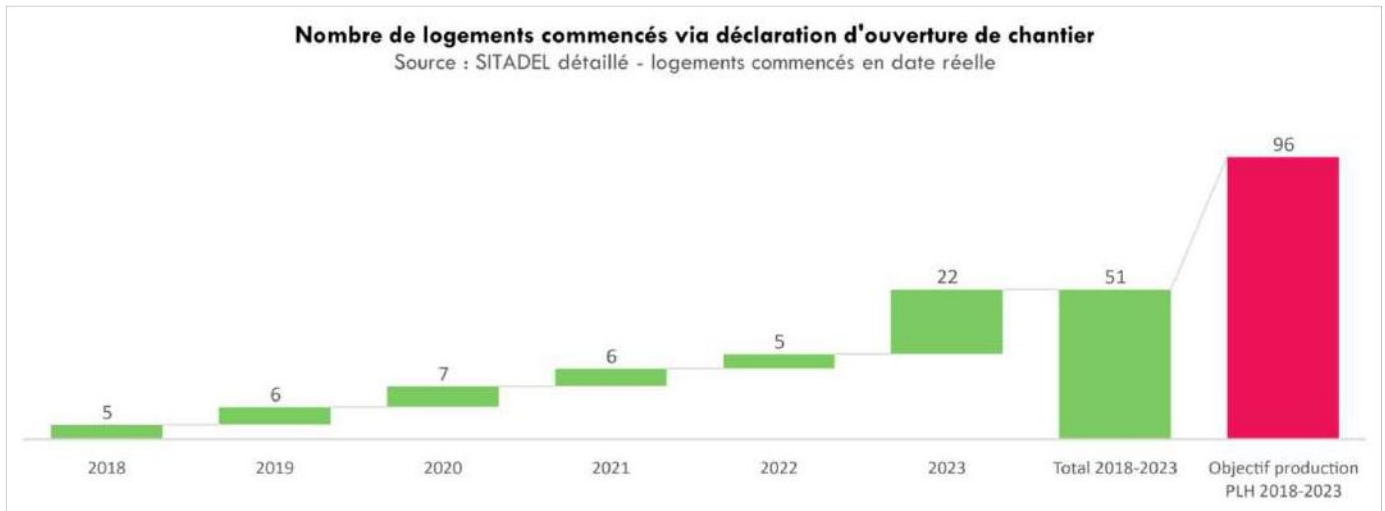
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **16 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-45**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,9** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **14**

soit en équivalent pour 12 ans : **174**

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **20%** soit **2,9** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 13

6 ans >> 76

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 16 soit 21% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
148	Les Sablons	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	16		16	16		Préemption par la commune. Projet de logements sociaux fléchés seniors	0,45
149	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,34
150	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	3	3					0,38
151	Les Vanets	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						6,89
152	Zone2AU	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						3,19
153	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	1	1					0,14
155	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	1	1					0,10
156	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,25
157	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	3	3					0,29
158	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	4	4					0,36
159	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	5	5					0,45
160	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,24
161	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,12
162	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	1	1					0,06
163	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,06
168	Quartier Est	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	5	5					0,36
Totaux :					49	33	16	16			13,67

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Montmeyran

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

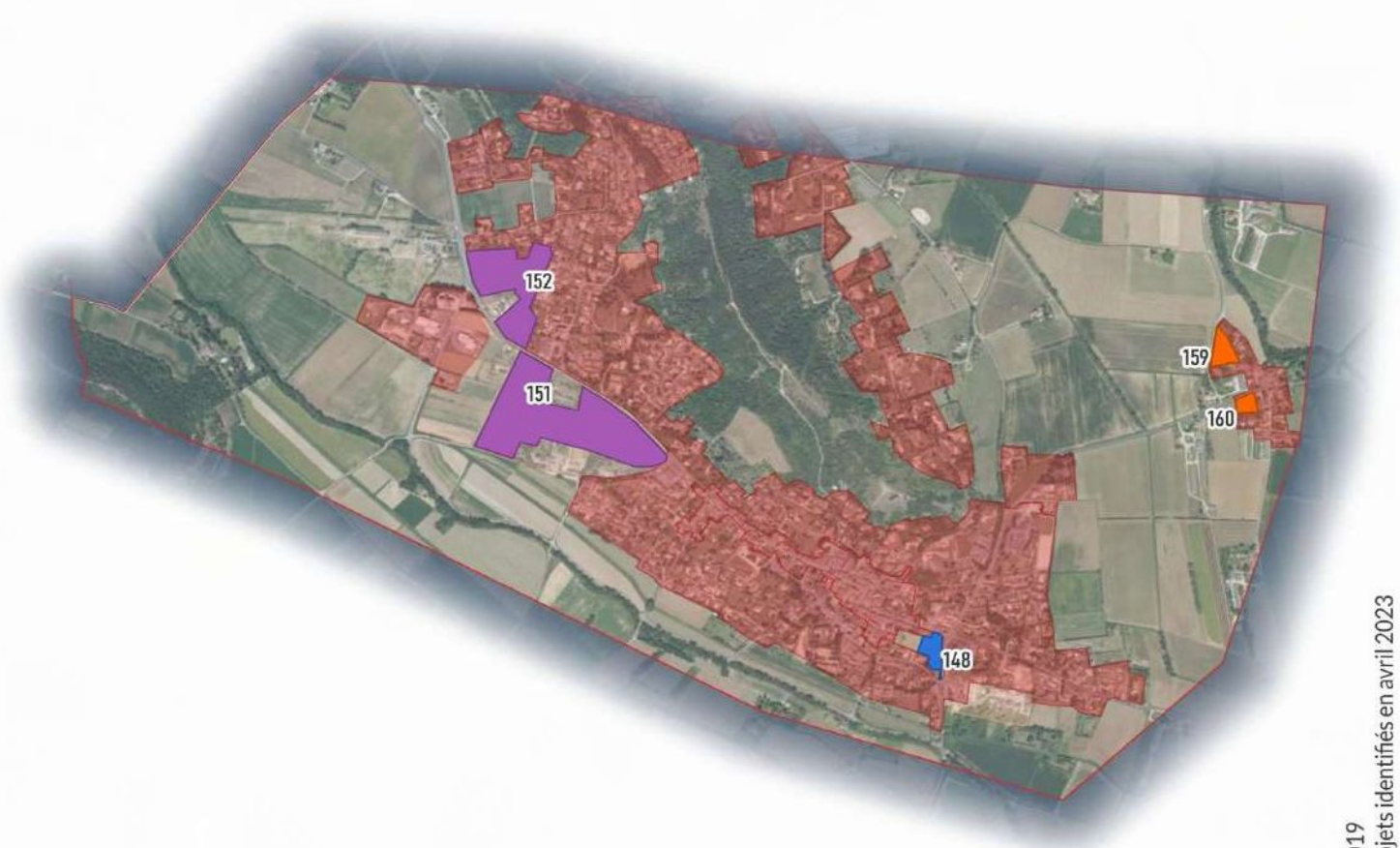
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Montmeyran1

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Montmiral

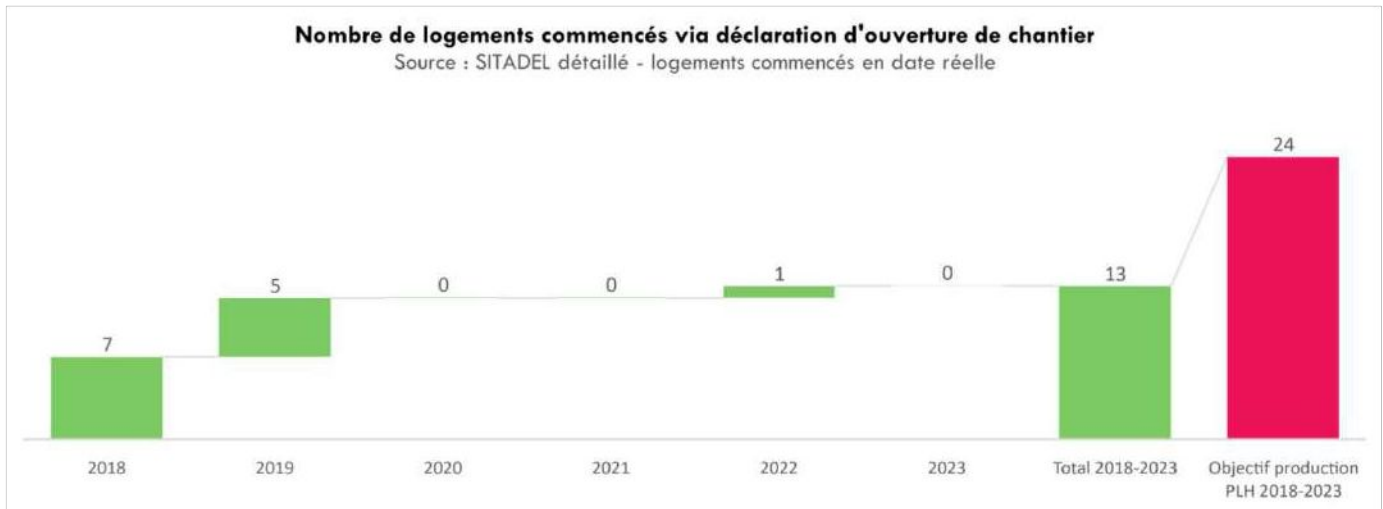
Secteur de référence : **RURAL ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **4 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-11**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **3,8** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,6**

soit en équivalent pour 12 ans : **32**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,3** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 15

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0



Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Montvendre

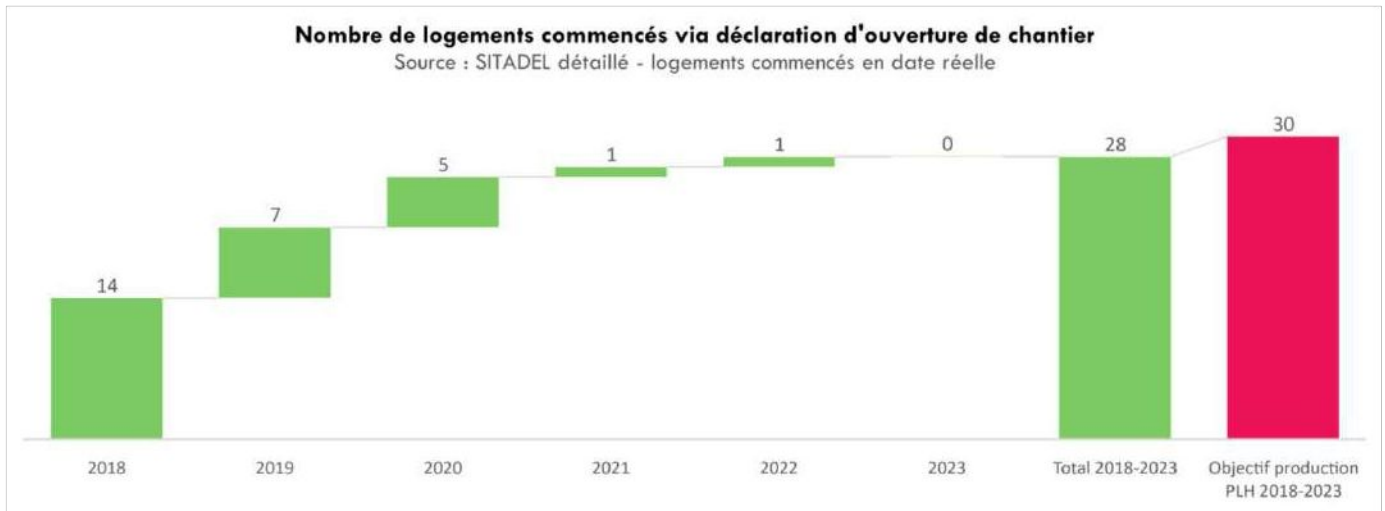
Secteur de référence : RURAL VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 5 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -2

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,1 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **4,9**

soit en équivalent pour 12 ans : **59**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,5** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 5
6 ans >> 30

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0



Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Mours-Saint-Eusèbe

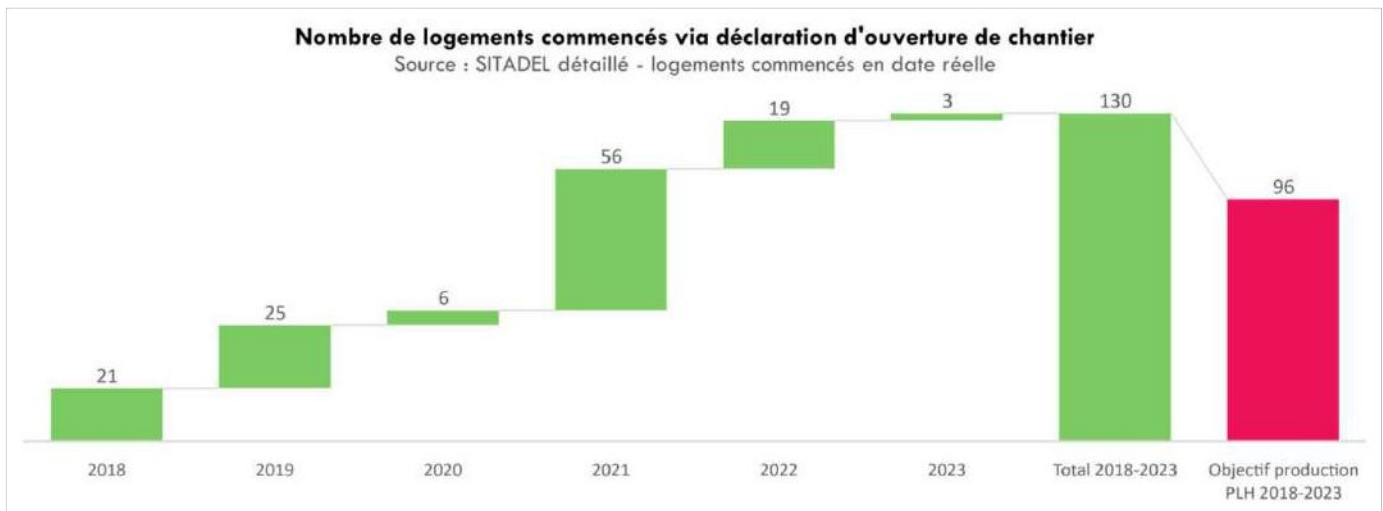
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 16 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **34**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,7 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **15**

soit en équivalent pour 12 ans : **183**

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **20%** soit **3,1** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 5
6 ans >> 30

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
200	Zone AUF	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						0,86
201	Zone AUF	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						0,50
Totaux :					0						1,36

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Mours-Saint-Eusèbe

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Ourches

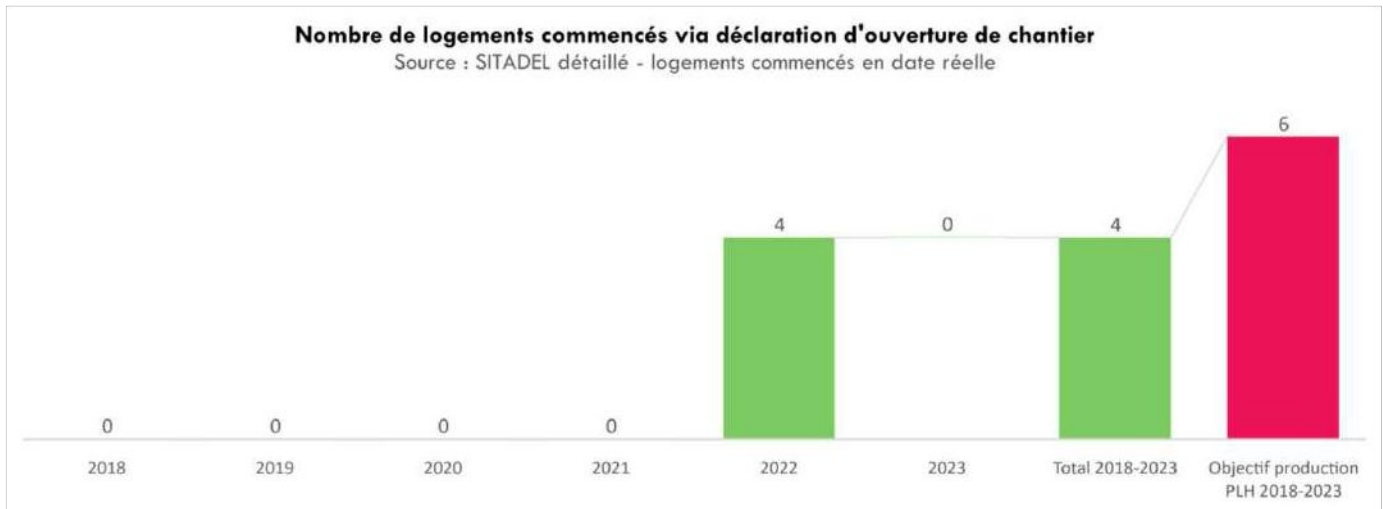
Secteur de référence : **RURAL VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **1** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-2**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,1** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **1,1**

soit en équivalent pour 12 ans : **13**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,1** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 1
6 ans >> 6

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Parnans

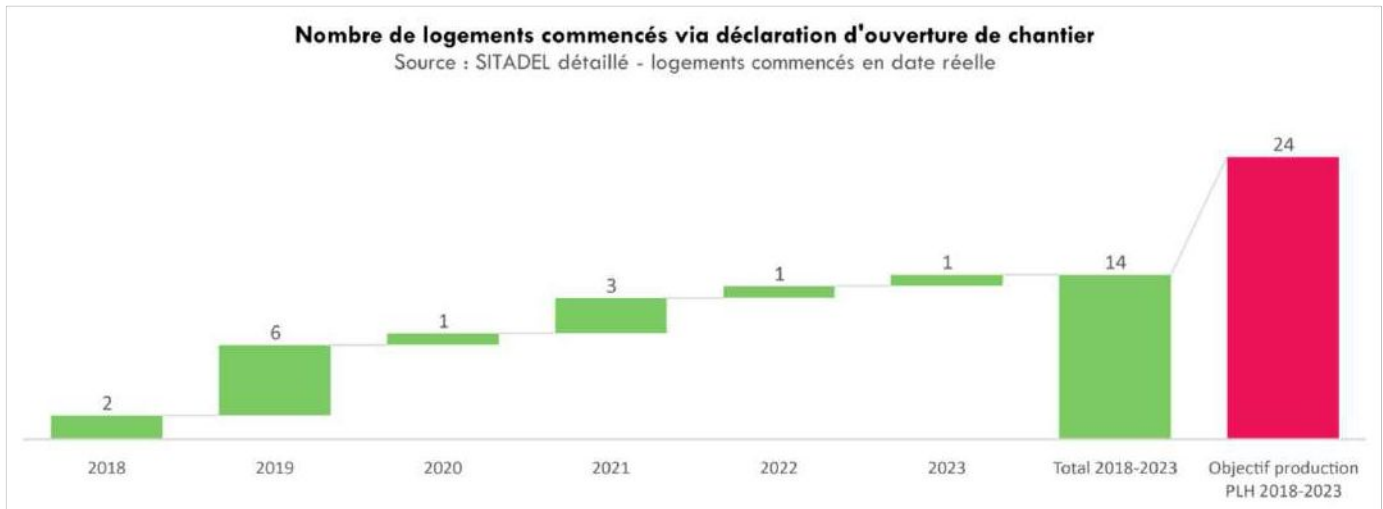
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 4 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -10

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 2,7

soit en équivalent pour 12 ans : 32

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,3 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Peyrins

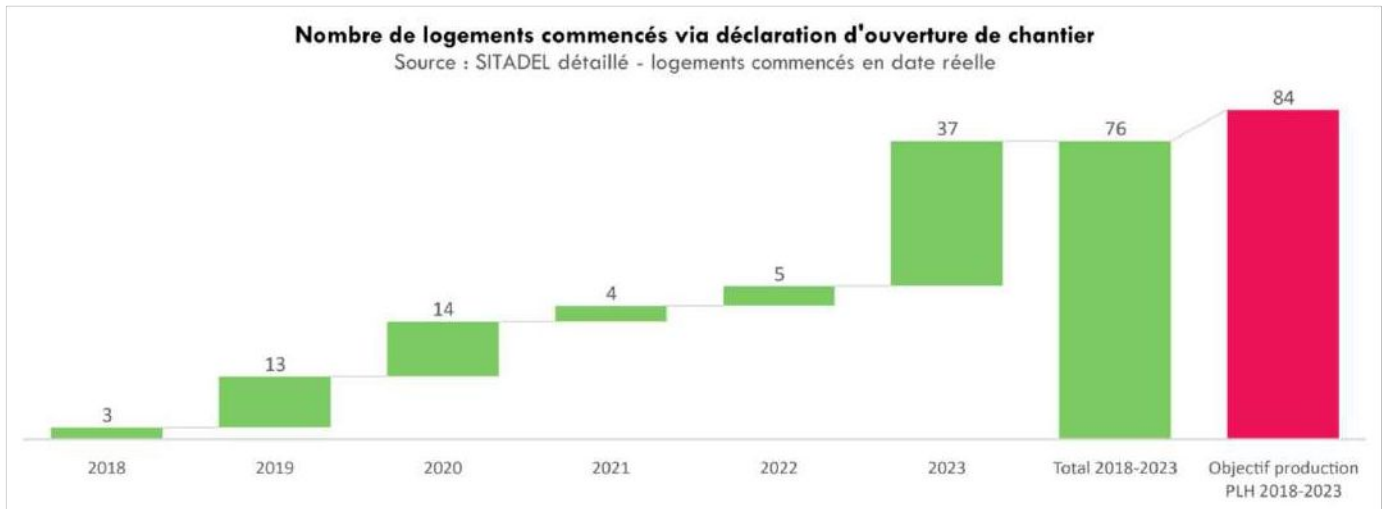
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **14 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-8**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,7** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **12**

soit en équivalent pour 12 ans : **149**

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **20%** soit **2,5** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 13

6 ans >> 80

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 8 soit 10% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
202	OAP Nord - Zone du Gatel et	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	16		16	4		OAP : au moins 10 logements, sous forme de logements collectifs, groupés et/ou intermédiaires, dont au moins 4 logements locatifs sociaux	0,20
203	Les hirondelles / Secteur Condillac Sud	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	10			4		OAP : au moins 10 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité et de logements individuels, dont au moins 4 logements locatifs sociaux	0,38
204	Pied de Peyrins OAP Chemin du Moulin	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	16					OAP : au moins 16 logements, sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaires.	0,40
205	Cimetière	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	8					8 logements	0,20
206	Cimetière 2	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	12					12 logements	0,65
207	parcelle Grenier	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	15			15		au moins 15 logements locatifs sociaux, sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaires. Ces logements pourraient accueillir des personnes âgées. Des locaux pour l'accueil de services à la personne sont également attendus.	0,39
208	OAP le village - Grand Rue	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10			2		zone, aujourd'hui occupée par un garage des ateliers municipaux et une vieille grange. Accueil de 10 logements + ateliers municipaux + services et/ou équipements.	0,38
Totaux :					87		16	25			2,60

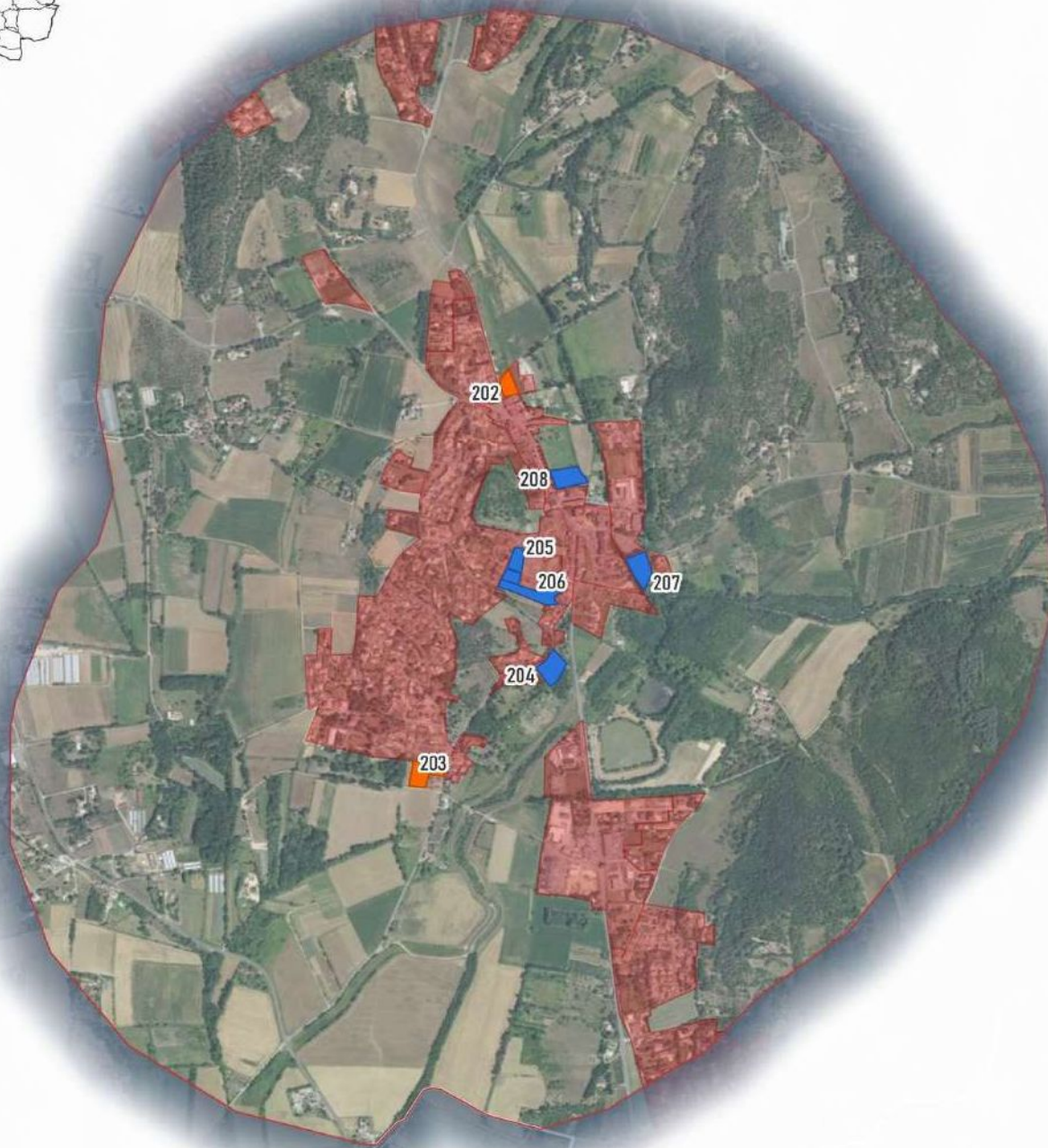
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Peyrins

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Peyrus

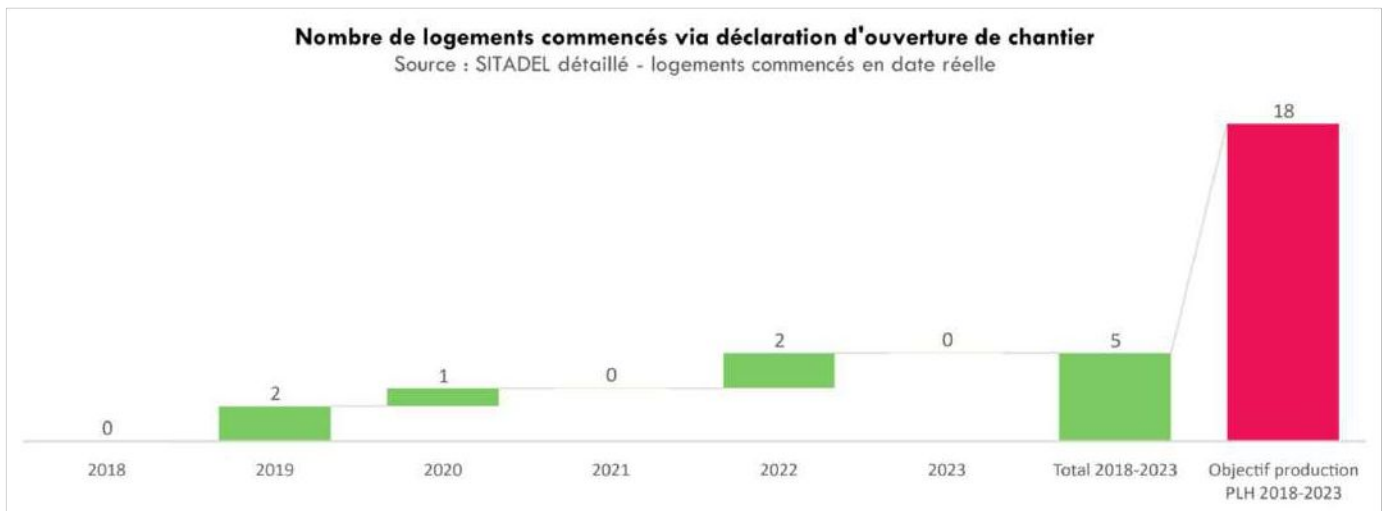
Secteur de référence : **RURAL VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **3** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-13**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,1** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,4**

soit en équivalent pour 12 ans : **29**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 16

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
111	Les Bellons	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	4						0,94
112		1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	10						0,49
Totaux :					14						1,43

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Peyrus

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,04 0,08 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Portes-lès-Valence

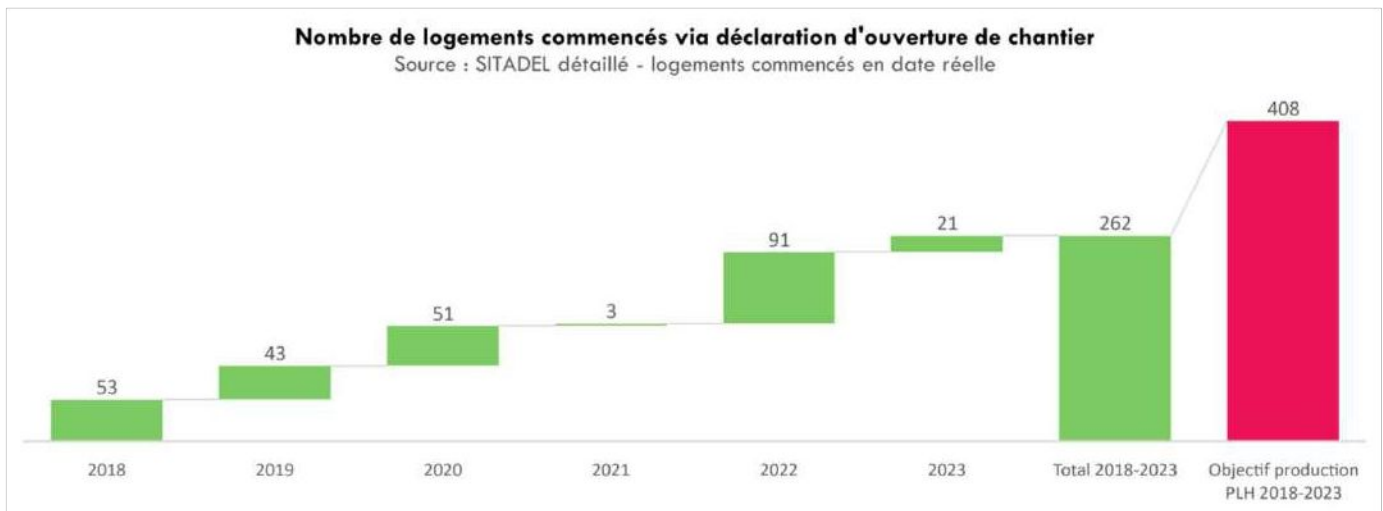
Secteur de référence : **PÔLE URBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **68 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-146**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **5,0** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **53**

soit en équivalent pour 12 ans : **634**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate
0 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux
% dans la production : **20%** soit **10,6** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**
avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 55
6 ans >> 330

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 66 soit 20% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 16,5 soit 5% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 30

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
231	SCCV Vezirian - Av Charles de Gaulle	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	59	23	36		15		0,89
233	Lot Les Jardins de Maupassant	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	59	37	22		22		3,14
234	Lotissement L'exception	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	80	60	20				3,41
235	Lotissement Chambaud	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6	6					0,40
236	Lot. Seauve. Av. Allende	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4	4					0,17
237	Ex Gymnase Delaune	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	26		26				0,50
238	ex café - Rue Jean Jaurès	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	6		6	6			0,04
239	Place des Arcades	4 - Maitrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	60			10	10	projet de démolition / reconstruction	0,67
240	Béton Vicat - Centrakor	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					80 logements à terme, post2030 probablement.	3,26
241	Les Terres de Moraines 2. Rue Simone de Beauvoir	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	20	20			4		1,12
Totaux :					320	150	110	16	51		13,59

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Portes-lès-Valence1

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Portes-lès-Valence2

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Rochefort-Samson

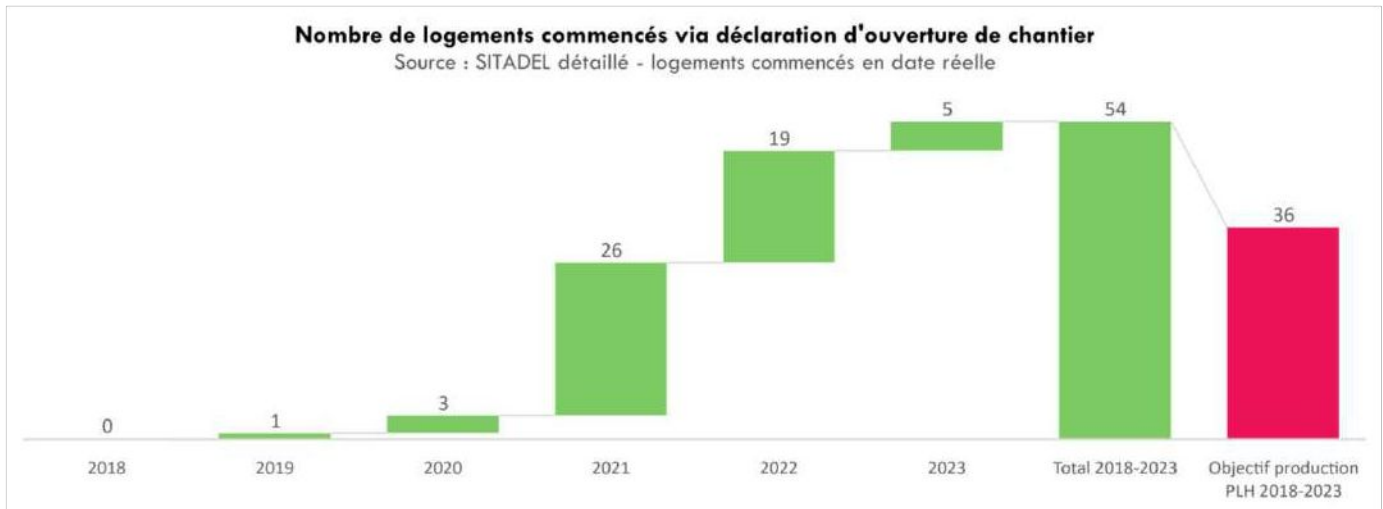
Secteur de référence : **RURAL ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **6 par an**

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **18**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **3,8** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **3,9**

soit en équivalent pour 12 ans : **47**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2

6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
184	Dent creuse	1 - Initiative privée	2 - Non	1 - court terme (2024-2026)	2	2					0,13
Totaux :					2	2					0,13

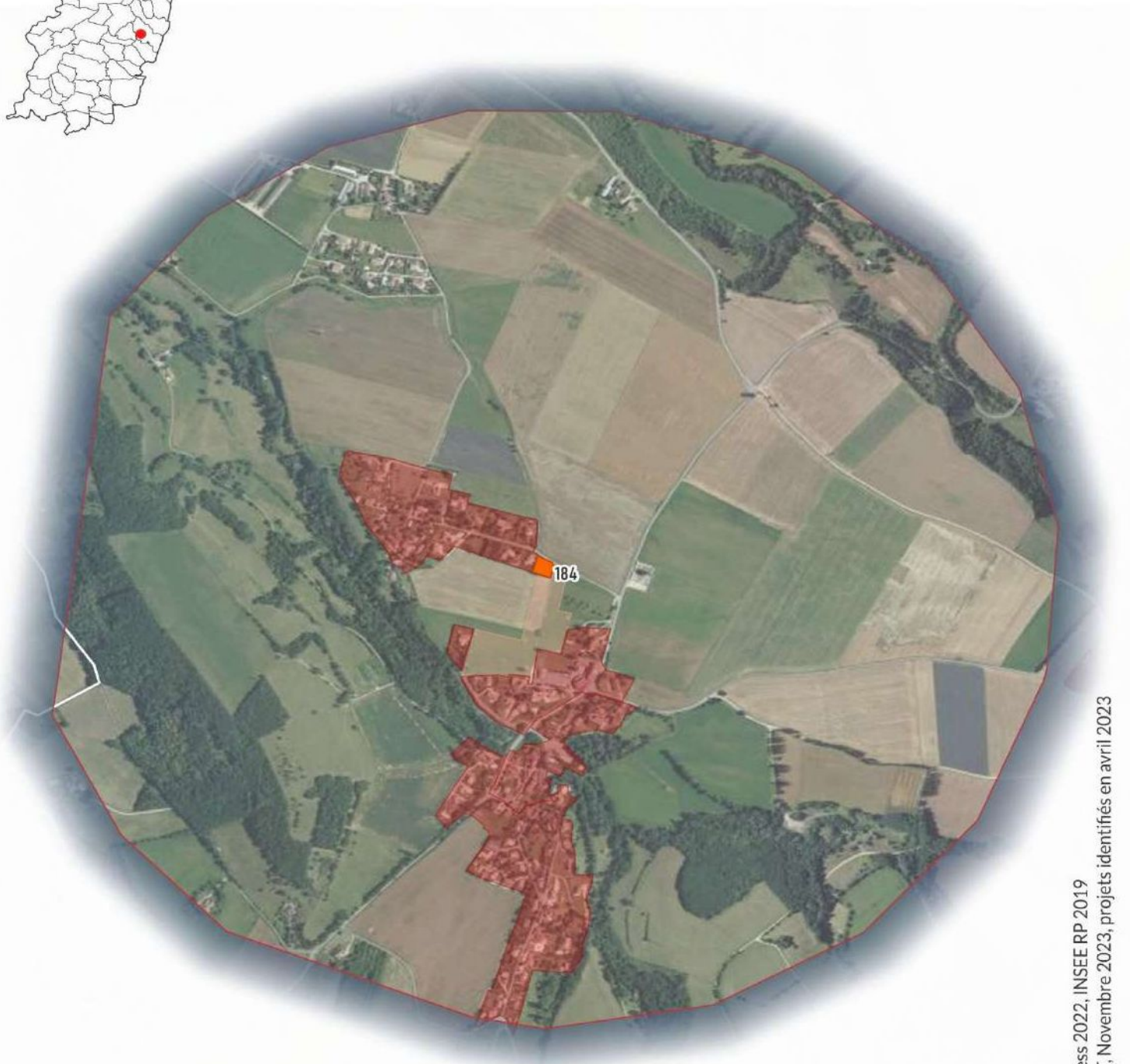
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Rochefort-Samson

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Romans-sur-Isère

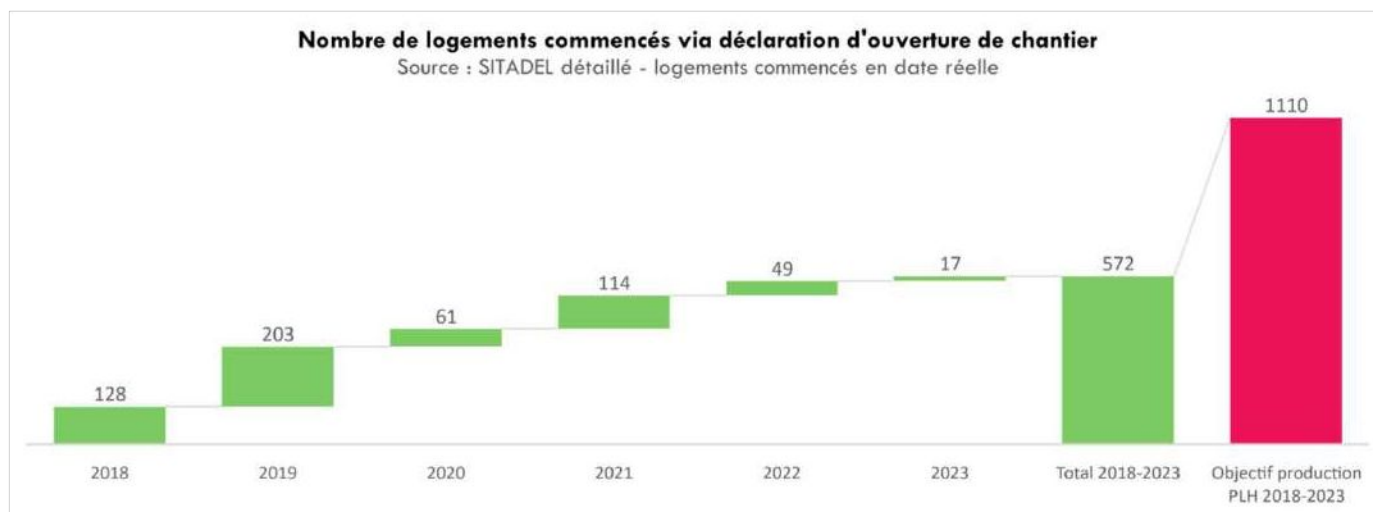
Secteur de référence : **PÔLE URBAIN ROMANO-PÉAGEOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 185 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-538**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,8 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 159

soit en équivalent pour 12 ans : 1 906

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate
0 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux
% dans la production : 20% soit 31,8 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non
avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 150

6 ans >> 900

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 180 soit 20% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 90 soit 10% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 120

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
315	Ilot Balzac / Alliade	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	25		25		25		1,31
317	Projet PACTE construction - Jules Ferry	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	11		11				0,14
318	Ancien EHPAD Beausoleil	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	47		47		11	Projet porté DAH - démolition-reconstruction et réhabilitation	0,56
319	Projet SDH - côte garenne	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	11					accession privée avec possiblement du PSLA	0,07
320	Etablissement Cohet	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	10	10					0,19
321	Garage polleux - bâtigimm	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	60		60	18			0,32
322	OAP né Daru - Projet Valrim	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	28	2	26			PC ne répondant pas totalement au règlement du PLU	0,47
323	Ilot Triboulet - terrain de sport	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	125		125				1,20
324	Ilot Duchêne Ouest - ancienne caserne	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	26					ADIS (100% social) / Le Pacte Construction (100% privés) sont positionnés	0,13
325	Projet BP Immobilier	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	21						0,13
329	Projet VRH - ex centre technique municipal	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	15	3	12	15			0,16
330	Projet Valrim - Béatrix de Hongrie	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	25		25			Eventualité de PSLA	0,49
331	Projet Bertrand	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	21	21					1,66
332	Projet SDH - Pierrelles	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	16		16			possibilité de PSLA	0,26
339	OAP né DARU - phase 2	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	127				39	Secteur d'OAP non aménagé	2,92
340	Zone 2AU - Projet écoquartier Meilleux	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	260						6,40
Totaux :					828	36	347	33	75		16,42

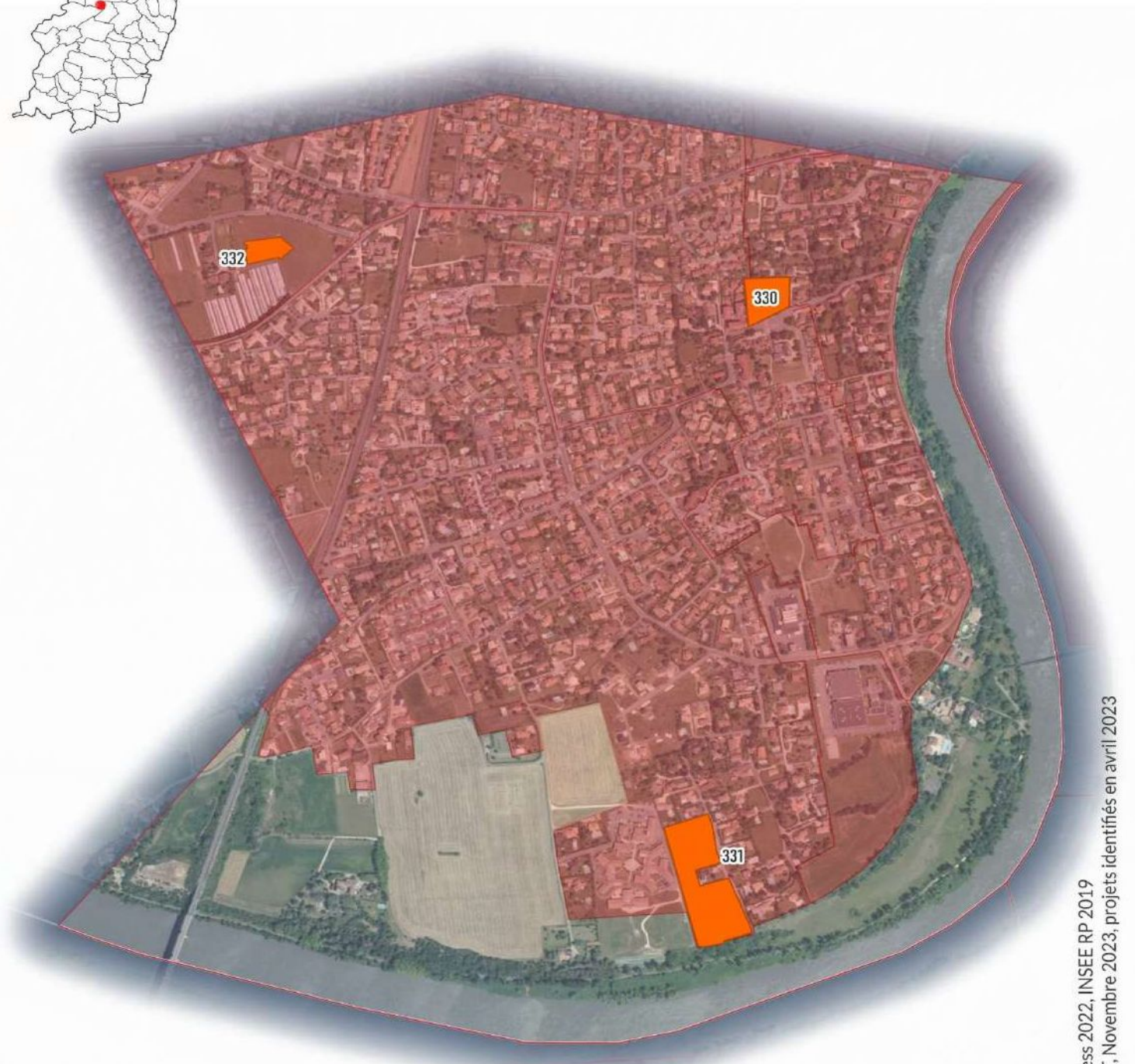
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Romans-sur-Isère1

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023
MERC/AT



Romans-sur-Isère2

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Romans-sur-Isère3

PLH CA Valence Romans Agglo

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023
MERC/AT



Romans-sur-Isère4




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Saint-Bardoux

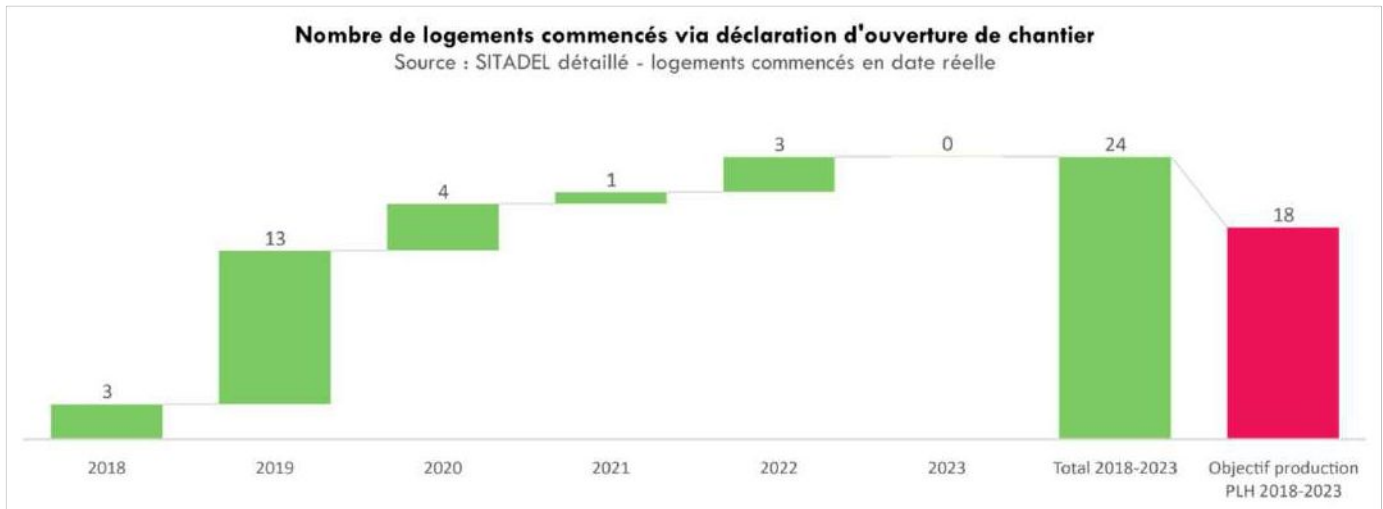
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 3 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 6

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,3**

soit en équivalent pour 12 ans : **27**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 13

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
216	Chapillou	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	2	2					0,11
218	Quartier bois de la feuille	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	3	3					0,52
219	zone AUa	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0	0				20 logements potentiels	0,34
220	Croix Chabotte	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	4	4					0,25
Totaux :					9	9					1,22

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Saint-Bardoux

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Saint-Christophe-et-le-Laris

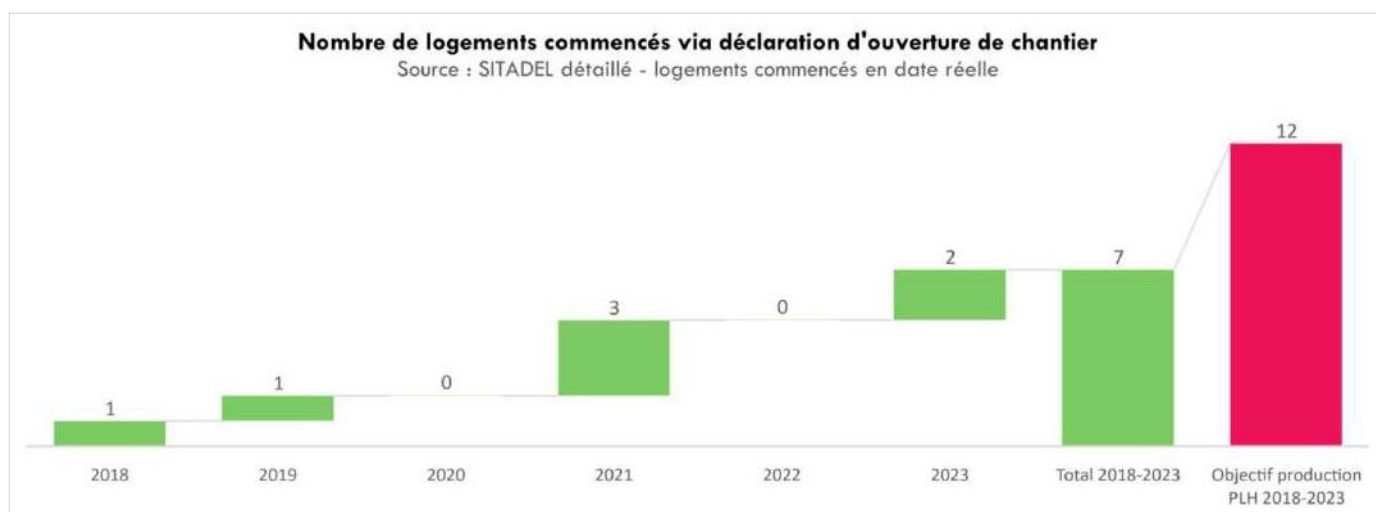
Secteur de référence : **RURAL ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **2** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-5**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **3,8** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **1,6**

soit en équivalent pour 12 ans : **19**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 1

6 ans >> 8

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
172	Revol	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	3	3				PA déposé	0,24
Totaux :					3	3					0,24

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Saint-Christophe-et-le-Laris

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,01 0,02 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée





Saint-Laurent-d'Onay

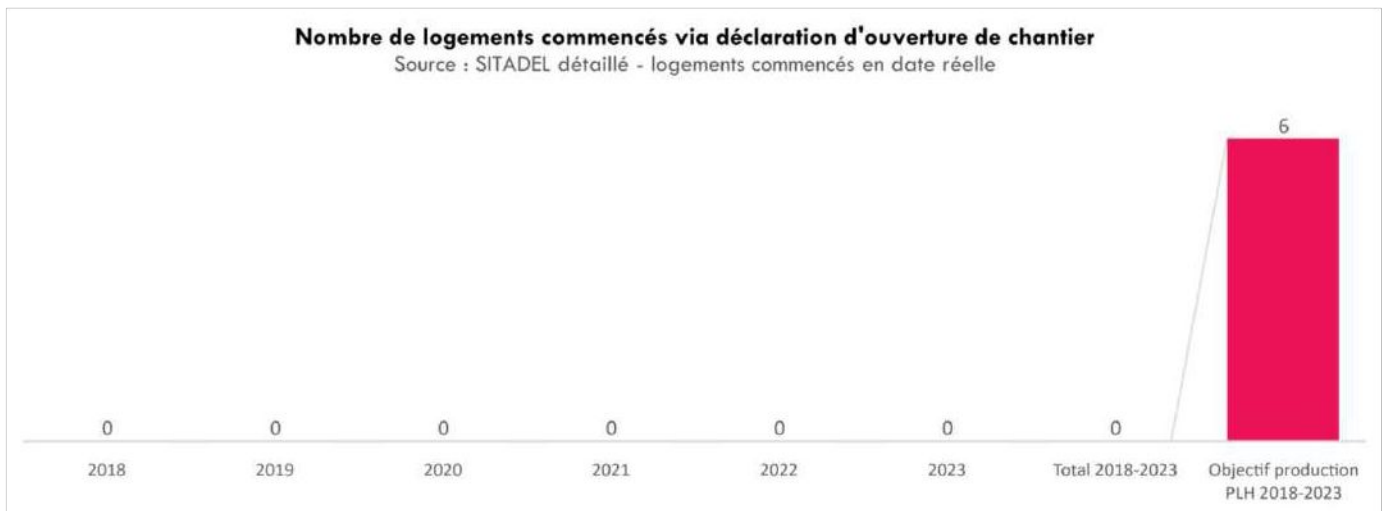
Secteur de référence : **RURAL ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **1** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-6**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **3,8** logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **0,6**

soit en équivalent pour 12 ans : **7**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,1** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : **non**

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 1

6 ans >> 4

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Saint-Marcel-lès-Valence

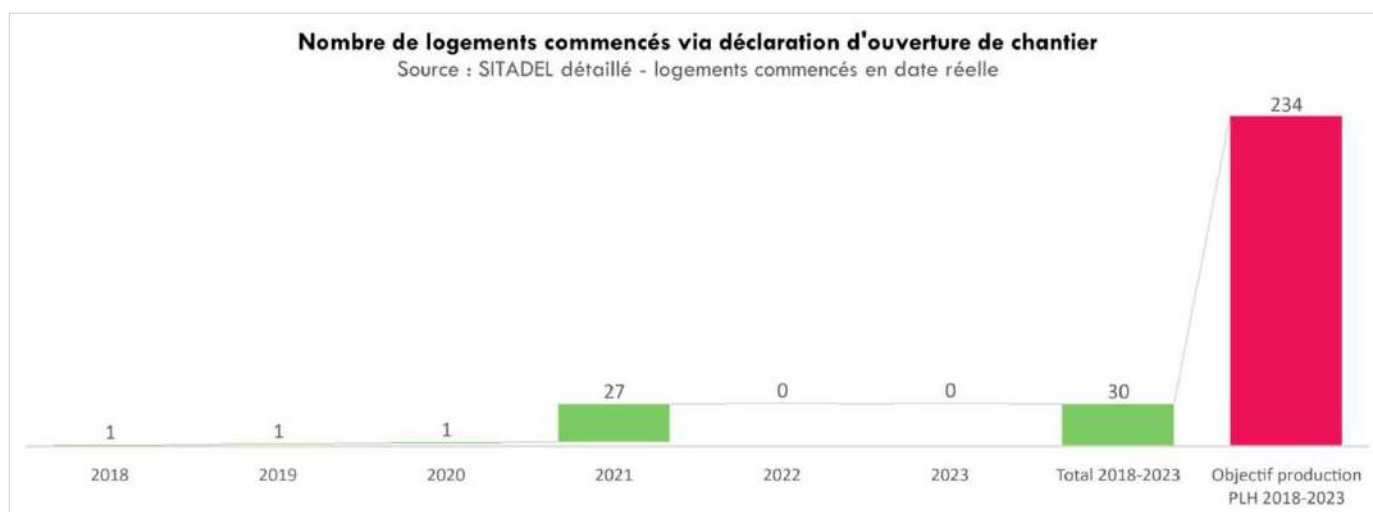
Secteur de référence : **PÔLE PÉRIURBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 39 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-204**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,5 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **35**

soit en équivalent pour 12 ans : **417**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

45 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux (minimum)

% dans la production : **50%**

soit **17** logements par an

dont logements en accession sociale (recommandation)

% dans la production : **10%**

soit **3,5** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : oui

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> **38**
6 ans >> **230**

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> **123** soit **53%** dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> **22** soit **10%** dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> **3**

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
242	Jerphanion	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	79	10	69	38	10	LLS déjà agréés	1,00
243	Baternelle	3 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) par l'EPORA	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	0					Au moins 50 logements à terme. Post 2029	0,69
244	Ancien CTM	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise) communale	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	45		45	25			0,42
245	Cote de Surel	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	32	8	24	14	4		0,62
246	Cote du vallon	2 - Maîtrise foncière par un bailleur social	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	18	4	14	14	4		0,74
247	Petit Eynard	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	55			23			2,90
249	Thodore	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0						1,54
250	Terrain Vallette	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					38 logements potentiels à long terme dont 50% de LLS	0,57
251	Thodore	1 - Initiative privée	2 - Non	3 - long terme (après 2030)	0					Long terme, 54 logements potentiels, dont 22 LLS	1,51
Totaux :					229	22	152	114	18		10,00

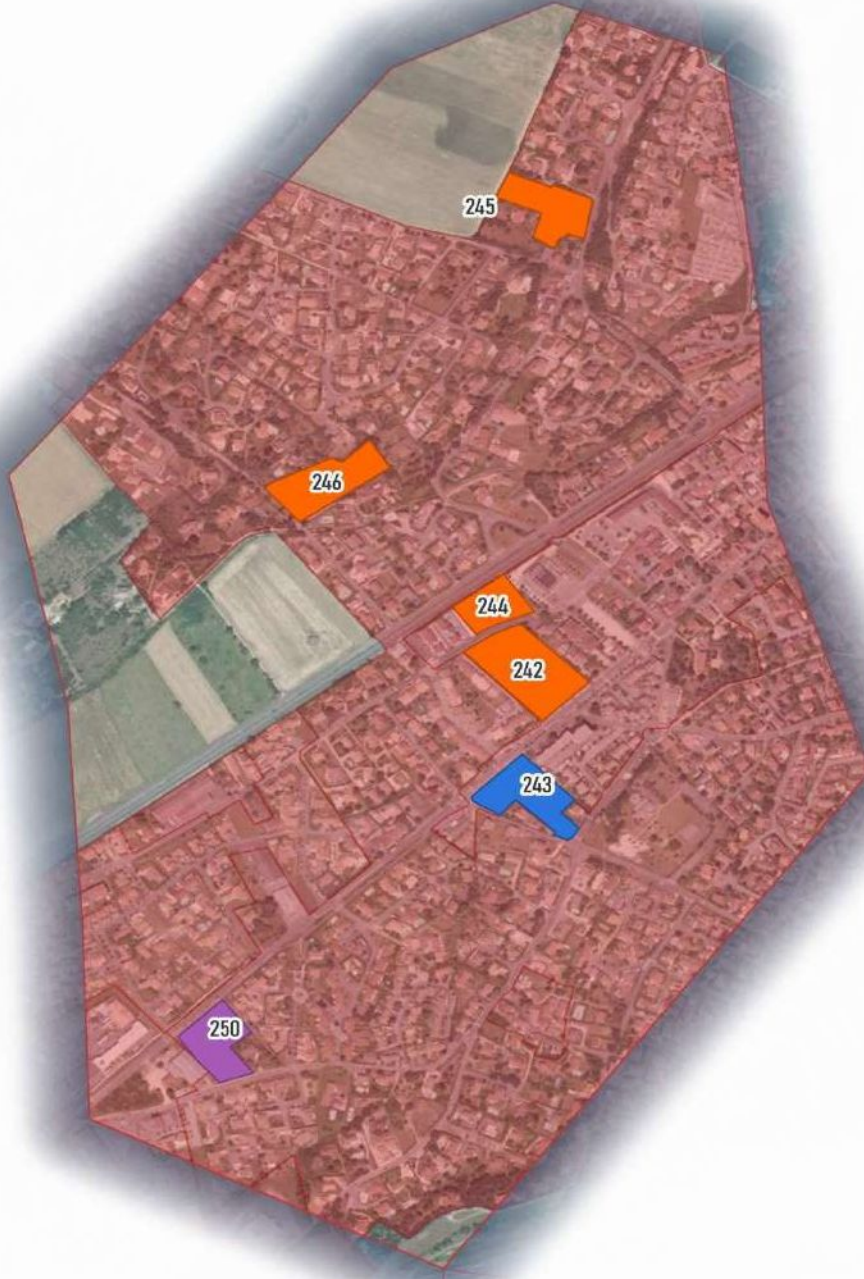
Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Saint-Marcel-lès-Valence

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Saint-Marcel-lès-Valence2

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Saint-Marcel-lès-Valence3

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Saint-Michel-sur-Savasse

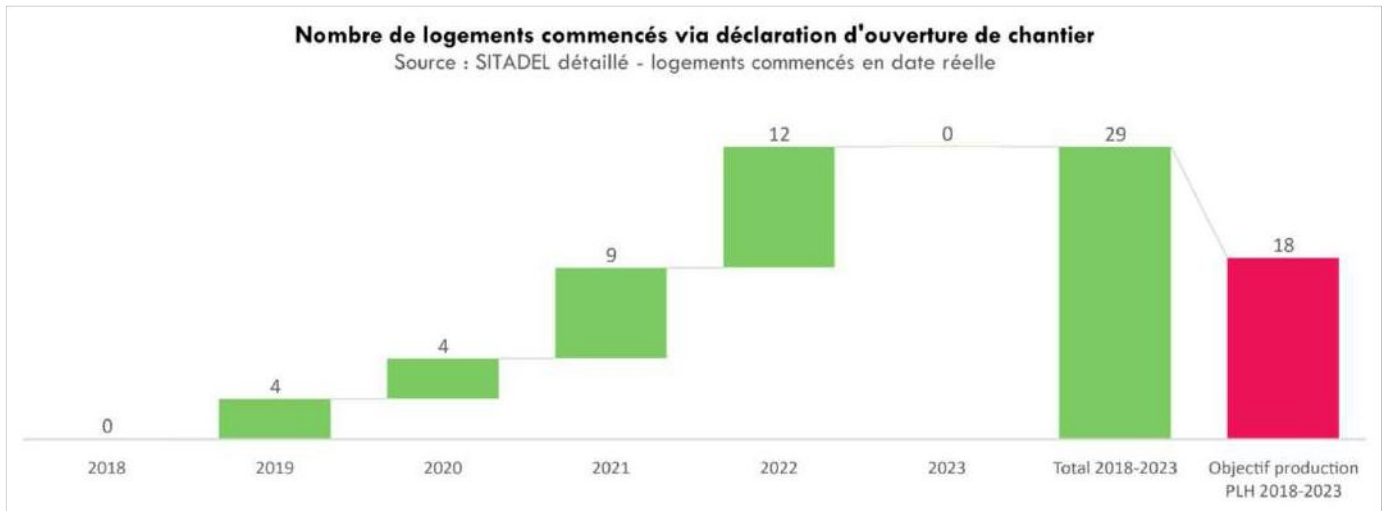
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 3 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 11

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,2**

soit en équivalent pour 12 ans : **26**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 14

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
173	Parcelle Guichard	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	6	6				Potentiel, pas intention de vente	0,49
174	Parcelle Colomb	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	4	4					0,40
175	Buisson	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	2	2					0,12
Totaux :					12	12					1,01

Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante

Saint-Michel-sur-Savasse

PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Saint-Paul-lès-Romans

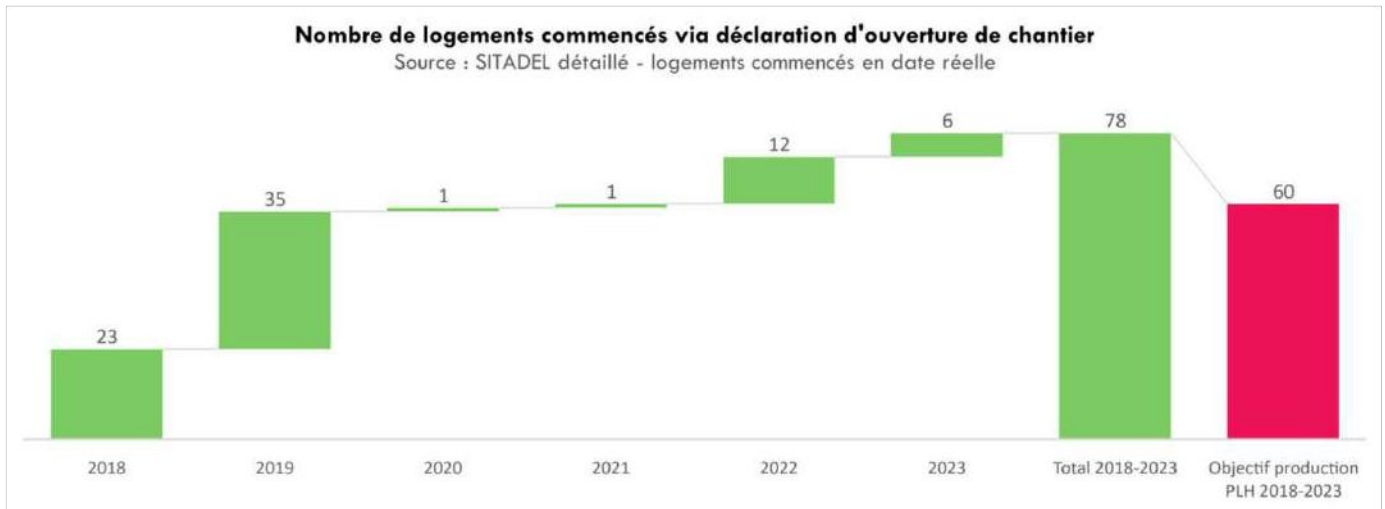
Secteur de référence : PÔLE PÉRIURBAIN ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 10 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 18

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,7 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 8,7

soit en équivalent pour 12 ans : 104

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : 20% soit 1,7 logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 14

6 ans >> 85

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 30 soit 35% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie fondère	Porteur de projet identifié	Echeance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
223	Chaboud	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	36	6	30				0,52
224	Chaboud 2	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	13	13					0,53
226	Sudlimmo	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	9	9				dont coulée verte portée par la commune	0,49
227	Projet intergénérationnel	1 - Initiative privée	1 - Oui	1 - court terme (2024-2026)	55	10	45	30		projet DAH 30 logements intergénérationnel + 25 privés, dont 15 intermédiaires et 10 individuels	1,38
Totaux :					113	38	75	30			2,92

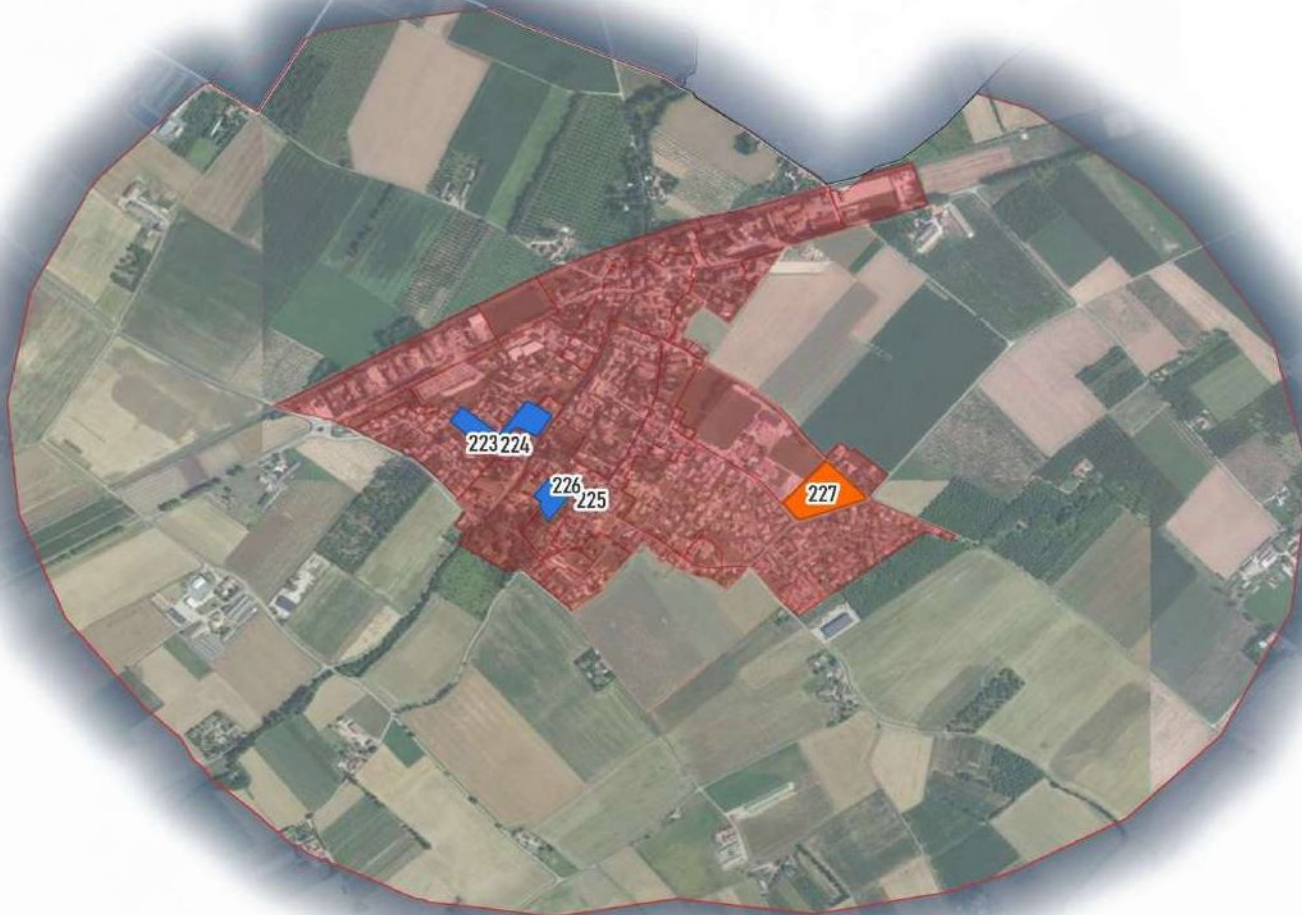
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Saint-Paul-lès-Romans

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,2 0,4 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Saint-Vincent-la-Commanderie

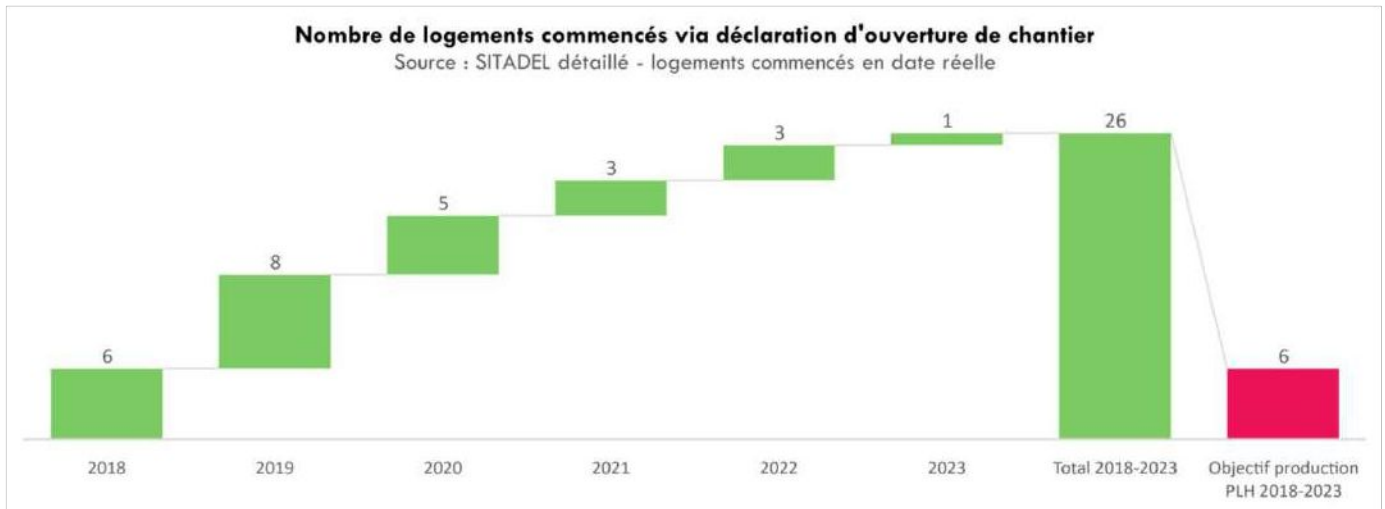
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 1 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 20

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,2**

soit en équivalent pour 12 ans : **26**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,2** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Triors

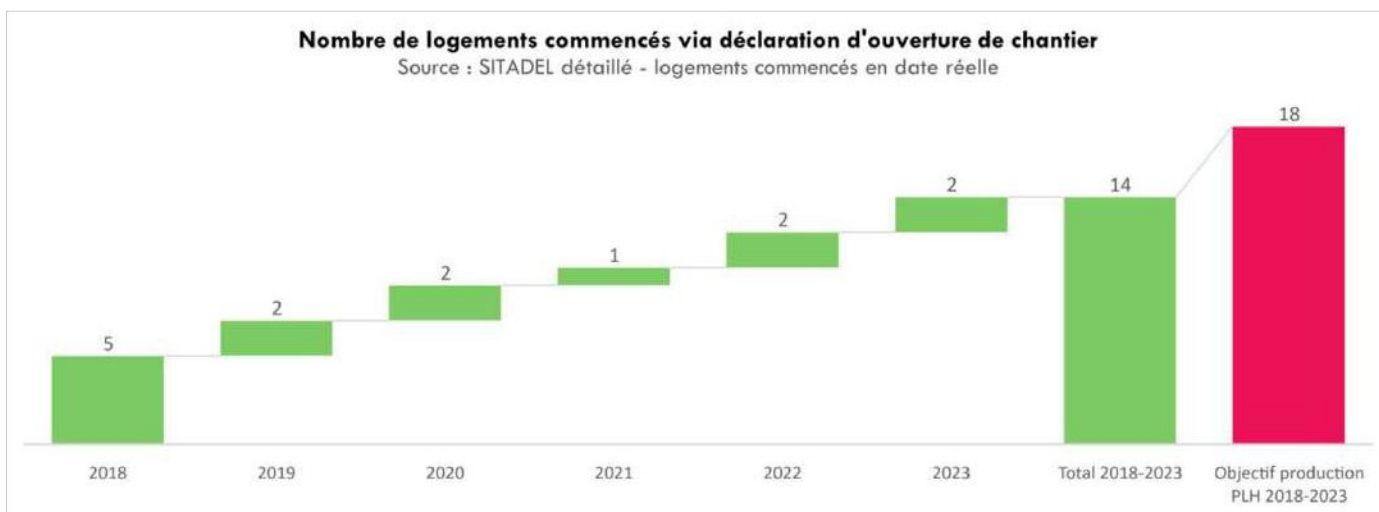
Secteur de référence : **VILLAGE PÉRIURBAIN ROMANAIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : **3** par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-4**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : **4,3** logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **2,6**

soit en équivalent pour 12 ans : **31**

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **10%** soit **0,3** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 2
6 ans >> 12

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 2,4 soit 20% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie fondère	Porteur de projet identifié	Echeance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
228	Les Combes	1 - Initiative privée	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	7	7					0,61
Totaux :					7	7					0,61

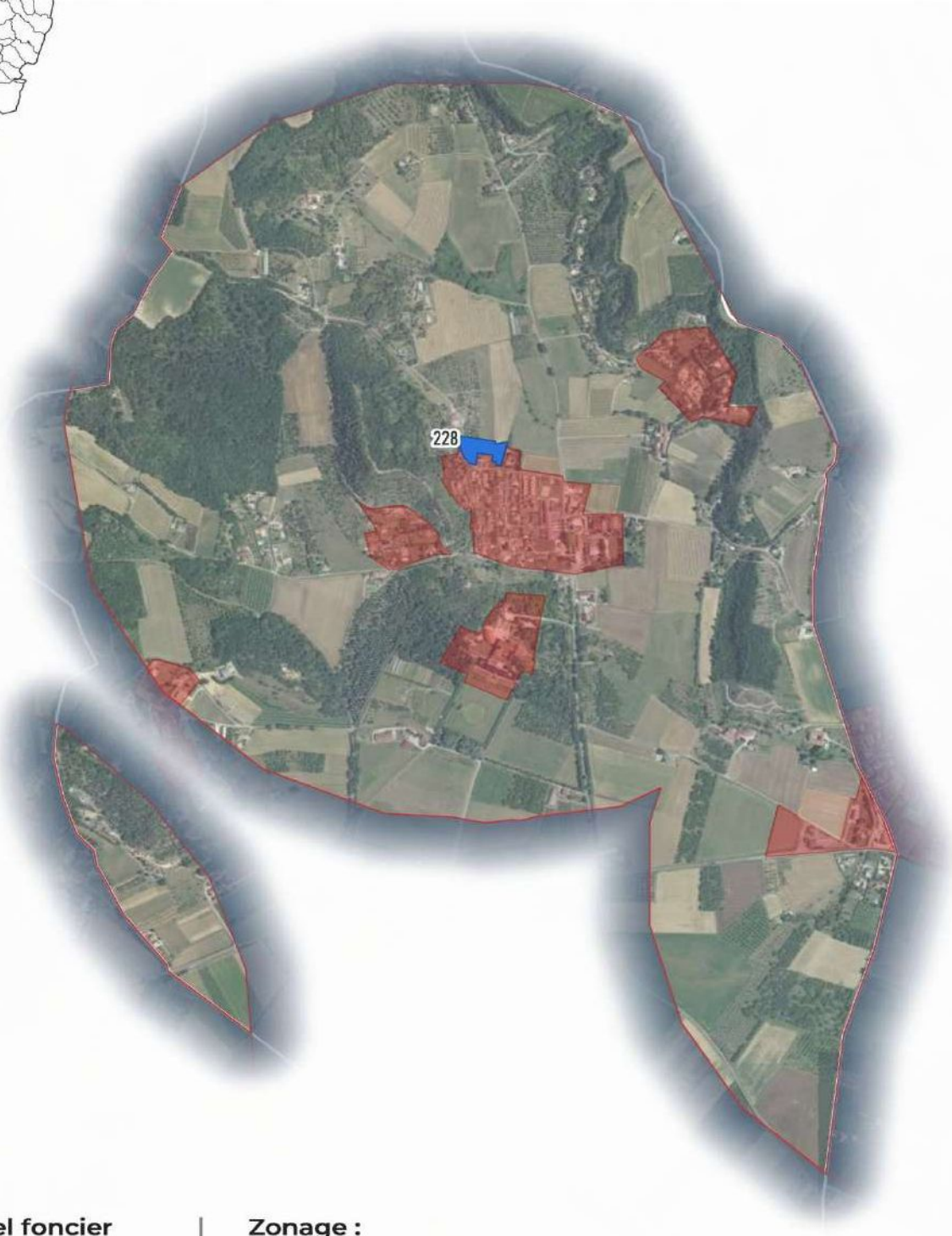
Tableau des projets répertoriés dans la carte suivante



Triors

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée



Upie

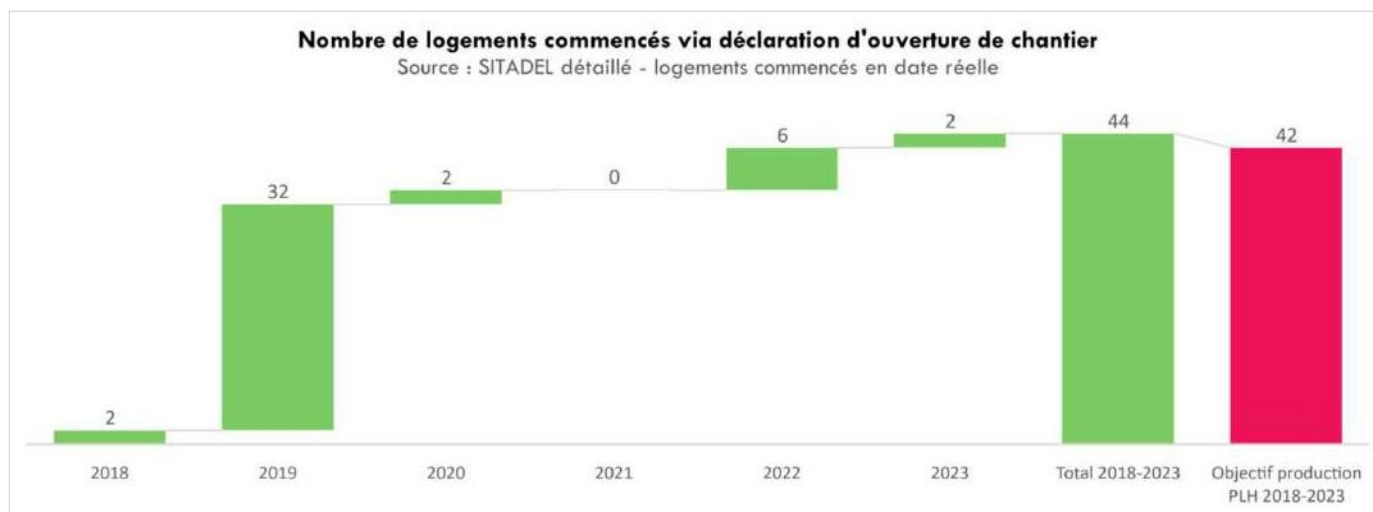
Secteur de référence : RURAL VALENTINOIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 7 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : 2

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 4,1 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : 6

soit en équivalent pour 12 ans : 74

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : 10% soit 0,6 logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 7

6 ans >> 40

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 6

Aucun projet ou gisement n'a été identifié avec la commune



Valence

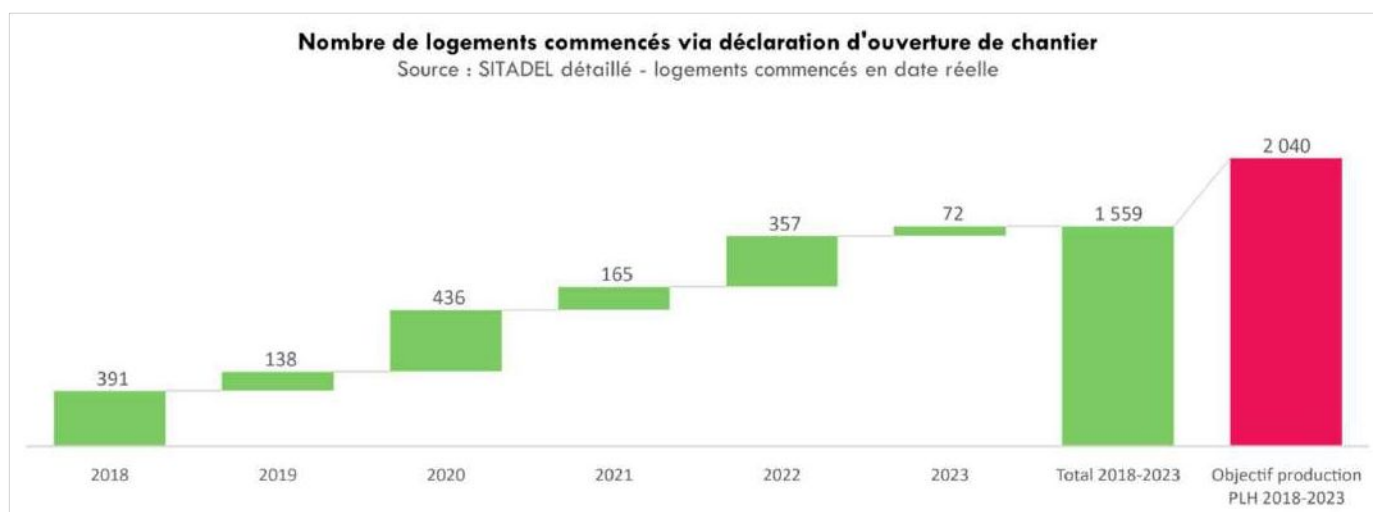
Secteur de référence : **PÔLE URBAIN VALENTINOIS**

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 340 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : **-481**

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 5,0 logements par an pour 1 000 habitants
minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **321**

soit en équivalent pour 12 ans : **3 846**

dont bonus SRU accordé, par rapport à l'indice de construction de la strate

0 logements sur 12 ans

dont logements locatifs sociaux

% dans la production : **20%** soit **64,1** logements par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

avec un taux cible de 25% de logements sociaux dans les résidences principales

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> **320**

6 ans >> **1920**

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> **384** soit **20%** dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> **96** soit **5%** dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> **120**

Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
Pas de projet	400	0,13
Projet à l'étude	401	0,01
Projet à l'étude	402	0,09
Projet à l'étude	403	0,10
Projet à l'étude	404	0,35
Projet à l'étude	405	2,56
Pas de projet	406	0,26
Pas de projet	407	0,15
Pas de projet	408	0,02
Pas de projet	409	0,04
Projet à l'étude	410	0,82
PC octroyé	411	0,18
PC octroyé	412	0,07
PC octroyé	413	0,42
Pas de projet	414	0,12
PC octroyé	415	0,07
Pas de projet	416	0,11
PC octroyé	417	0,09
Pas de projet	418	0,22
Projet à l'étude	419	0,74

Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
Pas de projet	420	0,06
PC octroyé	421	0,08
Pas de projet	422	0,14
Pas de projet	423	0,11
Pas de projet	424	0,04
Pas de projet	425	0,01
Pas de projet	426	0,07
Pas de projet	427	0,04
Pas de projet	428	0,68
PC octroyé	429	0,12
Pas de projet	430	0,21
PC octroyé	431	0,05
Pas de projet	432	0,22
Pas de projet	433	0,19
Pas de projet	434	0,04
Pas de projet	435	0,02
PC octroyé	436	0,03
Pas de projet	437	0,31
Pas de projet	438	0,07
Pas de projet	439	0,34

Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
Pas de projet	440	0,05
Pas de projet	441	0,03
Projet à l'étude	442	0,02
Pas de projet	443	0,02
Pas de projet	444	0,02
Pas de projet	445	0,04
Pas de projet	446	0,01
Pas de projet	447	0,02
Pas de projet	448	0,12
Pas de projet	449	0,19
Pas de projet	450	0,18
Projet à l'étude	451	0,09
Pas de projet	452	0,14
Pas de projet	453	0,16
Pas de projet	454	0,08
PC octroyé	455	0,25
PC octroyé	456	0,29
PC octroyé	457	0,29
PC octroyé	458	0,69
PC octroyé	459	0,23

Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
PC octroyé	460	0,22
PC octroyé	461	1,38
PC octroyé	462	0,29
PC octroyé	463	0,28
Projet à l'étude	464	0,18
PC octroyé	465	0,29
Pas de projet	466	0,06
Pas de projet	467	0,08
Pas de projet	468	0,05
Pas de projet	469	0,06
Pas de projet	470	0,08
Pas de projet	471	0,03
Pas de projet	472	0,10
Pas de projet	473	0,06
Pas de projet	474	0,10
Pas de projet	475	0,09
Pas de projet	476	0,05
Projet à l'étude	477	0,70
Projet à l'étude	478	2,57
Projet à l'étude	479	0,45
Pas de projet	480	0,15
Pas de projet	481	0,06
Pas de projet	482	0,15
Projet à l'étude	483	0,56
Projet à l'étude	484	0,23
Projet à l'étude	485	0,41
Pas de projet	486	0,08
Pas de projet	487	0,28
PC octroyé	488	0,13
Pas de projet	489	0,12

Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
Pas de projet	490	0,29
Pas de projet	491	0,13
Pas de projet	492	0,17
Pas de projet	493	0,09
Pas de projet	494	0,06
Pas de projet	495	0,13
Pas de projet	496	0,14
Pas de projet	497	0,15
Pas de projet	498	0,18
Pas de projet	499	0,29
PC octroyé	500	0,21
Pas de projet	501	0,37
Pas de projet	502	0,09
Pas de projet	503	0,22
Pas de projet	504	0,24
Pas de projet	505	0,11
Pas de projet	506	0,24
Pas de projet	507	0,18
Pas de projet	508	0,03
Pas de projet	509	0,10
Pas de projet	510	0,14
Pas de projet	511	0,13
Pas de projet	512	0,10
Projet à l'étude	513	0,28
Pas de projet	514	0,03
Pas de projet	515	0,16
Pas de projet	516	0,07
Pas de projet	517	0,08
Pas de projet	518	0,29
Pas de projet	519	0,10

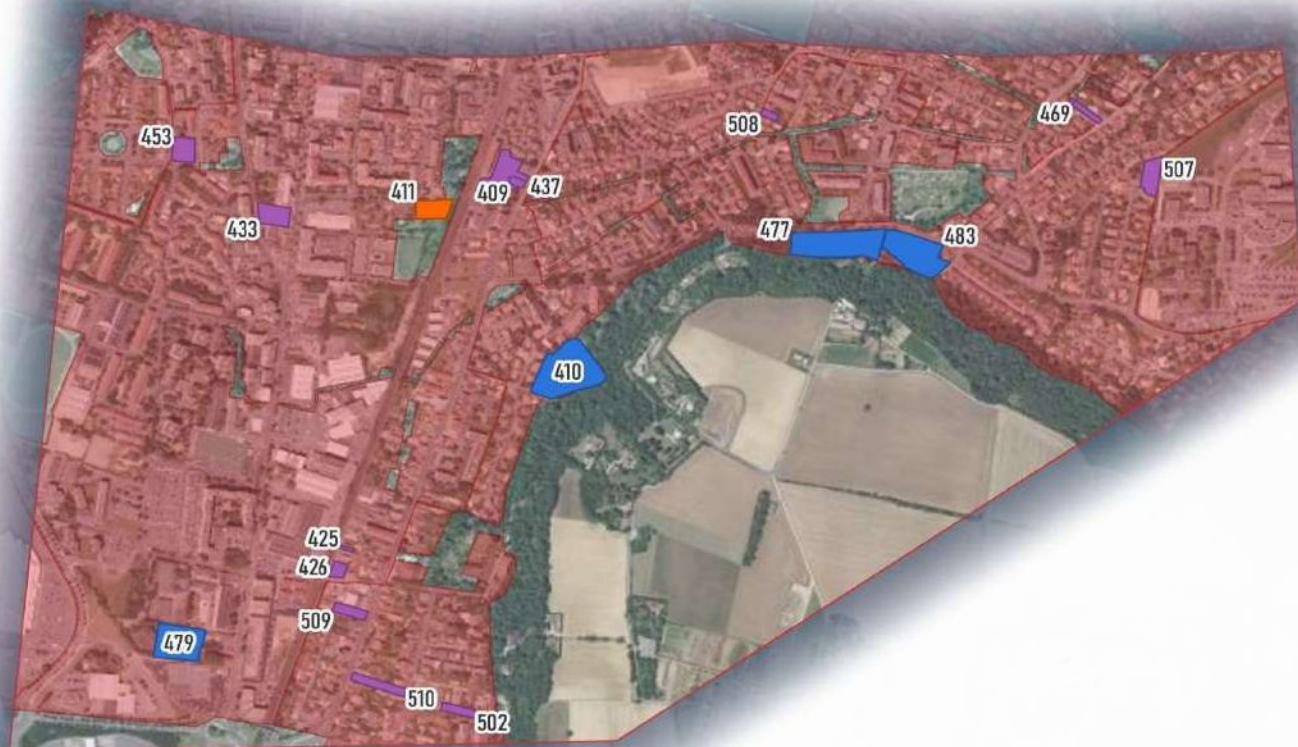
Etat	Numéro du projet	Surface (ha)
Pas de projet	520	0,10
Pas de projet	521	0,12
Pas de projet	522	0,26
Pas de projet	523	0,65
Pas de projet	524	0,37
Pas de projet	525	0,26
Pas de projet	526	0,09
PC octroyé	527	0,42
Pas de projet	528	0,52
Pas de projet	529	0,20
Pas de projet	530	0,63
Pas de projet	531	0,10
Pas de projet	532	0,07
Pas de projet	533	0,11
Pas de projet	534	0,41
Pas de projet	535	0,05
Pas de projet	536	0,29
Pas de projet	537	0,16
Pas de projet	538	0,45

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Valence




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Valence1

PLH CA Valence Romans Agglo

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Valence2

PLH CA Valence Romans Agglo

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024






ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023
MERC/AT



Valence3

PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km





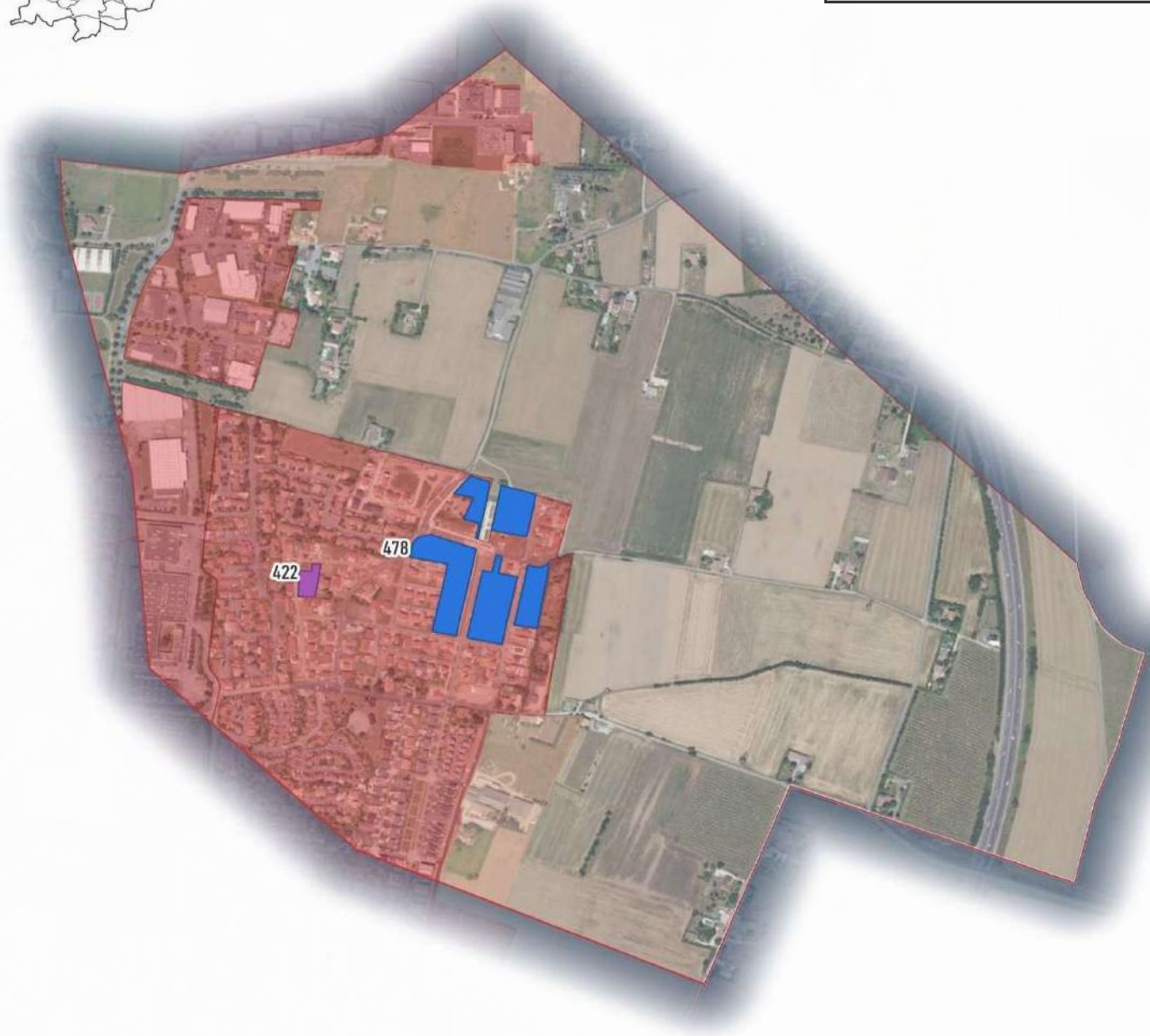
Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024






ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEERP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024






ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023



Valence5
PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,1 0,2 km





Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024



ID : 026-200068781-20241217-2024_216-DE



Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023
MERC/AT



Valence6
PLH CA Valence Romans Agglo

0 0,2 0,4 km





Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

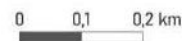
Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023



Valence7
PLH CA Valence Romans Agglo





Potentiel foncier repéré (échéance) :

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme
- Pas d'indication

Zonage :

- U - Zone urbaine
- AUc - Zone à urbaniser
- AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023
MERC/AT



Valence8
PLH CA Valence Romans Agglo








Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée



Valherbasse

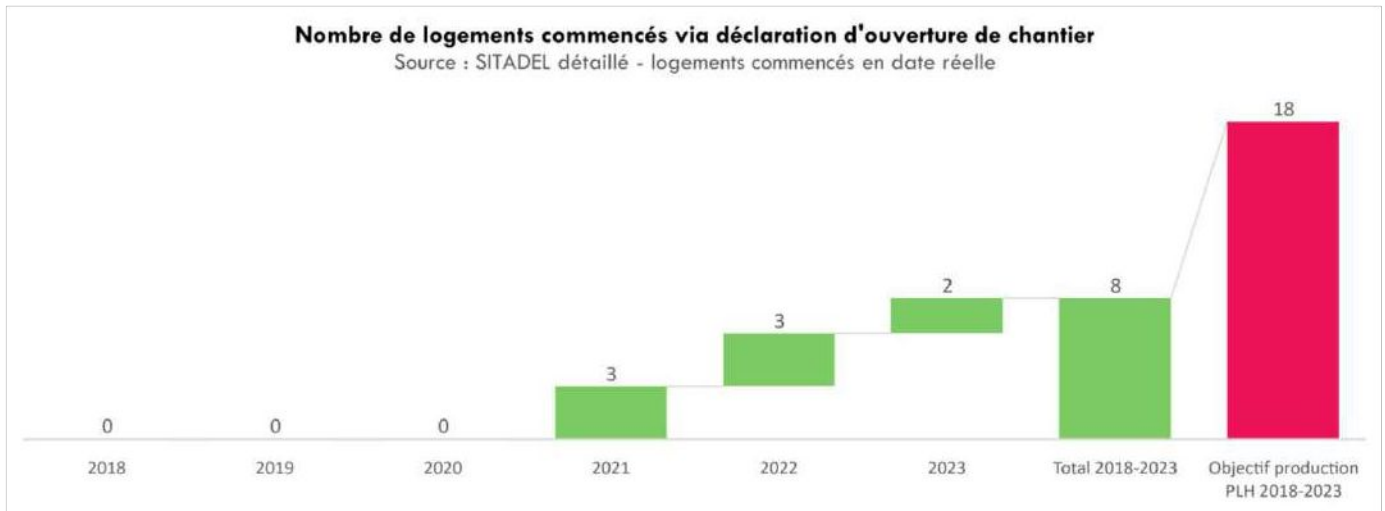
Secteur de référence : RURAL ROMANAIS

Bilan de la production de logements 2018-2023

Rappel de l'objectif PLH 2018-2023 de la commune : 3 par an

Logements + ou - produits par rapport à l'objectif du PLH 2018-2023 : -10

Source : SITADEL détaillé - logements commencés en date réelle



Objectifs de programmation PLH 2025-2030

Objectifs à appliquer dans les documents d'urbanisme (cf. annexe 3)

Indice de construction à appliquer : 3,8 logements par an pour 1 000 habitants minimum pour les pôles urbains, maximum pour les autres communes

soit en équivalent par an : **3,9**

soit en équivalent pour 12 ans : **47**

dont logements locatifs sociaux (recommandation)

% dans la production : **10%** soit **0,4** logement par an

Commune soumise au rattrapage SRU : non

Projets retenus par la commune pour les 6 années du PLH 2025-2030

Nombre de logements estimé par la commune durant la période du PLH lors de l'entretien - avril 2023 - cf. annexe 4

Nombre total de logements

par an >> 3
6 ans >> 18

dont logements locatifs sociaux

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

dont logements en accession sociale

6 ans >> 0 soit 0% dans la production

Objectif de conventionnement Anah (parc privé)

6 ans >> 0

Numéro du projet	Nom du site	Stratégie foncière	Porteur de projet identifié	Echéance (DOC)	Nb Logements	dont Log individuels	dont Log collectifs	dont Nb LLS	dont Nb PSLA ou BRS	Commentaire	Surface (ha)
169	Les Châtaigners	4 - Maîtrise foncière (ou souhait de maîtrise communale)	2 - Non	2 - moyen terme (2027-2029)	5	5				Projet de lotissements communaux	0,41
170	Les 4 routes	1 - Initiative privée	1 - Oui	2 - moyen terme (2027-2029)	5	5				Projet incertain, recours gracieux en cours	0,45
Totaux :					10	10					0,86

Tableau des projets répertoriés dans les cartes suivantes



Valherbasse

PLH CA Valence Romans Agglo




0 0,03 0,06 km



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée

Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019
Réalisation : MERCAT, Novembre 2023, projets identifiés en avril 2023





Valherbasse2




PLH CA Valence Romans Agglo



Potentiel foncier repéré (échéance) :

-  Court terme
-  Moyen terme
-  Long terme
-  Pas d'indication

Zonage :

-  U - Zone urbaine
-  AUc - Zone à urbaniser
-  AUs - Zone à urbaniser bloquée