

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RHÔNE CRUSSOL

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 09 DECEMBRE 2021

Le 09 décembre deux mil vingt et un, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la communauté de communes « Rhône Crussol » s'est réuni en section ordinaire à Guilherand-Granges, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jacques DUBAY.

Date de convocation : Vendredi 03 décembre 2021

Etaient présents :

Mme GAUCHER, M. COQUELET, Mme COSTEROUSSE, M. GOUNON, Mme MALLET (à partir de la délibération n°202-2021), M. PONSICH, M. RANC, Mme RENAUD, Mme RIFFARD (à partir de la délibération n°188-2021), Mme SALLIER, M. DUBAY, Mme FORT, M. GERLAND, M. GUIGAL, M. LE GALL (à partir de la délibération n°202-2021), Mme VOSSEY-MATHON, M. AVOUAC, M. LAFAGE, Mme ROSSI, Mme PEYRARD, M. COULMONT, M. POMMARET, Mme LEJUEZ, Mme MORFIN, Mme SIMON, M. RIAILLON, M. DUPIN, Mme GOUMAT, M. DEVOCHELLE.

Etaient absents excusés :

Mme CHEBBI, M. CLOUE, M. DARNAUD, Mme MALLET (jusqu'à la délibération n°201-2021), Mme RIFFARD (jusqu'à la délibération n°187-2021), M. CHAUVEAU, M. LE GALL (à partir de la délibération n°201-2021), Mme METTRA, Mme QUENTIN-NODIN, Mme SICOIT, M. PONTAL, M. MONTIEL, Mme SORBE, M. MIZZI, M. DIETRICH.

Madame Ilhem CHEBBI, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur André COQUELET.
Monsieur Jacky CLOUE, étant absent excusé, a donné pouvoir à Monsieur Bernard GOUNON.
Monsieur Mathieu DARNAUD, étant absent excusé, a donné pouvoir à Madame Sylvie GAUCHER.
Madame Jany RIFFARD, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Régis PONSICH, jusqu'à la délibération n°187-2021.
Madame Mireille METTRA, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Frédéric GERLAND.
Madame Julie SICOIT, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Thierry AVOUAC.
Monsieur Olivier MONTIEL, étant absent excusé, a donné pouvoir à Madame Geneviève PEYRARD.
Madame Virginie SORBE, étant absente excusée, a donné pouvoir à Monsieur Hervé COULMONT.
Monsieur Michel MIZZI, étant absent excusé, a donné pouvoir à Madame Magali MORFIN.

Madame MALLET (jusqu'à la délibération n°201-2021), Messieurs CHAUVEAU, LE GALL (jusqu'à la délibération n°201-2021), Madame QUENTIN-NODIN, Messieurs PONTAL et DIETRICH, membres titulaires absents excusés n'ont pas été remplacés.

Monsieur Hervé COULMONT a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 04 NOVEMBRE 2021

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Le Président rappelle que tous les sujets soumis au conseil ont déjà fait l'objet d'une présentation et de débats en commission et en bureau communautaire.

ADMINISTRATION GENERALE / PERSONNEL

Rapporteurs : Madame Sylvie GAUCHER – Vice-Présidente déléguée à l'administration générale, la famille et la parentalité

1/ MOUVEMENTS AU SEIN DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DE DIFFERENTES INSTANCES – REMPLACEMENT DE MADAME SOLANGE BERGERON (CHAMPIS)

L'assemblée salue la prise de fonction de Monsieur BASSET, présent dans le public.

DELIBERATION N°186-2021 : REMPLACEMENT D'UN REPRESENTANT A L'EPIC OFFICE DE TOURISME

Madame Sylvie GAUCHER, Vice-Présidente déléguée à l'administration générale, la famille et la parentalité expose.

Vu la délibération n°116-2020 du conseil communautaire du 09 juillet 2020 désignant les représentants de la Communauté de Communes au sein de l'EPIC.

Vu les délibérations n°003-2021 du conseil communautaire du 25 février 2021, n°104-2021 du conseil communautaire du 17 juin 2021, n°131-2021 du conseil communautaire du 30 septembre 2021 et 175-2021 du conseil communautaire du 04 novembre 2021, modifiant les représentants de la Communauté de Communes au sein de l'EPIC.

Considérant la démission de Madame Solange BERGERON, représentante suppléante de la commune de Champis.

Considérant l'ordre du tableau,

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- désigne Monsieur Fabrice BASSET pour représenter la commune de Champis en tant que représentant suppléant au sein de l'EPIC Office de Tourisme.

Les conseillers communautaires siégeant au sein de l'EPIC sont donc les suivants :

COMMUNES	TITULAIRES	SUPPLEANTS
Alboussière	Michel MIZZI	Magali MORFIN
Boffres	Jean RIAILLON	Agnès CLEMENT
Champis	Denis DUPIN	Fabrice BASSET
Charmes sur Rhône	Julie SICOIT	Thierry AVOUAC
Châteaubourg	Claude DEVOCHELLE	Angélique COMBE
Cornas	Stéphane LAFAGE	Bénédicte ROSSI
Guilherand-Granges	Jany RIFFARD	Brigitte SALLIER
Saint Georges les Bains	Geneviève PEYRARD	Olivier MONTIEL
Saint-Péray	Frédéric GERLAND	Nathalie VOSSEY
Saint Romain de Lerps	Anne SIMON	David DIETRICH
Saint Sylvestre	Laëtitia GOUMAT	Emilie BAUD
Soyons	Virginie SORBE	Hervé COULMONT
Toulaud	Patrice POMMARET	Gaëlle LEJUEZ

2/ MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

DELIBERATION N°187-2021 :

Madame Sylvie GAUCHER, Vice-Présidente déléguée à l'administration générale, la famille et la parentalité expose.

Vu le tableau des effectifs,

Les effectifs de la collectivité étant par nature fluctuants, car liés aux besoins des services ainsi qu'à l'évolution réglementaire des carrières des agents territoriaux, Madame Sylvie GAUCHER, Vice-Présidente propose de modifier le tableau des effectifs comme suit :

Création de poste				
Filière	Cadre d'emploi	Catégorie	Effectif	Durée hebdomadaire de service
Administrative	Adjoint administratif principal de 1 ^{ère} classe	C	1	35 h

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Décide d'actualiser le tableau des effectifs comme ci-dessus mentionné.

*L'arrivée de Madame Jany RIFFARD modifie l'effectif présent.
Madame Jany RIFFARD a donné pouvoir à Monsieur Régis PONSICH, celui-ci s'annule.*

3/ MISE EN PLACE DU TELETRAVAIL

*Madame GAUCHER et Monsieur DUBAY précisent que c'est un point qui est discuté depuis longtemps à la demande des élus du personnel au Comité Technique.
Cela a aussi fait débat au sein du bureau communautaire.
Il s'agit d'une première année expérimentale et d'observation avant d'éventuelles modifications.*

DELIBERATION N°188-2021 :

Madame Sylvie GAUCHER, Vice-Présidente déléguée à l'administration générale, la famille et la parentalité expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

Vu la loi n°2012-347 du 12 mars 2012 modifiée relative à l'accès à l'emploi titulaire et à l'amélioration des conditions d'emploi des agents contractuels dans la fonction publique, à la lutte contre les discriminations et portant diverses dispositions relatives à la fonction publique, notamment l'article 133,

Vu le décret n°85-603 du 10 juin 1985, relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale,

Vu le décret n° 2016-151 du 11 février 2016 modifié, relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature,

Vu le décret n° 2021-1123 du 26 août 2021 portant création d'une allocation forfaitaire de télétravail au bénéfice des agents publics et des magistrats,

Vu l'arrêté du 26 août 2021 pris pour l'application du décret n° 2021-1123 du 26 août 2021 relatif au versement de l'allocation forfaitaire de télétravail au bénéfice des agents publics et des magistrats,

Vu l'avis du Comité Technique en date du 7 octobre 2021,

Considérant que :

Le télétravail est une forme d'organisation du travail dans laquelle les fonctions qui auraient pu être exercées par un agent dans les locaux où il est affecté sont réalisées hors de ces locaux en utilisant les technologies de l'information et de la communication ;

Les agents exerçant leurs fonctions en télétravail bénéficient des mêmes droits et obligations que les agents exerçant sur leur lieu d'affectation ;

L'employeur prend en charge les coûts découlant directement de l'exercice des fonctions en télétravail, tels que précisés dans le projet de charte ci-joint ;

Aucun candidat à un emploi ne peut être incité à accepter un poste sous condition d'exercer en télétravail. Aucun emploi ne peut être réservé à un agent en télétravail.

Aucun emploi ne peut conditionner un agent à ne pas procéder à une demande d'exercice des fonctions en télétravail.

Il est proposé la mise en place du télétravail au sein de la collectivité à compter du 1^{er} janvier 2022 et d'adopter la charte interne régissant le télétravail ci-jointe (document 1)

Le télétravail est ouvert aux missions définies dans le document 2.

Ne sont cependant pas éligibles au télétravail :

- les postes qui exigent une présence physique effective dans les locaux de la collectivité, notamment en raison des équipements matériels, de l'accès aux applications métiers nécessaires à l'exercice de l'activité, de la manipulation d'actes ou de valeurs, ou le traitement de données confidentielles dont la sécurité ne peut être assurée en dehors des locaux de l'administration ou d'un contact avec le public ou des correspondants internes ou externes ;
- les activités se déroulant par nature sur le terrain, notamment l'entretien, la maintenance et l'exploitation des équipements et bâtiments ;
- les postes qui exigent un travail d'équipe ou en binôme régulier ;
- agent dont le domicile ne dispose pas de connexions permettant une activité optimale à distance.

Le télétravail s'exerce exclusivement si du matériel informatique mobile a été fourni à l'agent. L'usage d'équipement personnel est proscrit.

Par ailleurs, les agents doivent s'engager à respecter les termes de la charte informatique et avoir rendu le document l'attestant.

La collectivité autorise un seul jour de télétravail par semaine. Ce jour télétravaillé ne pourra être ni les lundis, mercredis et vendredis pour tenir compte des temps partiels et aménagement de travail lié à la semaine à 4 jours et demi.

Les télétravailleurs s'engageront à respecter les termes de la charte et à remplir les " fiches de suivi du télétravail " après chaque jour télétravaillé.

La collectivité fait le choix de ne pas mettre en place le versement de l'allocation forfaitaire de télétravail.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Instaure le télétravail au sein de la collectivité ou de l'établissement à compter du 1^{er} janvier 2022.
- Décide d'adopter le règlement de télétravail tel que proposé ci-annexé et de valider les critères et modalités d'exercice du télétravail tels que définis dans la charte et dans le document 2.
- Inscrit au budget les crédits correspondants à l'acquisition du matériel nécessaire.

FINANCES

Rapporteurs : Monsieur Jacques DUBAY – Président

4/ DECISIONS MODIFICATIVES

➤ **DELIBERATION N°189-2021 : DECISION MODIFICATIVE N°2 DU BUDGET PRINCIPAL**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Le suivi du budget fait apparaître la nécessité de rectifier les inscriptions budgétaires initialement prévues au budget principal 2021.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article Unique** : autorise Monsieur le Président à modifier les inscriptions budgétaires conformément aux documents ci-annexés.

➤ **DELIBERATION N°190-2021 : DECISION MODIFICATIVE N°1 DU BUDGET AFFERMAGE**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Le suivi du budget fait apparaître la nécessité de rectifier les inscriptions budgétaires initialement prévues au budget affermage 2021.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article Unique** : autorise Monsieur le Président à modifier les inscriptions budgétaires conformément aux documents ci-annexés.

➤ **DELIBERATION N°191-2021 : DECISION MODIFICATIVE N°1 DU BUDGET ZA LA PLAINE**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Le suivi du budget fait apparaître la nécessité de rectifier les inscriptions budgétaires initialement prévues au budget ZA La Plaine 2021.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article Unique** : autorise Monsieur le Président à modifier les inscriptions budgétaires conformément aux documents ci-annexés.

➤ **DELIBERATION N°192-2021 : DECISION MODIFICATIVE N°1 DU BUDGET ZA LA CHALAYE**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Le suivi du budget fait apparaître la nécessité de rectifier les inscriptions budgétaires initialement prévues au budget ZA La Chalaye 2021.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article Unique** : autorise Monsieur le Président à modifier les inscriptions budgétaires conformément aux documents ci-annexés.

5/ ADMISSIONS EN NON-VALEUR

➤ **DELIBERATION N°193-2021 : ADMISSION EN NON-VALEUR – BUDGET AFFERMAGE**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu les règles de la comptabilité publique.

Vu les états de produits irrécouvrables établis par Monsieur le receveur – Percepteur de Saint-Péray,

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Vu le budget,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Décide d'admettre en non-valeur les produits irrécouvrables figurant sur les états établis par le Trésor Public pour un montant de 3 400 € (participations assainissement collectif)

➤ **DELIBERATION N°194-2021 : ADMISSION EN NON-VALEUR – BUDGET SPANC**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu les règles de la comptabilité publique.

Vu les états de produits irrécouvrables établis par Monsieur le receveur – Percepteur de Saint-Péray,

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Vu le budget,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Décide d'admettre en non-valeur les produits irrécouvrables figurant sur les états établis par le Trésor Public pour un montant de 838,41 € (diagnostic ANC).

6/ PROVISIONS ET REPRISES DE PROVISIONS POUR DEPRECIATIONS DE COMPTE DE TIERS

➤ DELIBERATION N°195-2021 : PROVISIONS ET REPRISES DE PROVISIONS POUR DEPRECIATIONS DE COMPTE DE TIERS – BUDGET PRINCIPAL

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

En vertu du principe comptable de prudence, la collectivité comptabilise toute perte financière probable, dès lors que cette perte est envisagée. Les provisions permettent ainsi de constater un risque ou une charge probable ou encore d'étaler une charge. Les provisions devenues sans objet à la suite de la réalisation ou de la disparition du risque ou de la charge, doivent être soldées par leur reprise totale.

D'un point de vue budgétaire, les provisions sont de droit commun semi-budgétaires, regroupée sur le chapitre 68 < Dotations aux provisions > ou 78 < reprises sur provision >.

En 2018, considérant le risque sur certaines créances douteuses et à la demande du trésorier, une provision d'un montant de 270.72 € avait été constituée (compte de gestion 2020 compte 15151).

Le doute n'étant plus établi, il vous est proposé d'approuver la reprise de la provision pour risques et charges de fonctionnement courant.

D'autres provisions ont été successivement constituées pour un montant de 24 546.05 € (Compte de gestion 2020 compte 15181 autres provisions pour risques, non budgétaires). Il vous est proposé d'approuver la reprise de provision non budgétaire correspondante pour un montant de 24 546.05 €, ce montant se compose d'une provision de 5 000 € établie en 2019 au titre des créances douteuses, montant devant être repris par opération non budgétaire par le comptable et de 19 546.05 € provision établie au titre des écarts de taux de change d'un emprunt en franc suisse repris en 2010. Cette dernière fera l'objet d'une reprise par opération budgétaire au compte 7815.

En ce qui concerne l'exercice 2021, sur proposition du Trésorier, il vous est proposé de provisionner pour créances douteuses la somme de 13.01 € (compte de tiers 4961) et la somme de 2 642.28 € (compte de tiers 4911) au compte 6817.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article 1^{er}** : Décide la reprise de la provision semi budgétaire constituée en 2018 pour un montant de 270.72 € en 7815.
- **Article 2** : Décide la reprise de la provision non budgétaire d'un montant de 24 546.05 €. Ce montant se compose d'une provision de 5 000 € établie en 2019 au titre des créances douteuses, montant devant être repris par opération non budgétaire par le comptable et de 19 546.05 € provision établie au titre des écarts de taux de change d'un emprunt en franc suisse repris en 2010. Cette dernière fera l'objet d'une reprise par opération budgétaire au compte 7815.
- **Article 3** : Décide la provision pour créances douteuses sur le budget général de la collectivité la somme de 13.01 € (compte de tiers 4961) et la somme de 2 642.28 € (compte de tiers 4911) au compte 6817.

➤ **DELIBERATION N°196-2021 : REPRISE DE PROVISION POUR DEPRECIATION DE COMPTE DE TIERS – BUDGET SPANC**

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

En vertu du principe comptable de prudence, la collectivité comptabilise toute perte financière probable, dès lors que cette perte est envisagée. Les provisions permettent ainsi de constater un risque ou une charge probable ou encore d'étaler une charge. Les provisions devenues sans objet à la suite de la réalisation ou de la disparition du risque ou de la charge, doivent être soldées par leur reprise totale.

D'un point de vue budgétaire, les provisions sont de droit commun semi-budgétaires, regroupée sur le chapitre 68 < Dotations aux provisions > ou 78 < reprises sur provision >.

Les provisions pour dépréciation des comptes de tiers procèdent de la constatation d'un amoindrissement d'une créance dont les effets ne sont pas nécessairement irréversibles.

De telles provisions doivent être constituées lorsque le recouvrement des restes à recouvrer sur comptes de tiers est compromis malgré les diligences faites par le comptable public.

En 2020, considérant le risque sur certaines créances douteuses et à la demande du trésorier, une provision d'un montant de 1 013,21 € avait été constituée.

Le doute n'étant plus établi, il vous est proposé d'approuver la reprise de la provision pour dépréciation des actifs circulants.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article unique** : Décide la reprise de la provision semi budgétaire constituée en 2020 pour un montant de 1 013,21 €.

7/ CLOTURE DU BUDGET SPANC ET TRANSFERT DES RESULTATS DE CLOTURE AU BUDGET GENERAL DE LA CCRC

DELIBERATION N°197-2021 :

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

Depuis la transmission de la mission relative au contrôle de l'assainissement non collectif en janvier 2019 dans la délégation de service public de Véolia, le budget assainissement Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC) n'est plus utilisé. Le budget 2021 ne présente plus que les reports d'excédents en fonctionnement et en investissement.

Il vous est donc proposé de clôturer ce budget et d'approuver :

1. les résultats provisoires du compte administratif 2021 du budget SPANC
2. le transfert des résultats du compte administratif 2021 au budget principal 2022 de la Communauté de communes.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article 1er** : Approuve les résultats provisoires du compte administratif 2021 du budget SPANC tels que présentés ci-joints et sous réserve de la concordance des dernières opérations comptables à intervenir en décembre.
- **Article 2** : Approuve le transfert des résultats du compte administratif 2021 budget SPANC au budget principal de la Communauté de communes Rhône Crussol.

8/ AUTORISATION POUR ENGAGEMENT DE DEPENSES EN SECTION D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET 2022

Le Président rappelle le principe de cette délibération et explique que cette possibilité est aussi utilisée dans les communes.

DELIBERATION N°198-2021 :

Monsieur Jacques DUBAY, Président expose.

L'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

L'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus précise le montant et l'affectation des crédits.

Opération	Chapitre	Compte	Libellé	Fonction	Montant
	204	20422	Subventions d'équipement aux personnes de droit privée	72	10 000 €
	21	21735	Installations générales	324	20 000 €
	21	2158	Autres installations	822	10 000 €
543	21	21752	Installations de voirie	822	20 000 €
655	21	21738	Autres constructions	833	10 000 €
656	21	2158	Autres installations	812	20 000 €
850	21	21738	Autres constructions	95	40 000 €
850	21	2184	Mobilier	95	35 000 €
850	21	2188	Autres immobilisations	95	10 000 €

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- **Article 1^{er}** : autorise l'engagement, la liquidation et le mandatement des dépenses d'investissement 2022 dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette suivant le tableau ci-avant.
- **Article 2** : dit que les crédits correspondants, visés ci-dessus, seront inscrits au budget primitif 2022 lors de son adoption.

HABITAT / LOGEMENT

Rapporteur : Madame Laëtitia GOUMAT – Vice-Présidente déléguée à l’habitat et la rénovation énergétique

9/ APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT (PLH)

Madame GOUMAT indique que tous les changements proposés ont été validés aussi en commission habitat.

DELIBERATION N°199-2021 :

Madame Laëtitia GOUMAT, Vice-Présidente déléguée à l’habitat et la rénovation énergétique expose.

Vu les articles L.302-1 à L.302-4 du CCH définissant les modalités applicables au Programme Local de l’Habitat (PLH) ;

Vu l’article L.302-5 du CCH sur les obligations de logements sociaux pour certaines agglomérations ;

Vu le décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 permettant de préciser le taux légal de logements sociaux applicables sur les communes ;

Vu les courriers du Préfet de l’Ardèche en date du 25 janvier 2021 notifiant les nouvelles obligations aux communes de Guilherand-Granges et Saint-Péray ;

Vu la délibération n°032-2021 en date du 25 février 2021 initiant la procédure de modification du PLH ;

Vu le bilan triennal du PLH, approuvé par délibération n°115-2021 en date du 17 juin 2021, ainsi que l’avis du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (CRHH) sur ce bilan triennal en date du 25 mai 2021 ;

Vu la consultation sur le projet de modification du PLH transmise au représentant de l’Etat dans le département et aux personnes morales associées en date du 1^{er} octobre 2021 ;

Vu l’avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) reçu par courrier le 2 novembre 2021 ;

Vu l’avis de la Communauté d’Agglomération Valence Romans Agglo (VRA) reçu par courrier en date du 15 novembre 2021 ;

Vu l’avis du bureau exécutif du syndicat mixte du Schéma de Cohérente Territorial (SCOT) du Grand Rovaltain Drome-Ardèche en date du 26 novembre 2021 ;

Suite à la délibération du 25 février 2021 initiant la modification du PLH conformément aux nouveaux objectifs de logement sociaux sur les communes concernées par l’article 55 de la loi SRU, et au bilan triennal du PLH, un projet de modification a été transmis au

représentant de l'Etat dans le Département, aux Communes du territoires et aux personnes morales associées.

Le projet de modification du PLH concerne à la fois la mise à jour des objectifs de production de logements, notamment ceux liés aux obligations nouvelles de l'article 55 de la loi SRU ; mais aussi l'évolution de certaines actions au vu des éléments du bilan triennal, des priorités nouvelles et des actions effectivement mises en œuvre.

Modification des objectifs territorialisés : Mise à jour des objectifs de production de logement social en lien avec les nouvelles obligations de l'article 55 de la loi SRU. Intégration de la disposition du SCOT permettant de majorer l'objectif de construction sur les communes de Guilhaum-Granges et Saint-Péray si nécessaire pour conserver la mixité sociale dans la production neuve.

Modification du programme d'actions :

- Action 1 – Urbanisme et foncier : Intégration de l'élaboration d'un PLUih par la CCRC suite à la prise de compétence PLUi.
- Action 2 – Soutien à la production de logement abordable : modification des conditions d'aide au logement public et ajout d'un soutien à la rénovation du parc public.
- Action 3 – Conventionnement du parc privé : Renforcement des objectifs de conventionnement avec travaux, réorientation du budget et mise à jour avec les objectifs de l'OPAH.
- Action 4 – Rénovation du parc privé : Intégration du SPPEH, des aides à la rénovation pour les propriétaires occupants et mise à jour du budget dédié.
- Action 5 – suivi du PLH : mise à jour du budget pour l'observatoire de l'habitat.
- Action 6 – Gestion de la demande en logement social : prise en compte des nouvelles missions confiées à la collectivité pour mener la réforme de la demande et des attributions en logement social.

Le représentant de l'Etat dans son avis ne remet pas en cause le projet de modification proposé.

L'agglomération de VRA émet un avis négatif relatif à une augmentation des objectifs de construction sur les communes du bassin valentinois.

Le SCOT du Grand Rovaltain émet un avis favorable à la modification des actions mises en œuvre, et défavorable à une augmentation des objectifs de construction.

Il est précisé que ce projet n'a pas pour vocation d'augmenter les objectifs de production de logements neufs sur ces communes, mais de permettre à la collectivité de les adapter pour conserver de la mixité sociale dans la production neuve le cas échéant.

Au vu de ces éléments, il est proposé d'approuver la modification telle que présentée dans le projet envoyé aux personnes morales associées (corrigée d'une simple erreur de titre pour l'action 2.2).

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Approuve la modification du Programme Local de l'Habitat annexée à la délibération pour tenir compte des nouvelles obligations liées à la loi SRU et ajuster les actions mises en œuvre suite au bilan triennal.
- Précise que la présente délibération deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.
- Précise que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CCRC, et que le dossier sera tenu à disposition du public au siège de la Communauté de commune et dans les mairies des communes du territoire.

AGRICULTURE

Rapporteur : Monsieur Jean RIAILLON – Vice-Président délégué à l'agriculture et la viticulture

10/ TERRAIN A VOCATION PASTORALE SUR LA COMMUNE DE CHATEAUBOURG

Monsieur RIAILLON explique qu'une veille foncière a été mise en place et permet ainsi de procéder à des acquisitions, avec le concours de la SAFER.

En l'espèce, le terrain à acquérir ne peut pas avoir d'autre utilisation que le pâturage.

Les négociations ont été menées à l'amiable et avec l'avis favorable de la commune.

Au final, Rhône Crussol, compte-tenu des subventions mobilisables, ne supportera que le quart du coût énoncé.

Par ailleurs, une présentation rapide est faite des terrains à vocation agricole ou naturelle achetés par Rhône Crussol.

➤ **DELIBERATION N°200-2021 : TERRAIN A VOCATION PASTORALE SUR LA COMMUNE DE CHATEAUBOURG – ACQUISITION DE LA PARCELLE SECTION ZC N°2**

Monsieur Jean RIAILLON, Vice-Président délégué à l'agriculture et la viticulture expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Vu la compétence de la Communauté de Communes en matière d'Agriculture, de protection et de mise en valeur de l'Environnement.

Considérant que les propriétaires de la parcelle ZC 2 sur la commune de Châteaubourg ont proposé sa vente à la communauté de communes Rhône Crussol.

Considérant que la maîtrise de cette parcelle par la communauté de communes permettrait de faciliter sa valorisation par une activité pastorale et sa protection sur le plan environnemental.

Considérant que ladite vente est proposée dans les conditions suivantes :

Commune de Châteaubourg (07130), la parcelle ci-après désignée :

- section ZC n°2 Lieudit Giraud d'une contenance de 5ha70a50ca

Soit une contenance totale de 5ha 70a 50ca

- Prix d'acquisition : 14 262,50 € (soit 0,25€/m²)

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Approuve l'acquisition moyennant le prix de 14 262,50 € (soit 0,25€/m²) de la parcelle susdésignée située sur la commune de Châteaubourg.
- Accepte le recours à l'acte authentique en la forme administrative.
- Accepte néanmoins, le recours à l'acte notarié en cas de difficultés particulières.
- Décide que les frais et accessoires afférents à cette opération seront à la charge exclusive de la communauté de communes Rhône Crussol.
- Autorise le Président et/ou ses Vice-Présidents à effectuer toutes démarches et à signer toutes pièces administratives, juridiques et comptables afférentes à la régularisation de ce dossier.

➤ **DELIBERATION N°201-2021 : TERRAIN A VOCATION PASTORALE SUR LA COMMUNE DE CHATEAUBOURG – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU DEPARTEMENT DE L'ARDECHE AU TITRE DU DISPOSITIF PASS TERRITOIRES 2021**

Monsieur Jean RIAILLON, Vice-Président délégué à l'agriculture et la viticulture expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu la compétence de la communauté de communes Rhône Crussol en matière d'Agriculture.

Vu le plan d'actions pour l'agriculture locale, approuvé par délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2021.

Vu la délibération n°013-2021 du conseil communautaire approuvant le programme d'acquisitions de terrains agricoles et la candidature au dispositif Pass Territoires porté par le Département de l'Ardèche.

Vu le complément au dossier de subvention Pass Territoires ci-annexé, précisant les caractéristiques de la parcelle concernée par le projet d'acquisition à Châteaubourg.

Vu l'avis de la commission Agriculture-Viticulture du 1^{er} décembre 2021.

Considérant que les propriétaires de la parcelle ZC n°2 sur la commune de Châteaubourg ont proposé sa vente à la communauté de communes Rhône Crussol.

Vu la délibération du Conseil communautaire de ce jour, approuvant l'acquisition de ladite parcelle.

Considérant l'intérêt pastoral de cette parcelle.

Considérant que ladite vente est proposée dans les conditions suivantes :

Parcelle	Localisation	Contenance	Prix
ZC n°2	Lieudit Giraud - CHATEAUBOURG	57 050 m ²	14 262.50 €

Considérant que le Département de l'Ardèche propose une aide financière à l'acquisition de terrains en vue de préserver des espaces et activités agricoles et de favoriser l'installation d'agriculteurs, dans le cadre du dispositif Pass Territoires.

Considérant les principales conditions d'attribution de cette aide, à savoir :

- Le taux de subvention est fixé à 50 % des dépenses éligibles, pour un montant maximal d'aide de 15 000 euros.
- La collectivité ou l'EPCI bénéficiaire de l'aide dispose d'un délai de deux ans pour réaliser l'opération à compter de la date de la décision d'affectation de l'aide.
- L'aide s'applique aux coûts d'achat des terrains et à l'ensemble des frais directement associés à l'acquisition (frais de notaire, géomètre, SAFER...).
- Les parcelles à acquérir doivent présenter de réelles potentialités agronomiques ou pastorales,
- Engagement sur 20 ans à ne pas revendre les parcelles acquises, ni à modifier leur affectation liée à l'objectif de l'acquisition,
- Engagement à louer les parcelles acquises (bail agricole) dans un délai de 3 ans ou à maintenir le potentiel agropastoral par des actions d'entretien appropriées,

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 35 voix pour, soit à l'unanimité :

- Sollicite pour le projet d'acquisition détaillé ci-dessus une aide financière de 7 131.25 euros auprès du Conseil départemental de l'Ardèche dans le cadre du programme « Pass Territoires 2021 ».

- Accepte les conditions particulières d'attribution de l'aide du Département, telles qu'indiquées supra.
- Autorise le Président et/ou ses Vice-Présidents à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération

L'arrivée de Madame Josette MALLET et Monsieur Matthieu LE GALL modifie l'effectif présent.

➤ **DELIBERATION N°202-2021 : TERRAIN A VOCATION PASTORALE SUR LA COMMUNE DE CHATEAUBOURG – DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PLAN PASTORAL NORD ARDECHE**

Monsieur Jean RIAILLON, Vice-Président délégué à l'agriculture et la viticulture expose.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu la compétence de la communauté de communes Rhône Crussol en matière d'Agriculture.

Vu le plan d'actions pour l'agriculture locale, approuvé par délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2021.

Considérant que les propriétaires de la parcelle ZC n°2 sur la commune de Châteaubourg ont proposé sa vente à la communauté de communes Rhône Crussol.

Vu la délibération du Conseil communautaire de ce jour, approuvant l'acquisition de ladite parcelle.

Vu le Plan Pastoral Territorial Nord Ardèche.

Vu l'avis de la commission Agriculture Viticulture du 1^{er} décembre 2021.

Considérant l'intérêt pastoral de ces parcelles.

Considérant que ladite vente est proposée dans les conditions suivantes :

Parcelle	Localisation	Contenance	Prix
ZC n°2	Lieudit Giraud - CHATEAUBOURG	57 050 m ²	14 262.50 €

Considérant que dans le cadre du Plan Pastoral Territorial Nord Ardèche, une aide financière peut être sollicitée auprès de la Région Auvergne Rhône Alpes et du FEADER,

Considérant le plan de financement qui s'établit comme suit :

Dépenses		Recettes	
Acquisition de la parcelle	14 262.50 € (TVA non applicable)	Département de l'Ardèche (50%)	7 131.25 €
		PPT (Région Auvergne Rhône Alpes et FEADER) (25%)	3 565.62 €
		Autofinancement de la CCRC (25%)	3 565.63 €
Total	14 262.50 €	Total	14 262.50 €

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 37 voix pour, soit à l'unanimité :

- Approuve le projet d'acquisition foncière et de reconquête pastorale ainsi que le plan de financement présentés supra.
- Sollicite pour ce projet une aide financière de 3 565.63 euros auprès du FEADER et de la Région Auvergne Rhône Alpes dans le cadre du Plan Pastoral Territorial.
- Autorise le Président et/ou ses Vice-Présidents à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération

11/ APPROBATION DU REGLEMENT D'AIDE A L'INSTALLATION AGRICOLE ET AUX PROJETS DE CONVERSION D'EXPLOITATIONS EXISTANTES EN AGRICULTURE BIOLOGIQUE

Messieurs RIAILLON et DUBAY expliquent qu'il s'agit d'une action novatrice. Les dossiers présentés seront examinés en commission.

DELIBERATION N°203-2021 :

Monsieur Jean RIAILLON, Vice-Président délégué à l'agriculture et la viticulture expose.

Vu les articles 107 et 108 du Traité de l'Union européenne.

Vu le Règlement (UE) n° 1408/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis dans le secteur de l'agriculture, dit « règlement de minimis agricole ».

Vu le Règlement (UE) n°2019/316 de la Commission du 21 février 2019 prolongeant notamment la période d'application du règlement (UE) n°1408/2013 jusqu'au 31 décembre 2027.

Vu l'instruction technique DGPE/SDC/2020-616 du 7 octobre 2020 relative aux aides de minimis dans le secteur de la production primaire agricole.

Vu le SRDEII 2017-2021 Auvergne Rhône Alpes et régimes d'aides associés.

Vu le projet de convention actualisée d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises avec la Région Auvergne Rhône Alpes.

Vu le Plan d'actions pour l'agriculture locale 2021-2026 de la communauté de communes Rhône Crussol.

Vu le projet de règlement d'aide à l'installation agricole et aux projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol, ci-annexé.

Vu l'avis favorable de la commission Agriculture- Viticulture du 1^{er} décembre 2021.

Considérant l'intérêt de soutenir l'installation en agriculture et les projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique.

Il est proposé de mettre en place un règlement d'aide à l'installation agricole et aux projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique dont les principales dispositions sont les suivantes :

Bénéficiaires :

- Pour les projets d'installation en agriculture :
 - Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours d'installation, dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,
 - Bénéficiaires ou non de la dotation aux jeunes agriculteurs (DJA),
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),
 - Ayant validé un Plan de Professionnalisation Personnalisé,
 - Ayant présenté un Plan d'Entreprise (installation DJA) ou une étude économique (revenu prévisionnel minimum d'un SMIC à la 4^{ème} année d'activité)
- Pour les projets de conversion en agriculture biologique d'exploitations existantes :
 - Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours de conversion en agriculture biologique dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),

Nature de l'aide :

- une aide forfaitaire de 2000 € par installation, avec une bonification de 500 € pour une installation en agriculture biologique, ou en SIQO (Label rouge, appellation d'origine (AOC/AOP), indication géographique (IGP), Spécialité traditionnelle garantie (STG), exploitation à Haute Valeur Environnementale

- » (HVE), la mention « fermier » ou « produit de la ferme » ou « produit à la ferme »)
- une aide forfaitaire de 2000 € par projet de conversion en bio d'exploitations existantes

Procédure d'attribution et modalités de versement :

- Les demandes d'aide financière sont instruites par le service et la commission Agriculture-Viticulture de la communauté de communes Rhône Crussol
- L'octroi ou le rejet de l'aide financière sera notifié par décision du Président de la Communauté de communes
- L'aide financière sera effectuée dans la limite des inscriptions budgétaires, en un seul versement. Pour les dossiers d'installation, l'aide ne sera versée qu'après transmission de l'avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, de la constatation de l'installation par la DDT et le cas échéant des décisions d'octroi de la DJA et de l'aide régionale « soutien à la trésorerie de démarrage d'une exploitation agricole ». Pour les dossiers de conversion en agriculture biologique, l'aide ne sera versée qu'après transmission d'un document établi par un organisme de certification confirmant l'engagement dans la démarche.
- Dans l'hypothèse où l'approbation de plusieurs dossiers conduirait à dépasser l'enveloppe budgétaire annuelle, les projets d'installation seraient prioritaires par rapport aux projets de conversion. Le cas échéant, le versement de l'aide auxdits projets de conversion sera opéré l'année suivante.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 37 voix pour, soit à l'unanimité :

- Approuve le projet de règlement d'aide à l'installation agricole et aux projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique ci-annexé.
- Délègue au Président les décisions d'octroi des subventions en application dudit règlement.
- Autorise le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

ECONOMIE / AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Rapporteur : Monsieur Thierry AVOUAC – Vice-Président délégué au développement économique et à l'emploi

12/ OUVERTURE DES COMMERCES LE DIMANCHE EN 2022

Messieurs AVOUAC et DUBAY indiquent qu'une telle délibération est présentée chaque année et fait toujours débat.

Toutefois, au vu de ce qui se passe sur les territoires voisins, il n'est pas possible de s'opposer à ces demandes.

DELIBERATION N°204-2021 :

Monsieur Thierry AVOUAC, Vice-Président délégué au développement économique et à l'emploi expose.

Vu l'article L3132-26 du Code du travail,

Vu les saisines effectuées par les communes membres,

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 37 voix pour, soit à l'unanimité :

- Emet un avis favorable aux projets d'arrêtés municipaux des communes situées sur le territoire de la CCRC pour l'ouverture des commerces douze dimanches sur l'année 2022.

13/ ACTUALISATION DE LA CONVENTION AVEC LA REGION POUR LA MISE EN ŒUVRE DES AIDES ECONOMIQUES

DELIBERATION N°205-2021 :

Monsieur Thierry AVOUAC, Vice-Président délégué au développement économique et à l'emploi expose.

Vu le traité instituant l'Union européenne et notamment ses articles 107 et 108.

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).

Vu l'instruction du gouvernement NOR INTB1531125J du 22 décembre 2015, relative à la nouvelle répartition des compétences en matière d'interventions économiques des collectivités territoriales et de leurs groupements, issue de la loi NOTRe.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1511-2, L.1511-3 et L1511-7, L.1111-8.

Vu le SRDEII adopté par délibération n°1511 de l'Assemblée plénière du Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes des 15 et 16 décembre 2016.

Vu la délibération n°768 de la Commission permanente du Conseil régional du 29 juin 2017, et la délibération CP-2020-06/06-32-4147 de la Commission permanente du Conseil Régional du 19 juin 2020, approuvant les modifications apportées à la convention type d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et la Métropole de Lyon.

Considérant que le Conseil régional est seul compétent pour définir les régimes d'aides et décider de l'octroi des aides aux entreprises dans la Région, à l'exception, notamment, des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles, qui relèvent des communes et de leurs groupements.

Considérant que la mise en place d'une aide à l'installation en agriculture sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol nécessite une mise à jour de la convention avec la Région Auvergne Rhône Alpes relative à la mise en œuvre des aides économiques.

Vu le projet de convention actualisée d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises avec la Région Auvergne Rhône Alpes, ci-annexé.

Vu l'avis du Bureau Communautaire réuni le 30 novembre 2021.

Vu l'avis de la commission Administration Générale réunie le 02 décembre 2021.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré par 37 voix pour, soit à l'unanimité :

- Approuve le projet de convention actualisée d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises avec la Région Auvergne Rhône Alpes, ci-annexé.
- Autorise le Président à signer ladite convention.
- Autorise le Président à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

14/ QUESTIONS DIVERSES

Pour clôturer cette dernière session de 2021, le Président tient à saluer le travail et l'investissement des élus et des services tout au long de l'année.

Il indique que le prochain conseil communautaire aura lieu le 3 février avec un point important à l'ordre du jour, le Débat d'Orientations Budgétaires.

Il annonce qu'en concertation entre toutes les communes de Rhône Crussol et au vu du contexte sanitaire, l'ensemble des cérémonies de vœux sont annulées.

Pour terminer, il souhaite à chacun de passer de bonnes fêtes de fin d'année.

15/ DECISIONS DU PRESIDENT

Aucune observation.

➤ **Compte-rendu des décisions prises par le Président en vertu de la délibération n°110-2020 du 09 juillet 2020 relative aux délégations du conseil communautaire au Président**

Conformément à l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Compte-rendu effectué lors du Conseil Communautaire du 09 décembre 2021

Liste des pouvoirs délégués par le Conseil Communautaire au Président	Date de la décision	N° de la décision	Objet de la décision
Prendre toute disposition concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés à procédure adaptée et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant les avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget	28/10/2021	163-221	Accord-cadre travaux de voirie – Marché subséquent n°24 – Extension du réseau d'assainissement RD369A chemin de la Blachonne à Champis-Société COLAS France à Valence (26)
	28/10/2021	164-2021	Avenant n°2 au marché de transformation de l'ancien hôtel Badet en office de tourisme, maison des vins, bureaux, salle de réception – Lot n°9 : électricité – Société VOLOZAN ELECTRICITE à Andance (07)
	29/10/2021	165-2021	Accord-cadre travaux de voirie – Marché subséquent n°25 – Réaménagement du chemin de Hongrie – du chemin de Soulignasse à l'aire de retournement sur la commune de Saint-Péray – Société NGE à Valence (26)
	02/11/2021	166-2021	Abonnement applicatifs web dédiés à l'analyse financière – Société LOCAL NOVA à Montpellier (34)

	02/11/2021	167-2021	Avenant n°2 au marché de transformation de l'ancien hôtel Badet en office de tourisme, maison des vins, bureaux, salle de réception - Lot n°6 : cloisons, doublage - Société THOMASSET à Mours Saint Eusèbe (26)
	10/11/2021	170-2021	Abonnement au « Pack Développement Personnel » pour les usagers des outils numériques d'apprentissage - Société LEARNORAMA à Paris (75)
Décider d'allouer des subventions dans le cadre de l'OPAH, dans la limite des crédits ouverts au budget (l'arrêté prévoira un remboursement prorata temporis en cas de résiliation de la convention ANAH)	18/10/2021	162-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Saint-Péray
	03/11/2021	168-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Comas
	03/11/2021	169-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Guilhaeand-Granges
	17/11/2021	171-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Saint Georges les Bains
	17/11/2021	172-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Saint-Péray
	17/11/2021	173-2021	Attribution d'une subvention dans le cadre de l'OPAH Rhône Crussol pour un logement situé à Boiffres

Fin de la réunion à 18h40

Le Secrétaire de séance,
Hervé COULMONT



Le Président,
Jacques DUBAY



RÈGLES INTERNES DE MISE EN PLACE DU
TELETRAVAIL

COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL

SERVICE COMMUN RESSOURCES HUMAINES

Soumis pour avis au Comité technique le : 07 octobre 2021

Table des matières

1.	DEFINITION ET ENJEUX	3
2.	LES ACTIVITES ELIGIBLES ET CRITERES D'ELIGIBILITE.....	4
3.	LES LIEUX D'EXERCICE POSSIBLES	4
4.	LES MODALITES DE PRISE EN CHARGE DES COUTS.....	5
5.	LA PROTECTION DES DONNEES.....	5
6.	LA PROCEDURE DE DEMANDE DE TELETRAVAIL.....	6
	- CONDITIONS PREALABLES	
	- DEMANDE ECRITE DE TELETRAVAIL	
	- ACTE INDIVIDUEL	
	- DUREE	
	- DOCUMENTATION FOURNIE	
7.	L'ARRET DU TELETRAVAIL.....	7
8.	ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL.....	8
9.	LA SITUATION DE L'AGENT EN TELETRAVAIL.....	9
10.	LE ROLE DU RESPONSABLE HIERARCHIQUE.....	10
11.	LES REGLES A RESPECTER EN MATIERE DE DE SANTE ET DE SECURITE.....	10

ANNEXES :

- **ANNEXE 1 : REFERENCES REGLEMENTAIRES**
- **ANNEXE 2 : MODELE DE DEMANDE INDIVIDUELLE DE TELETRAVAIL**
- **ANNEXE 3 : MODELE FICHE DE SUIVI**

1. DEFINITION ET ENJEUX

Le télétravail désigne toute **forme d'organisation du travail dans laquelle les fonctions qui auraient pu être exercées par un agent dans les locaux où il est affecté sont réalisées hors de ces locaux en utilisant les technologies de l'information et de la communication.**

Le télétravail peut être organisé au domicile de l'agent, dans un autre lieu privé ou dans tout lieu à usage professionnel.

Les grands principes du télétravail :

- **Volontariat** : cette modalité d'organisation est demandée par l'agent et ne peut lui être imposée par son employeur.

- **Confiance** : le travail de l'agent se fait en dehors de la surveillance de son responsable

- **Bien-être au travail** : mode d'organisation du travail dont l'objectif est de mieux articuler vie personnelle et vie professionnelle.

Les enjeux du télétravail sont d'ordre :

- **Humain** : améliorer la qualité de vie au travail de l'agent, tout en préservant la continuité du service

- **Prévention des risques professionnels** : réduction des accidents de trajet

- **Management** : le télétravail permet aux encadrants d'expérimenter une forme de management plus participative, centrée sur l'autonomie, la responsabilisation, le contrôle par les résultats et le respect des délais convenus.

- **Environnemental** : effet positif sur le niveau de pollution, la réduction des embouteillages et la décongestion des transports en commun, outil d'aménagement du territoire en ouvrant des perspectives de maintien de la population dans les zones rurales.

Il existe deux modes de télétravail :

- régulier : possibilité de travailler certains jours à distance et d'autres dans les locaux de l'employeur. Le télétravail régulier fait l'objet du présent règlement.

- occasionnel, lié à des circonstances exceptionnelles ou contraintes individuelles : confinement national, jours de grève dans les transports, intempéries, maternité, problème de santé...

2. LES ACTIVITES ELIGIBLES / LES CRITERES D'ELIGIBILITE

Afin d'évaluer si un agent peut ou pas réaliser son activité en télétravail, il convient d'analyser :

- ***Son savoir-faire,***
- ***Son savoir-être,***
- ***Les missions exercées.***

Le responsable hiérarchique vérifie et confirme que l'emploi est télétravaillable (missions qui peuvent être réalisées à distance).

Les critères pris en compte pour définir l'éligibilité du poste au télétravail sont :

- *Poste dont les missions principales ne nécessitent pas une présence impérative et quotidienne,*
- *Poste dont les missions comportent des tâches susceptibles d'être regroupées sur un temps de télétravail suffisamment conséquent d'au moins une journée de travail ;*
- *Poste dont les missions ne nécessitent pas un travail au quotidien en équipe ou en binôme ;*
- *Poste dont l'essentiel ne consiste pas à l'accueil des usagers ou du public (accueil téléphonique ou physique)*
- *Poste équipé du matériel nécessaire permettant le télétravail (ordinateur fourni par la collectivité).*
- *Agent dont le domicile dispose de connexions permettant une activité optimale à distance.*

3. LES LIEUX D'EXERCICE POSSIBLES

- ***Au domicile de l'agent***

- L'agent doit disposer d'un espace suffisant au domicile afin de limiter les risques d'ingérence vie professionnelle – vie personnelle et de pouvoir efficacement limiter les intrusions extérieures durant le temps de travail.

L'agent en télétravail peut être rappelé à tout moment sur son site d'affectation en cas de nécessité de service. Les coûts de transport afférents sont à sa charge.

- L'Autorité Territoriale peut refuser qu'une résidence soit choisie par l'agent si la distance entre celle-ci et son lieu d'affectation met l'agent dans l'impossibilité de rejoindre son site dans des délais raisonnables en cas de nécessité de service.

- ***Locaux professionnels*** distincts de ceux de son employeur public et de son lieu d'affectation (espaces de co-working, espace public numérique...).

4. LES MODALITES DE PRISE EN CHARGE DES COUTS

La collectivité prend en charge certains coûts découlant directement de l'exercice des fonctions en télétravail (le coût des matériels, achat, installation et abonnements aux logiciels, communications pour les agents qui disposent d'un téléphone mobile fourni par la CCRC, maintenance de ces équipements).

L'employeur n'est pas tenu de prendre en charge le coût de la location d'un espace destiné au télétravail, ni abonnement internet ou téléphonie.

Les coûts de mise en conformité des installations, qui sont un préalable à la demande de l'agent, n'ont pas vocation à être pris en charge par la collectivité.

La collectivité fournit à l'agent le matériel nécessaire à l'exercice de ses missions en télétravail. Le plus souvent, il s'agit de matériel informatique (ordinateur portable, clavier, souris...).

La configuration initiale des matériels est assurée par l'employeur. La mise en place des matériels et leur connexion aux réseaux est assurée par l'agent en télétravail. Les activités de support, entretien et maintenance sont réalisées dans les locaux de l'employeur. L'agent est tenu de ramener le matériel fourni.

Pour les agents en situation de handicap, le FIPHP peut prendre en charge les aménagements de l'environnement de travail afin de compenser la situation de handicap et financer le surcoût lié au handicap : surcoûts d'acquisition des matériels et mobiliers nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle, études et aménagements nécessaires à l'exercice sécurisé de l'activité professionnelle, coûts d'abonnement et de maintenance liés à l'utilisation et au fonctionnement des matériels.

5. LA PROTECTION DES DONNEES

La protection des données utilisées et traitées par l'agent en télétravail doit être assurée, pour cela, il est impératif d'utiliser du **matériel informatique fourni par l'employeur**. L'utilisation de matériel informatique personnel est proscrite.

L'agent s'engage à respecter le matériel fourni, les bonnes pratiques d'usage et les outils de communication, à ne pas utiliser les outils mis à sa disposition à des fins personnelles ou familiales.

Lorsque l'agent quitte son poste de travail, il doit s'assurer que les dossiers et documents de travail soient en sécurité. **La confidentialité des données et le secret professionnel** ne doivent en aucun cas être rompus, y compris dans le cadre du cercle familial.

Les documents transportés au domicile devront avoir reçu l'approbation du chef de service.

6. LA PROCEDURE DE DEMANDE DE TELETRAVAIL

6.1. Conditions préalables à la demande de télétravail

- Exercer un poste dont les missions peuvent être réalisées par la voie du télétravail,
- Disposer d'un accès internet à domicile : nécessité d'une connexion haut débit stable. Dans le cadre de la pandémie, des formes de « télétravail dégradé » ont pu être tolérées. Ceci n'est pas possible dans le cadre d'un télétravail normalisé : il est impératif de disposer d'une connexion internet permettant effectivement le travail à distance (accès aux réseaux, aux outils, qualité des visios, etc.).
- Disposer d'un ordinateur fourni et sécurisé par l'employeur. La mise à disposition d'équipement informatique se fera progressivement (en fonction des disponibilités chez les fournisseurs et des crédits alloués) et est une condition pour commencer le télétravail. L'agent ne pourra pas travailler avec son matériel personnel pour des questions de sécurité et de confidentialité des données.
- S'engager à respecter les règles définies par la collectivité et la hiérarchie dans l'organisation personnelle du télétravail (respect des horaires, des règles de sécurité, de la confidentialité des dossiers traités...).

6.2. La demande de télétravail

L'exercice des fonctions en télétravail est accordé sur demande écrite de l'agent. Celle-ci précise les modalités d'organisation souhaitées.

La demande de télétravail est à l'initiative de l'agent, mais le télétravail peut néanmoins être proposé par la hiérarchie ou l'employeur à l'agent.

L'agent doit remplir une demande (voir modèle annexe 2) et la soumettre à son responsable hiérarchique. Celui-ci devra donner son avis et informer l'agent de l'avis rendu.

- ⇒ **En cas d'avis favorable**, la demande est transmise à la DRH pour instruction. Une réponse définitive de l'autorité territoriale sera adressée à l'agent sous un délai de 1 mois maximum à partir de la date de réception de la demande à la DRH ou à la date limite de dépôt lorsqu'une campagne de recensement des demandes est organisée.
- ⇒ **En cas de refus d'une demande initiale ou de renouvellement de télétravail** : un entretien devra être organisé par le responsable de service afin d'informer l'agent des motifs du refus.

6.3. L'acte individuel

L'autorisation d'exercer ses fonctions en télétravail est notifiée par arrêté individuel. Cet acte contient les informations suivantes :

- Les fonctions de l'agent exercées en télétravail,
- Le lieu ou les lieux d'exercice du télétravail,
- Le jour choisi pour le télétravail et les autres jours travaillés sur site, compte tenu du cycle de travail applicable à l'agent, ainsi que les plages horaires durant lesquelles l'agent exerce ses activités en télétravail,

- La date de prise d'effet de l'exercice des fonctions en télétravail et sa durée,
- Le cas échéant, la période d'adaptation et sa durée.

L'autorisation de télétravail est délivrée pour un recours régulier ou ponctuel au télétravail. Elle peut prévoir l'attribution de jours de télétravail fixe au cours de la semaine ou du mois ainsi que l'attribution d'un volume de jours flottants de télétravail par semaine ou par mois, dont l'agent peut demander l'utilisation à son responsable hiérarchique.

6.4. La durée

La durée de l'autorisation est d'un an maximum.

L'autorisation peut prévoir une période d'adaptation de trois mois maximums.

L'autorisation peut être renouvelée par décision expresse, après entretien avec le supérieur hiérarchique direct et sur avis de ce dernier.

En cas de changement de fonctions, l'agent doit présenter une nouvelle demande.

6.5. Documentation fournie

Lors de la notification de l'acte (voir ci-dessus), le responsable hiérarchique remet à l'agent :

- Un document d'information indiquant les conditions d'application à sa situation professionnelle de l'exercice des fonctions en télétravail, notamment :

- o La nature et le fonctionnement des dispositifs de contrôle et de comptabilisation du temps de travail (voir Annexe 3)

- o La nature des équipements mis à disposition de l'agent exerçant ses activités en télétravail et leurs conditions d'installation et de restitution, les conditions d'utilisation, de renouvellement et de maintenance de ces équipements et de fourniture, par l'employeur, d'un service d'appui technique.

- Une copie de la délibération et un document rappelant ses droits et obligations en matière de temps de travail et d'hygiène et de sécurité.

7. L'ARRET DU TELETRAVAIL

Il peut être mis fin au télétravail, à tout moment et par écrit, à l'initiative de l'administration ou de l'agent, moyennant un **délai de prévenance de deux mois**. Pendant la période d'adaptation, ce délai est ramené à un mois.

Le délai de prévenance peut être réduit en cas de nécessité du service dûment motivée.

L'interruption du télétravail à l'initiative de l'employeur doit être précédée d'un entretien.

Motifs d'interruption du télétravail :

- Changement de poste,
- Changement de domicile,
- Raisons de service,
- Non-respect par l'agent des règles définies par la collectivité.

8. ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

L'agent s'engage à respecter les obligations définies par la collectivité en matière de temps de travail.

L'employeur veille au respect de la réglementation du temps de travail :

- **Plages horaires de travail de l'agent** (durée maximale de travail quotidien et hebdomadaire, durée minimale de repos quotidien et hebdomadaire ...),
- **Charge de travail** des agents exerçant leurs fonctions en télétravail équivalente à celle des agents en situation comparable travaillant sur site,
- **La Quotité des fonctions** pouvant être exercées sous la forme du télétravail ne peut être supérieure à **un jour par semaine** (pour un agent à temps plein).
- Un seul jour de télétravail autorisé par semaine,
- Les **lundis, mercredi et vendredi ne pourront pas être des jours télétravaillés**, au motif que le temps de travail est organisé sur 4 jours et demi en moyenne sur l'année dans la collectivité.

Les jours fériés ou de fermeture du service, les autorisations d'absence ne sont pas des motifs de report du télétravail.

Si une formation ou réunion sont planifiées un jour télétravaillé, l'agent ne peut refuser cette formation ou réunion, ni demander à ce que les jours de télétravail correspondants soient reportés.

Lorsqu'ils relèvent d'un régime de décompte horaire du temps de travail, les agents en télétravail exercent leurs activités par référence aux horaires habituels de travail sur site.

Le télétravail n'a pas vocation à générer des heures supplémentaires, sauf sur demande expresse de la hiérarchie.

Pour les agents à temps partiel ou temps incomplet inférieurs à 80%, le télétravail ne pourra pas être accepté.

Dérogation : A la demande des agents dont l'état de santé le justifie et après avis du médecin de prévention, il peut être dérogé pour six mois maximum aux conditions de quotité des fonctions pouvant être exercées sous la forme du télétravail. Cette dérogation est renouvelable une fois après avis du médecin de prévention.

9. SITUATION DE L'AGENT EN TELETRAVAIL

Les agents exerçant leurs fonctions en télétravail ***bénéficient des mêmes droits et sont soumis aux mêmes obligations*** que les agents exerçant sur leur lieu d'affectation.

En matière de sécurité et de protection de la santé, l'agent en télétravail bénéficie de la même couverture accident, maladie, décès et prévoyance que les autres agents. Les agents télétravaillant sont couverts pour les accidents survenus à l'occasion de l'exécution des tâches confiées par l'employeur. Si un accident survient sur une période télétravaillée, la collectivité statuera sur l'imputabilité de l'accident au service pour les fonctionnaires. Pour les contractuels, une imputabilité est reconnue d'office sauf réserves qui peuvent être motivées par la collectivité dans un délai de 10 jours.

L'agent en télétravail bénéficie de la médecine préventive dans les mêmes conditions que les autres agents et peut solliciter une visite d'inspection des membres du Comité technique.

Il est précisé que lors des périodes télétravaillées, les déplacements sur le temps de travail sont considérés comme personnels. Aucun déplacement professionnel ne peut être réalisé sur une période de télétravail.

L'agent en télétravail reste à la disposition de son employeur, notamment pour des réunions d'équipe ou de service ou encore des sessions de formations. Sa présence dans les locaux de l'employeur peut également être requise pour nécessité de service. L'agent peut également de sa propre initiative revenir dans les locaux de son employeur sur une période normalement télétravaillée. Dans ce cas-là, le déplacement est bien considéré comme un déplacement domicile-travail.

Durant la période télétravaillée, l'agent s'engage à remplir la fiche de suivi d'activités, qu'il remet à son supérieur hiérarchique dès son retour dans sa résidence administrative. Et ce, afin de garantir à tous que le télétravail est utile au service.

Le télétravail doit être transparent pour les usagers et les agents sont tenus de répondre au téléphone, sauf à titre exceptionnel, et sous réserve de renvoyer leur poste sur celui d'un collègue comme on pourrait le faire en présentiel.

Ainsi, il est demandé d'ôter de toutes les signatures la mention : « je télétravaille les ... et ... ». En effet, les missions réalisées en télétravail ne doivent pas avoir d'impact sur les collègues (problématique des impressions), ni sur les usagers ou collègues dans la continuité du service rendu.

Toutes difficultés rencontrées par l'agent dans l'organisation de son travail à distance doivent faire l'objet d'un entretien avec le supérieur hiérarchique, permettant de trouver des solutions, avant le cas échéant, de mettre un terme au télétravail si les conditions ne sont pas remplies.

Enfin, l'agent s'engage durant la période de télétravail à prioriser ses activités en lien avec les objectifs définis par le supérieur hiérarchique et à faire de son temps de travail à distance un travail optimisé et efficace pour le service.

10. ROLE DU RESPONSABLE HIERARCHIQUE

Manager à distance implique de nouveaux modes d'organisation, tant à l'égard des agents en télétravail qu'à l'égard des agents exerçant en présentiel. L'équipe est désormais mixte et chaque agent doit avoir la certitude d'être traité équitablement.

Les compétences managériales particulièrement sollicitées pour l'encadrement des agents en télétravail sont :

- o Responsabiliser les télétravailleurs,
- o Formuler clairement les objectifs,
- o Réunir physiquement et de manière régulière l'ensemble des agents.

Le chef de service devra s'assurer que les missions confiées durant le temps de télétravail ont été réalisées sur la base de la fiche de suivi remplie par l'agent. Il devra également veiller à maintenir de la cohésion au sein de l'équipe et éviter l'isolement des télétravailleurs, en leur fournissant toutes les informations nécessaires à l'exercice de leurs fonctions.

11. LES REGLES EN MATIERE DE DE SANTE ET DE SECURITE

- o La formation technique, spécifique à l'utilisation du matériel informatique, ainsi qu'à l'approche des risques liés au télétravail,
- o L'ergonomie du poste de travail (voie de circulation, mobilier, matériel) qui doit correspondre à la politique de sécurité menée par la collectivité,
- o Le respect des plages horaires de travail,
- o La prise en compte des nouveaux risques dans le Document Unique.
- o L'agent en télétravail à domicile bénéficie de la même couverture des risques que les autres agents de son service d'appartenance.

o L'employeur rappelle à l'agent en télétravail les règles de santé et de sécurité au travail qu'il est tenu de respecter. Le médecin de prévention est habilité à donner son avis sur l'aménagement du poste et le cas échéant, une visite spécifique du Comité Technique peut être programmée au domicile de l'agent après accord écrit de celui-ci.

ANNEXE 1 : REFERENCES REGLEMENTAIRES

- o **Décret n° 2020-524 du 05/05/2020** modifiant le décret n°2016-151 du 11 février 2016 relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature.
- o **Loi n°2019-828 du 6 août 2019 – Article 49**
- o **Décret n° 2016-151 du 11/02/2016** modifié précisant les conditions et les modalités d'application du télétravail dans la fonction publique pour les fonctionnaires et les agents contractuels de droit public.
- o **Code du travail**, notamment ses articles R. 4121-1 et L. 1222-9;
- o **Loi n° 83-634 du 13 juillet 1983** modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,
- o **Loi n° 2012-347 du 12 mars 2012** modifiée relative à l'accès à l'emploi titulaire et à l'amélioration des conditions d'emploi des agents contractuels dans la fonction publique, à la lutte contre les discriminations et portant diverses dispositions relatives à la fonction publique, notamment son article 133 ;
- o **Loi n° 2019-828 du 6 août 2019** de transformation de la fonction publique
- o **Décret n° 82-453 du 28 mai 1982** modifié relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la prévention médicale dans la fonction publique ;
- o **Décret n° 85-603 du 10 juin 1985** modifié relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale ;
- o **Décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001** modifié pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale ;

FICHE DE CANDIDATURE TELETRAVAIL (MODELE)

Agent

COLLECTIVITE :

NOM – Prénom :

Grade – Fonction :

Service :

Trajets domicile/travail :

Lieu de résidence familiale :

Lieu de travail (résidence administrative) :

Distance domicile/travail :

Temps de trajet quotidien aller et retour :

Mode de transport habituel :

Motivations

Pour quelles raisons envisagez-vous de télétravailler ?

.....
.....
.....
.....
.....

Modalités de télétravail envisagées par l'agent

Descriptif des activités de l'agent

Activités à réaliser dans le cadre du télétravail ? (et % estimé dans le profil de poste)

.....
.....
.....
.....
.....

Activités incompatibles avec le télétravail ? (et % estimé dans le profil de poste)

.....
.....
.....

Lieu de télétravail souhaité :

Domicile (adresse).....
.....
Espace de travail partagé. Adresse à préciser :

Organisation du télétravail souhaitée :

Jour de la semaine souhaité pour le télétravail (1 jour maximum) :

Jours télé-travaillés souhaités		Jours de travail sur site	
Jours	Horaires	Jours	Horaires
Mardi		Mardi	
Jeudi		Jeudi	

Jours flottants souhaité pour le télétravail (1 jour maximum par semaine), organisation mensuelle proposée :

.....
.....

Organisation du poste de travail au domicile / Ressources Informatiques

Attention : nécessité d'une connexion haut débit stable et validée par un test de débit effectué par le service informatique

Quels sont les logiciels bureautiques ou métiers dont vous aurez besoin en situation de télétravail ?

.....
.....
.....

Possibilité d'installer au domicile un bureau isolé du reste de la maison (*barrez les mentions inutiles*)

oui non

Conformité de la connexion Internet au débit et ligne téléphonique fixe

oui non

Conformité de l'installation électrique

oui non

Je déclare avoir pris connaissance des documents de cadrage du télétravail : protocole d'introduction du télétravail, charte utilisateur liée à l'usage des technologies de l'information et de la communication annexée au règlement intérieur, protocole d'accord individuel

Date et signature de l'Agent

Avis du responsable hiérarchique sur :

- la nature de l'activité permettant le travail à distance

-les critères définis

- la responsabilisation de l'agent sur son poste

- l'organisation du temps télétravaillé.

Date et signature

Avis Directions Ressources sur la disponibilité du matériel et les délais de mise à disposition :

Avis motivé de la Direction Générale :

Autorise

N'autorise pas

Date de mise en place du télétravail :

Durée de l'autorisation :

Date

Visa autorité territoriale

ANNEXE 3 : FICHE DE SUIVI

FICHE DE SUIVI DU TELETRAVAIL **(Modèle)**

Nom – Prénom	
Service	
Poste	
Date	
Horaires	
Dossiers traités	

Je soussigné.....(nom, prénom) atteste de l'exactitude des informations mentionnées ci-dessus.

Date
Visa agent

Cette fiche est à retourner impérativement au supérieur hiérarchique après chaque journée télétravaillée

Liste activités	Télétravail possible	
	oui	non
ACCUEIL		
Accueil physique / téléphonique		x
Renseigner le public		x
ADMINISTRATIF		
Notes, courriers, compte-rendus	x	
Gestion agenda	x	
Gestion d'une régie		x
Participation réunion		x
ANIMATION		
Animation de réseau		x
Organisation de réunions institutionnelles		x
MISSIONS TECHNIQUES		
Gestion de projet	x	
Gestion des achats	x	
Instruction de dossiers	x	
MANAGEMENT		
Management hiérarchique		x
Organiser et animer des réunions		x
Entretien professionnel		x
Gestion planning et congés des agents	x	
Gestion et organisation du travail des agents		x
RELATIONS ELUS		
Contact avec son élu référent		x
Organiser et animer des réunions		x
Conseil technique et aide à la décision		x
Rédaction de notes, compte-rendus, rapports, études	x	
FONCTIONS RESSOURCES		
Réaliser des supports de communication	x	
Informatique software	x	
Informatique hardware		x
Reportage / évènementiel		x
Gestion RH paie-suivi de carrière	x	
Gestion comptable-financière	x	
MISSIONS SPECIFIQUES LIEES AU POSTE		
Piscines communautaires		
Surveillance bassins		x
Maintenance des installations		x
Voirie		
Entretien des voies et des abords		x

Médiathèque-Ludothèque		
Conseil aux lecteurs		x
Animations		x
Gestion des collections : sélection, acquisition, catalogage et désherbage		x
Accueil de groupes scolaires, petite enfance		x
RAM		
Conseil aux familles	x	
Gestion du réseau d'assistantes maternelles	x	
Organisation d'animation		x
Accueil de groupes, petite enfance		x
DECHETS ENVIRONNEMENT		
Gestion des cartes de déchetteries		x
Régie de recettes des déchetteries et suivi de la facturation	x	
Déclenchement collecte déchetterie	x	
Contrôle des factures et suivi des tableaux de bord	x	
Transfert des arrêtés de circulation	x	
ENTRETIEN		
Nettoyage des locaux		x
Stockage		x
MUSEE-GROTTE		
Accueil public		x
Animations-visites		x

ANNEXE A LA DELIBERATION N°189-2021

07102	CCRC RHONE CRUSSOL	DM n°2 2021
Code INSEE	CCRC RHONE CRUSSOL	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DECISION MODIFICATIVE N°2 BUDGET PRINCIPAL CCRC

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-022-01 : Dépenses imprévues (fonctionnement)	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues (fonctionnement)	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D-6512-824 : Droits d'utilisation - Informatique en nuage	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 65 : Autres charges de gestion courante	0,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Total FONCTIONNEMENT	20 000,00 €	20 000,00 €	0,00 €	0,00 €
INVESTISSEMENT				
D-21318-95 : Autres bâtiments publics	0,00 €	90 000,00 €	0,00 €	0,00 €
R-13241-95 : Communes membres du GFP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	90 000,00 €
TOTAL 041 : Opérations patrimoniales	0,00 €	90 000,00 €	0,00 €	90 000,00 €
R-1318-95 : Autres	0,00 €	0,00 €	0,00 €	65 000,00 €
R-13241-822 : Communes membres du GFP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	237 900,00 €
TOTAL R 13 : Subventions d'investissement	0,00 €	0,00 €	0,00 €	302 900,00 €
D-21738-95 : Autres constructions	0,00 €	65 000,00 €	0,00 €	0,00 €
D-21752-822 : Installations de voirie	0,00 €	237 900,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	0,00 €	302 900,00 €	0,00 €	0,00 €
Total INVESTISSEMENT	0,00 €	392 900,00 €	0,00 €	392 900,00 €
Total Général		392 900,00 €		392 900,00 €

ANNEXE A LA DELIBERATION N°190-2021

07102 Code INSEE	CCRC RHONE CRUSSOL CCRC ASSAINISSEMENT AFFERMAGE	DM n°1 2021
----------------------------	--	--------------------

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DECISION MODIFICATIVE N°1 BUDGET AFFERMAGE

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-022 : Dépenses imprévues (exploitation)	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues (exploitation)	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D-6541 : Créances admises en non-valeur	0,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 65 : Autres charges de gestion courante	0,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Total FONCTIONNEMENT	5 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Total Général		0,00 €		0,00 €

ANNEXE A LA DELIBERATION N°191-2021

07102 Code INSEE	CCRC RHONE CRUSSOL CCRC - BUDGET ZA LA PLAINE	DM n°1 2021
----------------------------	---	--------------------

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DECISION MODIFICATIVE N°1 ZAC LA PLAINE

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-71355-90 : Variation des stocks de terrains aménagés	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €	0,00 €
R-7785-90 : Excédent d'investissement repris au compte de résultat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	702 008,53 €
TOTAL 042 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €	702 008,53 €
Total FONCTIONNEMENT	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €	702 008,53 €
INVESTISSEMENT				
R-3355-90 : Travaux	0,00 €	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €
TOTAL R 010 : Stocks	0,00 €	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €
D-1068-90 : Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €	0,00 €
R-3355-90 : Travaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €	702 008,53 €
TOTAL 040 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	702 008,53 €	0,00 €	702 008,53 €
D-1068-90 : Excédents de fonctionnement capitalisés	702 008,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 10 : Dotations, fonds divers et réserves	702 008,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total INVESTISSEMENT	702 008,53 €	702 008,53 €	702 008,53 €	702 008,53 €
Total Général		702 008,53 €		702 008,53 €

ANNEXE A LA DELIBERATION N°192-2021

07102 Code INSEE	CCRC RHONE CRUSSOL CCRC - BUDGET ZA LA CHALAYE	DM n°1 2021
----------------------------	--	--------------------

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DECISION MODIFICATIVE N°1 LA CHALAYE

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-71355-90 : Variation des stocks de terrains aménagés	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €	0,00 €
R-7785-90 : Excédent d'investissement repris au compte de résultat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	334 344,12 €
TOTAL 042 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €	334 344,12 €
Total FONCTIONNEMENT	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €	334 344,12 €
INVESTISSEMENT				
R-3355-90 : Travaux	0,00 €	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €
TOTAL R 010 : Stocks	0,00 €	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €
D-1068-90 : Excédents de fonctionnement capitalisés	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €	0,00 €
R-3355-90 : Travaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €	334 344,12 €
TOTAL 040 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	334 344,12 €	0,00 €	334 344,12 €
D-1068-90 : Excédents de fonctionnement capitalisés	334 344,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 10 : Dotations, fonds divers et réserves	334 344,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total INVESTISSEMENT	334 344,12 €	334 344,12 €	334 344,12 €	334 344,12 €
Total Général		334 344,12 €		334 344,12 €

ANNEXE A LA DELIBERATION N°197-2021

Annexe n°1 - Projet de délibération : Budget SPANC – Compte administratif 2021

1 - Lui donne acte par XX voix de la présentation faite du Compte Administratif lequel peut se résumer ainsi :

LIBELLE	FONCTIONNEMENT	
	DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
RÉSULTATS REPORTES		50 960,28
OPERAT. DE L'EXERCICE	0,00	0,00
TOTAUX	0,00	50 960,28
RÉSULTATS DE CLÔTURE		50 960,28

INVESTISSEMENT	
DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
	4 900,00
0,00	0,00
0,00	4 900,00
	4 900,00

ENSEMBLE	
DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
	55 860,28
0,00	0,00
0,00	55 860,28
	55 860,28

BESOIN de FINANCEMENT
 EXCÉDENT de FINANCEMENT
 RESTES A RÉALISER
 BESOIN de FINANCEMENT
 EXCÉDENT de FINANCEMENT
 BESOIN TOTAL de FINANCEMENT
 EXCÉDENT TOTAL de FINANCEMENT

	-
	4 900,00
	0,00
	4 900,00

2 - Constate les identités de valeur avec les indications du compte de gestion relatives au report à nouveau, au résultat d'exploitation de l'exercice et au fonds de roulement du bilan d'entrée et de sortie, aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire à différents comptes.

3 - Reconnaît la sincérité des restes à réaliser.

4 - Arrête les résultats définis tels que résumés ci-dessus.

Annexe n°2 - Projet de délibération : Budget SPANC – Affectation des résultats 2021

Vu la délibération de ce jour approuvant le compte administratif qui peut se résumer ainsi :

LIBELLE	FONCTIONNEMENT	
	DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
RÉSULTATS REPORTES		50 960,28
OPERAT. DE L'EXERCICE	0,00	0,00
TOTAUX	0,00	50 960,28
RÉSULTATS DE CLÔTURE		50 960,28

INVESTISSEMENT	
DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
	4 900,00
0,00	0,00
0,00	4 900,00
	4 900,00

ENSEMBLE	
DÉPENSES OU DÉFICIT	RECETTES OU EXCÉDENT
	55 860,28
0,00	0,00
0,00	55 860,28
	55 860,28

BESOIN de FINANCEMENT
 EXCÉDENT de FINANCEMENT
 RESTES A RÉALISER
 BESOIN de FINANCEMENT
 EXCÉDENT de FINANCEMENT
 BESOIN TOTAL de FINANCEMENT
 EXCÉDENT TOTAL de FINANCEMENT

	-
	4 900,00
	0,00
4 900,00	

2 - Considérant l'excédent de fonctionnement, le conseil communautaire après en avoir délibéré par XX voix :

- décide d'affecter la somme de

0,00	au compte 1068 Investissement
------	-------------------------------

- Et considérant l'excédent d'investissement, décide de le reporter

50 960,28	au compte 002 Excédent de fonctionnement reporté recette BUDGET PRINCIPAL
-----------	---

4 900,00	au compte 001 solde d'exécution de la section d'investissement reporté recette BUDGET PRINCIPAL
----------	---



**APPROBATION DE LA
MODIFICATION DU
PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (PLH)**

Annexe au point n°9

DIAGNOSTIC
PLH VALENCE
AGGLO ET
CCRC 2012



VALENCE AGGLO
SUD RHÔNE-ALPES



Communauté d'agglomération
Valence Agglo

Communauté de communes
Rhône-Crussol

Mission d'étude pour l'élaboration de
deux Programmes Locaux de
l'Habitat

Diagnostic

Décembre 2011



Contact
14 avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
tél. 04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr



Rhône-Alpes

www.urbanis.fr

Conseiller, écouter et agir pour un habitat digne et durable



Equipe URBANIS

Directeur d'étude
Frédéric PELISSON

Frederic.pelisson@urbanis.fr

Chef de projet
Grégory DINTRE

Gregory.dintre@urbanis.fr

Chargé d'étude :
Benoit GOUTARD

Benoit.goutard@urbanis.fr

Agence de Chambéry
14 avenue Jean Jaurès
73000 Chambéry
tél. 04 79 33 21 26
Courriel : chambéry@urbanis.fr

Rédigé par : G Dintre, B Goutard

Relu par : F Péliçon

Temps relecture-3h30-conforme



www.urbanis.fr

Introduction

La Communauté d'Agglomération Valence Agglo et la Communauté de Communes Rhône-Crussol se sont engagées en avril 2011 dans une démarche parallèle d'élaboration de deux PLH respectifs par le biais d'un groupement de commande.

Pensé comme un véritable socle commun à l'élaboration des PLH respectifs de ces deux EPCI, le présent document constitue un diagnostic PLH partagé qui confirme l'intérêt d'une politique de l'habitat coordonnée de part et d'autres du Rhône s'articulant autour d'un noyau urbain interdépartemental.

Les conclusions du présent diagnostic permettent d'appréhender les réalités sociodémographiques et socioéconomiques s'opérant sur le territoire du Grand Valentinois (soit le territoire représenté par les deux EPCI) en mettant en exergue le fonctionnement du marché immobilier local, les enjeux relatifs au parc existant et ceux relevant du mode de production et de son impact sur le foncier.

Enfin ces éléments offrent une mise en perspective des principaux enjeux identifiés sur le territoire et devront permettre de construire ces deux PLH en réponse à divers enjeux :

- L'enjeu global de développement : quel rythme de construction ? ou quel objectif de développement pour le Grand Valentinois et quelle production de logements pour les années à venir ?
- L'enjeu de répartition : quelle réponse territoriale ? Où construire / où habiter sur le Grand Valentinois ? Quel lien entre projets de développements et potentiel foncier des communes ?
- L'enjeu qualitatif de la construction neuve : quels types de logements doivent être construits sur le territoire ? Des nouveaux logements pour quels habitants et quels besoins ? Quelle répartition entre statuts d'occupation et produits logements ? Quelle forme urbaine et typologie de logements, quels modes de construire ?
- L'enjeu quantitatif et qualitatif sur le parc existant : Quels besoins ? Quelle qualité urbaine à préserver ou reconquérir ? Quel politique de renouvellement urbain public et d'initiative privée ? Quelle mobilisation des logements vacants ? Quelle adaptation des logements pour les personnes âgées et autres publics vulnérables ?
- L'enjeu lié aux « publics spécifiques » : Quel niveau de réponse pour les personnes âgées dépendantes, les jeunes et étudiants, les personnes handicapées, les personnes en difficulté sociale ? Quelle réponse en terme de logement de droit commun, de logement temporaire, d'hébergement, de services ?

Sommaire

1 - Deux PLH pour un même bassin d'habitat	8
1.1 - Contexte et enjeux du PLH	8
1.2 - Synthèse statistique des territoires étudiés et découpage infra territoriaux retenus pour l'analyse diagnostic	16
1.3 - Bilan des politiques en matière d'habitat menées à l'échelle communale et intercommunale avant constitution de Valence Agglo et de la fusion entre CCRC et CCPC	21
1.4 - Le PLH : brefs rappels pour une réussite opérationnelle	23
2 - Le Grand Valentinois : faible dynamique démographique, vieillissement de la population et ressources globalement modestes	25
2.1 - Une croissance démographique globalement modérée depuis 1999	25
2.2 - Des ménages dont la taille ne cesse de réduire et des revenus plus faibles que les références régionales	31
3 - Le Grand Valentinois : dynamisme économique et polarisation par l'emploi du cœur d'Agglomération	40
3.1 - Le Grand Valentinois est le principal pôle économique Drôme-Ardèche : plus de 27% des emplois des deux Départements réunis	40
3.2 - Les migrations domicile-travail : Valence Agglo, véritable pôle d'emploi pour ses actifs résidants et ceux de la CCRC	43
3.3 - Deux EPCI au sein d'un même bassin d'habitat, celui du SCOT mais des migrations résidentielles qui traduisent un déséquilibre entre Valence et sa périphérie	45
4 - Le parc de logements : des enjeux liés au parc existant et à la demande sociale bien distincts entre la ville de Valence, le reste de Valence Agglo et la CCRC	48

4.1 - Le profil des résidences principales : peu de résidences secondaires et un phénomène de vacance marqué sur la ville centre	48
4.2 - Une dichotomie urbain / périurbain traduite par de forte différence de morphologie du bâti d'un secteur à l'autre	49
4.3 - Une distribution des logements au regard des statuts d'occupation qui accentue la différence urbain/périurbain	50
4.4 - Des petits logements concentrés sur Valence, et une taille moyenne de logements fortement impactée par des maisons individuelles de grande taille	53
4.5 - 58% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques : un gisement d'économie d'énergie considérable dans le parc ancien	54
4.6 - 2700 logements vacants depuis plus de 2 ans concentrés à 67% sur Valence, des chiffres sur la vacance à nuancer	56
4.7 - Une estimation de l'habitat indigne inférieure aux moyennes Drômoise et Ardéchoise, soit près de 2000 logements privés potentiellement indignes au 2/3 en locatif	59
4.8 - Une répartition inégale des logements locatifs publics et des obligations légales de mixité sociale non remplies à terme pour 8 communes	61
4.9 - Une demande sociale estimée à près de 4000 demandeurs	64
4.10 - Un parc ancien qui semble jouer un rôle social sur la Ville Centre et des enjeux sociaux dans le parc privé lié à des logements non adaptés aux besoins de leurs occupants	67
4.11 - Une bonne dynamique de réhabilitation du parc ancien générée par une continuité du soutien de l'action publique	67
4.12 - Des copropriétés vieillissantes qui présentent des enjeux certains de requalification	69
4.13 - Un programme de renouvellement urbain d'ampleur	70
<hr/>	
5 - Niveau de réponse aux publics spécifiques	73

5.1 - L'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire : priorité à donner aux solutions de sortie et à la recherche d'une meilleure coordination	73
5.2 - Face au vieillissement, un enjeu de maintien à domicile des personnes âgées, avec une offre spécialisée qui demeure insuffisante	77
5.3 - L'hébergement et le logement des personnes handicapées	78
5.4 - L'accueil des gens du voyage	78
5.5 - Le logement des jeunes et étudiants	79
<hr/>	
6 - Un marché immobilier excluant et un fort impact foncier des constructions nouvelles	83
6.1 - Dynamique de construction : trois quarts des constructions récentes réalisées en dehors de la ville centre	83
6.2 - 58% des logements construits entre 2000 et 2010 sur Valence Agglo sont situés à proximité du réseau de transports en commun, et 47% sur la CCRC	89
6.3 - Environ 654 hectares de foncier consommés par l'habitat entre 2000 et 2010 (11 ans) soit 13% de l'ensemble du foncier habitat de Valence Agglo et 15% pour la CCRC.	90
6.4 - Le marché de l'accession à la propriété	95
6.5 - Un marché locatif privé à 8,5€ du m ² , saturé par une production investisseur type Scellier	102
<hr/>	
7 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme : une perspective de densification sur la plupart des secteurs et une volonté de maîtrise des projets	106
7.1 - Méthodologie pour le recensement du potentiel foncier et analyse des pratiques communales	106
7.2 - Un territoire où la plupart des communes sont dotées de PLU ou s'inscrivent dans une démarche d'élaboration	108
7.3 - Un potentiel d'accueil d'environ 8000 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour une emprise foncière de 259 hectares	109

7.4 - Les pratiques de productions foncières : une volonté d'encadrer ou de maîtriser les projets	114
7.5 - La distribution des communes selon leurs pratiques de l'aménagement urbain	116
7.6 - L'approche des outils de l'urbanisme déployés par les communes	117
7.7 - Les trois quarts du potentiel foncier sont situés à proximité du réseau de transport collectif	118
<hr/>	
8 - Approche du besoin en logement : un point mort évalué par l'ADIL26 entre 400 et 574 logements par an	120
9 - CONCLUSION	122
- Annexes	125

1 - Deux PLH pour un même bassin d'habitat

1.1 - Contexte et enjeux du PLH

- **Deux démarches PLH conjointes qui rejoignent un projet de territoire commun**

La démarche d'élaboration d'une politique locale de l'habitat est une première pour Valence Agglo et la Communauté de Communes Rhône-Crussol. Jusqu'à présent les politiques de l'habitat étaient définies à l'échelle communale, et parfois portées par un syndicat mixte à l'image de Valence Major pour les précédentes OPAH.

Bien qu'il s'agisse pour Valence Agglo d'une démarche contrainte par une obligation légale, la définition de cette future politique communautaire doit se faire de manière volontaire pour un aboutissement fin 2012 et dont le contenu offrira une vision commune et partagée des enjeux par la mise en œuvre d'un programme d'actions adapté aux deux territoires et ayant un impact réel sur leur développement urbain.

Aussi l'enjeu est d'aboutir à une démarche participative associant et considérant l'ensemble des acteurs de la politique habitat (Elus, partenaires institutionnels, professionnels et habitants). Cette démarche participative devra aboutir sur la définition d'une politique et la prise en compte de l'ensemble des besoins exprimés sur le territoire.

La coopération active des EPCI à travers cette démarche commune d'étude souligne des enjeux communs et partagés.

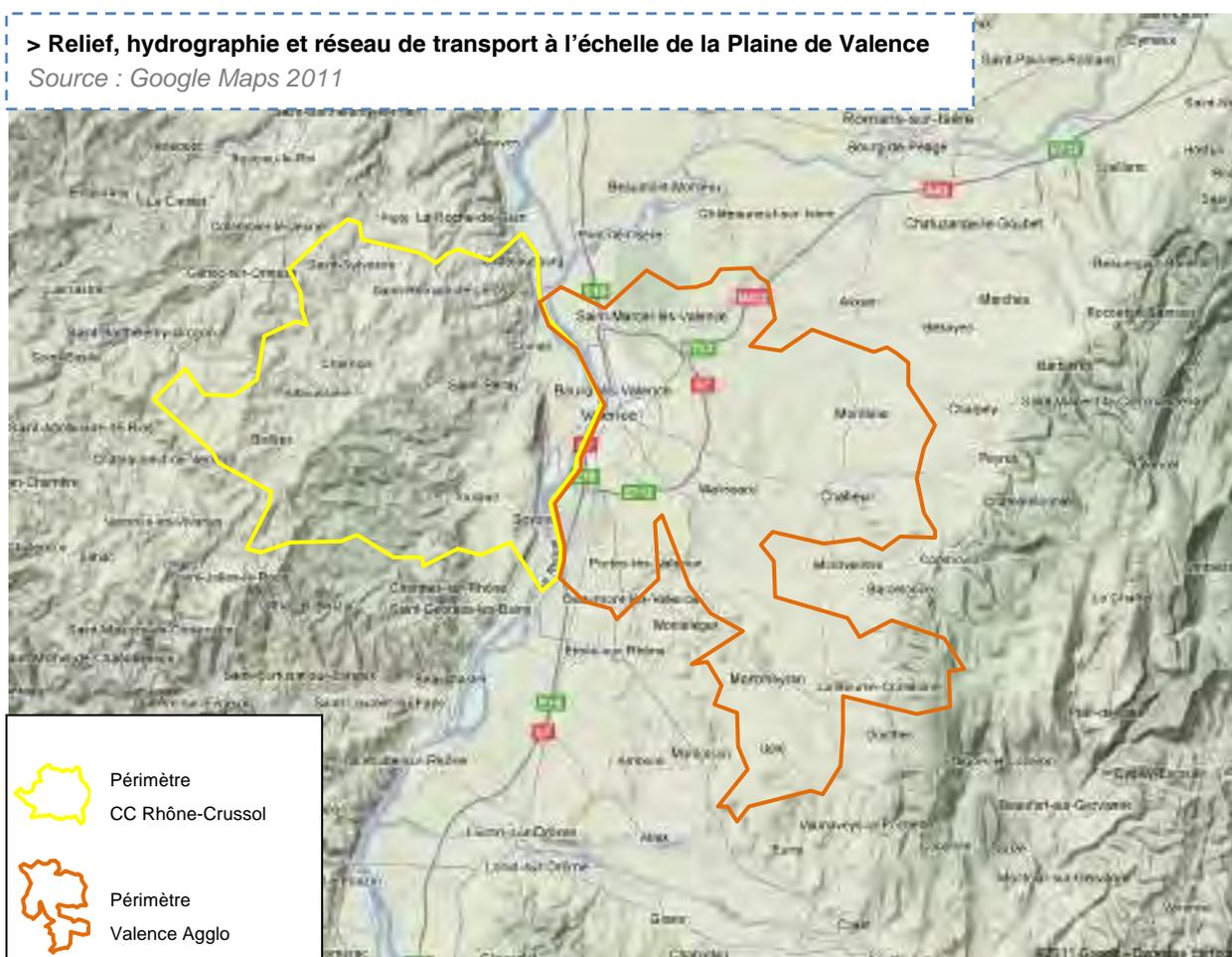
• Une géographie contrastée

La carte ci-dessous nous présente le territoire sous l'angle de sa géographie. La topographie, l'hydrographie et les éléments relatifs aux réseaux de déplacements nous donnent quelques clés de lecture pour une première compréhension du territoire formé par les deux EPCI étudiés.

Du point de vue des unités géographiques nous noterons une morphologie bien distincte de ces deux EPCI situés de part et d'autre du fleuve Rhône.

> Relief, hydrographie et réseau de transport à l'échelle de la Plaine de Valence

Source : Google Maps 2011

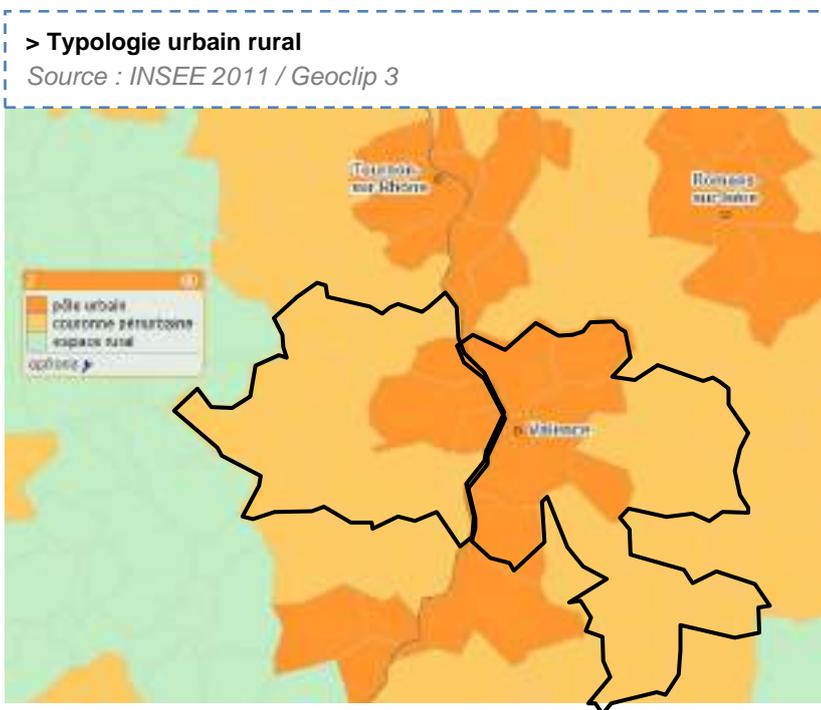


La CCRC est ainsi scindée en deux sous unités. La première à l'Ouest située sur le plateau Ardéchois, extrémité orientale du massif central, la seconde située sur le piémont des côtes du Rhône (Chateaubourg, Cornas, St Péray, Touloud, Soyons et Guilherand-Granges).

Côté Drômois, le territoire est nettement plus homogène, il se compose de communes de plaine, entre le Rhône et le piémont du Vercors.

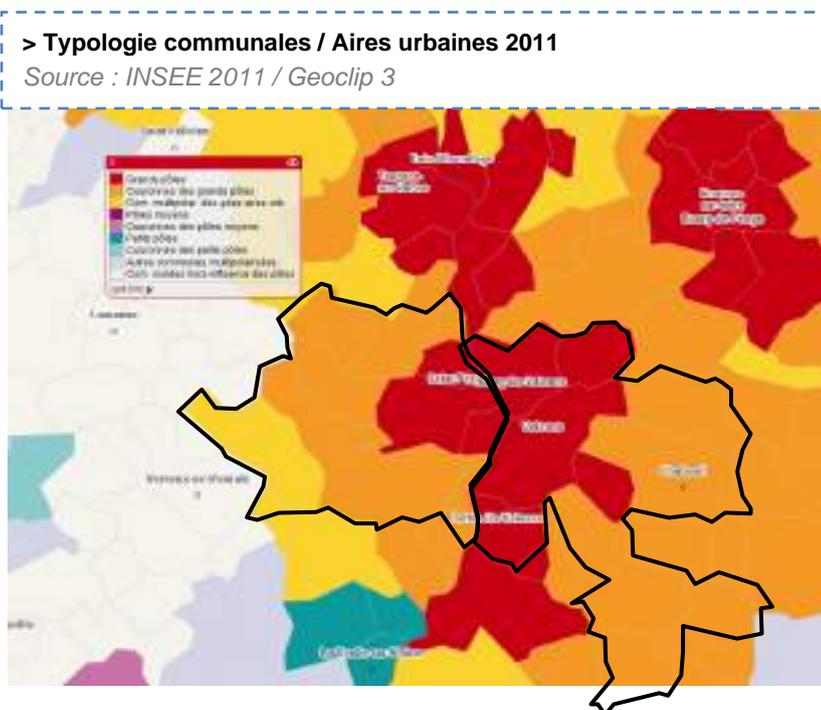
Les infrastructures routières sont structurées selon un schéma en 3 axes. D'abord un premier axe Nord-Sud le long du Rhône composés de la N86, la N7 et l'A7 qui jouent un rôle d'infrastructure autant national et international que local. Ensuite un second axe Nord Sud Romans-Crest qui structure les communes à l'Est de la plaine de Valence, puis un réseau en rayonnement autour de Valence qui permet l'accès aux communes drômoises et ardéchoises.

• Des communes au profil hétérogène : entre urbain et périurbain



La carte ci-contre indique qu'au sens de l'INSEE, aucune commune du territoire formé par les deux EPCI n'est considérée comme relevant de l'espace rural. Toutes les communes entretiennent par conséquent des liens étroits avec la ville centre et le pôle urbain soit de par leur fonctionnement urbain, soit de par leur fonctionnement périurbain.

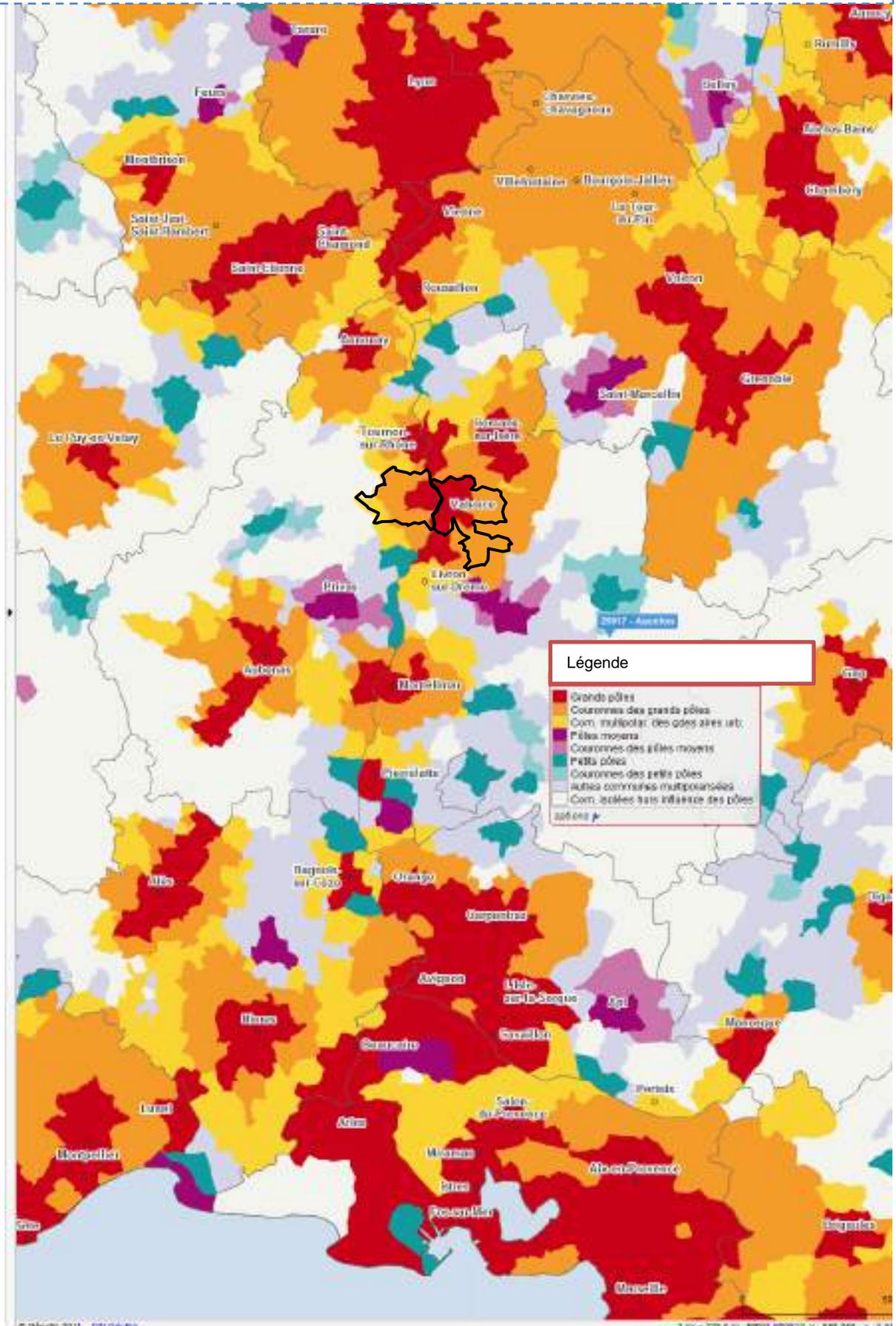
Du point de vue de la polarisation des communes au sens de l'INSEE, le territoire est articulé autour d'un pôle urbain à cheval sur les deux EPCI, à savoir l'agglomération valentinoise qui, du point de vue du fonctionnement de son bassin de vie et d'emploi, s'affranchit des limites administratives.



Les cartes ci-contre et ci-après reprennent le découpage des aires urbaines 2011 de l'INSEE. Le pôle urbain valentinois apparaît comme polarisant pour les communes périphériques. Seule la commune de Boffres paraît multipolarisée. Notons la proximité forte des pôles urbains de Tain-Tournon et Romans/Isère, également compris dans le territoire SCOT Rovaltain. A l'échelle du sillon rhodanien, la carte ci-après permet d'obtenir la représentation d'un vaste espace métropolitain (Axe Lyon – Marseille) au sein duquel le pôle valentinois se trouve au carrefour du sillon alpin et en position intermédiaire entre Marseille et Lyon

> Typologie communales / Aires urbaines 2011 à l'échelle du Sillon Rhodanien

Source : INSEE 2011 / Geoclip 3

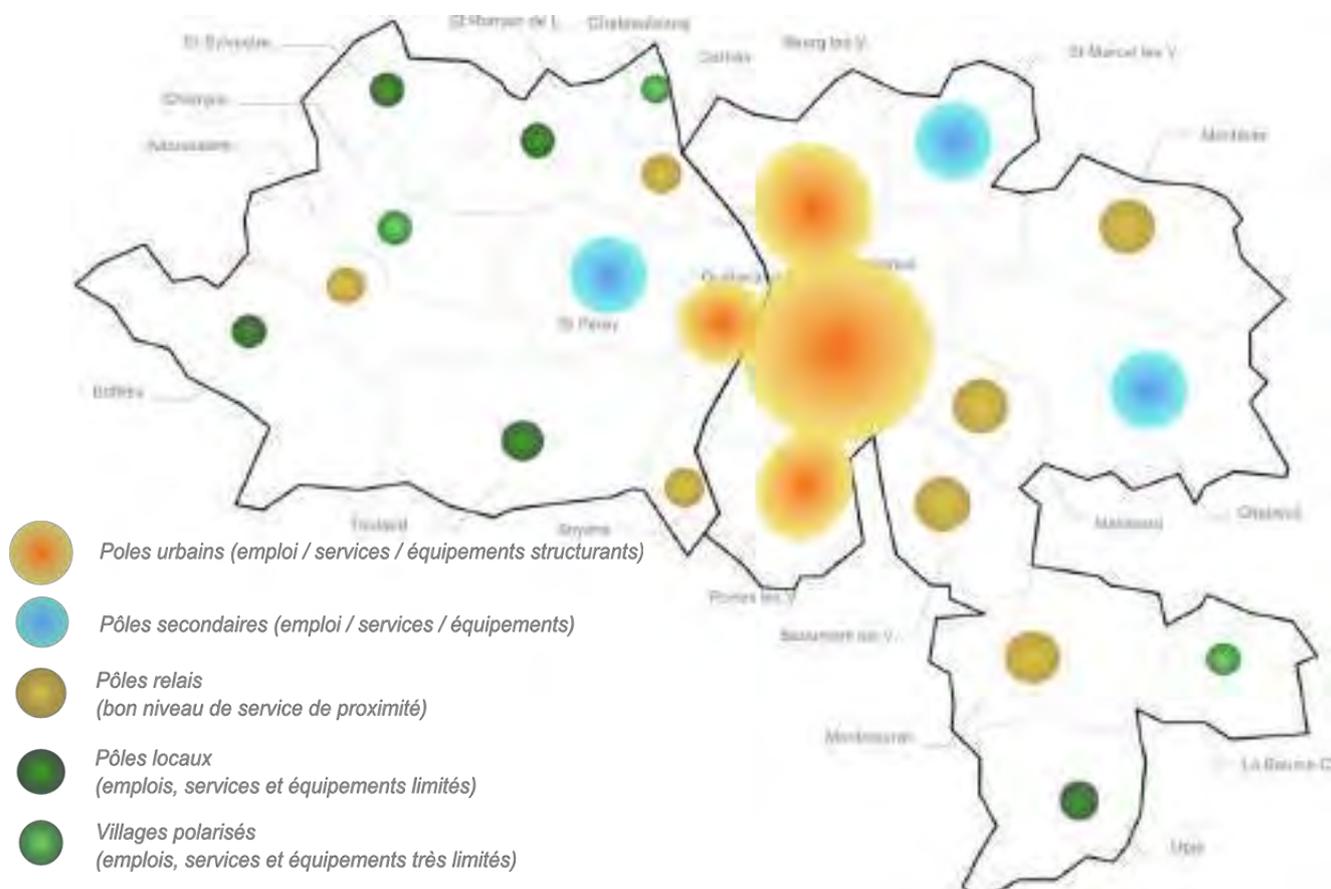


• **Une analyse du territoire issue des entretiens communaux permettant de croiser niveau de service, emploi et équipements.**

Les entretiens menés en commune entre les mois de mai et juillet 2011 ont permis d'affiner l'approche typologique de l'INSEE puisque ceux-ci ont permis une approche fine des réalités communales en matière de niveau d'équipements, d'emploi et de services.

Cinq typologies de communes sont ici proposées au regard du degré de polarisation de chaque commune :

- **Les pôles urbains** : ils regroupent l'essentiel des emplois du territoire, une offre optimale de services ainsi que les équipements structurants (Valence, Bourg-les-Valence, Portes les Valence, Guilhaud-Granges).
- **Les pôles secondaires** : ils disposent d'un bon niveau d'emploi, de services et de tous les équipements nécessaires à la vie socio-culturelle du quotidien (Chabeuil, St Marcel les Valence, St Péray).
- **Les pôles relais** : ils disposent de services et commerces de proximité mais concentrent relativement peu d'emplois (Beaumont-les Valence, Montélier, Montmeyran, Malissard, Cornas, Soyons, Alboussière).
- **Les pôles locaux** : ils sont dotés d'un niveau d'emploi, de services et d'équipements limités (Upie, Toulaud, St Romain de Lerps, St Sylvestre, Boffres)
- **Les villages polarisés** : ils sont dotés d'un niveau d'emploi de services et d'équipements très limités (Chateaubourg, Champis).



• **Des enjeux liés aux déplacements pris en considération par le schéma multimodal de desserte en transport public**

Du point de vue des transports et déplacements, le schéma multimodal pointe deux principaux enjeux :

1/ L'axe Livron : Loriol – Valence – Rovaltain – Romans : Sur Valence - Rovaltain - Romans, et malgré une offre élevée, ce sont l'ampleur du potentiel et le devenir du pôle Rovaltain qui justifient cette attention.

2/ la question périurbaine autour de Valence et plus précisément de l'est valentinois et de la rive ardéchoise :

- Aujourd'hui les relations vers Valence depuis la deuxième couronne périurbaine n'ont pas d'autre alternative que la voiture.
- Malgré les difficultés et les coûts inhérents à la mise en place d'une offre TC compétitive, la situation ne peut qu'être améliorée par rapport à la situation actuelle.

Ainsi le schéma multimodal de la Plaine de Valence élaboré en 2010 identifie et examine trois domaines d'études :

- L'étude d'une **desserte routière expresse entre Valence et Romans via Valence TGV** à horizon septembre 2010,
- **L'approfondissement de l'offre routière péri-urbaine** qui pourrait être proposée sur l'est valentinois et sur la rive ardéchoise,
- L'approfondissement de la desserte qui pourrait être proposée sur la liaison départementale Valence –Crest.

Le PLH, dans sa déclinaison opérationnelle, se devra de tenir compte de ces conclusions, enjeux et pistes de réflexion dans une logique de considération de la thématique déplacement.

Schéma multimodal de desserte en transport public du bassin de vie valentinois

SITARP
ardèche
Rhône-Alpes
valence major

Etude d'une desserte routière expresse entre Valence et Romans via Valence TGV

➤ **Les objectifs :**

L'offre de transport à construire doit à la fois être **rapide, lisible** et aller **chercher de nouveaux clients**. Trois finalités :

- **Constituer un lien fort entre Valence et Romans** dans le cadre du nouveau PTU
 - Temps de parcours optimisé sans se limiter au « gare à gare » : desservir des lieux importants situés sur le parcours et non desservis par le train (Bourg de Péage, Université, centre ville de Valence...)
- **Palier aux carences de la desserte ferrée** jusqu'en 2013
- **Jouer un rôle majeur dans les relations domicile-travail** :
 - Desservir les zones d'activité situées sur le parcours
- **Compléter la desserte de Valence TGV**
 - S'intercaler dans les « trous » de la desserte ferrée, notamment en heure creuse
 - La grille horaire de référence du service TER est la grille soumise à la concertation
 - dernière grille horaire connue, mais probablement pas définitive
 - cette grille est calée pour assurer par mode ferré presque toutes les correspondances entre Valence-Ville et les TGV vers ou depuis Paris
 - elle comporte encore 5 allers 6 retours par autocar (Valence Ville - Valence TGV puis direct Grenoble)

Horaires

Valence

TER

TGV

PTU

Horaires

➤ Ligne 101 : Valence TGV par bus en journée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 102 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 103 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 104 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 105 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 106 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 107 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 108 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 109 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)
 ➤ Ligne 110 : Valence TGV par bus en soirée (hors heures de pointe)

erec

• **Un mot sur la prospective liée au pôle économique de Rovaltain**

En 2008, URBANIS a réalisé une étude de synthèse et de prospective sur le fonctionnement du marché du logement et sur l'évaluation des **besoins en logements à l'horizon 2020** sur le périmètre isochrone 20 minutes à partir de la gare TGV.

Les conclusions du diagnostic sont ici rappelées :

rovaltain

Rappel des conclusions de la phase 1

- **Périurbanisation et pression foncière en grande périphérie**
 - Pts. foncière en entrappe sur les communes les plus éloignées.
 - Rythmes de construction exorbitants sur le nord du territoire et les Monts du Malm.
 - Un territoire de mobilité.
 - Des documents d'urbanisme mal adaptés et des outils locaux, limités et réglementaires (voir empoussi).
 - Rythmes rapides dans le changement d'usage des sols agricoles.
- **Des secteurs soumis à torts enjeux**
 1. Le nord et l'est du territoire : prix attractifs et demande d'habitat à adapter + pression lycéenne/agricole.
 2. Le secteur Ardèche : une pression forte et de nombreux projets.
 3. La ville de Valence : une offre nouvelle ne permettant pas toujours la mobilité résidentielle.
 4. **Pôle de ROVALTAIN** : source de pression supplémentaire à une échelle large.

* Base de données de l'INSEE (TAM) à l'échelle de 1/240 suite de la page 076
+ A 2010, l'ensemble de la zone TGV et de son périmètre d'influence (le PLSA, l'AV)

Enjeu à l'échelle Plaine de Valence dans sa globalité

- Que signifie ces enjeux dans une question concrète ont été posées pour la suite de l'étude.
- Quel cadre stratégique à l'échelle Plaine de Valence pour une vision commune?
- Le pôle Rovaltain : processus de développement urbain, ou élément de la structuration?

Établissement des besoins en logements à l'horizon 2020
Phase 2 - Avril 2008

En phase 2 de cette étude, une approche du besoin en logements avait été produite sur l'ensemble du périmètre tenant compte de l'impact du développement économique de la plaine de Valence et du pôle de Rovaltain, avec une évaluation réalisée pour un certain nombre de communes de Valence Agglo (dont Valence, Bourg les Valence, St Marcel les Valence, Malissard, Chabeuil et Montélier).

Ainsi, sur la seule commune de Valence il avait été conclu que quelque soit le scénario de développement retenu il faudrait construire 410 à 530 logements par an pour répondre aux besoins en logements (pour rappel sur 1999-2006 seuls 218 logements avaient été mis en chantier par an sur la ville de Valence).

Enfin la démarche prospective sur l'avenir de Rovaltain réalisée début 2010 par ACADIE a permis une meilleure définition du projet Rovaltain et de son ancrage au sein d'un territoire plus vaste que celui de la ZAC initiale : de la gare au quartier, de la ZAC au territoire, à l'agglomération.

L'examen des scénarios exploratoires a conduit les élus du territoire à se positionner par rapport à un scénario stratégique, lequel devra reprendre les éléments de vision commune définis par l'étude en proposant des choix et des leviers d'actions adaptés.

La nécessaire cohérence des démarches PLH et de planification urbaine

Le PLH est un document cadre qui devra être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dont l'élaboration débute actuellement. Ces deux documents fixeront les objectifs de la politique de l'habitat à des échelles d'intervention différentes : le SCOT en cours d'élaboration à l'échelle de ROVALTAIN (106 communes autour de Romans, Valence et Tain-l'Hermitage) sera mis en place pour une durée de 10 ans alors que le PLH intervient à l'échelle de l'intercommunalité et pour une durée de 6 ans.

L'élaboration du SCOT, qui s'achèvera après la réalisation du PLH, intègrera les orientations et les objectifs de ce document.

Une fois validé, le PLH fera également l'objet d'un travail de mise en articulation avec les documents d'urbanisme locaux. La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales impose la mise en cohérence des PLU, Cartes Communales ou Plans d'Occupation des Sols avec la politique définie dans le cadre du PLH, dans un délai d'un an après approbation du PLH.

L'articulation entre ces différents documents de planification et / ou d'urbanisme s'organise de la manière suivante :



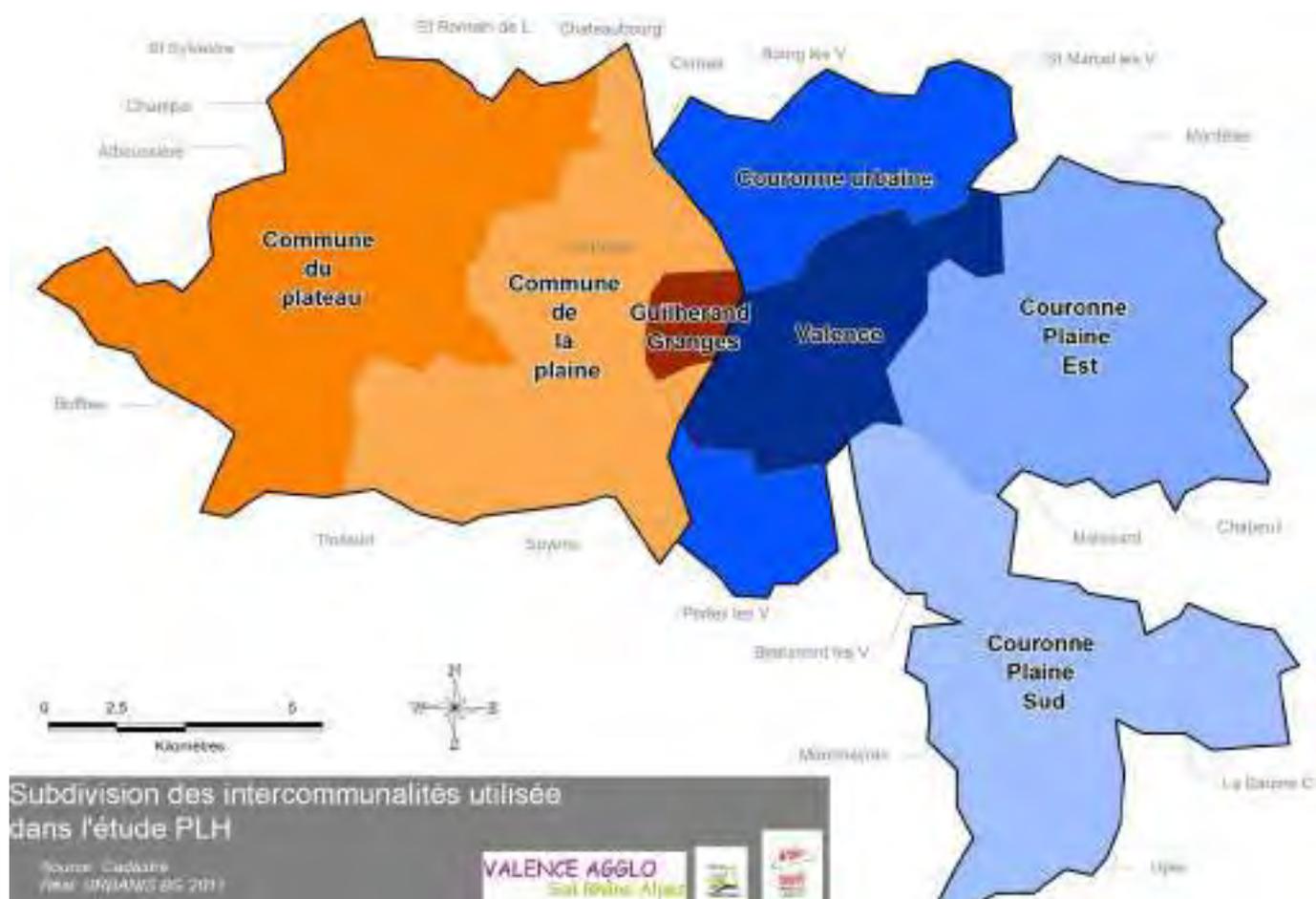
1.2 - Synthèse statistique des territoires étudiés et découpage infra territoriaux retenus pour l'analyse diagnostic

- **Le découpage des EPCI en sous-secteurs d'analyse**

Afin d'obtenir une étude mettant en lumière les déséquilibres et les évolutions intracommunautaires mais également nous permettant de s'émanciper du secret statistique inhérent à la source Filocom utilisée, nous proposons un découpage des deux intercommunalités selon plusieurs sous-secteurs.

Pour la CCRC : 3 secteurs sont utilisés. Celui des communes du plateau, celui des communes de plaines et enfin la commune de Guilhaud Granges que nous avons choisi de ne pas inclure avec les communes de la plaine au vu de son poids démographique, économique.

Pour Valence Agglo : 4 secteurs sont retenus. Celui de la couronne urbaine composée de Portes-les-Valence, Bourg-les-Valence, St Marcel-les-Valence, qui sont des communes au caractère urbain. 2 secteurs périurbains celui de la couronne plaine est et celui de la couronne plaine sud, enfin la ville de Valence de par son poids et son importance est traitée comme un sous-secteur de l'agglomération.



• Synthèse statistique du territoire et de ses sous-secteurs par tableaux de synthèse thématiques

La socio-démographie

<i>INSEE 2008, DGI 2008, FILOCOM 2009</i>		CCRC				Valence Agglo				
		Guilherand	Plaine	Plateau	CCRC	Valence	Couronne urbaine	Plaine Est	Plaine Sud	Valence Agglo
Nb communes		1	5	5	11	1	3	3	4	11
Population 2008		10 791	13 352	3 286	27 429	64 484	32 683	13 141	8 465	118 773
Croissance 99-08		0,1%	1,2%	2,7%	0,9%	0,04%	0,8%	1,1%	0,9%	0,4%
Taille moyenne des ménages		2,2	2,6	2,6	2,4	2,2	2,4	2,7	2,8	2,3
Revenu médian 2008 (€/an)/ménages		28 088 €	30 990 €	25 435 €	30 668 €	22 252 €	31 634 €	32 443 €	29 803 €	25 216 €
Revenu médian 2008 (€/an)/unité de consommation		19 581 €	19 771 €	15 377 €	19 382 €	15 906 €	17 650 €	20 644 €	19 879 €	17 199 €
Socio-Démographie (INSEE, DGI, FILOCOM 2007)	Ménages éligibles au PLUS en vol.	53% soit 2673	50% soit 2672	69% Soit 956	53% Soit 6236	61% Soit 18880	60% Soit 8392	47% Soit 2367	50% Soit 1660	59% Soit 30910
	dont locataires du privé	39%	25%	21%	30%	39%	29%	23%	25%	35%
	Ménages éligibles au PLAI en vol.	21% soit 1105	20% soit 1080	36% soit 501	23% soit 2721	34% soit 10477	27% soit 3860	18% soit 926	21% soit 688	30% soit 15958
	dont locataires du privé	49%	31%	25%	37%	41%	34%	29%	30%	38%

Le logement

<i>Filocom DGI 2009 / EPLS 2010</i>		CCRC				Valence Agglo				
		Guilherand	Plaine	Plateau	CCRC	Valence	Couronne urbaine	Plaine Est	Plaine Sud	Valence Agglo
Taux PO		66%	78%	78%	73%	45%	64%	81%	80%	56%
Taux de vacant		8%	6%	11%	8,8%	14%	7%	6%	4%	11%
Vacant de + de 2 ans		156	114	70	349	1784	398	132	60	2374
Taux vacant + de 2 ans		3%	2%	4%	3%	5%	3%	2%	2%	4%
Part du parc d'avant 1974		52%	43%	58%	49%	69%	53%	42%	48%	69%
dont avant 49		18%	57%	81%	42%	34%	31%	59%	73%	34%
Part de maisons individuelles dans le parc de RP.		39%	82%	87%	64%	24%	54%	88%	90%	42%
Taux de RP. sans confort		< 0,2%	1,2	4	1,06	1,13	1,5	2,1	2,3	1,4
Taux PPPI		1,1%	1,9%		/	4,3%	2,3%	/	/	4,1%
% Locatif public en 2009 (EPLS 2010)		2,6%	4,7%	5,5%	3,8%	20,1%	13,6%	3,5%	3,7%	15,6%

La construction neuve

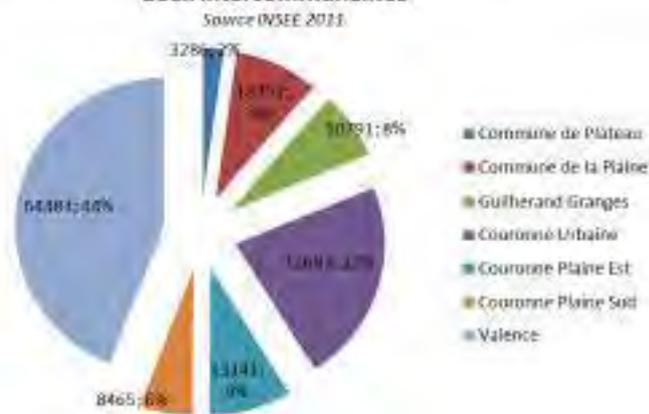
(SITADEL 2011, PERVAL 2009, URBANIS, Traitement base MAJIC 2010)	CCRC				Valence Agglo				
	Guilherand	Plaine	Plateau	CCRC	Valence	Couronne urbaine	Plaine Est	Plaine Sud	Valence Agglo
Taux de construction 99-10	7,1	6,80	9,80	7,20	3,40	7,60	8,20	5,70	5,20
dont 07-10	47%	63%	84%	59%	25%	74%	81%	58%	47%
Taux de collectif dans construction depuis 1999	81%	17%	5%	41%	74%	42%	25%	12%	50%
Part du foncier consommé depuis 2000	26%	26%	nc,	nc,	10%	16%	14%	13%	13%
Part des logements construits depuis 2000	14%	14%	16%	15%	8%	13%	15%	11%	10%
Part des logements construits depuis 2000 dans périmètre 300m TC	45%	42%	0%	/	68%	60%	13%	57%	58%
Prix moyens appartement neuf (€/m ²)	3 000 €	/	/	/	2 500 €	2 200 €	/	/	/
Prix moyen maison revente (€)	250 000 €	210 000 €	150 000 €	/	210 000 €	200 000 €	22 000 €	220 000 €	/
Prix moyen terrain à bâtir (€/m ²)	175 €	160 €	60 €	/	130 €	130 €	130 €	120 €	/
Revenus nécessaires pour accession à la construction (€/mois)	3 400 €	3 600 €	2 600 €	/	/	2 800 €	3 300 €	3 300 €	
Revenus nécessaires pour accession ancien (€/mois)	1 700 €	1 700 €	/	/	1 600 €	1 400 €	1 700 €	1 700 €	

Le potentiel foncier

	CCRC				Valence Agglo				
	Guilherand	Plaine	Plateau	CCRC	Valence	Couronne urbaine	Plaine Est	Plaine Sud	Valence Agglo
Potentiel foncier temps du PLH en ha.	7	55	48	110	38	34	31	38	141
Potentiel foncier temps du PLH en logements	308	1095	381	1784	2991	1593	799	954	6337
Taux de construction potentiel (en logt/an pour 1000 hab.)	4,5	11,2	15,0	9,2	7,3	7,4	8,9	16,8	8,1
Part du potentiel foncier dans périmètre 300m TC	100%	49%	0%	/	99%	76%	18%	89%	81%

• **Le poids des secteurs géographiques utilisés dans l'étude PLH**

Répartition de la population à l'échelle des secteurs des deux intercommunalités

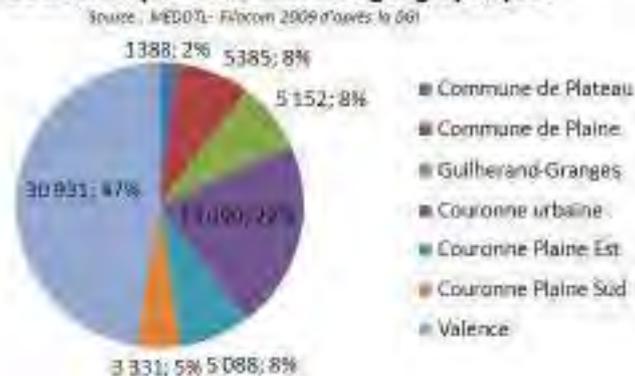


Concernant la population, la commune de **Valence compte pour 44% de la population** de l'ensemble des deux intercommunalités. En ajoutant les communes de la couronne urbaine l'ensemble représente les 2/3 de la population. La **CCRC représente 19%** de la population totale à 90% localisée sur les communes de la plaine et Guilhaud Granges.

De ce fait 3/4 des habitants sont concentrés sur le pôle urbain, le 1/4 restant se répartissant en population périurbaine et rurale.

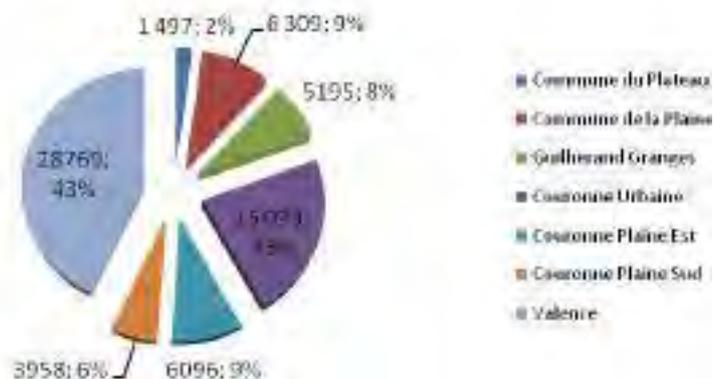
A l'image de la répartition des habitants, la répartition des résidences principales connaît peu ou prou la même répartition que celle du nombre d'habitants, à l'exception de la ville de Valence qui compte 3 points de plus en terme de résidences principales par rapport aux habitants. Cela s'explique par une taille moyenne des ménages plus faible sur la ville centre. Celle-ci, à nombre d'habitants équivalent d'habitant, compte plus de logements.

Répartition des résidences principales à l'échelle des deux EPCI par sous secteurs géographiques



Répartition des actifs à l'échelle des secteurs des deux intercommunalités

Source INSEE

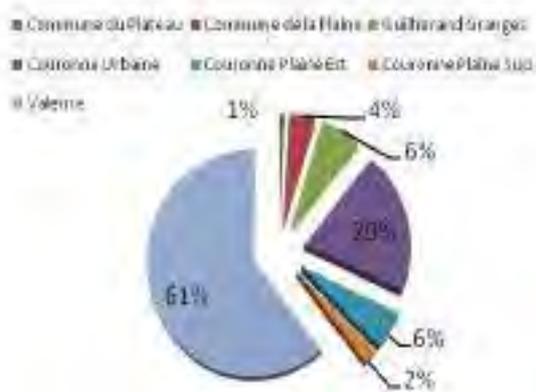


Au regard de la répartition du nombre d'actifs, la répartition se fait de la même manière que la population : **les deux tiers des actifs sont répartis sur Valence et sa couronne urbaine.**

En lien avec le poids démographique de chaque secteur et le nombre d'actifs, la répartition de l'emploi témoigne d'un **déséquilibre existant** entre Valence et sa périphérie puisque **Valence regroupe 61% des emplois**. En comptabilisant les communes de la couronne urbaine cela représente **8 emplois sur 10**, l'ensemble des autres secteurs comptent ainsi pour 2 emplois sur 10.

Répartition de l'emploi à l'échelle des secteurs des deux intercommunalités

Source: INSEE



1.3 - Bilan des politiques en matière d'habitat menées à l'échelle communale et intercommunale avant constitution de Valence Agglo et de la fusion entre CCRC et CCPC

Avant constitution de Valence Agglo en 2010 et de la fusion entre la CC du Pays de Crussol et de la CC Rhône-Crussol, les politiques en matière d'habitat ont essentiellement eu lieu à l'initiative communale.

Des logements communaux acquis et gérés en complément d'une offre locative sociale

Il est à noter que les politiques communales en matière d'habitat ont conduit plusieurs communes à l'acquisition de logements constituant une offre en gestion directe permettant de satisfaire des besoins et des urgences locales.

Ces logements communaux constituent le plus souvent une offre locative à loyers modérés ou intermédiaires bien que ceux-ci ne soient pas comptabilisés dans le recensement des logements conventionnés avec l'Etat.

Nom Commune source DDT26	Nb de logements communaux 01/01/2007
La Baume-Cornillane	2
Beaumont-lès-Valence	4
Bourg-lès-Valence	3
Chabeuil	25
Malissard	0
Montélier	1
Montmeyran	10
Portes-lès-Valence	4
Saint-Marcel-lès-Valer	0
Upie	0
Valence	0

A noter que certaines communes de la CCRC disposent également d'une offre communale (4 logements à Alboussière, 2 logements à Soyons, 7 logements à Boffres, 2 logements à Toulaud, 3 logements à St Sylvestre, 3 logements à St Romain de Lerps).

Deux communes dotées d'un service logement mobilisées sur les questions d'habitat social et de lutte contre les situations d'indignité

En dehors des villes de Valence et Bourg-les-Valence aucune commune n'a jusqu'à présent constitué de service logement permettant de traiter les demandes de logements ou d'hébergement et de procéder à une veille sur les thématiques insalubrité/logements indigne. Notons toutefois l'existence de CCAS communaux (Portes-les-V. ou Guilherand-Granges) qui ont pu être amenés à jouer ce rôle de traitement et de repérage des situations d'urgence.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), seules véritables politiques d'habitat supra communales

Du point de vue des actions coordonnées à l'échelle intercommunale, seule les OPAH successives conduites depuis les années 1990 par Valence Major sur les communes constituantes (Valence, Guilherand-Granges, Portes-les-Valence, Bourg-les Valence, St Péray, Cornas) ou à l'échelle de CC Pays de Crussol, relèvent d'une action intercommunale sur l'habitat.

De 2003 à 2010 plusieurs OPAH ont été mises en places sur le périmètre de Valence Major avec pour objet le traitement de l'habitat indigne, le développement du logement conventionné ainsi que l'incitation à des travaux sur les copropriétés fragilisées.

La nouvelle OPAH s'établit désormais sur le secteur de Valence Agglo et la communauté de communes Rhône Crussol avec pour objectif en plus des thématiques précédentes de traiter le volet énergétique des habitations et des copropriétés.

Le bilan 2007-2009 de cette OPAH est le suivant :

- Pour les propriétaires occupants : 355 logements ont été réhabilités pour un total de 770000€ de subventions dont 151 concernaient l'adaptation personnes âgées, 35 les propriétaires occupants handicapés et 89 des propriétaires occupants très sociaux (moins de 50% des plafonds ANAH). Enfin à partir de 2009, 14 dossiers ont été montés pour des travaux d'économie d'énergie, en parties aidés par la région Rhône-Alpes.
- Pour les propriétaires bailleurs : 189 logements locatifs ont été réhabilités dont 150 étaient vacants, pour un total de subventions de 5.5 millions d'euros soit 54% du montant total des travaux. 95% de ces logements ont pu être conventionnés après travaux dont la moitié sur une durée de 12 ans.

Des pratiques de l'aménagement urbain différentes d'une commune à l'autre

Du point de vue des stratégies foncières communales mises en œuvre jusqu'à présent (entre 1990 et 2005), les enquêtes communales auprès des 22 communes ont permis d'établir une analyse des logiques propres à chaque commune.

Globalement les communes se répartissent en 3 catégories de communes :

- Celles dont le degré d'intervention a jusqu'à présent été réduit au strict minimum et dont le cadrage du développement de l'habitat se fait sur un règlement d'urbanisme simple :
 - o Sur Valence Agglo, ce sont les communes de Upie, St Marcel les Valence, Montmeyran, Malissard, La Baume Cornillane, Chabeuil, Beaumont-les-Valence.
 - o Sur la CCRC, ce sont les communes de Boffres, Champis, Chateaubourg, St Romain de Lerps, St Sylvestre, Soyons, Toulard.
- Celles dont l'urbanisation s'est fait sous forme d'étalement urbain important mais encadrée par des contraintes d'aménagement d'ensemble, de mixité sociale ou des régimes de participations aux équipements :
 - o Sur Valence Agglo, nous trouvons Valence, Bourg-les-Valence,
 - o Sur la CCRC, Cornas, Gulherand-Granges, St Péray.
- Celles dont l'interventionnisme public a dominé la production foncière en vue de réaliser du logement (ZAC publique, zone d'aménagement sous maîtrise foncière publique etc.) :
 - o Sur Valence Agglo, ce sont Portes-les-Valence, Montélier,
 - o Sur la CCRC, Alboussière.

Ce classement peut être considéré comme réducteur puisque les pratiques en matière d'aménagement peuvent être multiples et non cloisonnées, néanmoins nous avons ici cherché à traduire les pratiques dominantes ou marquantes.

Aussi, pour de nombreuses communes les pratiques mises en œuvre récemment, ou envisagées dans un avenir proche sont souvent de nature différente de celles observées par le passé. Ces filières de production envisagées sont explicitées en fin de diagnostic dans la partie « Analyse du foncier disponible et des méthodes de production foncière »

1.4 - Le PLH : brefs rappels pour une réussite opérationnelle

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Plusieurs éléments conditionnent la réussite d'un PLH. Son élaboration doit :

- Prendre appui sur la solidarité et la complémentarité intercommunale, représentée par la communauté de communes ou la communauté d'agglomération ;
- Constituer un **moyen de mobilisation** des élus, des acteurs publics et privés de l'habitat et des habitants. Les élus des deux structures intercommunales doivent s'approprier la démarche et les actions proposées dans le cadre de cette politique ;
- Aboutir à la mise en cohérence entre eux de l'ensemble des documents d'urbanisme et de programmation locaux ;
- Prendre en compte les **aspects qualitatifs** (quels types d'habitat doit-on encourager ?), **quantitatifs** (où et combien de logements doit-on réhabiliter ou construire ?) **et financiers** (estimation des aides publiques à mobiliser).

Sur la base de la définition de la Loi d'Orientation pour la Ville (*« Définir des stratégies en matière d'habitat, afin de satisfaire les besoins tant quantitatifs que qualitatifs en logement et d'assurer le droit au logement des personnes défavorisées »*), l'élaboration d'un PLH passe par la détermination préalable d'objectifs, dont nous pouvons dès à présent tracer les contours.

- L'évaluation quantitative et qualitative des besoins en habitat, avec une répartition géographique des produits.
- La recherche d'une diversification des produits immobiliers, de façon à travailler sur toute la chaîne du logement, notamment « ouvrir l'offre » aux personnes défavorisées et aux jeunes (locatif social ou intermédiaire, accession à la propriété par l'offre de terrains à bâtir, taille des logements, etc.).
- L'adaptation et valorisation éventuelle du parc privé existant.
- La définition d'une stratégie de production foncière, pouvant se traduire dans les règlements d'urbanisme (zones d'urbanisation future, préemption, etc.) et la proposition d'outils opérationnels adaptés (PAE, constitution de portefeuilles fonciers- EPFL, lotissements, etc.), afin d'optimiser la consommation d'espace et d'orienter le développement urbain.
- Des orientations pour un maillage du territoire en services et équipements.

Depuis mars 2009, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MoLLE ou loi Boutin) renforce considérablement le caractère opérationnel du PLH. Voici les principales dispositions de la loi impactant directement sur l'opérationnalité du PLH :

- Renforcement du cadre juridique du PLH et du contrôle de l'Etat :
 - o Un contrôle de légalité calqué sur celui des PLU (approbation 2 mois après transmission au préfet, etc.)

- Déclinaison plus précise des objectifs :
 - o L'indication de la typologie des logements à produire (LS, LTS, LC privé..)
 - o La déclinaison du programme d'action par commune

- Mise en cohérence des objectifs de production des bailleurs sociaux avec ceux des PLH :
 - o Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux conclues avec l'Etat et les EPCI deviennent obligatoires

- Articulation renforcée des PLH avec les PLU et les règles d'urbanisme (PLU =outil du PLH)
 - o Obligation de révision des PLU (1 an)
 - o Affichage des orientations quant aux outils des PLU pour le logement social et la densité.

Enfin, les apports des Loi Grenelle I (2009) et II (2010) ont un nécessaire impact sur l'élaboration des politiques habitat intercommunales. La prise en compte du développement durable dans le développement de l'habitat prend aujourd'hui forme tant dans l'articulation avec le futur Plan Climat territorial que dans la déclinaison territoriale des objectifs et des actions. L'incidence sur les documents d'urbanisme et leur nécessaire adaptation en découlera. Même si le cadre réglementaire et les orientations locales sont donc susceptibles de se modifier et de s'enrichir dans les deux ans qui viennent, nous orientons ici nos analyses en prenant en compte la problématique centrale des déplacements dans la réflexion qui aura lieu sur la localisation des projets d'habitat.

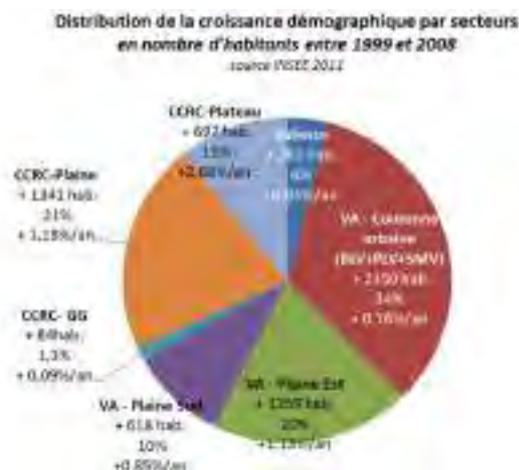
2 - Le Grand Valentinois : faible dynamique démographique, vieillissement de la population et ressources globalement modestes

2.1 - Une croissance démographique globalement modérée depuis 1999

• De fortes différences entre la ville de Valence et le reste de l'Agglo

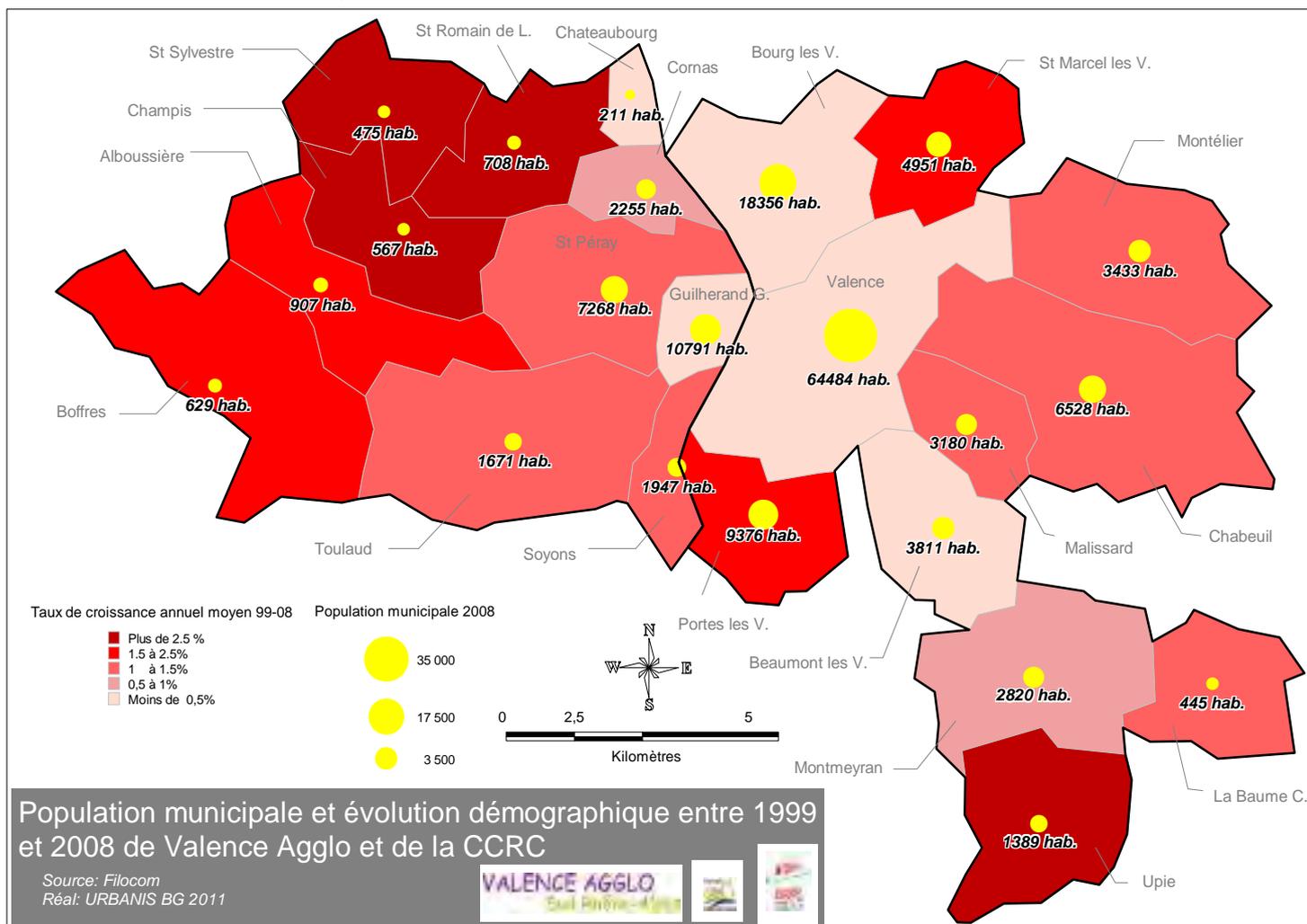
Avant d'approfondir le diagnostic et la description détaillée des phénomènes démographiques, ci-après quelques chiffres clés et tendances marquantes du territoire :

- 146 202 habitants en 2008 (*population municipale source INSEE 2011*)
- +0,4%/an sur Valence Agglo entre 1999 et 2008 (+0,05%/an seulement sur la Ville de Valence)
- +0,9%/an sur la CCRC entre 1999 et 2008
- Croissance soutenue en marge des secteurs urbains (+2,7%/an sur le plateau CCRC)
- Croissance liée au solde naturel sur Valence Agglo et au solde migratoire sur CCRC (solde migratoire négatif sur Valence Agglo alors qu'il constitue 66% de la croissance de la CCRC)
- Diminution de la taille moyenne des ménages (2,2 personnes par ménages en 2008 sur VA contre 2,5 en 1990).



La carte ci-dessous présente à la fois le nombre d'habitants en 2008 et la croissance démographique entre 1999 et 2008. **La ville de Valence et sa première couronne constituent une polarité certaine du point de vue de leur concentration en habitants.** Les communes dites périurbaines de la plaine de Valence sont pour la plupart de taille plus importante que les communes ardéchoises de même rang.

On note de part et d'autre des limites départementales la présence de petits villages telles que les communes du plateau ardéchois ou la commune de la Baume-Cornillane.



Aussi, si l'ensemble des 22 communes du territoire ont connu dans l'ensemble un accroissement démographique de l'ordre de +4,5% entre 1999 et 2008 et atteignent 146 202 habitants, **le phénomène de croissance démographique ne s'est pas exprimé de manière uniforme sur les deux EPCI.** Ainsi ce sont les communes les plus éloignées du pôle urbain qui ont connu les taux de croissance annuelle les plus forts.

En première proximité de la ville centre, Portes-les-Valence et St Marcel-les-Valence ont connu un développement rapide observant respectivement une croissance de 2,08%/an et 1,65%/an.

Tableau détaillé des populations¹ et évolutions démographiques entre 1999 et 2008

	Nom de la commune	Population municipale 1999	Population municipale 2008	Population comptée à part 2008	Population totale 2008	Taux de croissance annuel moyen 1999-2008
V A L E N C E A G G L O	La Baume-Cornillane	396	445	14	459	1,30%
	Beaumont-lès-Valence	3 676	3 811	121	3 932	0,39%
	Bourg-lès-Valence	18 335	18 356	555	18 911	0,01%
	Chabeuil	5 861	6 528	178	6 706	1,20%
	Malissard	2 903	3 180	118	3 298	1,02%
	Montélier	3 118	3 433	97	3 530	1,07%
	Montmeyran	2 680	2 820	84	2 904	0,57%
	Portes-lès-Valence	8 087	9 376	153	9 529	1,65%
	Saint-Marcel-lès-Valence	4 111	4 951	127	5 078	2,08%
	Upie	1 095	1 389	45	1 434	2,67%
	Valence	64 222	64 484	1 785	66 269	0,04%
	Total Valence Agglo	114 484	118 773	3 277	122 050	0,40%
C C R C	Alboussière	754	907	26	933	2,07%
	Boffres	508	629	18	647	2,40%
	Champis	437	567	13	580	2,94%
	Châteaubourg	204	211	9	220	0,38%
	Cornas	2 082	2 255	51	2 306	0,89%
	Guilherand-Granges	10 707	10 791	282	11 073	0,09%
	Saint-Péray	6 504	7 268	216	7 484	1,24%
	Saint-Romain-de-Lerps	540	708	20	728	3,06%
	Saint-Sylvestre	350	475	12	487	3,45%
	Soyons	1 719	1 947	67	2 014	1,39%
	Toulaud	1 502	1 671	30	1 701	1,19%
Total CCRC	25 307	27 429	744	28 173	0,90%	
TOTAL VALENCE AGGLO ET CCRC		139 791	146 202	4 021	150 223	0,49%

¹ Le concept de population municipale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population.

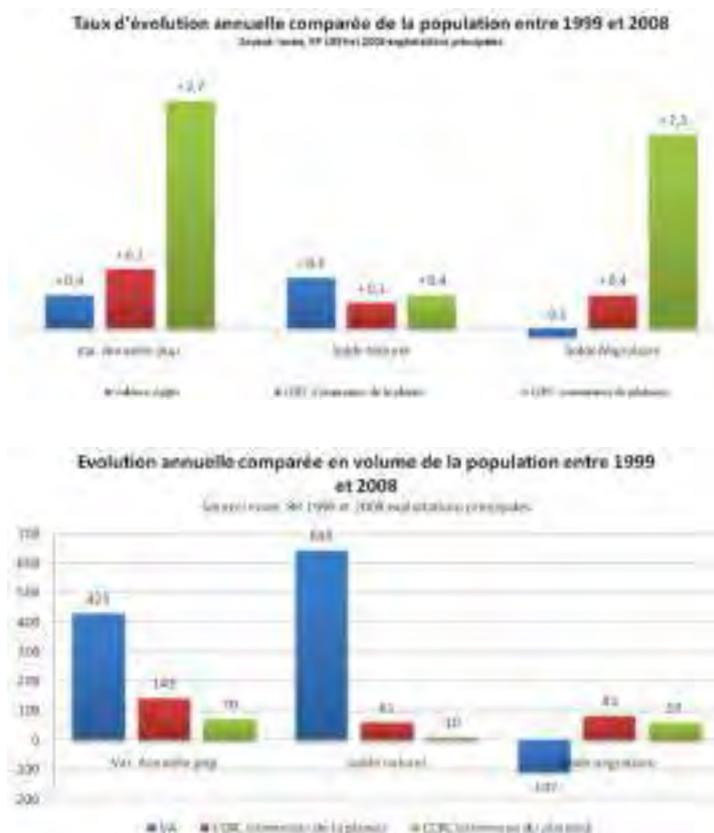
La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule. En 1999, c'était le concept de population sans doubles comptes qui correspondait à la notion de population statistique.

Le concept de population totale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires font référence. A la différence de la population municipale, elle n'a pas d'utilisation statistique car elle comprend des doubles comptes dès lors que l'on s'intéresse à un ensemble de plusieurs communes.

L'ensemble du territoire étudié constitué de Valence Agglo et de la CCRC connaît une dynamique démographique globale de **+0,5% de croissance par an sur la période 1999-2008**, cette croissance démographique s'avère être plus faible que les moyennes de chacun des deux Département respectifs (+0,95 et 0,98%/an entre 1999 et 2008 pour l'Ardèche et la Drôme).

Cependant cette dynamique ne s'exprime pas de manière uniforme sur l'ensemble du territoire puisque Valence Agglo connaît une faible croissance de l'ordre de +0,4%/an due au solde naturel (+0,6%/an) mais fortement impactée par un solde migratoire négatif (-0,1%/an). Ces phénomènes migratoires négatifs représentent chaque année une perte d'environ 100 habitants de l'agglomération.



Cette faible croissance démographique est fortement liée à la **stabilité démographique de Valence et Bourg-lès-Valence** qui ont vu leur population stagner (inférieur à +0,1%/an) à l'inverse de communes telles que St Marcel les Valence, Portes les Valence ou Upie qui ont vu leur population croître de façon importante (respectivement +2,1, +1,6 et +2,7%/an sur la période 1999-2008).

Pour la CCRC, la dynamique est différenciée entre les communes du plateau et celles de la plaine, les premières ont connu une croissance annuelle de +2,7% liée en grande partie à un solde migratoire important (+2,3%) représentant une soixantaine d'habitants en plus chaque année. Les secondes ont également connu une croissance, mais moins forte, de l'ordre de +0,7%/an, impactée par la commune de Guilherand Granges qui a vu sa population croître de seulement +0,1%/an, les autres communes se situant entre +1 et +2% de croissance.

- **Des périphéries à la population jeune, des communes urbaines âgées et une tendance globale au vieillissement**

Concernant Valence Agglo, la population reste très légèrement plus jeune que celle de la Drôme avec un indice de jeunesse (correspondant au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus) de 1,1 contre 1,07 pour le département, **la tendance est au vieillissement** puisque ce même indice de jeunesse était de 1,2 en 1999. Cependant selon les secteurs, de fortes variations apparaissent puisque **les secteurs périurbains ont une population relativement jeune** avec des indices de jeunesse de 1,27 et 1,47, contre seulement 1,02 pour la ville de Valence. Ce constat permet de mettre en avant le **départ de jeunes familles Valentinoise vers sa périphérie**.

Sur la CCRC, la population est globalement plus âgée que celle de Valence Agglo avec un indice de jeunesse de 0,97 mais reste plus jeune que celle de l'Ardèche (0,9). Tout comme pour Valence Agglo la population vieillit mais de façon plus intense puisque l'indice de jeunesse était de 1,2 en 1999. Des disparités existent puisque Guilherand-Granges a un indice de jeunesse très faible (0,77) face à des communes du plateau plutôt jeunes (1,27). L'explication de ce constat est le même que pour les communes de Valence Agglo, avec un départ des familles jeunes pour les communes périphériques.



- **De modestes perspectives d'évolution démographique à long terme**

Dans une étude parue en 2011 sur la projection démographique de la Région Rhône-Alpes à l'horizon 2040², l'INSEE indique que le territoire Valence Drôme Ardèche Centre (approche selon le découpage des CDDRA), regroupant notamment la communauté de communes Rhône-Crussol et Valence Agglo, devrait connaître un taux de **croissance de la population parmi les plus faibles de la région** avec un peu moins de +15% sur la période 2007-2040 contre une moyenne régionale de +22,5%. Cette croissance serait entretenue par le solde migratoire et le territoire observerait une **situation de vieillissement importante** : très faible proportion de population jeune (ce qui n'indique pas nécessairement une baisse en volume) et surtout un nombre de personnes dans la tranche 25-60 ans moins importante en 2040 qu'en 2007.

Au niveau des projections de population, le territoire passerait de 220 000 habitants en 2007 à 250 000 en 2040. Cette prospective est équivalente à celle réalisée pour le SCOT dans le cadre d'un scénario moyen de croissance de la population basé également sur les projections de population Insee Omphale 2010.

Il est nécessaire de rappeler que ces chiffres sont issus d'une projection établie en prolongement de tendance et ne prennent ni en compte la volonté politique affichée par les élus locaux de dynamiser le territoire, ni l'attractivité économique future du territoire qu'il est permis d'entrevoir par le biais du pôle Rovaltain et de la situation géographique particulière du territoire. De plus le territoire considéré par l'étude Insee (VALDAC) inclut des secteurs ruraux dont les logiques de fonctionnement et perspectives d'évolutions sont de natures différentes de celles observées sur le noyau urbain formé par l'entité Valence Agglo + CCRC.

Les scénarios démographique présentés en fin de diagnostic devront tenir compte tant des projections de l'Insee que des ambitions de croissance affirmées par les élus.

² INSEE Rhône Alpes, *La lettre Analyses – population*, n°144 – Mai 2011. Source Insee, recensement de la population 2007 – Omphale 2010

2.2 - Des ménages dont la taille ne cesse de réduire et des revenus plus faibles que les références régionales

- **Diminution de la taille moyenne des ménages**

Les deux EPCI connaissent la même dynamique concernant l'évolution de la taille des ménages. Ceux-ci n'ont cessé de diminuer régulièrement depuis une quarantaine d'année passant d'une taille moyenne de ménages de 3 personnes et plus à des ménages de 2 à 2,5 aujourd'hui. Les communes du plateau ardéchois restent celles qui possèdent la taille des ménages la plus grande, alors que les communes de Valence Agglo possèdent la plus faible taille même si l'écart se réduit entre les deux territoires.

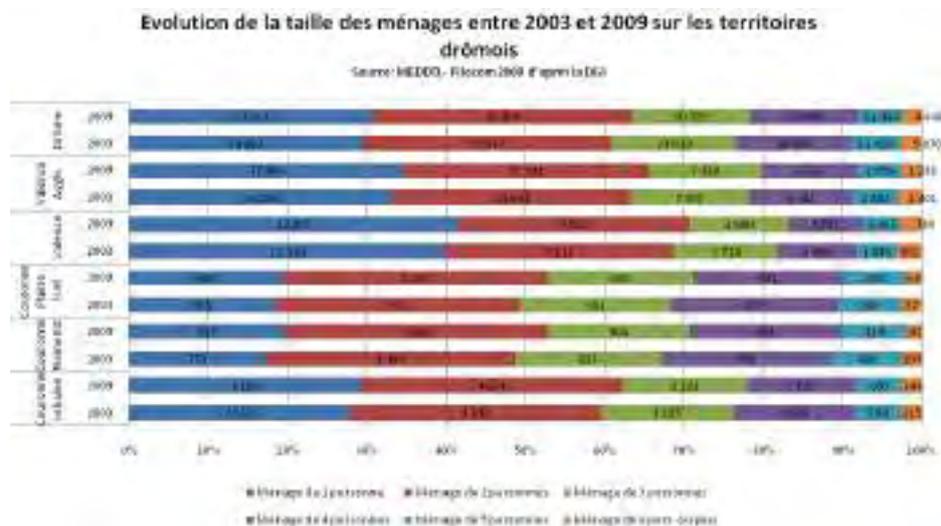


Evolution de la taille des ménages entre 2003 et 2009 sur les territoires Ardéchois

Source: MEDDTL, Flocem 2009 d'après INSEE



Lorsque l'on compare par secteur intra communautaire, des spécificités apparaissent. **Les communes urbaines sont celles qui comptent les parts de « petits » ménages (2 personnes et moins) les plus importantes :** Valence et Guilherand Granges sont en effet les seules communes à avoir plus de 70% de leurs ménages de 2 personnes ou moins avec de plus une croissance forte de ces ménages sur une courte période (2003-2009).



Les communes périurbaines de la CCRC et de Valence Agglo sont comparables dans la dynamique et la répartition de la taille des ménages puisque les ménages de 2 personnes et moins sont en croissance et représentent désormais plus de 50% de l'ensemble des ménages.

Pour l'intégralité des secteurs urbains et périurbains, cette croissance des petits ménages se fait au déficit des plus grands ménages (5 personnes et plus) qui, autant en volume qu'en pourcentage, ont diminué entre 2009 et 2003.

Le secteur des communes du plateau ardéchois de la CCRC connaît une dynamique inverse puisque la part de « petits ménages » diminue au profit de ceux de taille moyenne ou grande.

- **Un phénomène de ségrégation socio-spatiale : des communes aisées et des quartiers paupérisés**

Pour repère, en 2008 le revenu médian des ménages à l'échelle du territoire Valence Agglo était de 25 216 € annuel. La plupart des sous secteurs retenus pour le découpage présente des niveaux de revenus relativement élevés (voisin ou supérieurs de 30 000€/an par ménages). Seul le secteur du plateau ardéchois (25 435€/an/ménage) et la ville de Valence (22 252€/an/ménages) se démarquent par des niveaux de revenus des ménages bien en deçà des références citées ci-dessus. Le bas niveau de revenus des ménages de la ville de Valence pèse fortement sur le revenus médian de l'ensemble du territoire de Valence Agglo.

Dans une approche comparative entre territoires et sous-secteurs du territoire, nous avons cherché à obtenir une comparaison entre communes et sous-secteurs qui permette de mieux prendre en compte les compositions des ménages et avons donc retenu l'approche des **revenus par unité de consommation**³.

Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2008	Rhône-Alpes	Drôme	Valence Agglo	Ardèche	CCRC
Revenu médian 2008 (€/an)/unité de consommation	18 814 €	16 976 €	17 199 €	16 729 €	19 382 €

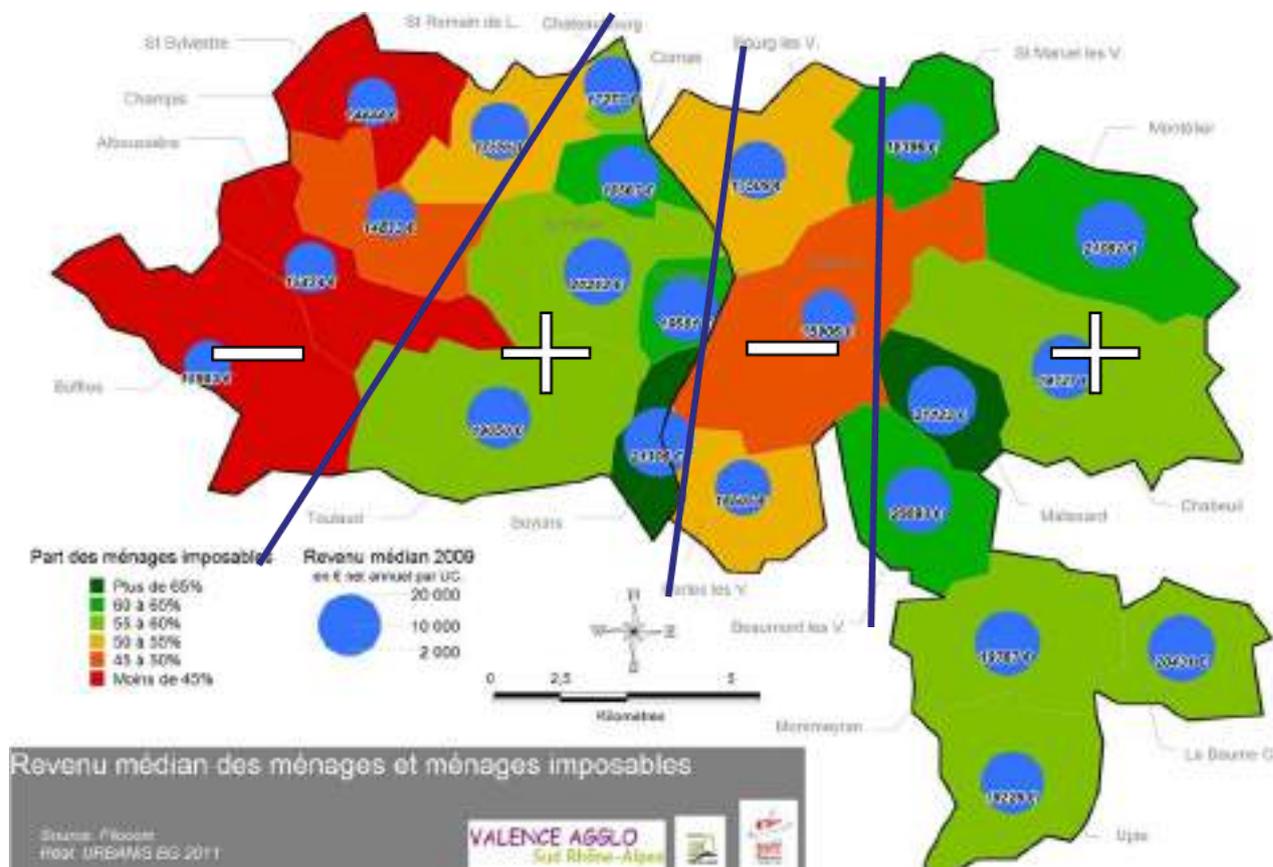
Notons que les revenus médians départementaux Drômois et Ardéchois sont inférieurs à la moyenne régionale. Les revenus des unités de consommations de Valence Agglo sont peu ou prou équivalents à ceux observés sur la Drôme, par contre **la CCRC dispose de revenus bien supérieurs** aux territoires de comparaison, région Rhône Rhône-Alpes comprise.

³ Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un " ménage fiscal " est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par " équivalent adulte ".

Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenu entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.



Concernant la CCRC, les communes du plateau comptent les ménages les moins aisés alors que l'ensemble des communes de la plaine ont des revenus supérieurs au revenu médian ardéchois qui est de 16 729€. La commune de Boffres possède ainsi un revenu médian de 13 983€ contre 21 306€ pour Soyons, qui est la commune aux ménages les plus aisés de l'ensemble de la CCRC.

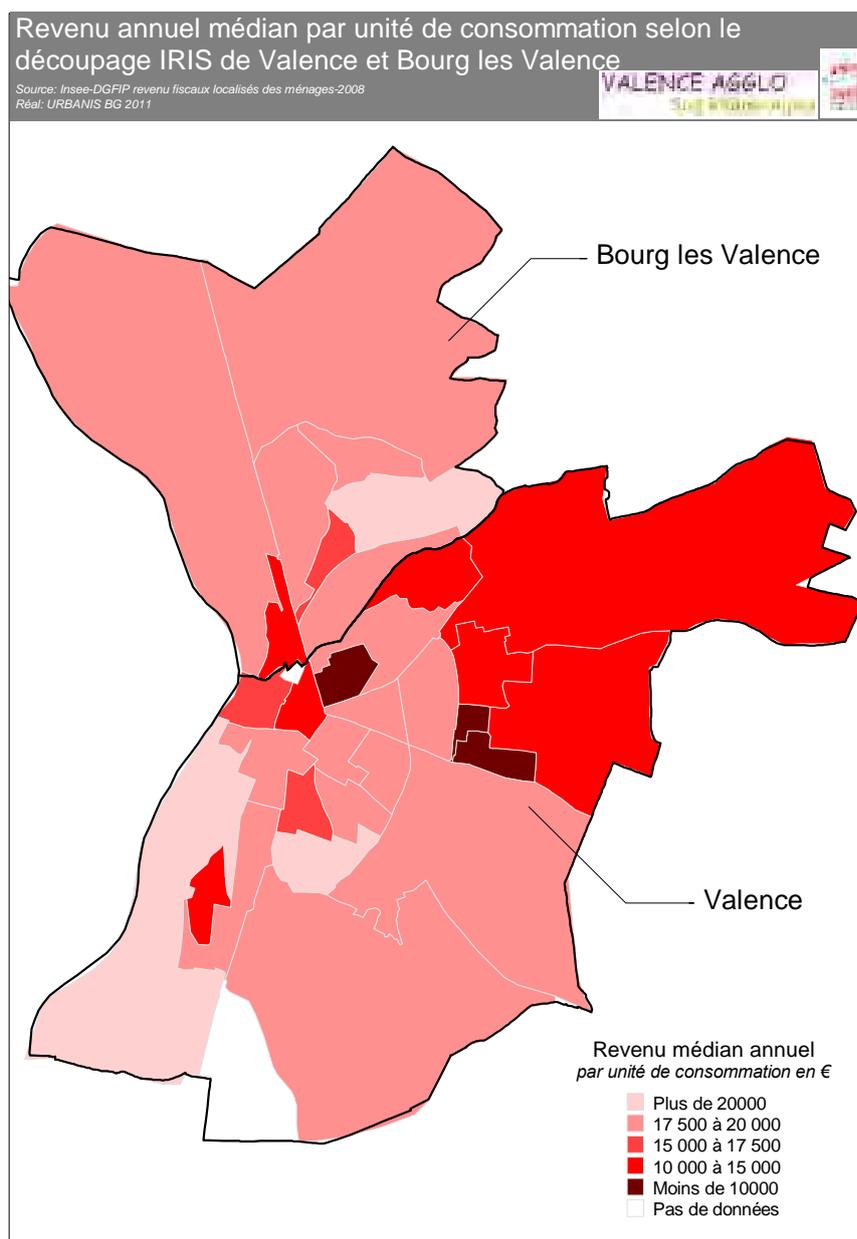
Cette différence importante de revenus se retrouve également sur les communes de Valence Agglo mais avec une ampleur moins importante. Le revenu médian dans la Drôme est de 16 976€ soit légèrement plus que l'Ardèche, ce sont les communes urbaines de Valence Agglo (Valence, Bourg-lès-Valence et Portes les Valence) qui présentent les revenus les plus faibles, Valence et Bourg-lès-Valence étant les deux seules communes en dessous du niveau départemental, les communes périphériques sont quant à elles nettement au-dessus.

La carte suivante par ilot Insee IRIS⁴ permet de nuancer le constat de paupérisation sur Valence et Bourg-les-Valence dans la mesure où il existe une distribution différenciée des ménages de ces communes au regard de leurs revenus.

⁴L'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique » fait référence à la taille visée de 2 000 habitants par maille élémentaire. Il constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps

De manière générale, les secteurs de Valence le Haut (Chopin, Mozart, Polygone, Les couleurs, Le Plan ou La Bayot) sont les plus défavorisés. Bourg-lès-Valence est également concerné par le secteur du Vieux Bourg.

D'autres secteurs de centre-ville sont paupérisés : les îlots Centre-Basse Ville et Centre Boulevard sont également concernés par une part importante de ménages aux bas revenus.

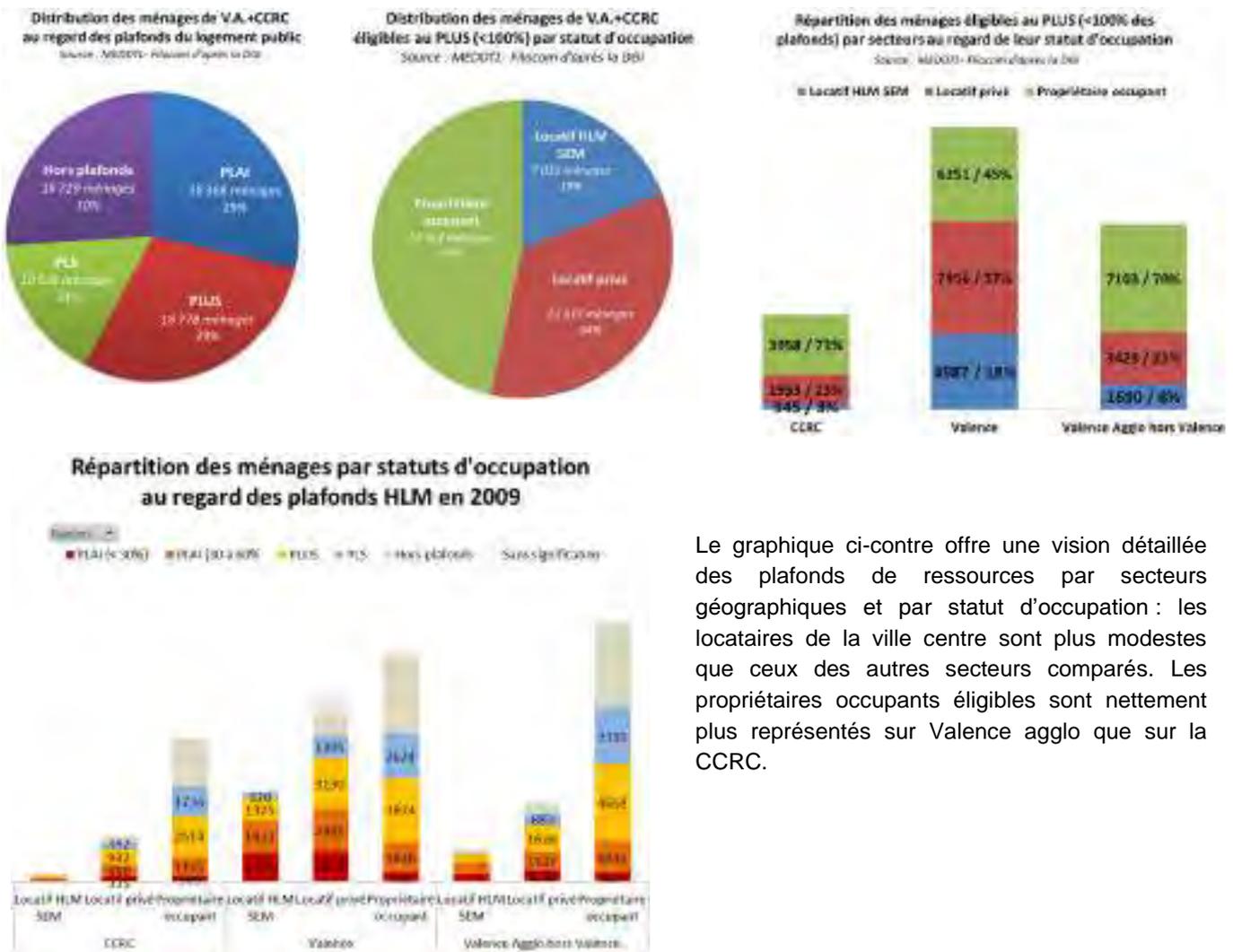


- **A l'échelle des deux territoires, 38000 ménages peuvent prétendre à un logement aidé (PLAI ou PLUS)**

A l'échelle des deux territoires près de 38 000 ménages sont concernés par les plafonds du logement locatif public. Cela représente 58% des ménages du territoire.

La part de ménages modestes représente environ 1/3 des ménages du territoire (29% des ménages de Valence Agglo sont éligibles au PLA) et nous noterons qu'environ 10% de l'ensemble des ménages du territoire sont des ménages très modestes (6 455 ménages logés à 44% dans le parc locatif privé).

Les graphiques ci-dessous offrent un niveau de détail supplémentaire de la répartition des ménages au regard des plafonds HLM en 2009, et de leur statut d'occupation. Il faut retenir que 34% des ménages éligibles au logement social (soit 12 812 ménages) sont aujourd'hui logés dans le parc locatif privé Les ménages locataires du privé sont concentrés sur la ville de Valence (7456, soit plus de 50% des locataires éligibles).



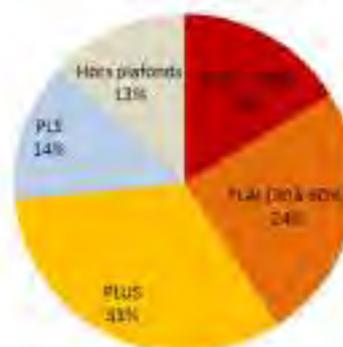
Le graphique ci-contre offre une vision détaillée des plafonds de ressources par secteurs géographiques et par statut d'occupation : les locataires de la ville centre sont plus modestes que ceux des autres secteurs comparés. Les propriétaires occupants éligibles sont nettement plus représentés sur Valence agglo que sur la CCRC.

78% de locataires du privé sont éligibles au locatif public (PLUS) ce qui représente 12 812 ménages locataires du privé (dont 40% sont éligibles au PLAI).

Au total 35% des ménages éligibles au locatif public sont logés dans le parc locatif privé.

Répartition des ménages locataires du privé du territoire (CCRC+VA) au regard des plafonds HLM en 2009

(source Filocom 2009)



Sur Valence Agglo 30 910 ménages s'inscrivent dans les plafonds HLM soit 58% des ménages, la moitié des ménages éligibles ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 5 737 ménages disposent de revenus particulièrement modestes (inférieurs à 30 % des plafonds HLM) soit 11% des ménages de l'agglomération. Parmi ces ménages très modestes 4 111 vivent à Valence soit 72%.

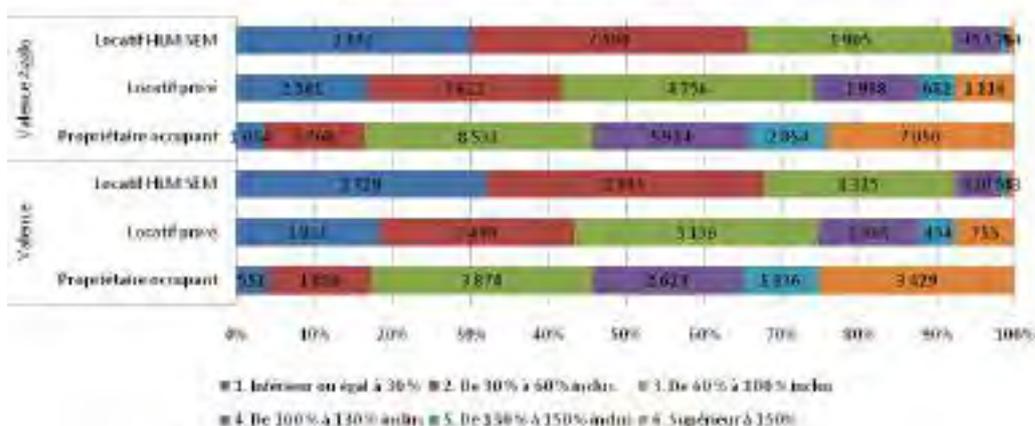
Parmi ces ménages éligibles aux logements HLM seulement 22% occupent un logement HLM dont les 3/4 sont des ménages de Valence, 43% sont propriétaires de leur logement et enfin 35% occupent un logement locatif privé (70% des ménages sont de Valence).

15717 ménages sont éligibles au logement PLAI en 2009 sur Valence Agglo soit 30% des ménages de l'agglomération, parmi ceux-ci 30 % occupent déjà un logement HLM, la part la plus importante de ces ménages (39%) occupent un logement locatif privé, enfin 31% sont propriétaires. Les ménages de Valence représentent les 2/3 des ménages éligibles au PLAI sur Valence Agglo.

Les 3/4 des locataires du privé sont éligibles aux logements locatifs publics soit 10 879 ménages, dont 7456 résident à Valence (69%).

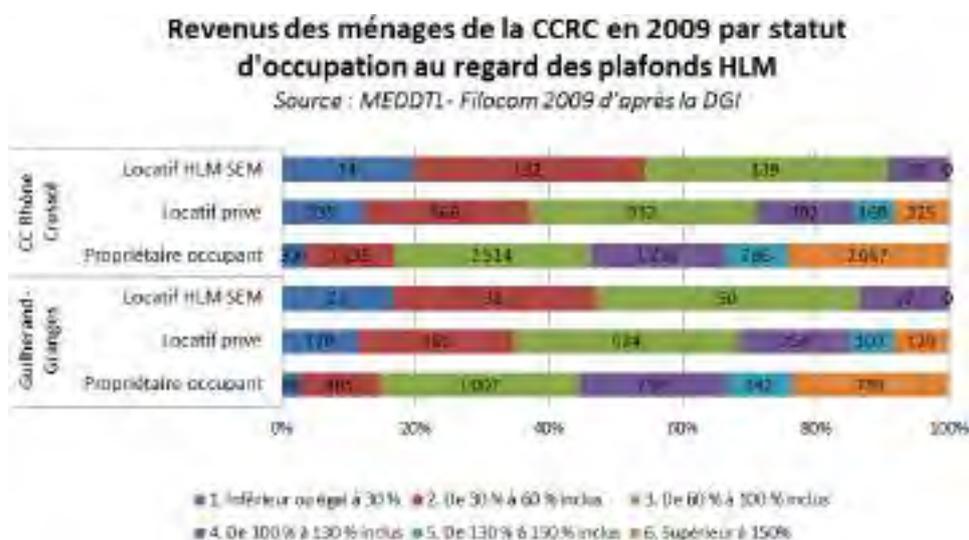
Revenus des ménages de Valence Agglo en 2009 par statut d'occupation au regard des plafonds HLM

Source : MEDDTL - Filocom 2009 d'après la DGI



Sur la CCRC, 6236 ménages s'inscrivent dans les plafonds HLM en 2009 soit 52% de la totalité des ménages de l'intercommunalité, et seulement 6% de ces ménages occupent un logement locatif public alors que 63% sont propriétaires. Les locataires éligibles représentent 31% des ménages.

2651 ménages sont éligibles au logement PLAI (60% des plafonds HLM) soit 42% des ménages qui s'inscrivent dans les plafonds HLM. Seulement 8% de ceux-ci occupaient en 2009 un logement HLM ; une majorité (54%) de ces ménages sont propriétaires occupants. Enfin 71% des ménages (soit 1933 ménages) occupant un logement locatif privé sont éligibles à un logement locatif public.



SYNTHESE DE LA THEMATIQUE SOCIO- DEMOGRAPHIE

- **Le Grand Valentinois : une faible dynamique démographique, un vieillissement de la population et des ressources globalement modestes**
- **Une croissance démographique globalement modérée depuis 1999**
- **De fortes différences entre la ville de Valence et le reste de l'agglomération**
- **Des périphéries à la population jeune, des communes urbaines âgées et une tendance globale au vieillissement**
- **De modestes perspectives d'évolution démographiques à long terme**
- **Des ménages dont la taille ne cesse de réduire et des revenus plus faibles que les références régionales**
- **Un phénomène de ségrégation socio spatiale : des communes aisées et des quartiers paupérisés**
- **A l'échelle des deux territoires, 58% des ménages sont éligibles au parc public soit 38000 ménages peuvent prétendre à un logement aidé (PLAI ou PLUS)**
- **78% de locataires du privé éligibles au locatif public (PLUS) soit 12812 ménages, dont 40% éligibles au PLAI**
- **35% des ménages éligibles au locatif public sont logés dans le parc locatif privé.**

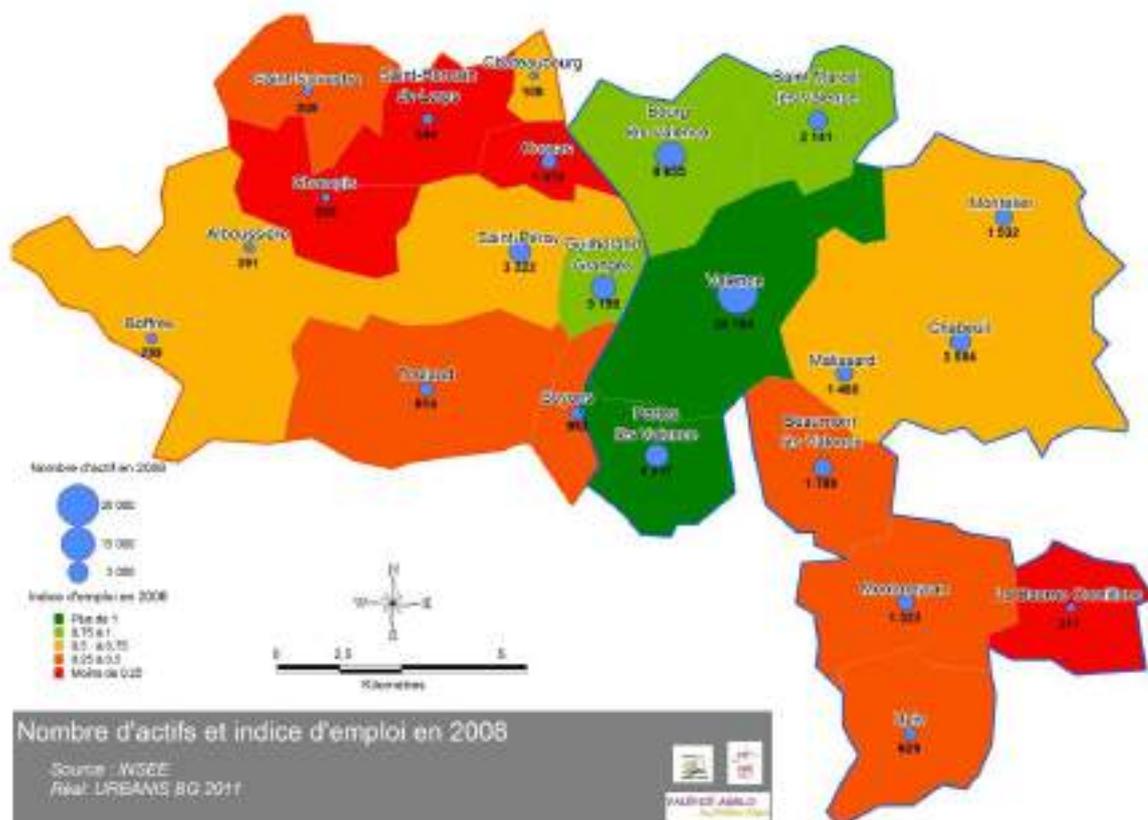
3 - Le Grand Valentinois : dynamisme économique et polarisation par l'emploi du cœur d'Agglomération

3.1 - Le Grand Valentinois est le principal pôle économique Drôme-Ardèche : plus de 27% des emplois des deux Départements réunis

Le territoire comptait en 2008, 73 177 emplois (65 095 pour Valence Agglo et 8 082 pour la CCRC source INSEE) pour un total de 6 6919 actifs (53 918 pour VA et 13 001 pour la CCRC) soit un indice d'emploi⁵ de 1,09 permettant un rapport emplois/actifs excédentaire.

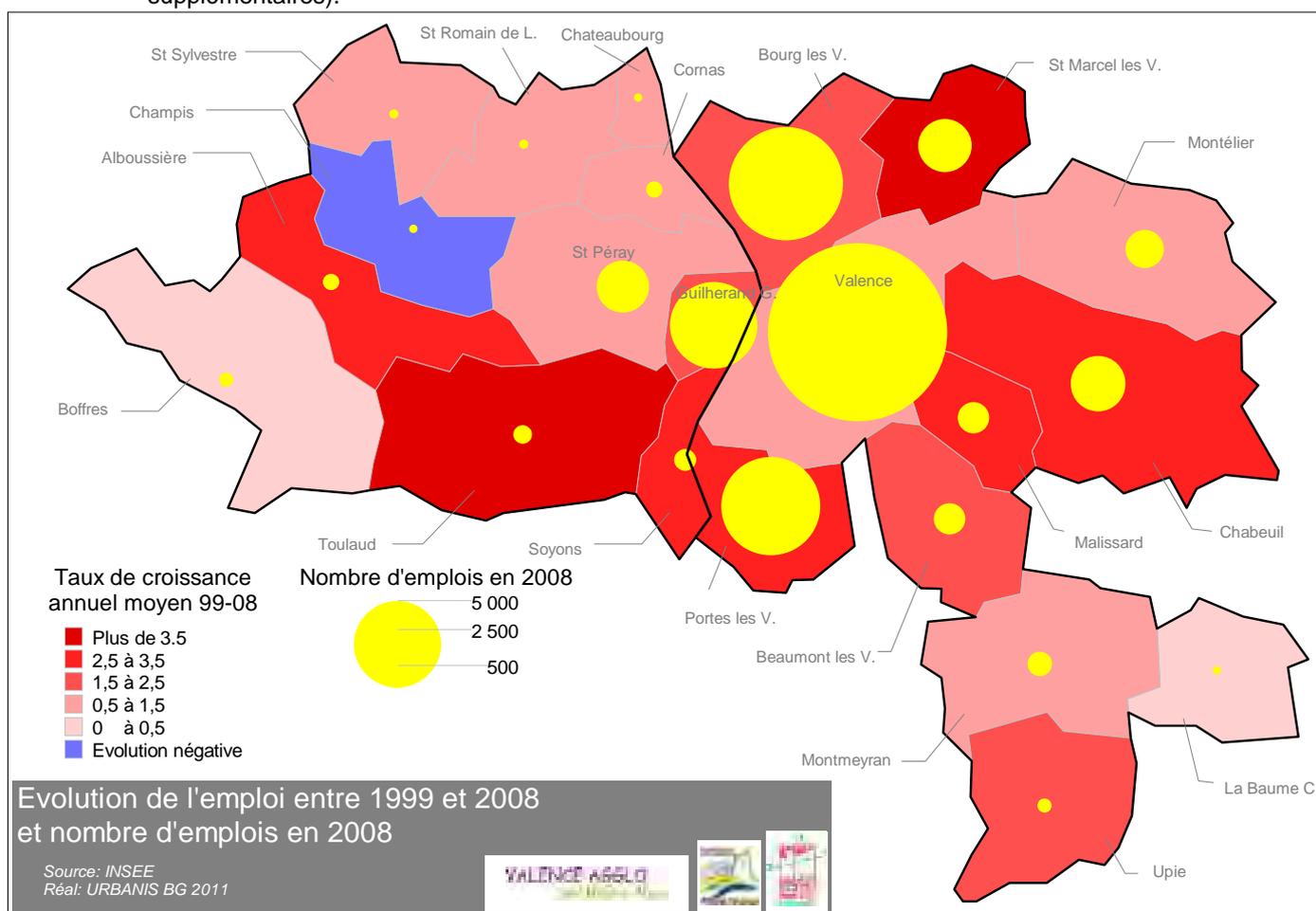
L'activité et les emplois sont cependant fortement polarisés par la ville de Valence et par les communes urbaines de sa périphérie, Valence compte en effet les deux tiers des emplois de Valence Agglo et 60% de l'ensemble du bassin de vie CCRC / Valence Agglo, alors que dans le même temps elle ne regroupe que 53% des actifs de Valence Agglo et 43% à l'échelle des deux intercommunalité.

Les communes urbaines (Guilherand Granges, Bourg les Valence, Portes les Valence, St Marcel les Valence) représentent près de 20 000 emplois pour un peu plus de 20 000 actifs. Cette **prédominance de Valence dans le secteur de l'emploi** s'exprime fortement dans l'indice d'emploi puisque la ville centre bénéficie d'un indice de **1,53**. Valence est d'ailleurs la seule commune avec Portes les Valence à bénéficier d'un indice d'emploi excédentaire, le reste des communes étant en deçà de 1 (niveau d'un emploi pour un actif), avec de fortes disparités notamment pour les communes les plus distantes de Valence et de sa périphérie urbaine, où l'on note des indices d'emploi inférieurs à 0,25 (soit 1 emploi pour 4 actifs). Au global, le territoire de Valence Agglo bénéficie d'un indice d'emploi de 1,2 contre seulement 0,6 pour la CCRC.



⁵ nombre d'emploi pour un actif

Au niveau de l'évolution de l'emploi, il est assez difficile de dégager de grandes orientations d'un point de vue spatial ou de typologie des communes. Sur l'ensemble du territoire (CCRC + Valence Agglo), entre 1999 et 2008, l'emploi a cru annuellement de +1,4%/an en moyenne, avec une croissance légèrement plus importante pour la CCRC (1,42%/an en moyenne pour 1 077 emplois supplémentaires). que pour l'agglomération valentinoise (+1,37%/an pour 8 293 emplois supplémentaires).



Des disparités existent au sein des territoires, seul Champis a perdu des emplois pendant cette période, et des communes comme St Marcel les Valence ou Touloud ont connu des taux de croissance très forts (respectivement 3,7 et 3,8 %/ an en moyenne).

Au niveau des caractéristiques de l'emploi sur le territoire, l'emploi salarié privé⁶ représente près de 7 emplois sur 10 (68% pour la CCRC, 70% pour VA), là encore avec de fortes disparités et des dynamiques variables sur l'ensemble des communes, avec notamment les communes rurales où il ne représente que 40% de l'emploi total.

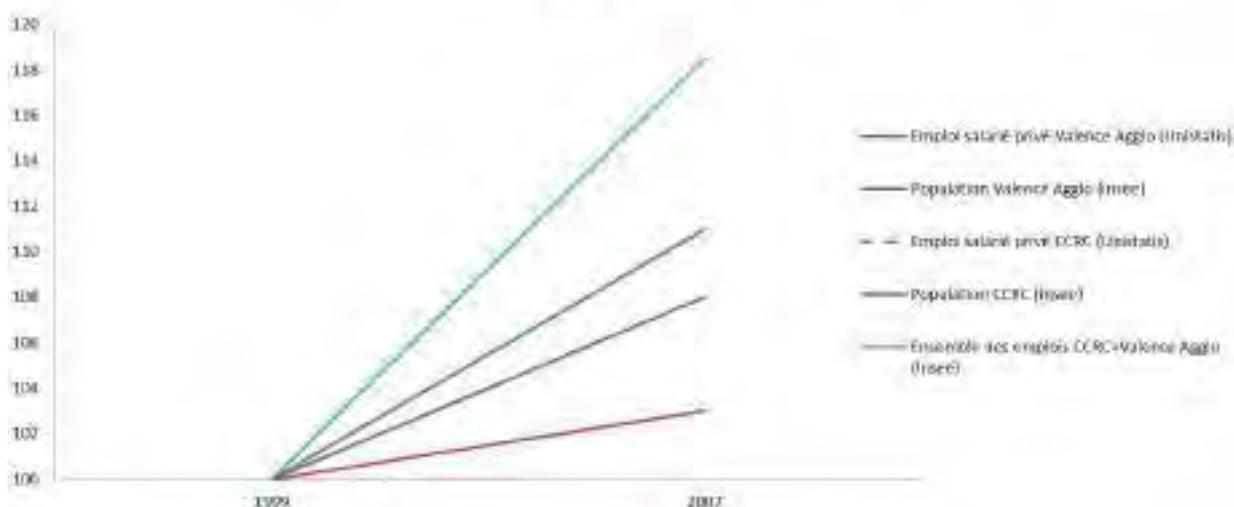
Le graphique ci-dessous nous permet également de voir que l'emploi salarié privé a certes progressé entre 1999 et 2007 mais de façon moins importante que le reste l'ensemble des emplois (dont ceux de la fonction publique, les professions indépendantes etc.).

⁶ C'est-à-dire les salariés relevant du régime d'assurance chômage du secteur privé industriel et commercial – Données UNISTATIS-Unedic

Un autre fait important est la croissance plus marquée du nombre d'emplois par rapport à la population, notamment du côté de la CCRC, permettant de combler peu à peu le déficit du rapport actif / emploi. Le territoire rattrape son retard par rapport aux autres agglomérations rhônalpines au niveau de l'emploi « supérieur » avec une forte progression des fonctions de prestations intellectuelles (avocat, architecte...), de la culture et de la gestion qui ont réciproquement augmentés de 62, 42 et 20% entre 1999 et 2006. Cependant malgré cet attrait récent pour des emplois qualifiés le territoire Valentinois connaît un départ plus important d'étudiants vers d'autres pôles universitaire qu'une arrivée d'étudiants vers les universités valentinoises.

Evolution comparée de la croissance démographique avec celles de l'emploi et de l'emploi salarié privé entre 1999 et 2007

(source Insee / Unistats)



Enfin le territoire devrait connaître ces prochaines années une poursuite du dynamisme économique (sauf impact majeur d'une amplification de la crise économique actuelle) puisque le seul pôle de Rovaltain (zone économique située en proximité de la Gare Valence TGV) devrait accueillir sur la durée du PLH près de 250 emplois supplémentaires annuels.

Rappelons que les perspectives sont les suivantes sur ce territoire :

- 4500 emplois sont attendus sur les 10 prochaines années suite à l'aménagement prochain du « quartier Est »
- A terme 10000 emplois sont envisagés sur les 150 ha autour de la gare TGV.

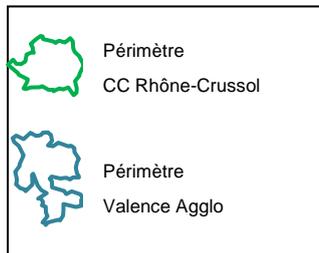
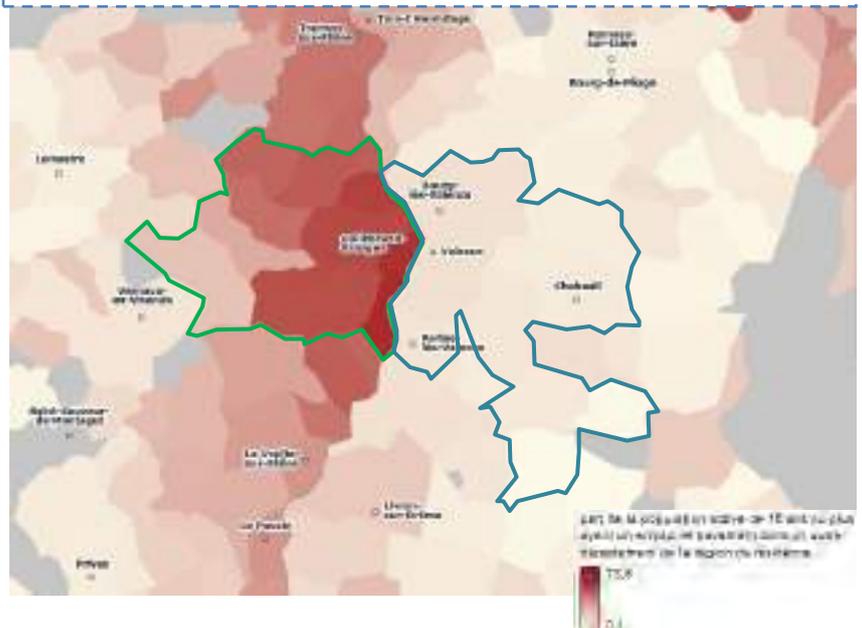
3.2 - Les migrations domicile-travail : Valence Agglo, véritable pôle d'emploi pour ses actifs résidents et ceux de la CCRC

Les deux cartes ci-dessous permettent une première approche des migrations domicile-travail au sein du territoire.

> Part des actifs ayant un emploi et travaillant dans un autre Département

Source : GeoClip.net / ©Emc3 – IGN Paris 2008 GeoFla / INSEE

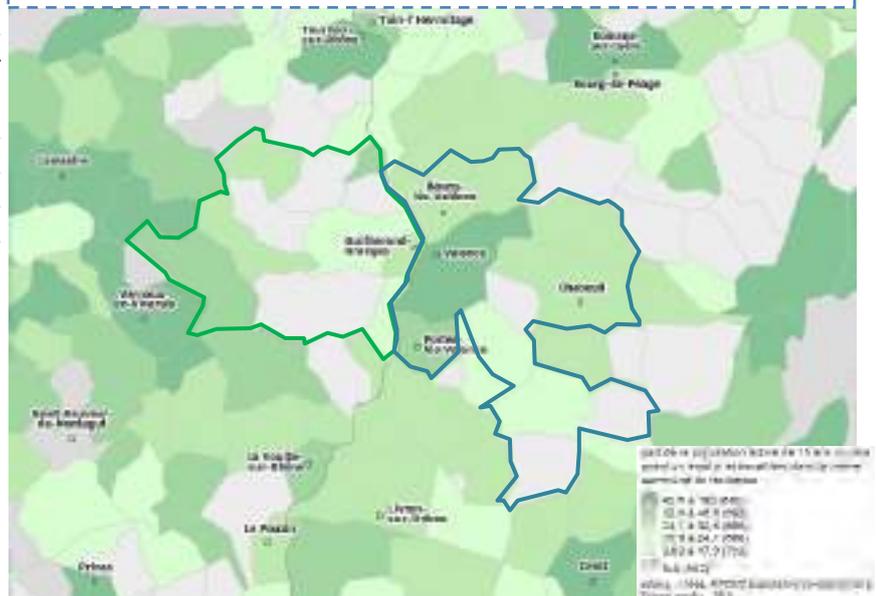
La carte ci-contre représente la part d'actifs vivant sur une commune et qui travaillent dans un autre département. Il apparaît clairement une très forte polarisation des communes ardéchoises par l'emploi sur le département de la Drôme, et sans doute, vers Valence.

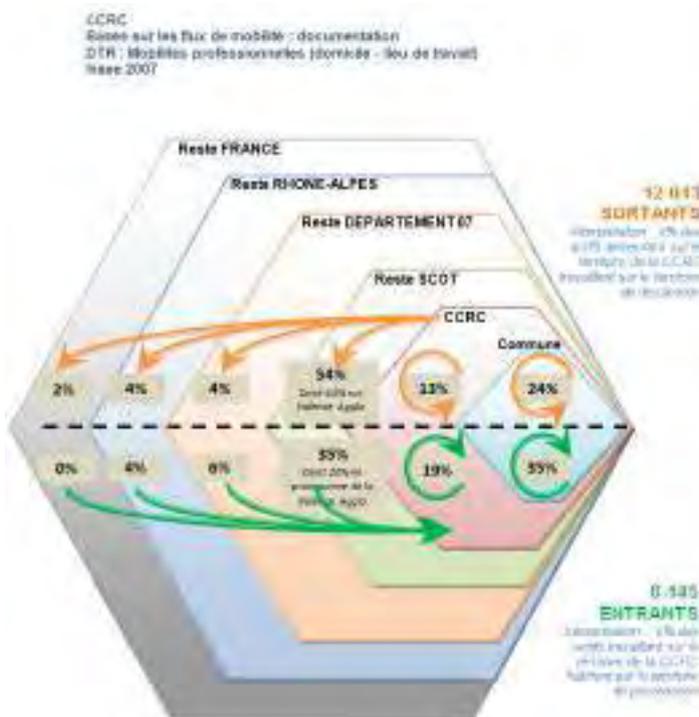


> Part des actifs ayant un emploi et travaillant dans la même commune de résidence

Source : GeoClip.net / ©Emc3 – IGN Paris 2008 GeoFla / INSEE

La seconde carte représente les actifs travaillant sur leur commune de résidence. Là encore, les communes urbaines sont fortement pourvoyeuses d'emploi (d'abord Valence, puis Portes-les-Valence, Bourg les Valence, Chabeuil ou Guilhaud-Granges).



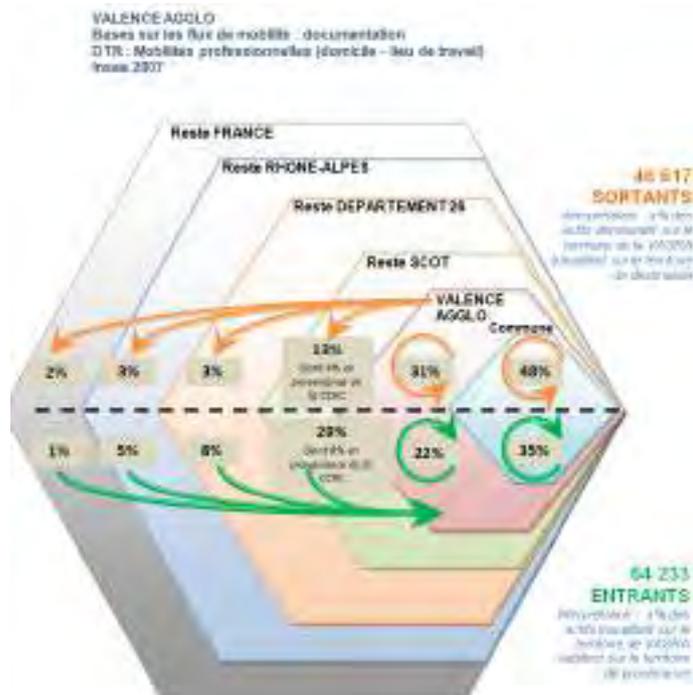


Le chorème ci-contre traduit les flux de mobilités observés sur le territoire de la Communauté de Communes Rhône-Crussol et offre une vision spatialisée des destinations des 12013 actifs qui vivent sur la CCRC et des 8145 actifs qui viennent y travailler. L'exploitation de ces données Insee permet de mettre en évidence le **lien étroit entre les actifs de la CCRC et les emplois de Valence Agglo** puisque **54% des actifs demeurant sur la CCRC vont travailler sur Valence Agglo**. Egalement le territoire pourvoit en emploi 37% des ses actifs résidents.

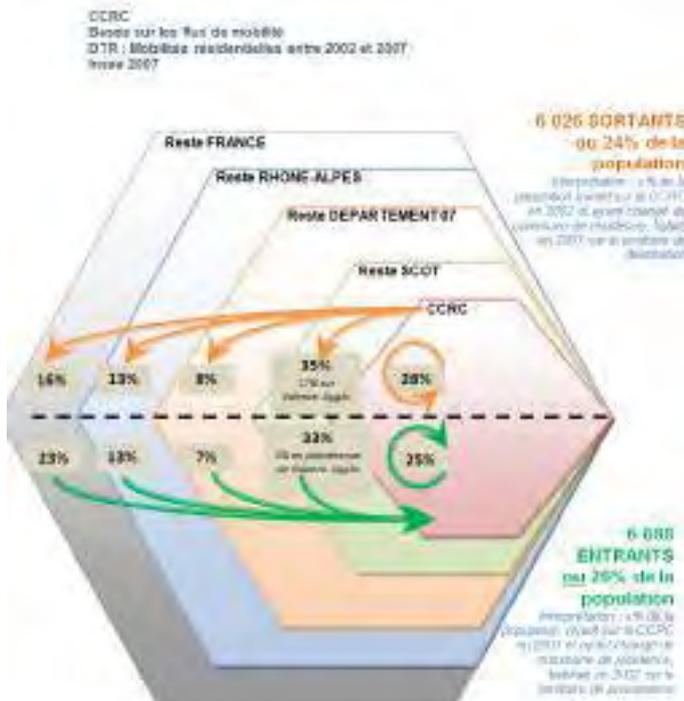
Concernant les actifs qui travaillent sur le territoire (8145) ils sont 54% à habiter sur le territoire et on notera que Valence Agglo pèse 20% des entrants. Cette analyse permet également de mettre en évidence le fonctionnement de bassin d'emploi que représente le territoire SCOT puisqu'il concentre 91% des emplois des actifs du territoire. Par ailleurs 89% des emplois pourvus sur la CCRC le sont par des ménages qui habitent le SCOT.

Le chorème ci-contre traduit quant à lui les flux de mobilités observés sur le territoire de Valence Agglo et offre une vision spatialisée des destinations des 46 617 actifs qui vivent sur Valence Agglo et des 64 233 actifs qui viennent y travailler. L'exploitation de ces données Insee permet de mettre en évidence la satisfaction que trouvent les actifs de Valence Agglo dans l'emploi du territoire puisque 79% des actifs demeurant sur Valence Agglo y travaillent également.

Concernant les actifs qui travaillent sur le territoire (64 233) ils sont 29% à habiter sur le reste du territoire SCOT (donc hors Valence Agglo), et on notera que la CCRC ne pèse que 8% des emplois pourvus.



3.3 - Deux EPCI au sein d'un même bassin d'habitat, celui du SCOT mais des migrations résidentielles qui traduisent un déséquilibre entre Valence et sa périphérie



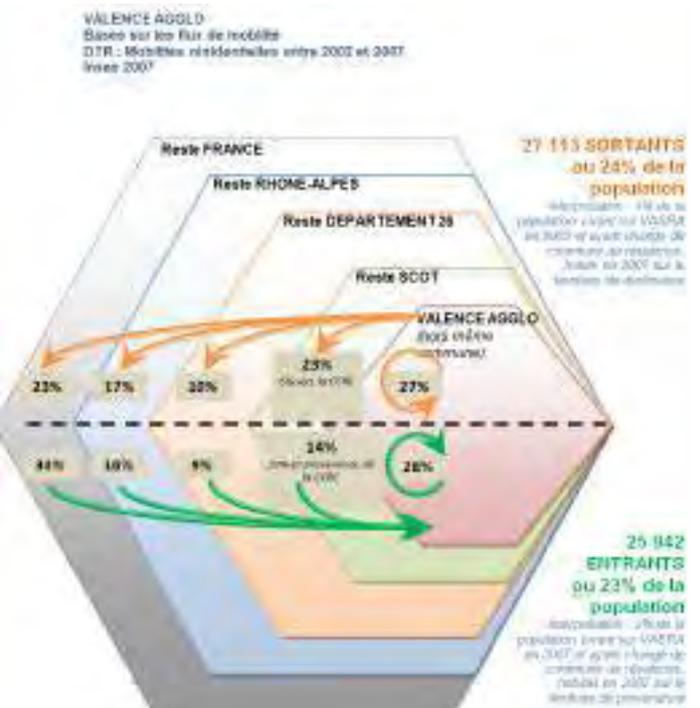
Le chorème ci-contre traduit les migrations résidentielles (c'est-à-dire la comparaison entre le lieu d'habitation en 2007 et celui enregistré 5 ans auparavant) observées sur le territoire de la Communauté de Communes Rhône-Crussol. Il offre une vision spatialisée des destinations des 6 026 ménages qui vivaient sur la CCRC en 2002 et qui ont emménagé sur une autre commune en 2007 ainsi que des 6 688 ménages qui ont emménagé sur la CCRC et qui habitaient une autre commune.

L'exploitation de ces données Insee permet de mettre en évidence l'existence d'un bassin de vie à l'échelle du territoire SCOT : 35% des ménages qui ont quitté la CCRC se sont dirigés sur le reste du territoire SCOT (dont 17% sur Valence Agglo) et 33% des emménagés proviennent du reste du SCOT.

Dans un cas comme dans l'autre les mouvements de population se font pour près de 40% par des ménages d'origine plus lointaine.

La représentation ci-contre traduit quant à elle les flux de mobilités observés sur le territoire de Valence Agglo et offre une vision spatialisée des destinations des 27 113 ménages qui vivaient sur Valence Agglo en 2002 et qui ont emménagé sur une autre commune en 2007 ainsi que des 25 942 ménages qui ont emménagé sur Valence Agglo et qui habitaient une autre commune.

- 23% des ménages qui ont quitté VA ont emménagés sur un autre secteur du SCOT.
- Les ménages nouvellement installés sur le territoire intercommunal proviennent à 14% du territoire SCOT.



Pour compléter cette analyse des migrations résidentielles, nous rapportons ci-après un extrait d'une étude réalisée par l'ADIL de la Drôme en 2011 pour le SCOT Rovaltain :

« L'analyse qualitative des migrations résidentielles fait apparaître le fonctionnement schématique et un peu caricatural suivant :

- Une ville centre, Valence, qui a une forte attractivité pour une population jeune notamment étudiante amorçant son parcours résidentiel, familial, professionnel ; celle-ci accueille les entrants dans un parc de logements principalement locatifs, en appartement et anciens. A l'opposé Valence ne retient pas des ménages actifs avec enfants qui se dirigent vers l'accession à la propriété d'une maison individuelle. La ville centre est également un refuge pour une population fragile composée de personnes isolées, de familles monoparentales de personnes âgées, de personnes sans activités alors que l'on observe une évansion des actifs quelle que soient leur CSP.
- Les autres pôles urbains ont une dimension similaire mais moins accentuée et sans la dimension étudiante.
- Les secteurs périphériques fondent leur développement en accueillant des ménages actifs et familiaux dans des logements principalement individuels en propriété et plus récents, parfois très récents pour les secteurs plus périphériques. »

Tableau récapitulatif des caractéristiques des migrations résidentielles par secteur

Interprétation

migrations résidentielles 2007 tableau de synthèse	données chiffrées		caractéristiques des ménages entrants					logement actuel des ménages entrants		
	évolution annuelle 1999-2007	migrations résidentielles sur 3 ans	âge de la personne de référence	profil social et familial	statut des ménages	catégorie socio professionnelle	type d'entrée	statut d'occupation	type de logt	âge de la RP
Valence	stabilité - forte migration négative	fort renouvellement touristique touristique	attirés pour les jeunes diplômés	forte orientation sur profil actif	jeune ménage	attirés pour les sans activité professionnelle	forte attractivité pour les étudiants	locatif	appartement	jeune
Pôle pôle urbain de Valence	évolution moyenne équilibrée	renouvellement moyen équilibré	attirés pour les ménages d'âge médian et ancien	forte orientation sur profil actif	diversité démographique	attirés pour les catégories moyennes	forte attractivité pour les actifs	locatif	maison	jeune
Proximité couronne valentinoise	évolution moyenne équilibrée	renouvellement moyen équilibré	attirés surtout pour les ménages d'âge médian	forte orientation sur profil actif	jeune ménage équilibré	attirés pour les cadres	forte attractivité pour les actifs	propriétaire	maison	jeune
Des pôles éloignés valentinoise	forte croissance - forte migration négative	renouvellement moyen équilibré	attirés surtout pour les ménages d'âge médian	forte orientation sur profil actif	jeune ménage équilibré	attirés pour les catégories moyennes	forte attractivité pour les actifs	propriétaire	maison	jeune

En conclusion de son étude, l'ADIL de la Drôme conclut de la manière suivante : « Il y a évidemment un enjeu à mieux équilibrer ce jeu des mobilités internes notamment en jouant sur une offre de logements plus adaptée aux souhaits des ménages et en valorisant l'offre de services et de commodités des pôles urbains. »

SYNTHESE DE LA THEMATIQUE SOCIO- ECONOMIE

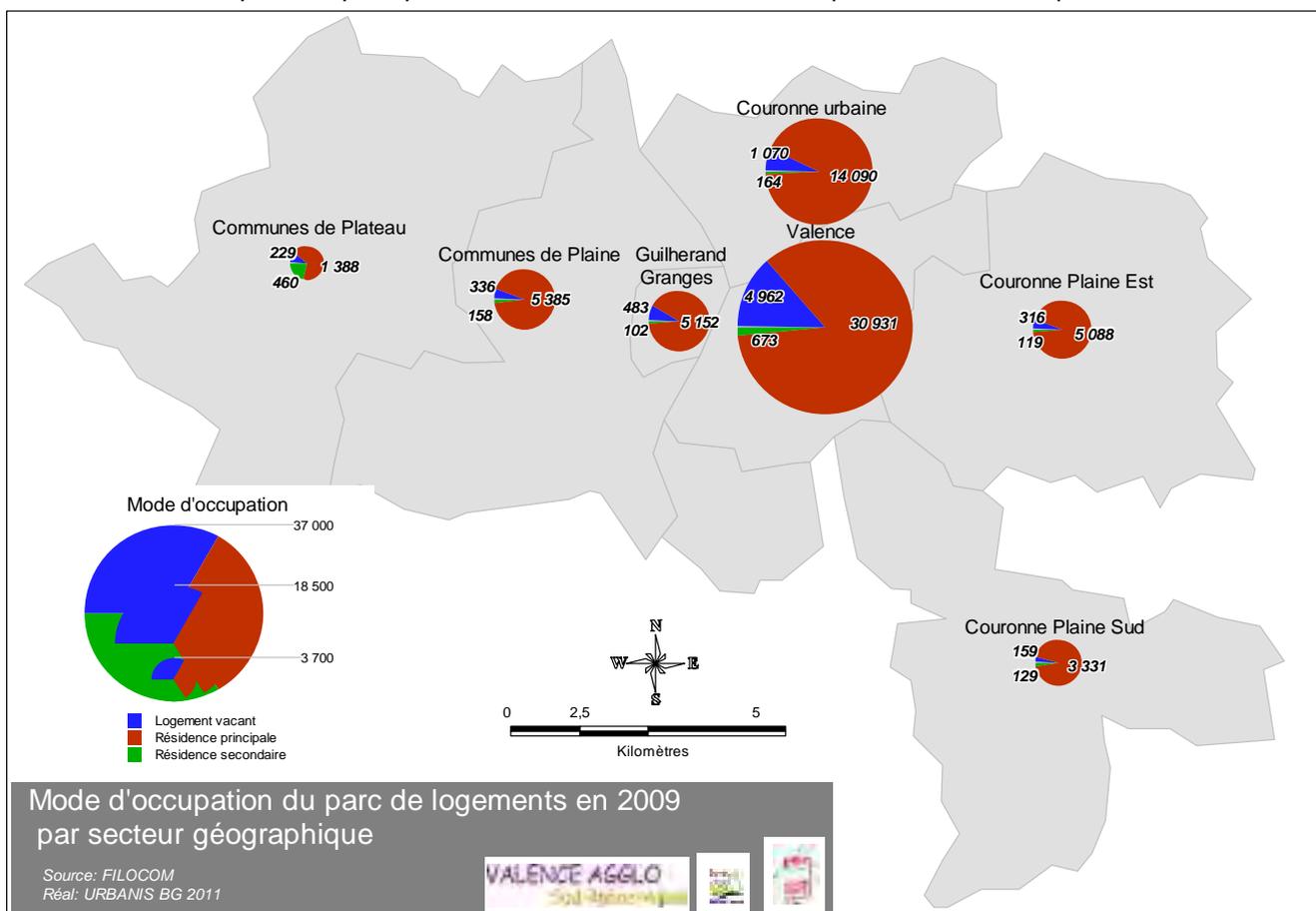
- **Le Grand Valentinois : un dynamisme économique et une polarisation par l'emploi du cœur d'Agglomération**
- **Le Grand Valentinois est le principal pôle économique Drôme-Ardèche : plus de 27% des emplois des deux départements réunis**
- **Les migrations domicile-travail : Valence Agglo, véritable pôle d'emploi pour ses actifs résidants et ceux de la CCRC**
- **Deux EPCI au sein d'un même bassin d'habitat, celui du SCOT mais des migrations résidentielles qui traduisent un déséquilibre entre Valence et sa périphérie**
- **Valence a une vocation d'accueil de jeunes qui y amorcent leur parcours résidentiel et familial, mais qui le poursuivent souvent ailleurs en grande partie dans le reste du Grand Valentinois, mais aussi plus largement.**

4 - Le parc de logements : des enjeux liés au parc existant et à la demande sociale bien distincts entre la ville de Valence, le reste de Valence Agglo et la CCRC

4.1 - Le profil des résidences principales : peu de résidences secondaires et un phénomène de vacance marqué sur la ville centre

Sur Valence Agglo, les trois secteurs d'étude définis hors Valence comptabilisent environ 92% de résidences principales pour une vacance variant de 4 à 7% du parc, les résidences secondaires sont peu présentes sur ces secteurs. Valence connaît des caractéristiques différentes notamment dû à une forte vacance, qui serait passée de 12% à 14% entre 2003 et 2009.

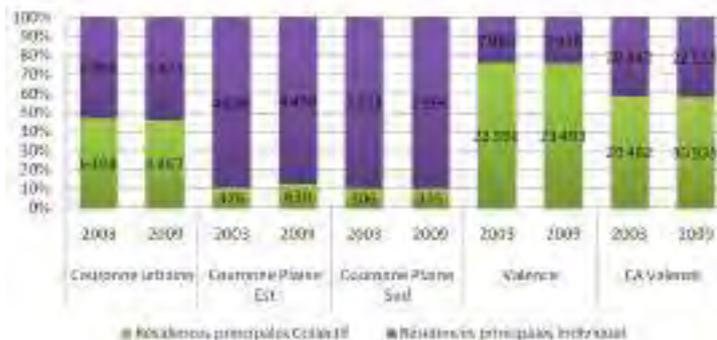
Sur la CCRC, le secteur des communes de plaine et Guilherand-Granges possèdent la même répartition du mode d'occupation avec une vacance située entre 6 et 8% (phénomène de vacance qui a baissé sur les communes de la plaine) et un taux de résidences principales de 90%. Les communes du plateau possèdent un parc de résidences secondaires fortement développé mais qui connaît une forte diminution, passant de 28% en 2003 à 22% en 2009. La vacance est également forte sur ce secteur avec 11% du parc. *Un point particulier sur la vacance sera réalisé plus loin dans cette partie.*



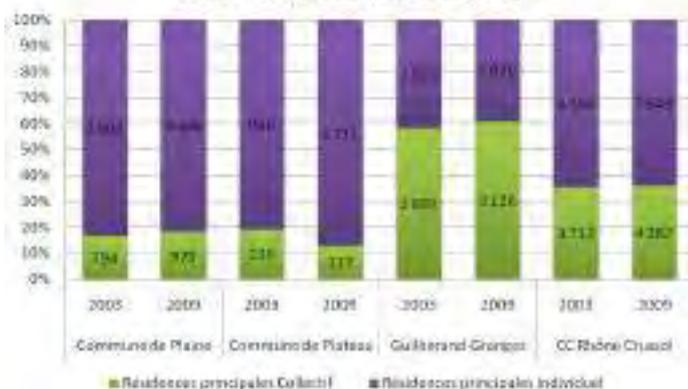
4.2 - Une dichotomie urbain / périurbain traduite par de forte différence de morphologie du bâti d'un secteur à l'autre

Sur Valence Agglo une majorité des logements (60%) sont en collectif, cependant cette typologie est hétérogène selon le secteur. La ville de Valence, par son caractère urbain affirmé, compte les ¾ de son parc de résidences principales en logements collectifs quand les communes périurbaines comptent près de 90% de leur résidences principales en individuel, les communes de la couronne urbaine connaissent presque l'équilibre entre logements collectifs et individuels. Sur l'ensemble de ces secteurs il n'y a quasiment pas eu d'évolution de la répartition collectif/individuel.

Typologie des résidences principales sur Valence Agglo
Source : MEDDTL- Filocom 2009 d'après la DGI



Typologie des résidences principales sur la CCRC
Source : MEDDTL- Filocom 2009 d'après la DGI

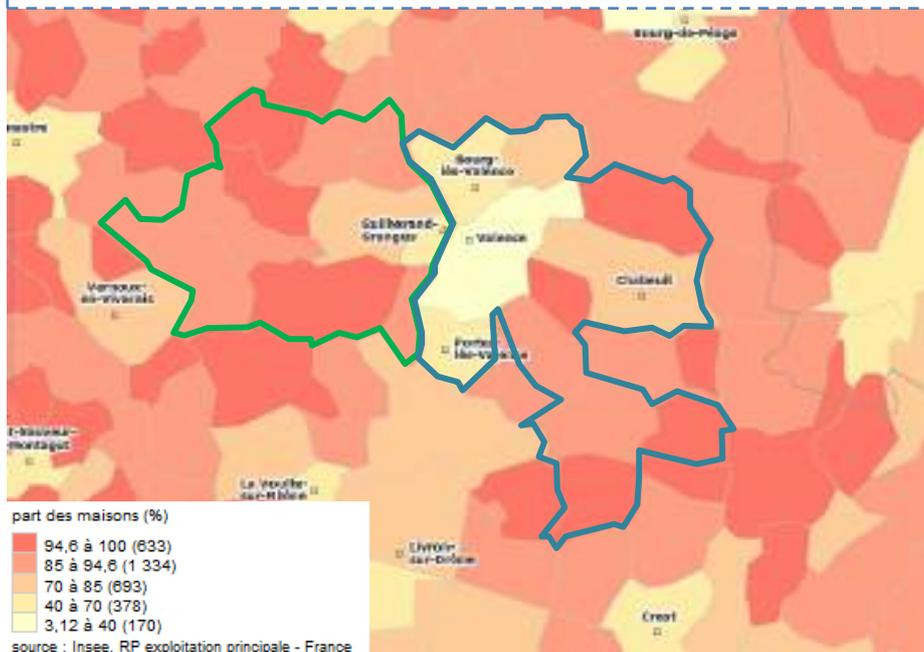


Cette répartition, qui est à l'avantage du logement collectif est inverse sur la CCRC, puisque le logement individuel représente environ 65% des logements, Guilhaumard Granges étant la seule commune à posséder un parc de logement collectifs plus important que le parc de maisons individuelles.

Sur les autres secteurs de l'intercommunalité l'individuel représente entre 80 et 85% du parc de logements. Avec une dynamique inverse, les communes de Plaine voient leur part de logement collectif augmenter alors que les communes de Plateau ont vu cette typologie de logement passer de près de 20% en 2003 à 13% en 2009, ces communes pourtant rurales possédaient donc antérieurement une part importante de leur parc en collectif, à contrario des communes rurales de Valence Agglo.

> Part des maisons individuelles dans le parc de résidences principales en 2006

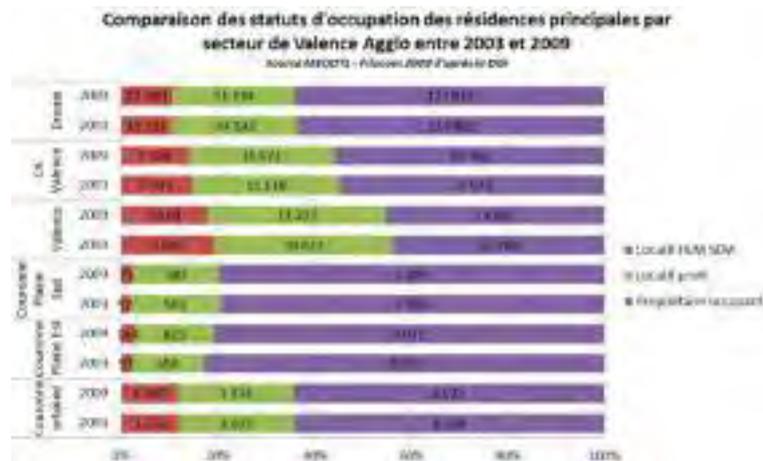
Source : GeoClip.net / ©Emc3 – IGN Paris 2008 GeoFla / INSEE



4.3 - Une distribution des logements au regard des statuts d'occupation qui accentue la différence urbain/périurbain

Sur Valence Agglo, la proportion de propriétaires occupants s'établit en 2009 à 56% de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est plus faible que celui de la Drôme mais est fortement lié à la part de propriétaires occupants sur la ville de Valence qui ne représente « que » 45% de la totalité de l'occupation des résidences principales.

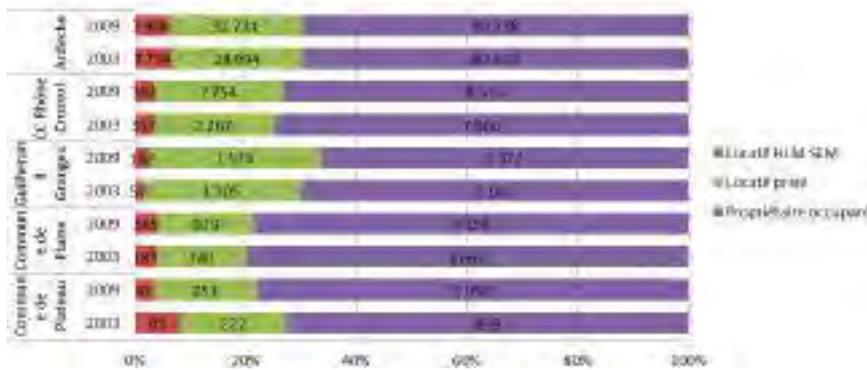
Sur l'agglomération la part de locatif représente 44% du parc, réparti à 30% pour du locatif privé et 14% pour du locatif public (données FILOCOM 2009 => le taux de logements locatifs publics est plus finement appréhendé dans la suite de ce diagnostic cherchant à tenir compte précisément des agréments de l'Etat), ce parc locatif est très présent sur Valence où il compte pour 55% des résidences principales (37% de locatif privé et 18% de locatif public).



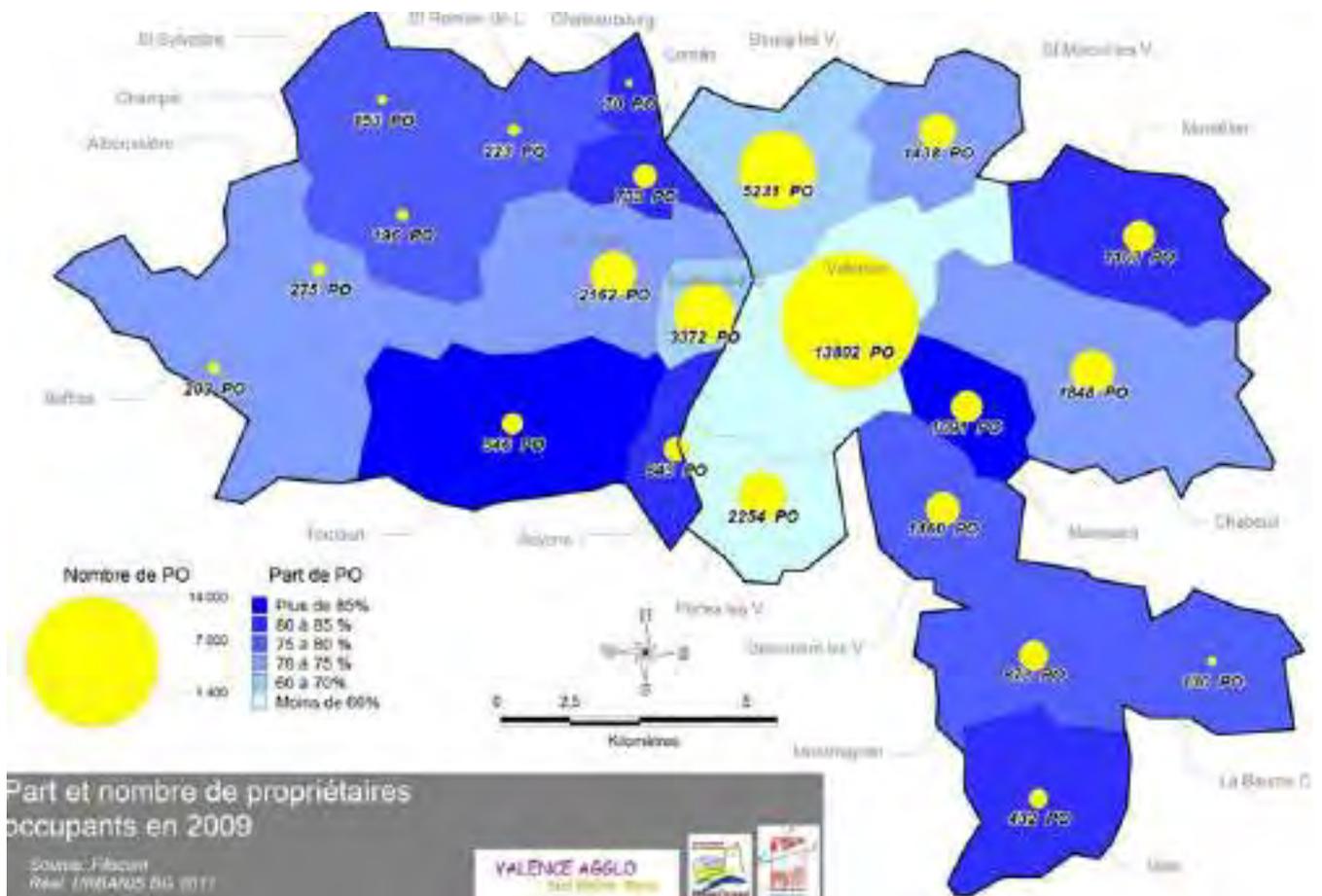
Les autres secteurs de Valence Agglo ont des caractéristiques différentes. Les communes urbaines possèdent la même répartition que le département de la Drôme à savoir 64% de propriétaires occupants et 36% de locataires (12% en public, 24% en privé). Les secteurs périurbains et ruraux possèdent un taux très important de propriétaires occupants (environ 80%) et des taux de logements locatifs publics très faibles (2 à 3% du parc de résidences principales), le locatif privé se situant à 18%.

Comparaison des statuts d'occupation des résidences principales par secteur de la CCRC entre 2003 et 2009

Source MEDDTL - Filocom 2009 d'après le DGI



Sur la CCRC, la répartition des statuts d'occupation se rapproche de celle des communes périurbaines de Valence Agglo avec un taux de propriétaires occupants à plus de 75% sur chaque secteur (hors Guilhaud Granges), une part de locatif public très faible (3 à 5%) et une part de locatif privé aux alentours de 20%. La ville de Guilhaud Granges possède une part de logements locatifs privés plus importante que le reste des communes de la CCRC puisqu'ils représentent 30% du parc de résidences principales.



La dynamique d'évolution des statuts d'occupation diffère selon les secteurs entre 2003 et 2009. Sur la CCRC les 3 statuts ont connu une progression, qui a été importante pour le locatif privé. Le locatif public a connu une dynamique opposée entre les communes de la plaine et Guilhaud Granges, d'une part, et celles du plateau d'autre part. Les premières ont vu leur nombre de locatif public croître, très fortement concernant Guilhaud Granges (+132%). Sur Valence Agglo, deux dynamiques s'opposent entre Valence et le reste des communes, Valence comptant moins de propriétaires occupants et de logements publics, alors que les autres secteurs ont tous vu ces catégories augmenter, notamment sur les secteurs périurbains (+48 et 44%). Cependant on peut voir qu'à l'échelle de l'agglomération ces fortes croissances n'ont que peu d'effet sur l'amélioration de l'offre de logements aidés puisque ceux-ci n'ont augmenté que de 0,3%.

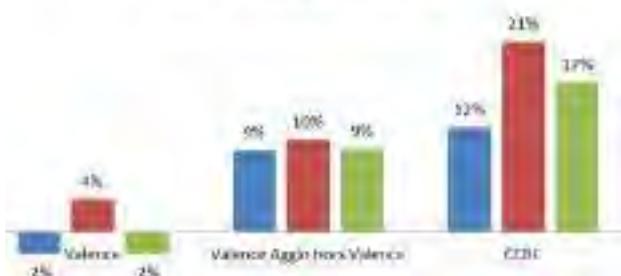
	PO			Locatif privé			Locatif public		
	Nombre	Part	Evol. 03-09	Nombre	Part	Evol. 03-09	Nombre	Part	Evol. 03-09
Couronne Plaine	4154	78%	13%	4154	18%	26%	215	4%	16%
Couronne Plateau	1050	78%	25%	1050	19%	13%	47	3%	-51%
Guilhaud-Granges	3372	66%	7%	3372	31%	21%	132	3%	132%
CCRC	8576	73%	12%	8576	23%	21%	394	3%	17%
Ardèche	92738	70%	11%	92738	25%	13%	7908	6%	2%

	PO			Locatif privé			Locatif public		
	Nombre	Part	Evol. 03-09	Nombre	Part	Evol. 03-09	Nombre	Part	Evol. 03-09
VA - Couronne urbaine	8923	64%	6%	3334	24%	8%	1645	12%	6%
VA - Couronne Plaine Est	4042	81%	48%	825	16%	25%	144	3%	48%
VA - Couronne Plaine Sud	2595	80%	44%	587	18%	4%	75	2%	44%
Valence	13802	56%	-2%	11225	30%	4%	5504	14%	-2%
Valence Agglo	29362	63%	8,7%	15971	26%	6%	7368	11%	0,3%
Drôme	127819	64%	11%	51234	26%	8%	21160	11%	11%

Evolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 2003 et 2009

source : FILOCOM 2009 d'après la DGI

■ PO ■ Locatif privé ■ Locatif public



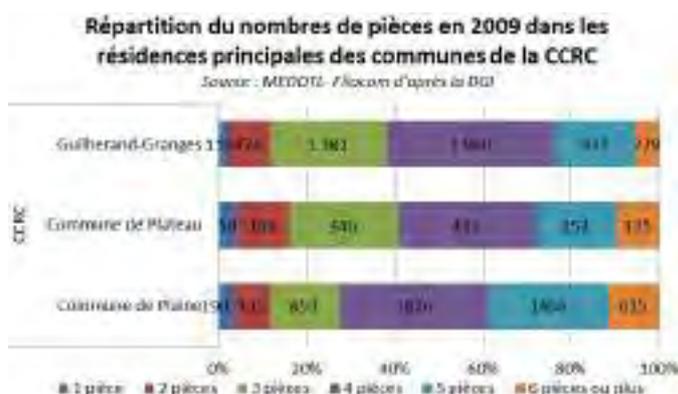
4.4 - Des petits logements concentrés sur Valence, et une taille moyenne de logements fortement impactée par des maisons individuelles de grande taille

En 2009, à l'échelle des deux territoires étudiés, le parc de grands logements T4 et + représente 57% du parc total avec une part de 30% de logements de plus de 95m².

Les petits logements sont quant à eux peu représentés puisque seulement 1 logement sur 5 est un T2 ou moins, les logements de moins de 35m² comptaient pour 6% du parc total.

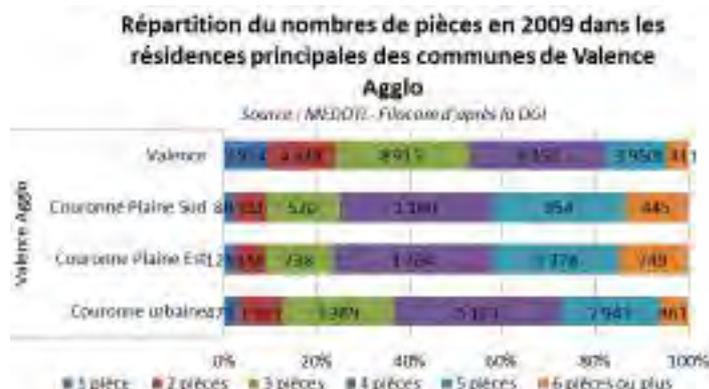
Au regard des logements récemment construit, cette tendance ne faiblit pas, au contraire, puisque pour l'année 2010, la taille moyenne des logements commencés est de 93 m², impactée pas la surface moyenne des logements individuels pur (équivalente à 125 m²). A noter également la taille importante des logements en résidence qui s'avèrent plus grands que les logements collectifs.

Enfin, Valence concentre l'ensemble des T1-T2 puisque cela représente 65% des logements de deux pièces ou moins soit 7402 logements. Si l'on n'observe uniquement les T1, Valence représente alors 75% des T1. Notons que l'ensemble Bourg-les-Valence + Valence représente 82% des T1 et 75% des T1-T2.



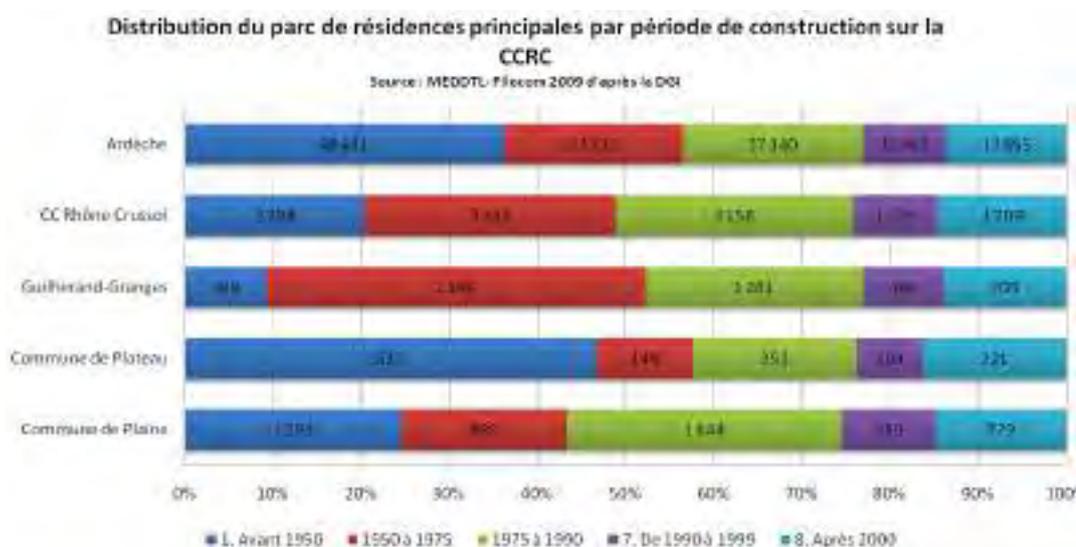
Pour la CCRC, on constate très peu de petits logements puisque les T1-T2 ne représentent que 12 % du parc de résidences principales, les grands logements représentent eux la grande majorité des logements avec 66% du parc pour les T4 et plus.

Pour Valence Agglo: la répartition des typologies est un peu plus équilibrée puisque les petits logements représentent environ 20% du parc, les logements moyens représentent 1/4 du parc, le reste du parc étant constitué de grands logements (T4 et plus).

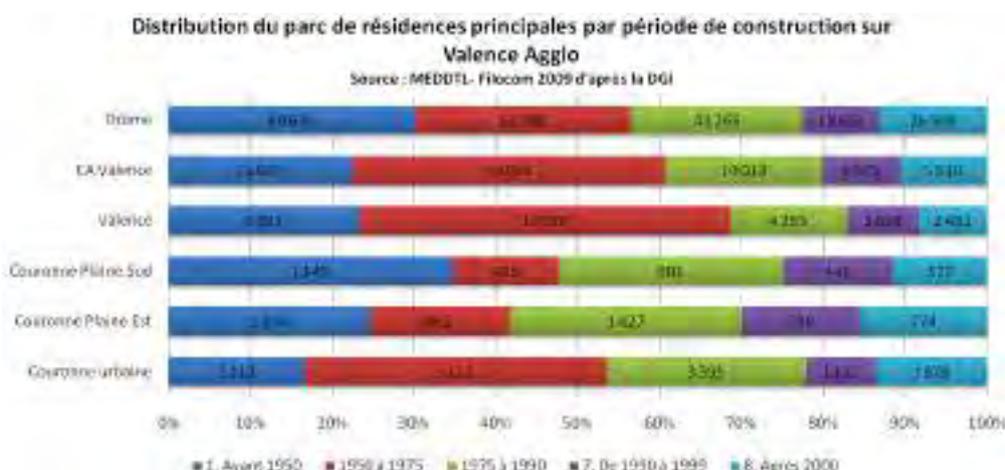


4.5 - 58% du parc de résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques et énergétiques : un gisement d'économie d'énergie considérable dans le parc ancien

Sur la CCRC, le parc ancien (avant 1950) représente 20% des résidences principales, part largement inférieure au département de l'Ardèche. Cependant les communes du plateau comptent une part très importante de ce parc ancien (47%). Une partie importante du parc (49%) de la CCRC a été construit avant 1975, soit avant la première réglementation thermique et notamment sur Guilhaumand-Granges qui compte 43% de son parc construit dans la période 1950-1975. Enfin, le bâti le plus récent (après 2000) représente une part assez importante (15%) illustrant la forte dynamique de construction au cours des dernières années. (Une partie du diagnostic est consacrée à la dynamique de construction neuve).



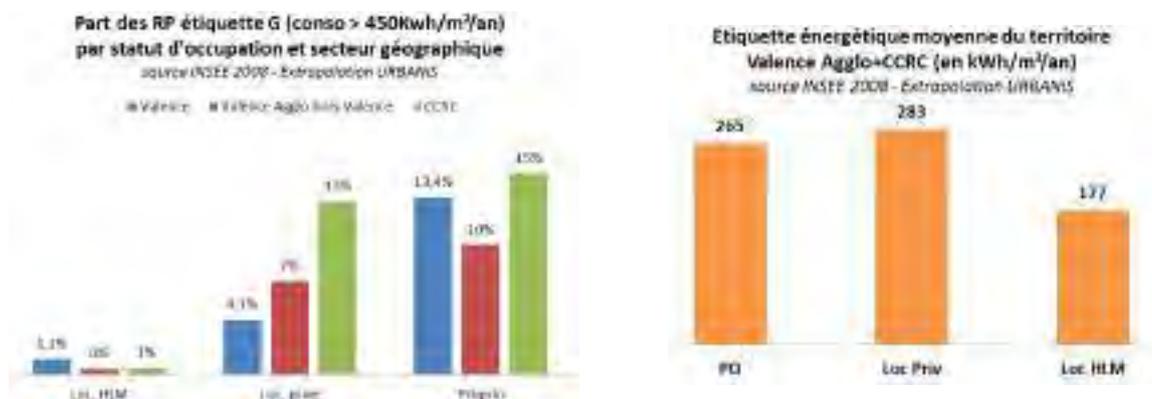
Sur Valence Agglo le parc ancien représente 22% soit moins que sur le département de la Drôme (30%), cependant les communes urbaines comptent une proportion très importante de bâti construit avant 1975 (donc hors réglementation thermique), 45% sur Valence et 37% dans les communes urbaines. Les communes de la couronne ont une part importante de leur parc construit entre 1975 et 1990, période forte de la périurbanisation. S'agissant du bâti récent, celui-ci concerne 11% du parc soit moins qu'au niveau départemental, et ce sont les communes de la couronne urbaine et de la Plaine Est qui possèdent la proportion la plus importante, au contraire de Valence où 8% du parc est d'après 2000.



Afin de mieux appréhender la question énergétique dans le parc de résidences principales, URBANIS a mis au point une méthode statistique permettant d'évaluer les consommations théoriques des logements à partir des données INSEE 2007 (croisement spécifique entre morphologie du bâti, période de construction, taille des logements et mode de combustible) croisées avec des ratios de consommation adaptés au territoire selon le degré-jour-unifié de la station Météo-France la plus proche. Le rendu offre ainsi la possibilité d'établir la répartition **théorique** du parc de résidences principales selon leur statut d'occupation par commune et par étiquette DPE.

Selon cette méthode, les conclusions sur le territoire d'étude sont les suivantes :

- 11% du parc est estimé comme très énergivore soit près de **6700 logements en classe G** dont 4972 sur VA et 1617 sur CCRC
- Les logements locatifs publics semblent bien plus performants (consommation moyenne évaluée à 177kWh/m²/an) que les logements occupés par leurs propriétaires ou locatifs privés (265 et 283 kWh/m²/an)
- Le parc énergivore concerne avant tout les propriétaires occupants puisque :
 - 13,4% des PO de la ville de Valence occupent un logement étiquette G (contre seulement 4,1% des locataires du privé),
 - 10% des PO des autres communes de Valence Agglo occupent un logement étiquette G (contre 7% des locataires du privé).
 - 15% des PO de la CCRC occupent un logement étiquette G alors qu'ils sont 13% chez les locataires du privé,
- Le parc de résidences principales semble particulièrement énergivore sur la CCRC (profil dominant de maisons individuelles et de chauffage électrique).



Détail des estimations pour le parc de logements collectifs :

- 17 648 logements collectifs privés ont été construits avant 1975 (soit 74% du collectif)
- **1 759 logements sont énergivores (F ou G) et concentrés à 85% sur la première couronne (Valence + BLV, PLV, SMV, GG)**
- **Pour Valence et Bourg-les-V :** le parc collectif ancien énergivore représente au total **10% de l'ensemble du parc.**

Détail des estimations pour le parc de logements individuels :

- 15 344 maisons individuelles privées ont été construites avant 1975 (soit 46%)
- **8 924 maisons sont estimées très énergivores (soit 31% du parc)**
- Le gisement pour des améliorations thermiques est réparti à **plus de 50% sur Valence et sa 1^{ère} couronne** et à 38% sur le périurbain de plaine.

4.6 - 2700 logements vacants depuis plus de 2 ans concentrés à 67% sur Valence, des chiffres sur la vacance à nuancer

• La vacance sur Valence Agglo

En 2009, comme nous l'avons vu précédemment la vacance s'établissait à 11% du parc de logements soit une augmentation de +1 point par rapport à 2003. Cette évolution est fortement impactée par la vacance très forte enregistrée sur Valence (14%), les autres communes connaissant un taux de vacance dans les fourchettes habituelles (entre 4 et 7%).

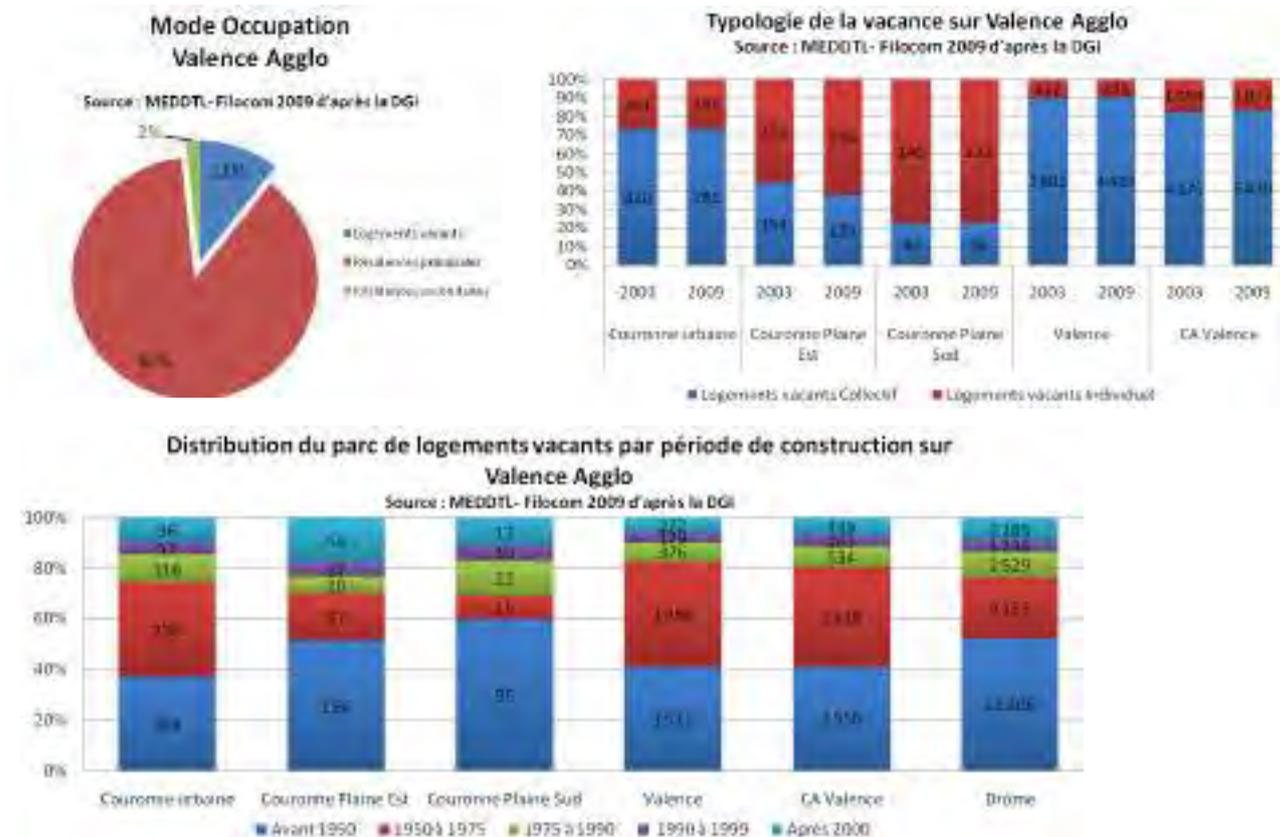
Ce parc correspond à 6 507 logements dont les ¾ se situent sur la ville de Valence. La vacance touche à 80% des logements construits avant 1975, en grande partie due aux chiffres de Valence.

Pour les autres secteurs de l'agglomération il est intéressant de noter une vacance des logements construits après 2000 assez importante liée vraisemblablement aux délais de commercialisation dans le neuf (près de 20% du parc pour la Couronne Plaine Est).

Au niveau de la typologie des logements, la vacance touche les logements collectifs plutôt que des logements individuels (80/20). Cette dynamique s'est renforcée au cours des dernières années puisque entre 2003 et 2009 la vacance a cru de 11% dans les logements collectifs notamment due à la ville de Valence où environ 600 logements collectifs de plus se sont retrouvés vacants.

Nous noterons une tendance à la vacance dans le parc public valentinois puisque le phénomène de vacance sur la Ville de Valence en 2006 (source : Ville de Valence) était expliqué à hauteur de 20% par la vacance du parc public, en lien notamment avec une vacance structurelle dans ce parc en vue du renouvellement urbain.

Le nombre de logements individuels vacants est quant à lui resté pratiquement identique et s'exprime de façon logique en majorité sur les communes périurbaines qui possèdent un parc individuel bien plus important.

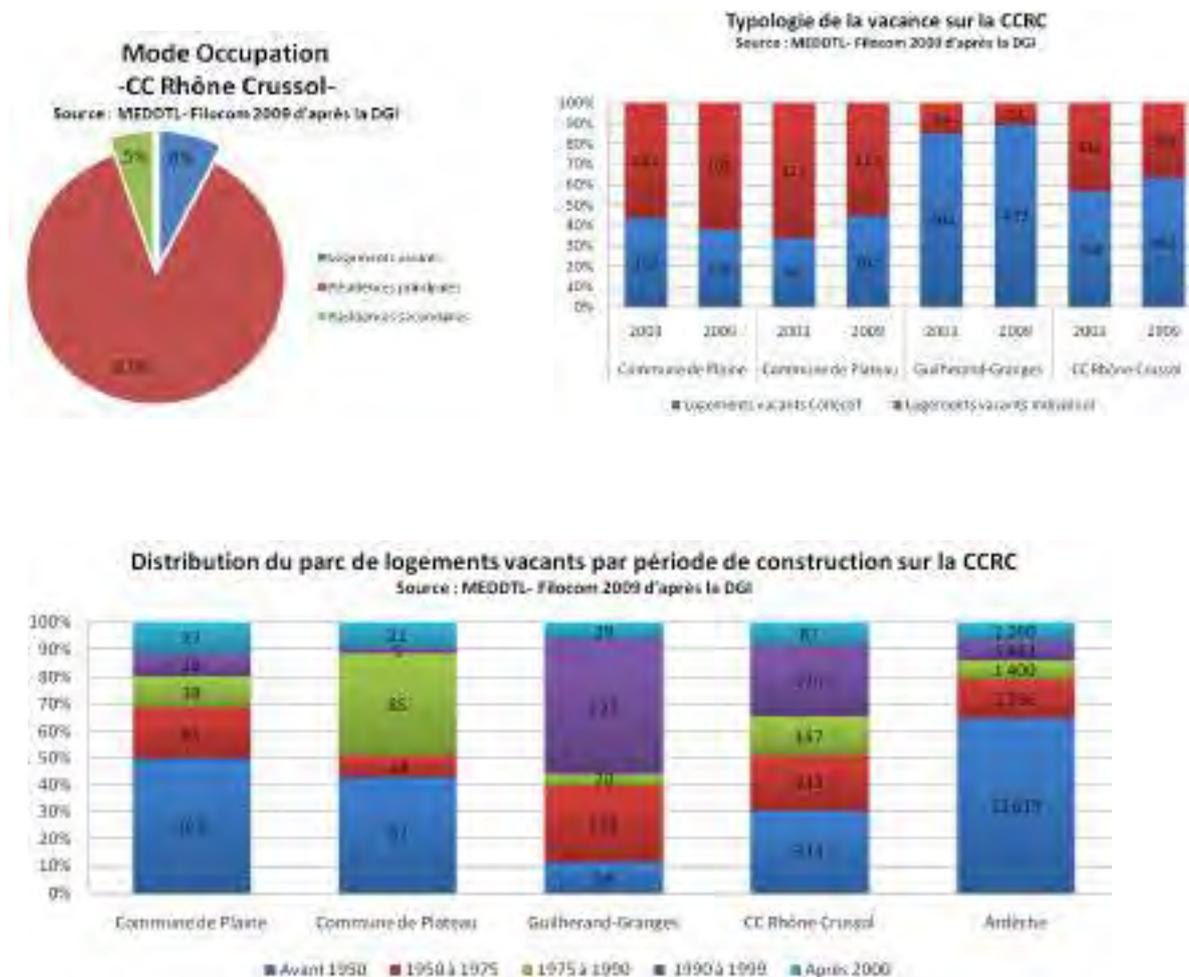


• La vacance sur la CCRC

En 2009, la vacance s'établissait à 8% du parc de logements soit sensiblement la même qu'en 2003. Celle-ci s'exprime de façon plus importante sur les communes du plateau où elle atteint 11%.

La vacance est surtout présente dans le logement collectif avec 65% des situations. Ce volume de vacance représente 15% des logements collectifs de la CCRC, il peut s'expliquer par la désaffection des ménages pour ce type de logements dans un secteur où l'habitat individuel est dominant, notamment sur Guilhastrand Granges qui possède les 2/3 de la vacance dans le collectif.

La vacance ne s'exprime pas particulièrement par rapport à une période de construction puisque chaque secteur a des caractéristiques particulières. Guilhastrand Granges a par exemple la moitié de son parc vacant qui est constitué de logements construits dans les années 90, alors que les communes de la plaine voient le parc ancien (avant 1950) composer la majorité de la vacance.

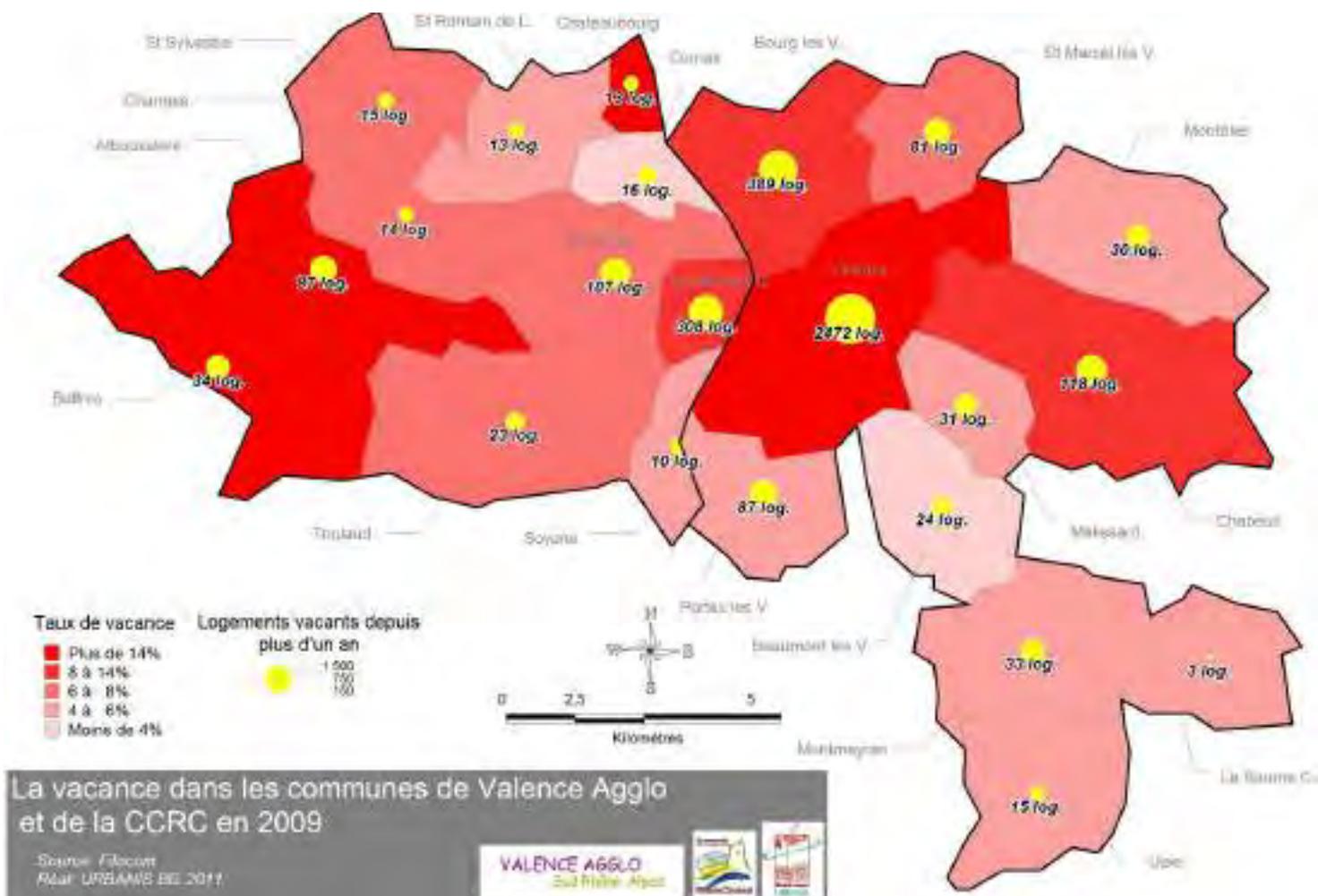


• Une vacance conjoncturelle plutôt que structurelle

Entre 2003 et 2009 la vacance structurelle (vacance de plus de 2 ans) a reculé sur les deux intercommunalités (alors que la vacance globale s'est accentuée). Ce recul est de 33.5% sur la CCRC et de 6% sur Valence Agglo. Ainsi la vacance longue ne représente plus que 33% sur la CCRC (contre 53% en 2003) et 36% sur Valence Agglo (contre 43%). On notera la situation particulière de Valence : un grand nombre de logements vacants le sont depuis plus de 2 ans (les ¾) et celle-ci a **progressé** entre 2003 et 2009.

On peut ainsi voir que si la vacance globale a augmenté, c'est d'abord un effet de la vacance conjoncturelle (moins de 2 ans) possiblement lié à la mise sur le marché de nouveaux programmes immobiliers qui ne trouvent pas immédiatement preneur ou qui ne sont pas forcément adaptés aux besoins de la population.

	Vacance 2003 2 ans <	Vacance 2009 2 ans <	Evolution absolue 2003-2009	Evolution relative 2003-2009	Evolution annuelle moyenne
Commune de Plaine	222	114	-108	-49%	-9,1%
Commune de Plateau	115	70	-45	-39%	-6,8%
Guilherand-Granges	188	156	-32	-17%	-2,6%
CC Rhône Crussol	525	349	-176	-33,5%	-5,7%
Couronne urbaine	570	398	-172	-30%	-5,0%
Couronne Plaine Est	204	132	-72	-35%	-6,0%
Couronne Plaine Sud	58	60	2	3%	0,5%
Valence	1 684	1 784	100	6%	0,8%
CA Valence	2524	2374	-150	-5,9%	-0,9%



4.7 - Une estimation de l'habitat indigne inférieure aux moyennes Drômoise et Ardéchoise, soit près de 2000 logements privés potentiellement indignes au 2/3 en locatif



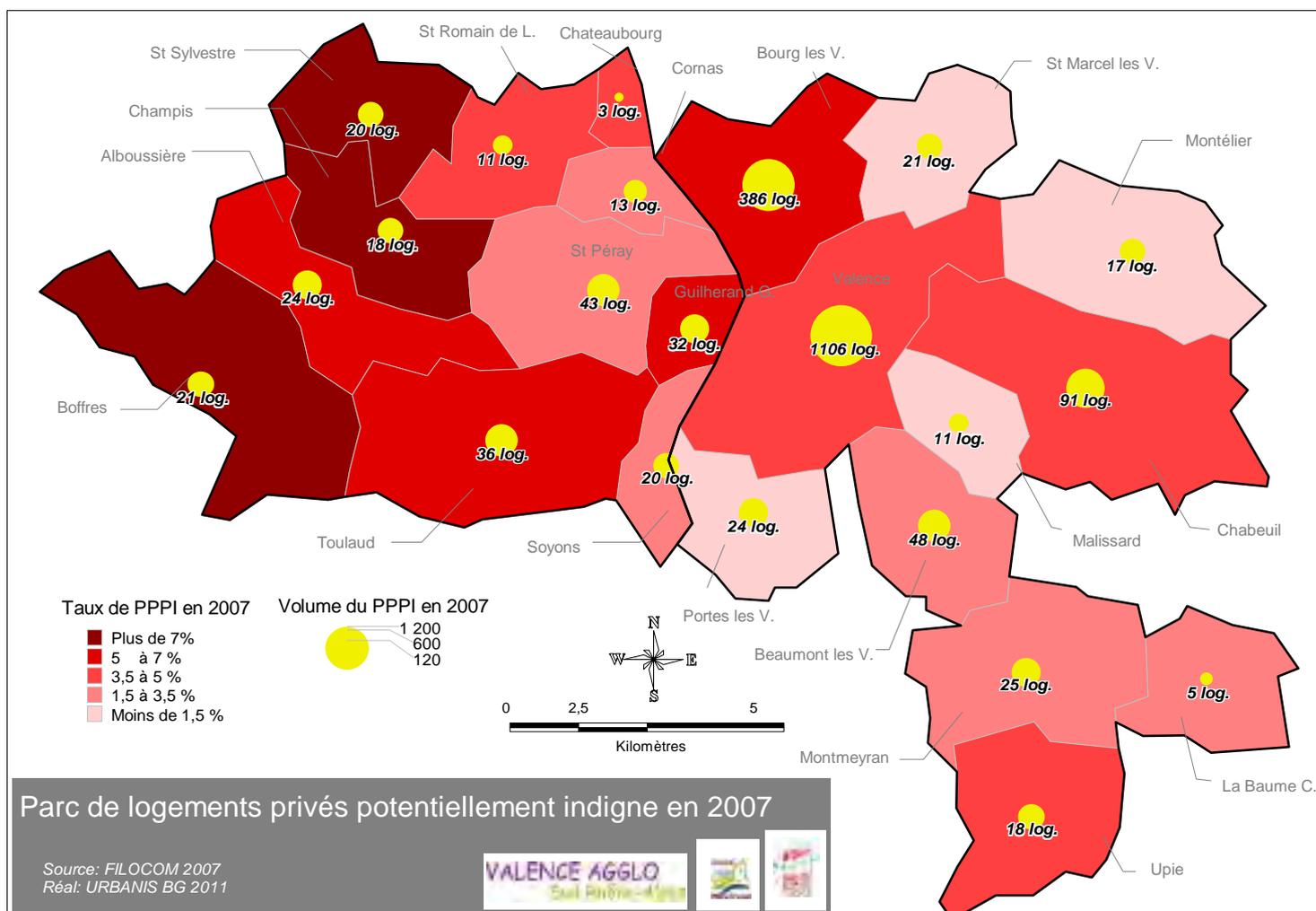
A l'analyse des résultats de la précédente étude d'OPAH sur Valence Agglo, les enjeux autour du parc indigne sont plutôt faibles. Cette perception est corroborée par les statistiques relatives au parc privé potentiellement indigne⁷. Celles-ci indiquent un taux plus faible que les moyennes départementales, tant pour la CCRC (2,1% contre 7,7% pour le Département de l'Ardèche) que pour Valence Agglo (3,9% contre 6,5% pour le département de la Drôme).

L'analyse des données du parc privé potentiellement indigne indique également que le parc privé inconfortable concerne statistiquement davantage les locataires que les logements occupés par leur propriétaire. Sur Valence Agglo la part de locatif potentiellement indigne approche 6% du parc et 10,6% pour la CCRC. Néanmoins ces taux restent plus faibles que pour l'ensemble des départements respectifs.

Secteur	Part du PPPI en locatif	Part du locatif privé en PPPI
CCRC	32%	2,8%
Ville Valence	78%	7,7%
Valence Agglo (hors Valence)	57%	7,7%
Total VA + CCRC	66%	7,0%

La carte ci-après indique une forte concentration en volume du parc indigne sur les villes de Valence et Bourg-les-Valence (près des ¾ du PPPI). En proportion du parc de logements de chacune des communes, ce sont les communes de St Sylvestre, Champis et Boffres (plateau ardéchois) qui seraient les plus concernées par la présence de logements privés potentiellement indignes.

⁷ **Le PPPI, une approche statistique avec ses limites** : Le parc de logements potentiellement indignes est le parc de logements dépourvu de confort pour lesquels ont été croisées le classement cadastral du logement et les revenus des occupants (classement en catégories 7 et 8 et occupants à très faibles ressources font supposer un parc déficient). Nous constatons que les résultats en volume sont souvent surestimés, cette donnée permet surtout de localiser les secteurs potentiellement les plus concernés par le phénomène.



A l'exception de la ville de Valence qui dispose d'un service communal Hygiène et Santé et de Bourg-les-Valence qui dispose d'un service logement, l'Agence Régionale de Santé est en charge du recueil des plaintes relatives à l'insalubrité dans le logement et de leur traitement.

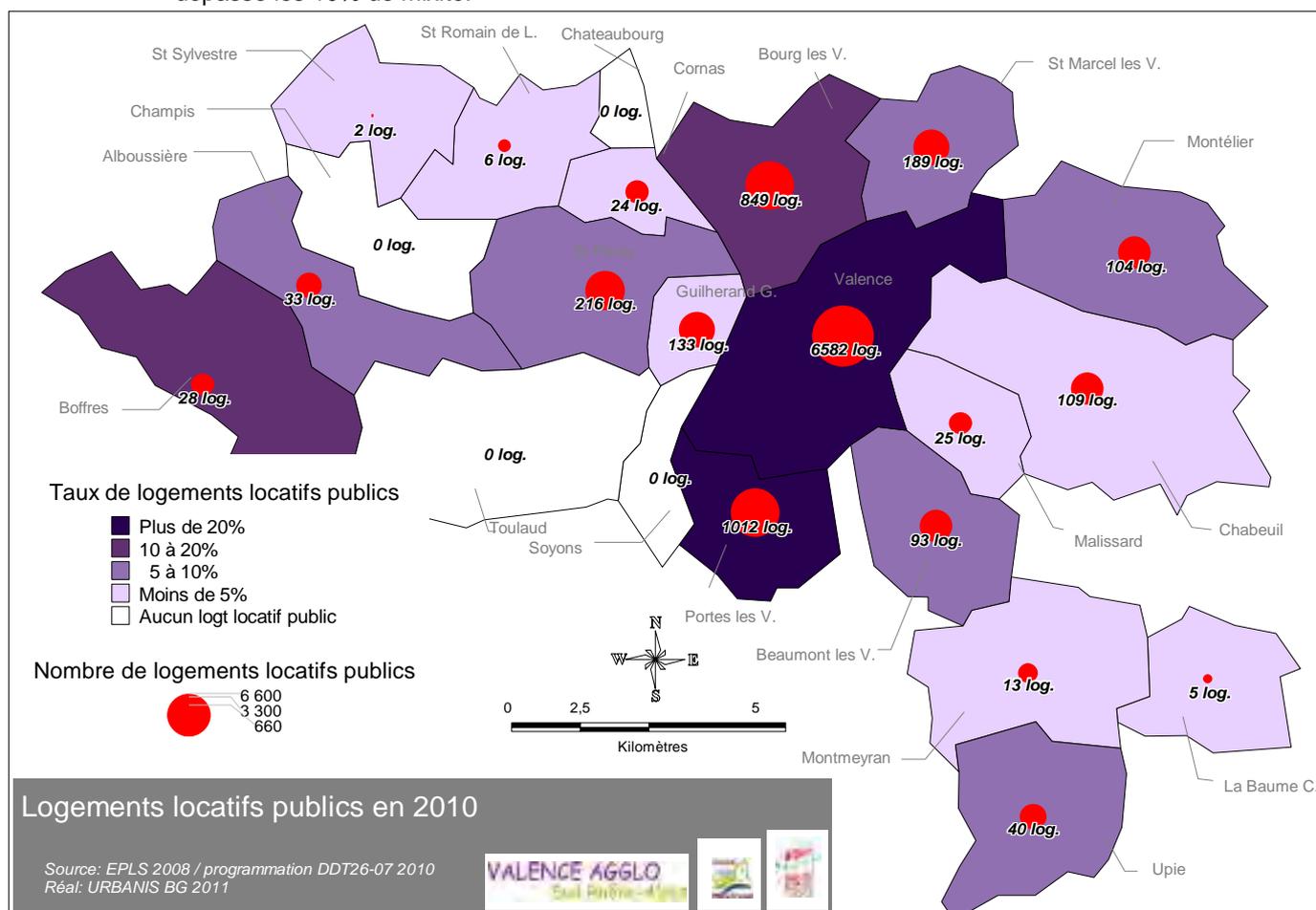
Sur la seule ville de Valence ce sont à peine 500 plaintes qui ont été enregistrées depuis 1997 pour environ 85 plaintes annuelles depuis 2007. Concernant Bourg les Valence, la ville s'appuie sur l'OPAH pour traiter les plaintes enregistrées par le service logement. Le CALD de la Drôme (opérateur de l'OPAH en question) indique qu'entre mars 2007 et octobre 2010, 40 visites ont été effectuées soit un plus de 10 chaque année. Le reste du territoire suivi par l'ARS fait état de moins de 50 plaintes concernant particulièrement Chabeuil et Portes-les-Valence. Montmeyran et Saint Marcel sont secondairement représentées. Toutes les autres communes comptabilisent moins de 3 plaintes depuis 2005.

4.8 - Une répartition inégale des logements locatifs publics et des obligations légales de mixité sociale non remplies à terme pour 8 communes

En 2010, eu égard aux logements financés dans la programmation en cours, toutes les communes de Valence Agglo proposent une offre locative publique alors que sur la CCRC 4 communes sont dépourvues d'une offre sociale publique. **Le territoire de Valence Agglo atteint actuellement le taux de 16% de logements locatifs publics alors que celui de la CCRC peine à dépasser les 4%.**

Sur Valence Agglo deux communes se démarquent avec une part de logements locatifs publics qui dépasse 20% de l'ensemble des résidences principales, il s'agit de Valence (22,5%) et de Portes-les-Valence.(25,4%). Ensuite Bourg-les-Valence avec 849 logements locatifs publics est la 3eme communes du territoire vis-à-vis de l'offre sociale publique avec environ 12% de son parc de logements.

Sur la CCRC, en volume ce sont les communes de St Péray (216 logements, 11,9% du parc) et Guilherand-Granges (133 logements, 4,2% du parc) qui accueillent le plus de logements locatifs publics. En proportion du parc de logements, la commune de Boffres, avec 28 logements sociaux en service dépasse les 10% de mixité.



Les tableaux ci-dessous permettent de mesurer la dynamique récente de construction de logements aidés par commune à l'échelle de chaque intercommunalité.

Sur Valence Agglo, la plupart des communes ont connu une croissance forte de leur parc de logements locatifs publics entre 2000 et 2010. C'est le cas notamment pour Montéliér, La Baume-Cornillane, Montmeyran et Upie qui avant 2000 ne disposaient d'aucun logement social sur leur territoire.

A l'inverse Valence, Portes-les-Valence et Beaumont –les Valence ont vu leur parc public croître très faiblement. Pour valence et Portes-les-Valence cela s'explique par des politiques municipales qui ont cherché à marquer une pause dans ce type de production compte tenu d'un taux de mixité sociale dépassant les 20%.

	Total logement public en 2010	part du parc social produit entre 2000 et 2010
Bourg-lès-Valence	849	58%
Portes-lès-Valence	1012	3%
Saint-Marcel-lès-Valence	189	56%
VA - Couronne urbaine	2050	31%
Chabeuil	109	55%
Malissard	25	92%
Montéliér	104	100%
VA - Couronne Plaine Est	238	77%
La Baume-Cornillane	5	100%
Beaumont-lès-Valence	93	4%
Montmeyran	13	100%
Upie	40	100%
VA - Couronne Plaine Sud	96	65%
Valence	6582	5%
VALENCE AGGLO	8913	14%

	Total logement locatifs publics sociaux en 2010 (hors foyers, hors ANAH)	part du parc social produit entre 1999 et 2010
Chateaubourg	0	
Cornas	24	0%
Guilherand-Granges	133	57%
Saint Péray	216	21%
Soyons	0	
Toulaud	0	
Couronne Plaine	373	32%
Alboussière	33	55%
Boffres	28	0%
Champis	0	
St Romain de Lerps	6	100%
Saint Sylvestre	2	100%
Couronne Plateau	69	38%
CCRC	442	33%

Sur la CCRC, des efforts particuliers ont été menés par plusieurs communes et notamment Guilherand-Granges qui a plus que doublé son parc de logements aidés ces 10 dernières années bien que ce niveau de production ne soit pas suffisant pour répondre à la demande sociale (le nombre de logements locatifs publics représente moins de 5% du parc de logements).

La commune d'Alboussière a également connu un accroissement important de son parc de logements aidés.

Enfin, St Romains de Lerps et Saint Sylvestre disposent de peu de logements sociaux (respectivement 6 et 2) mais tous sont le fruit d'une dynamique récente.

Au regard des exigences de la loi SRU, seules 2 communes remplissent l'exigence des 20% loi SRU (Valence et Portes-les-Valence.). Au total, **le déficit observé est équivalent à près de 2200 logements.**

Notons également que les communes de Montélier et Malissard se doivent d'anticiper une future contrainte légale compte tenu du fait que leur population approchait les 3500 habitants en 2008 et que leur taux de mixité est inférieur à 5%.

Taux de mixité en vigueur au regard du décompte de la loi SRU au 01/01/2011

	Commune	Population municipale 2008	Nb de RP 01-01-2010	Total 01/01/2011 Public, ANAH, PLS, foyers	Part du parc de logements décompte SRU	Constat de carrence au regard de l'objectif 20%
Communes astreintes en 2011	Valence	64 484	31 281	7 037	22,50%	0
	Bourg-lès-V.	18 356	8 262	992	12,01%	660
	Portes-lès-V.	9 376	4 052	1 031	25,44%	0
	Guilherand-G.	10 791	5106	214	4,20%	807
	Saint-Peray	7 268	2818	334	11,90%	230
Communes astreintes à compter de 2014	Chabeuil	6 528	2 638	129	4,89%	399
	Saint-Marcel-lès-V.	4 951	2 076	196	9,44%	219
	Beaumont-lès-V.	3 811	1 537	120	7,81%	187
Communes proches des 3500 habitants	Montélier	3 433	1 332	55	4,13%	211
	Malissard	3 180	1 281	31	2,42%	225

4.9 - Une demande sociale estimée à près de 4000 demandeurs

• Une approche par l'exploitation du numéro unique dans la Drôme...

Particularité du territoire Drômois, l'observation de la demande sociale publique est en cours de reconstruction et les données disponibles demeurent peu fiables à ce jour.

Néanmoins l'exploitation du numéro unique au 1^{er} octobre 2011 indique une demande équivalente à **4316 demandes** et confirme une demande sociale forte. Le numéro unique tel que disponible aujourd'hui est encore faillible puisque des doubles comptes semblent subsister.

Malgré les doubles comptes il apparaît clairement que Valence et Bourg-lès-Valence sont les deux communes de Valence Agglo qui polarisent le plus fortement la demande sociale (1698 demandes enregistrées sur la Ville de Valence, 1207 sur Bourg les Valence). La carte ci-après permet une vision spatialisée de l'état de la demande sociale sur l'agglo.

Ce chiffre de la demande sociale est à rapprocher du nombre d'emménagés chaque année qui, en 2008, était de 899 ménages logés dans le parc public (source EPLS 2009).

Par conséquent la demande exprimée correspond à plus de 4 années de production.

• ... confirmée par la connaissance des bailleurs sociaux

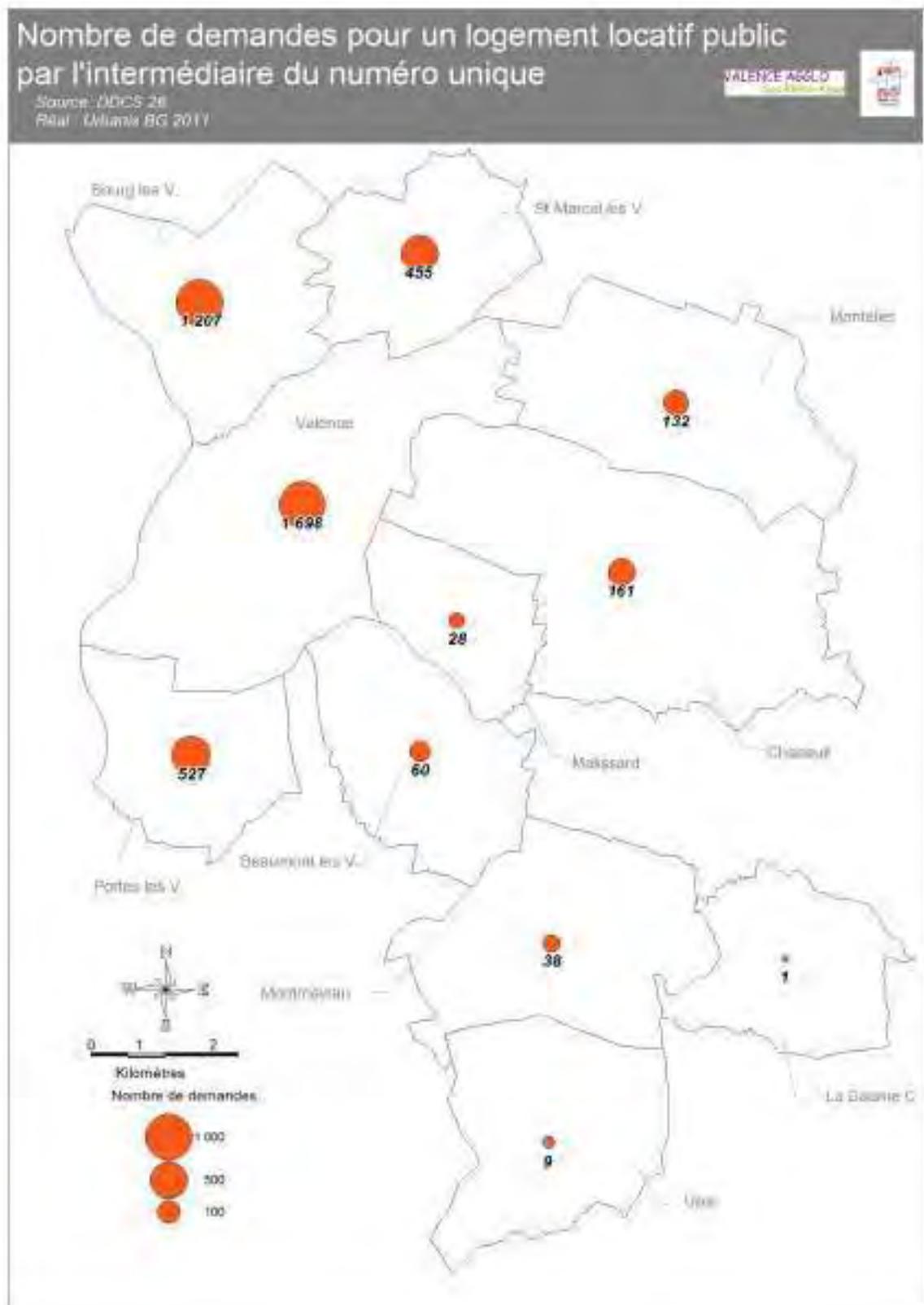
Sur le secteur valentinois les retours des principaux bailleurs sociaux du territoire permettent d'affiner cette demande sociale :

DAH indique une demande équivalente à près de 2100 demandes sur le secteur de l'agglomération pour environ 2000 logements gérés. Il y a 3 ans cette demande enregistrée s'élevait à seulement 1600, l'agence valentinoise d'enregistrement de la demande connaît aujourd'hui un niveau d'affluence record. Ce fort accroissement est, de l'avis du bailleur, étroitement lié à une dynamique récente de la production qui crée un appel d'air. Le volume de mutation est estimé au maximum à 150 demandes. L'essentiel des ménages logés en 2010 relèvent des plafonds PLAI (82% à l'échelle du Département en 2010). Concernant les autres bailleurs interrogés, l'OPH de Valence recense 1800 demandes en attentes dont 700 mutations au 31/12/2010. Les demandes de mutations sont très localisées (Fontbarlettes/Le Plan), des secteurs qui regroupent à eux seuls plus de 2500 logements. Il faut aussi noter que 92% des demandes correspondent à du PLAI.

SDH Constructeurs (SA HLM) estime quant à lui entre 800 et 900 le nombre de demandes sur l'agglo valentinoise. Cela concerne très peu des mutations puisque le parc de SDH est un parc récent au profil plutôt pavillonnaire. Une récente opération sur Bourg-Lès-Valence de 16 pavillons a suscité le dépôt de 450 demandes distinctes.

Habitat Dauphinois (coopérative) observe globalement peu de demandes sauf lorsque les opérations se font (demande ponctuelle liée à l'attractivité d'une opération).

Globalement la demande se distingue de deux composantes, la première est celle relevant de phénomènes structurels, la seconde est plutôt fluctuante en fonction de la mise en chantier de nouvelles opérations attractives.



• **Une demande sociale identifiée par les services sociaux sur déclaration des occupants : le fichier du mal logement de la Drôme**

Le fichier des mal-logés⁸ indique que près de 500 ménages s'inscrivent dans une démarche volontaire de changement de logements. La problématique de vétusté du logement représente 5% des demandes. Valence et Bourg-lès-Valence représentent à elles seules 90% des demandes enregistrées sur l'agglomération.

	DEMBERT LES VALENCE	BOURG LES VALENCE	CHASSIN	LA BAUME DOUVILLANS	MILLERAY	MONTELER	MONTMEYRAN	PORTER LES VALENCE	ST MARCEL LES VALENCE	UPE	VALENCE	TOTAL
vente ou location isolé(e) de logement habitation privé	0	0	2	0	1	1	0	1	0	0	17	22
logement insalubre, trois états, trois petits	1	53	7	0	2	1	3	0	0	0	100	119
obligation de quitter le logement, reprise du logement par le propriétaire	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	15	24
divorces, constitution mariage, société logement indépendant, hébergé par des tiers ou famille	1	51	0	0	0	0	1	10	11	0	120	204
vente d'accueil logement CHRS suite révoque ou résiliation sans location	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	35	46
expulsion	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	10	25
TOTAL	2	137	10	0	3	2	4	23	12	0	309	504

Ces demandeurs sont essentiellement constitués de petits ménages (personnes seules ou familles monoparentales).

⁸ DDCS du 28/04/2010 – Recensement des personnes en recherche de logements pour de multiples raisons à partir d'une démarche volontaire de propriétaires ou locataires auprès d'une assistante sociale.

4.10 - Un parc ancien qui semble jouer un rôle social sur la Ville Centre et des enjeux sociaux dans le parc privé lié à des logements non adaptés aux besoins de leurs occupants

Plusieurs retours qualitatifs semblent nous indiquer que le parc locatif privé semble jouer un rôle social de fait par l'accueil de population modestes qui ne parviennent pas à trouver une offre adaptée dans le parc social public. Cette situation est la conséquence d'une dépréciation marquée de certains secteurs sur lesquels l'offre sociale publique disponible n'est pas attractive et d'une période de plusieurs années sans production nouvelle de logements locatifs publics.

Nous notons la présence d'un public qui reste captif de ses conditions de logements dans le parc public (lié à la faible dynamique de rotation) comme dans le privé (lié à la faible production publique et l'image partiellement dépréciée).

Les partenaires indiquent par ailleurs leur sentiment d'**accroissement des difficultés face aux charges** (plutôt dans le parc privé) particulièrement concernant les ménages sans enfants (qui ne bénéficient pas des aides CAF). Ce phénomène s'illustre par une **nette progression des aides allouées au titre du FULH**.



4.11 - Une bonne dynamique de réhabilitation du parc ancien générée par une continuité du soutien de l'action publique

- **Une succession d'opérations d'améliorations de l'habitat qui a permis de produire du loyer encadré et de soutenir les propriétaires occupants modestes**

Sur Valence Agglomération, la réhabilitation des logements anciens a été menée au travers de multiples OPAH et PIG depuis plus de 20 ans. Ainsi se sont succédées plusieurs OPAH sur la ville de Valence à partir des années 1980 : l'OPAH Valence-Bourg-lès-Valence en 1991, l'OPAH Bourg-lès-Valence en 1995, l'OPAH du canton de Chabeuil en 1995, l'OPAH de la couronne valentinoise sur 19 communes (1996-1998), l'OPAH Valence Major 2003-2007 (ciblée LHI, loyers maîtrisés et parties communes de 24 copropriétés fragilisées), l'OPAH 2007-2010, le PIG Chabeuil 2009-2010 et enfin l'OPAH Valence Agglo en cours qui a démarré en 2011.

Du côté de la Communauté de Communes Rhône-Crussol, les dispositifs parc ancien sont moins ancrés historiquement. L'opération en cours est la première opération programmée intercommunale.

Globalement le bilan de l'OPAH 2007-2010 réalisé par le CALD de la Drôme indique un fort enjeu concernant l'adaptation des logements face au vieillissement ou au handicap : 71% des propriétaires

aidés sur les 3 années d'opérations ont plus de 60 ans, les travaux relevaient pour moitié de travaux d'adaptation.

Au total les PO aidés étaient aux trois quarts des propriétaires occupants très modestes (89 sur 3 ans). Les travaux d'économie d'énergie ont représenté ¼ des dossiers en 2009 (soit 14 logements aidés). Il est probable que le programme *Habiter mieux* mis en place par l'ANAH en 2011 combiné à une démarche de communication de grande ampleur conduise à une dynamique plus forte de ce type de travaux.

Concernant les propriétaires bailleurs, le précédent dispositif a conduit au conventionnement de 158 logements sur trois ans. Les coûts moyens de réhabilitation des logements locatifs sont relativement élevés puisqu'ils se montent en moyenne à 753€ du m².

La qualité énergétique des réhabilitations fut une préoccupation sine qua none à l'attribution des aides de l'ANAH et du Conseil Général, par conséquent les logements rénovés ont atteint un gain énergétique de 42% en moyenne par rapport à la consommation initiale.

• Une ambition de reconquête de la vacance affichée sur la ville centre

Sur la ville centre, plusieurs secteurs dévalorisés sont cités par les partenaires (CALD). De manière générale il s'agit des quartiers de faubourg (Avenue de Chabeuil, Faubourg St Jacques, début des rues des Alpes et Faventines). Sur ces secteurs de nombreux petits logements ont été réalisés par des propriétaires bailleurs en quête de rentabilité. Ces logements sont vraisemblablement mal conçus et au confort thermique douteux. Le secteur hyper centre semble moins soumis à ce type d'enjeux et plutôt bien requalifié.

Par ailleurs, la ville de Valence manifeste une ambition forte sur la reconquête du parc vacant puisqu'elle a pour objectif de permettre 70 sorties de vacances/an sur un potentiel mobilisable que la Ville a estimé à 800 logements.

4.12 - Des copropriétés vieillissantes qui présentent des enjeux certains de requalification

Au travers de ce diagnostic, nous avons également cherché à mesurer les besoins d'accompagnement des copropriétés. Ce volet du diagnostic repose sur un croisement entre les données FILOCOM 2009 et le résultat de l'enquête menée auprès de 8 syndicats de copropriétés gérant 32 copropriétés par le CALD de la Drôme et le PACT de l'Ardèche dans le cadre de l'étude pré opérationnelle à l'OPAH en cours.

Cette extrapolation permet ainsi une quantification des enjeux liés aux copropriétés :

- A horizon de 10 ans, le parc aux **normes BBC** devrait atteindre 10% du parc de résidences principales et par conséquent un **effet dépréciatif important est attendu sur le parc existant vieillissant**.
- On estime à 23 le nombre de copropriétés en grande difficultés⁹ sur l'agglomération ce qui concerne plus de 1000 ménages. Celles-ci étant localisées à 60% sur la Ville centre
- On estime à 91 le nombre de copropriétés en difficulté ponctuelle¹⁰ soit 4109 ménages concernés, localisées là encore à plus de 60% sur Valence.
- **Un certain nombre de mises aux normes** (ascenseurs, sécurité incendie, réglementation thermique) devront être **financées en partie par des propriétaires modestes ou très modestes** puisque rien que sur la ville de Valence 60% des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sont logés dans un parc énergivore en collectif. Cela représente près de 1400 ménages. Au total sur Valence Agglo et sur la CCRC ce sont près de 2600 propriétaires occupants qui pourraient être concernés.
- **Les trois quarts des copropriétés à enjeux sont situés sur Valence et Bourg les Valence.**

Estimation des difficultés en copropriétés (extrapolation à partir de l'étude d'OPAH / 8 syndicats pour 32 copropriétés enquêtées)		TOTAL	Valence	BLV	Reste VA+CCRC
Copro de + de 10 logt en grande difficulté	Nbre copropriétés	23	14	3	6
	Nbre ménages	1027	636	143	249
Copro de + de 10 logt en difficulté ponctuelle	Nbre copropriétés	91	57	13	22
	Nbre ménages	4109	2543	571	994
PO éligibles logés dans le parc 49-74	Nbre PO	2628	1406	455	767
	Part de l'ensemble des PO éligibles	0	60%	53%	27%

• La question de la précarité énergétique mobilise les syndicats.

De l'avis du CALD 26, les syndicats sont aujourd'hui moteurs et demandeurs d'accompagnement aux travaux à l'échelle de la ville de Valence puisqu'un certain nombre d'entre eux sont aujourd'hui en alerte. Ils semblent avoir conscience que si rien n'est fait dans les 10 prochaines années, leur **patrimoine risque de subir une dépréciation importante face à une production nouvelle construite selon les normes BBC**. Cette question concerne essentiellement les villes de Valence et Bourg-lès-Valence côté Drôme, et Guilherand-Granges sur la CCRC.

⁹ Impayés fréquents, difficulté financière

¹⁰ Impayés peu significatifs, difficultés ponctuelles

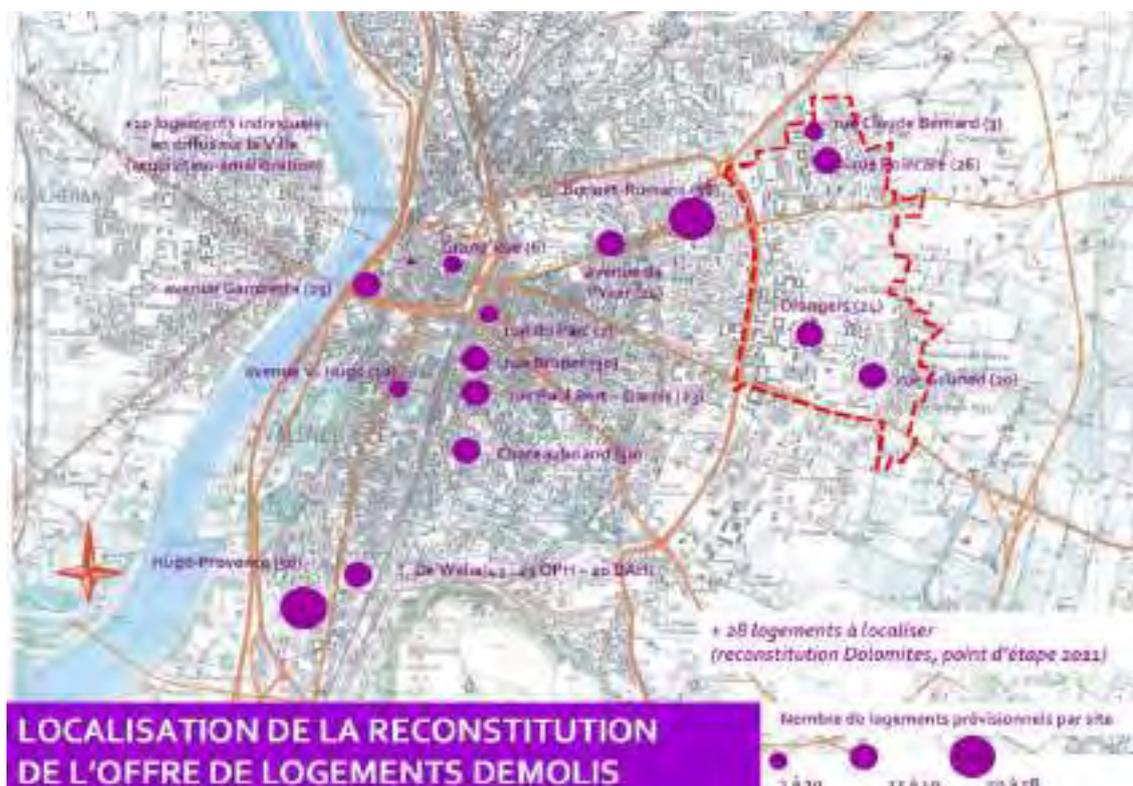
Malgré un manque de moyen et d'outils sur cette question de la lutte contre la précarité énergétique (l'OPAH ne visant pas spécifiquement une approche qualitative thermique ni le traitement des copropriétés), un enjeu est manifeste aux yeux du CALD. Il s'agit du traitement des copropriétés construites avant la première réglementation thermique (1975).

4.13 - Un programme de renouvellement urbain d'ampleur

Le projet de renouvellement urbain (PRU) mené actuellement (2009-2013) par la ville de Valence et l'ANRU sur le secteur Fontbarlettes / Le Plan vise :

- 417 logements à démolir
- 517 à reconstruire
- 361 logements à réhabiliter
- 413 logements sociaux en cours de résidentialisation
- En accompagnement, l'OPH de Valence s'est fixé un objectif de 200 réhabilitations/an de logements classés E, F ou G.

Cette action massive et volontariste doit permettre d'insuffler une dynamique de mutation de l'espace public sur ces secteurs aujourd'hui sensibles. Cela passe notamment par l'introduction de logements en accession à la propriété dans ces quartiers jusqu'à présent à forte dominante de locatif public.



SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE LA DEMANDE EXPRIMEE

- **Globalement des enjeux liés au parc existant et à la demande sociale bien distincts entre la ville de Valence et le reste du territoire. Sur la CCRC un enjeu reposant sur l'introduction de la mixité sociale et la diversification des formes urbaines**
- **Un profil des résidences principales avec peu de résidences secondaires et un phénomène de vacance marqué sur la ville centre**
- **Une dichotomie urbain / périurbain traduite par de fortes différences de morphologie du bâti d'un secteur à l'autre du territoire**
- **Une distribution des logements au regard des statuts d'occupation qui accentue la différence urbain/périurbain**
- **62% du parc de résidences principales construit avant la première réglementation thermique: un gisement d'économie d'énergie considérable dans le parc ancien**
- **1 759 logements énergivores (F ou G) en collectif concentrés à 85% sur la ville centre et la première couronne et 8 924 maisons estimées très énergivores (soit 31% du parc)**
- **2700 logements vacants depuis plus de 2 ans concentrés à 67% sur Valence, avec des chiffres sur la vacance à nuancer**
- **11% du parc de logements vacants sur Valence Agglo impactés fortement par la ville de Valence (14%) contre 8% pour la CCRC : une vacance conjoncturelle plutôt que structurelle et un objectif de 70 sorties de vacances/an sur un potentiel mobilisable estimé à 800 logements**
- **Une estimation de l'habitat indigne inférieure aux moyennes drômoise et ardéchoise, soit près de 2000 logements privés potentiellement indignes, au 2/3 en locatif**
- **Une répartition inégale des logements locatifs publics en 2010 et des obligations légales de mixité sociale pour 8 communes : le territoire de Valence Agglo atteint 16% de logements locatifs publics alors que celui de la CCRC peine à dépasser les 4%**

- **Une demande sociale estimée à près de 4000 demandeurs, soit une demande exprimée qui correspond à plus de 4 années de production**
- **Un parc ancien qui semble jouer un rôle social sur la Ville Centre et des enjeux sociaux dans le parc privé lié à des logements non adaptés aux besoins de leurs occupants**
- **Une bonne dynamique de réhabilitation du parc ancien générée par une continuité du soutien de l'action publique**
- **Des copropriétés vieillissantes qui présentent des enjeux certains de requalification, avec la question de la précarité énergétique qui préoccupe ou mobilise les syndics**
- **Un programme de renouvellement urbain d'ampleur sur la ville de Valence.**

5 - Niveau de réponse aux publics spécifiques

Cette thématique a fait l'objet d'une table ronde le 26 septembre 2011 dans les locaux de Valence Agglo qui a permis d'aborder un certain nombre d'enjeux relatifs aux besoins en matière d'hébergement, de logement temporaire et de logements des jeunes. Le compte-rendu de cette table ronde figure en annexe du présent diagnostic.

5.1 - L'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire : priorité à donner aux solutions de sortie et à la recherche d'une meilleure coordination

A l'échelle des deux territoires, **plus de 350 places d'hébergement** sont existantes (urgence, insertion, stabilisation ou CADA) ce qui permet de satisfaire les exigences. Il existe par ailleurs **près de 600 logements en résidences sociales ou pension de famille**.

Rappel des obligations légales

- *En matière d'hébergement d'urgence (Cf. article 21 de la loi Habitat du 21/7/94 modifiée par la loi DALO du 5/3/07) les communes membres d'un EPCI dont la population est > à 50000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants dans une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10000 habitants, et pour les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100000 habitants : l'objectif est une place par tranche de 2000 habitants ;*
- *Pour les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100000 habitants : l'objectif est une place par tranche de 1000 habitants.*

L'offre de logements temporaires est jugée suffisante par l'ensemble des gestionnaires et partenaires, mais les acteurs enquêtés relatent des difficultés de sortie avec pour **principaux enjeux le fait de pouvoir favoriser la fluidité des parcours en apportant une solution de logement adaptée en sortie pour chaque situation d'hébergement temporaire ou d'urgence**.

De plus, le recensement de l'offre (tableaux ci-après) met en évidence **une hyper concentration de l'offre d'urgence et de logements temporaires sur la Ville de Valence et secondairement sur Bourg-lès-Valence**. Les acteurs et partenaires mobilisés sur cette question plaident pour une moins forte concentration de l'offre tout en veillant à la relier au réseau de transport collectif existant sur l'agglomération.

Enfin les acteurs témoignent d'une certaine **difficulté de gestion coordonnée des situations entre l'Etat et les principales associations ; la disparition récente du SAO** pose également question quant au traitement des situations d'urgence.

• **Détail de l'offre existante sur Valence Agglo**

CHRS Urgence en 2009 : 46 places CHRSU et 15 places de stabilisation

LOCALISATION	ASSOCIATION STRUCTURE	DUREE D'ACCUEIL	TYPE HEBERGEMENT	NOMBRE DE PLACES CHRSU	NOMBRE DE PLACES STABILISATION
VALENCE	Restos du cœur Insertion 26	De 15 jours à 2 mois renouvelables	Chambre individuelle Semi collectif Appartements éclatés	13	15
VALENCE	Saint Didier	2 mois renouvelable	Chambre collective Chambre individuelle	31 + 2 lits halte soin santé	-

CHRS Insertion en 2009 : 53 places CHRSI

LOCALISATION	ASSOCIATION STRUCTURE	DUREE D'ACCUEIL	TYPE HEBERGEMENT	NOMBRE DE PLACES CHRSU	NOMBRE DE PLACES STABILISATION
VALENCE	Diaconat protestant L'Olivier/Arcades	Hébergement collectif et éclaté Bâtiment propriété de l'association et appartements loués	Femme Famille	19	Hébergement et réinsertion sans atelier
VALENCE	ADOMA Le 114	Hébergement éclaté En HLM et Privé	Homme Femme Couple Famille	34	Hébergement et réinsertion

Un point accueil de jour au 31/12/2009

LOCALISATION	STRUCTURE	SERVICES PROPOSES	OUVERTURE
VALENCE	Entraide	Douche, petit-déjeuner, point écoute et point santé	Tous les jours Toute l'année

Les places d'hébergement d'urgence : 15 places CHU

LOCALISATION	ASSOCIATION STRUCTURE	OUVERTURE	TYPE HEBERGEMENT	NOMBRE DE PLACES CHRSU	NOMBRE DE PLACES STABILISATION
VALENCE	<i>Restaurants du cœur insertion</i>	<i>Toute l'année</i>	<i>Chambre collective</i>	<i>Homme Couple Animal</i>	15

Les résidences sociales en 2009 : 534 places soit 67% de l'offre du Département de la Drôme

LOCALISATION	GESTIONNAIRE	STRUCTURE	NOMBRE DE PLACES
BOURG-LES-VALENCE	ADOMA	<i>Les Iris</i>	113
		<i>Le Grillon</i>	15
VALENCE	CALD	<i>Roval</i>	95
	ADOMA	<i>Les Lavandes</i>	78
	CALD	<i>Massenet</i>	10
	<i>Diaconat Protestant</i>	<i>Rochecolombe</i>	149
		<i>FJT La Manu</i>	74

Les maisons relais au 31/12/2009 : 25 places

LOCALISATION	STRUCTURE	GESTIONNAIRE	NOMBRE DE PLACES
VALENCE	<i>Les Grands Ecrans</i>	ADOMA	15
	<i>Rossini</i>	CALD	24

CADA : 140 places au 31/12/2009 soit 68% de l'offre du Département de la Drôme

LOCALISATION	GESTIONNAIRE	NOMBRE DE PLACES
VALENCE	DIACONAT PROTESTANT	100
BOURG LES VALENCE	ADOMA	40

• Détail de l'offre concernée sur la CCRC

Sur la CCRC il existe deux associations gestionnaires d'une offre à destination de publics spécifiques hébergement/logement temporaire. Ces associations sont localisées sur Saint-Péray et Toulaud et apportent des réponses ciblées.

LOCALISATION	ASSOCIATION STRUCTURE	TYPE HEBERGEMENT	PUBLIC ACCUEILLI	NOMBRE DE PLACES	ACTIVITES PROPOSEES SUR LE SITE
Saint Péray	Le Grand Saint Jean	collectif	Femmes alcoolodépendantes désocialisées + enfants moins de 6ans	14	Rupture alcool Réinsertion avec ateliers divers
		3 appartements	Femmes seules avec enfants mineurs	7	Réinsertion sociale vers le logement autonome
		Un pavillon	Femmes victimes de violences conjugales	1 unité familiale	urgence

LOCALISATION	ASSOCIATION STRUCTURE	TYPE HEBERGEMENT	PUBLIC ACCUEILLI	NOMBRE DE PLACES	ACTIVITES PROPOSEES SUR LE SITE
Toulaud	Parenthèse	Stabilisation	Personnes issues du 115	6	oui
		Pension de famille	Personnes en situation d'isolement	6+ 8 en construction	oui
		Logement accompagné	Personnes issues de l'errance ou en situation d'abandon dans le logement	20	
		Intermédiation locative	Ménages à revenus modestes	13	

5.2 - Face au vieillissement, un enjeu de maintien à domicile des personnes âgées, avec une offre spécialisée qui demeure insuffisante

L'approche sociodémographique présentée en amont du diagnostic fait état d'un vieillissement de la population et d'un nombre important de ménages âgés aux revenus modestes. **A titre d'illustration, l'âge médian des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sur Valence Agglo est de 70 ans, il est de 69 ans sur la CCRC.**



Valence Agglo compte ainsi 23,2% de sa population au-delà de 60 ans soit 27 550 habitants, dont 10 500 ont plus de 75 ans représentant un taux légèrement supérieur à la moyenne régionale et nationale (21 et 22%). Sur la CCRC le nombre de plus de 75 ans est équivalent à 2 423 habitants.

Les enquêtes menées auprès du Conseil Général de la Drôme et des bailleurs publics (service personnes âgées/personnes handicapées) mettent en évidence plusieurs problématiques :

- **D'abord une demande émanant de personnes âgées qui reste à quantifier plus finement.** A ce jour, aucun moyen ne permet d'obtenir un recensement précis de la demande émanant de personnes âgées en matière d'accompagnement ou de dépendance. A noter toutefois que le diagnostic du schéma départemental des Personnes Agées de la Drôme est en cours et que celui-ci devrait permettre d'approcher plus finement la réalité des besoins.
- **Des bailleurs mobilisés sur la question d'une offre adaptée** (exemple de DAH qui s'est fixé pour objectif de produire 200 logements familiaux adaptés, plus 100 en foyers).
- **Peu d'alternative entre maintien à domicile et offre médicalisée :** une demande importante émanant de personnes vieillissantes apparaît aujourd'hui assez fortement. Il s'agit de pouvoir trouver une offre de logements adaptés avec services pour personnes non dépendantes. Le Conseil général mène actuellement 4 expérimentations en Drôme sur ce type de modèle mais exclusivement en milieu rural (MARPA). Seule un projet est aujourd'hui à l'ordre du jour sur la ville de Valence en lien avec le Conseil Général et la Municipalité.
Une autre alternative pourrait également permettre de satisfaire les besoins ; il s'agirait d'adosser des logements de types foyers logements (non médicalisés) à des maisons de retraites médicalisées. Ainsi les personnes âgées fragiles pourraient évoluer dans leurs parcours sans changer d'environnement et donc mieux vivre le passage en maison de retraite. Ce type d'expérimentation pourrait être mené sur la Ville de Valence sur la maison de retraite Marie France Préaux.

- **L'offre en EHPAD** : plus de 1350 places en EHPAD : une demande croissante non satisfaite au dire des professionnels du secteur (*non quantifiable*) ce qui correspond à 105 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans, soit légèrement moins que la moyenne nationale qui correspond à 130 lits pour 1000 habitants de plus de 75 ans.

5.3 - L'hébergement et le logement des personnes handicapées

La question du handicap est une question qu'il a été difficile d'approfondir dans ce diagnostic et, à l'image de la thématique personnes âgées, il n'existe pas de moyens de connaître précisément les besoins ; seule la connaissance de l'offre disponible est possible. Aucune vision de l'état des attributions suite aux demandes émanant de personnes handicapées n'est aujourd'hui possible, les acteurs concernés (CG, MDPH) n'ont pas le recul nécessaire sur le niveau de satisfaction des demandes à ce jour.

Le Schéma Départemental des Personnes âgées/Personnes Handicapées devrait lui aussi permettre d'apporter à l'avenir plus d'éléments quant à l'adéquation offre besoins.

Globalement le constat est le même que pour la thématique personnes âgées : il y a un manque de place spécialisée dans la mesure où les places libérées suscitent une demande très importante.

5.4 - L'accueil des gens du voyage

Le schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2002-2008 est arrivé à échéance. Une révision est prévue pour septembre 2011. Les obligations concernent les communes de Valence, Portes-les-Valence, Bourg-les-Valence, Chabeuil côté Drômois, ainsi que Saint-Péray et Guilherand-Granges côté CCRC.

Notons que Saint-Marcel devrait être également concerné par un objectif de 10 à 15 places dans le cadre du futur schéma.

Pour Valence Agglo, les objectifs du schéma départemental 2002-2008 ont tous été atteints :

- A ce jour Valence compte 14 emplacements pour 42 places sur le secteur de Chaffit + 10 sur d'autres sites.
- Portes les Valence en compte 10.
- Bourg-les-Valence et Chabeuil mènent actuellement une réflexion commune pour l'aménagement de 30 places mutualisées.

Une Aire de Grand passage fait actuellement défaut au sens du Schéma Départemental et doit faire l'objet d'une programmation pour l'aménagement de 150 à 200 places mais devrait être réalisée très prochainement sur Valence. Concernant l'emplacement de cette future aire d'accueil de grand rassemblement, l'Etat a conduit une étude pour la localisation optimale de la future aire en parvenant à mettre à disposition un terrain de 3 ha. sur Valence, que l'Etat entend céder à la ville. Celui-ci nécessiterait très peu d'aménagements.

De l'avis des services de l'Etat et des associations impliquées sur le suivi de ce type de public, l'enjeu à l'échelle de l'agglomération se situe plutôt du côté de l'offre pour les familles en voie de sédentarisation. En effet ce phénomène de sédentarisation est particulièrement important. Plusieurs familles sont installées sur les emplacements initialement temporaires de Chaffit depuis plusieurs générations. Par conséquent, la fonction d'aire d'accueil n'est plus remplie.

Plusieurs solutions existent en faveur des familles en voie de sédentarisation sous forme d'habitat adapté (cf. expérimentation réussie sur Romans menée par l'association ADAR) consistant en la mise à disposition de terrain équipé avec bâti en dur et emplacements pour caravanes permettant de disposer d'une habitation sédentaire tout en conservant la possibilité de migrations temporaires.

Pour résumer les enjeux autour du public Gens du Voyage, il s'agit de pouvoir faire face à l'arrivée massive de caravanes en complément des aires existantes et d'apporter des solutions durables pour les familles de culture « gens du voyage » mais au profil plutôt sédentaire.

5.5 - Le logement des jeunes et étudiants

• Secteur étudiants :

L'offre existante en résidences universitaires CROUS paraît satisfaisante quantitativement et relativement équilibrée aux dires du CROUS malgré une résidence mal située et peu attractive.

Dans le secteur de l'offre privée à destination des étudiants, les niveaux de prix en résidences étudiantes sont jugés élevés (13 à 20€/m² selon la superficie) par rapport à l'offre CROUS ou au marché locatif classique, et donc peu adaptés.

Les acteurs du logement étudiant interrogés indiquent que **les étudiants s'orientent facilement vers l'offre locative privée « classique »** trouvant une réponse adaptée à leurs besoins et à leur situation.

• Secteur jeunes :

En ce qui concerne l'offre à destination des jeunes (travailleurs, précaires ou isolés), les résidences existantes (La Manu, Rochecolombe...) offrent un bon niveau de réponse à la demande :

- Sur le FJT La Manu, environ 200 jeunes sont logés chaque année pour environ 400 demandes. Ce taux de réponse ne signifie pas que le FJT est insuffisamment dimensionné puisque plus de 40% des demandes sont soit sans suite, soit inadaptées.
- Les acteurs du logement jeune sont néanmoins en attente d'une thématique Jeune portée par le PLH pour la mise en route d'une réflexion d'ensemble sur la fluidité des parcours puisque aujourd'hui les solutions transitoires entre Foyer de jeune travailleur et locatif privé sont peu développées.

Par ailleurs **l'offre locative privée est considérée trop chère** et les délais d'attentes dans le parc public sont incompatibles avec la problématique « jeune ». Le constat d'un **manque de T2 à loyers abordables sur l'agglomération valentinoise est également dressé.**

Extrait de « Les jeunes et leur logements dans la Drôme, ADIL de la Drôme, Juin 2007

Les CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) sont des structures qui accueillent les jeunes de 18 à 30 ans en les informant sur les possibilités d'aides et les conditions d'accès concernant le logement et qui peuvent les orienter vers des structures susceptibles de répondre à leurs attentes, telles que des Foyers de Jeunes Travailleurs, des résidences sociales, des HLM, etc. Dans la Drôme, il en existe deux ; à Valence et à Romans. Une enquête réalisée par l'Union Nationale des CLLAJ en 2005 sur ces deux CLLAJ et sur la mission locale de Die permet d'apprécier la situation.

***46% des jeunes soit 536 jeunes accueillis en CLLAJ ont trouvé une solution logement.** Près de la moitié se sont orientés dans un logement privé et 24% dans une résidence sociale ou un foyer de jeunes travailleurs.*

Seulement 4% ont trouvé une solution dans le parc HLM.

*Ainsi en 2005, **1 157 jeunes** soit 1,4% de la population de 15 à 29 ans et 4% des jeunes autonomes ont été accueillis dans les CLLAJ contre 1 078 en 2004.*

La majorité des jeunes qui se présentent dans les CLLAJ souhaitent quitter le domicile familial (45% se trouvent dans une situation de cohabitation parentale lors du premier accueil).

Aussi, près de la moitié des demandes sont motivées par un désir d'autonomie et d'indépendance.

Mais il est important de noter que près de 20% provient d'un logement autonome et que 4% se situe dans un logement précaire. Aussi 23% des demandes sont liées au logement et 15% à des motifs économiques et professionnels.

SYNTHESE DE LA THEMATIQUE DES PUBLICS SPECIFIQUES

- **Concernant l'offre en hébergement d'urgence et en logement temporaire, une priorité est à donner aux solutions de sortie et la recherche d'une meilleure coordination**
- **Plus de 350 places d'hébergement sont existantes (urgence, insertion, stabilisation ou CADA) ce qui permet de satisfaire les exigences et il existe près de 600 logements en résidences sociales ou pension de famille**
- **Face au vieillissement il y a un enjeu de maintien à domicile pour les personnes âgées, avec une offre spécialisée qui demeure insuffisante**
- **L'âge médian des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sur Valence Agglo est de 70 ans, et de 69 ans sur la CCRC**
- **Il existe peu d'alternative entre maintien à domicile et offre médicalisée**
- **La demande émanant de personnes âgées et de personnes handicapées reste à quantifier plus finement**
- **Face au phénomène de sédentarisation particulièrement important chez les gens du voyages des solutions restent à construire**
- **L'offre étudiante existante en résidences universitaires CROUS paraît satisfaisante quantitativement et relativement équilibrée**
- **Les acteurs du logement jeune sont néanmoins en attente d'une thématique Jeune portée par le PLH pour la mise en route d'une réflexion d'ensemble sur la fluidité des parcours entre FLT et logement locatif privé.**

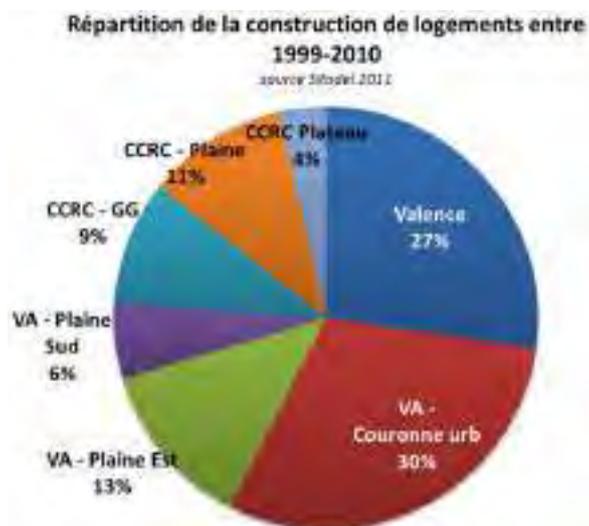
6 - Un marché immobilier exclu et un fort impact foncier des constructions nouvelles

6.1 - Dynamique de construction : trois quarts des constructions récentes réalisées en dehors de la ville centre

Alors que la ville de Valence pèse 44% de la population en 2008, celle-ci a accueilli seulement 27% de la construction nouvelle produite entre 1999 et 2010 à l'échelle des deux territoires étudiés (Valence Agglo + CCRC).

Le secteur couronne urbaine (Bourg-lès-Valence, Portes-lès-Valence et Saint-Marcel-lès-Valence) a quant à lui accueilli une part plus importante de construction que son poids démographique, avec 30% des constructions nouvelles pour 22% de la population.

L'écart entre poids démographique et accueil de constructions récentes est également marqué sur les secteurs périurbains à l'image des secteurs Plaine Est de Valence Agglo (Malissard, Chabeuil, Montélier) et Plaine CCRC (Saint-Péray, Toulaud, Cornas, Soyons, Chateaubourg) qui ont accueilli respectivement 13% et 11% de la production alors que ces secteurs représentent chacun 9% de la population de l'ensemble du territoire étudié.



Taux de construction logt/an pour 1000 hab.	
Valence Agglo + CCRC	5,5
Drôme	8
Région RA.	7

Avec 785 nouveaux logements/an entre 1999 et 2010 (dont les ¾ se portent sur Valence Agglo), la dynamique de construction à l'échelle des deux territoires (5,5 logt./an/1000 hab.) est plutôt modérée au regard des moyennes départementales et régionales (> 7 logt./an/1000 hab.).

- Une dynamique faible sur Valence Agglo fortement impactée par Valence

La dynamique en 1999 (mesurée en nombre de logements par an pour 1000 habitants) a légèrement progressé jusqu'en 2006 passant de 4,9 logt/an pour 1000 habitants sur la période 1999-2002 à 5,4 sur la période 2003-2006, avant de connaître une baisse importante sur la dernière période (4,7 logt/an pour 1000 hab. sur la période 2007-2010). **Ces chiffres sont peu élevés en comparaison de la moyenne nationale qui**



est de 7 logt/an pour 1000 habitants sur les dernières années.

Cependant, si ce taux est faible à l'échelle de l'agglomération un contraste important existe entre secteurs. Ainsi Valence possède un taux en deça de la moyenne du territoire variant de 2,5 à 4,6 logt/an pour 1000 habitants sur la période 1999-2010. Ce taux peut être jugé faible et ne permet pas de renouveler la population de la ville. Les secteurs de la couronne urbaine et de la couronne plaine Est ont connu une dynamique plus expansionniste permettant d'augmenter la population de leur commune avec des taux de construction moyens de plus de 7 logt./an pour 1000 habitants, notamment la commune de St Marcel les Valence possédant une moyenne de 13 logt./an pour 1000 hab. Enfin, le secteur des communes de la plaine Sud se situe à mi-chemin entre Valence et les secteurs précédents du point de vue de son taux de construction avec une moyenne de 5,7 logt/an pour 1000 habitants, soit un taux permettant de stabiliser

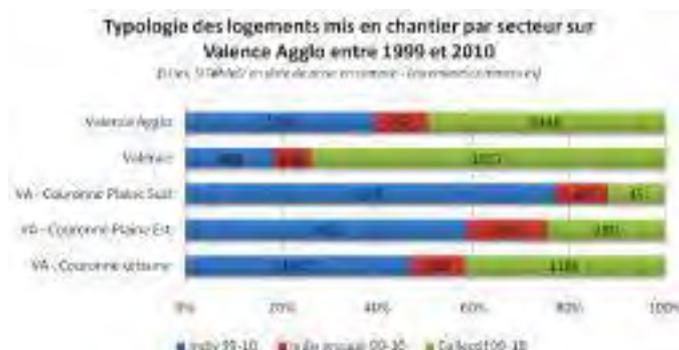
	Nombre de logements commencés par an				Taux de construction : nb logt/an pour 1000 hab.			
	Logt/an 1999-2010	Logt/an 1999-2002	Logt/an 2003-2006	Logt/an 2007-2010	Tx de construction 1999-2010	Tx de construction 1999-2002	Tx de construction 2003-2006	Tx de construction 2007-2010
Bourg-lès-Valence	96	93	85	112	5	5	5	6
Portes-lès-Valence	78	113	74	49	9	13	8	6
Saint-Marcel-lès-Valence	58	51	45	77	13	11	10	17
VA - Couronne urbaine	244	257	204	238	7,6	8,0	6,4	7,4
Chabeuil	45	46	43	47	7	7	7	7
Malissard	19	26	21	10	6	8	7	3
Montélier	31	16	30	46	9	5	9	14
VA - Couronne Plaine Est	104	87	94	103	8,2	6,8	7,4	8,1
La Baume-Cornillane	2	4	2	1	6	10	5	2
Beaumont-lès-Valence	17	14	13	23	4	4	3	6
Montmeyran	12	13	14	11	4	4	5	4
Upie	13	10	15	13	10	8	11	10
VA - Couronne Plaine Sud	47	41	43	48	5,7	4,9	5,2	5,8
Valence	221	197	301	165	3,4	3,0	4,6	2,5
VALENCE AGGLO SUD RHONE-ALPES	617	582	642	553	5,2	4,9	5,4	4,7

- **L'habitat individuel : encore très présent dans la production neuve sur Valence Agglo**

D'un point de vue qualitatif, plusieurs évolutions sont à remarquer. **La première est la baisse continue au cours des 10 dernières années de la part du logement individuel pur passant de 41% à 33% des logements construits.** Cette diminution a profité à **l'individuel groupé** qui ne représentait que 10% des constructions entre 1999 et 2002 **pour atteindre 16%** sur la période 2007-2010. Enfin, la typologie de construction majoritaire sur le secteur de Valence Agglo est le **logement collectif représentant la moitié des constructions** sur la période 1999-2010, cette part est liée à la ville de **Valence** qui, malgré un taux de construction faible, a tout de même produit 57% des logements collectifs de l'agglomération.



Ces proportions et évolutions sont évidemment différentes selon les secteurs de l'agglomération puisque l'on voit encore la prédominance de l'habitat individuel pur dans les communes périurbaines (78% pour les communes de plaines sud). Un point important est à noter concernant les communes de la couronne urbaine : celles-ci ont continué à construire en majorité des logements individuels plutôt que des logements collectifs.



Valence Agglo	Moyenne construction 99-02	Moyenne construction 03-06	Moyenne construction 07-10	Moyenne construction 99-10
indiv pur	272	255	188	238
Soit en %	47%	40%	34%	40%
indiv groupé	59	47	87	64
Soit en %	10%	7%	16%	11%
collectifs	251	340	277	289
Soit en %	43%	53%	50%	49%
total	582	642	553	592
taux de construction	5,1	5,5	4,5	5,1

- **Un recul de la dynamique de construction sur la CCRC**

Avec un taux moyen de construction sur la période 1999-2010 d'environ 7,2 logt./an pour 1000 habitants correspondant à près de 200 logements par an, la CCRC se situe au niveau de la moyenne nationale et comptabilise donc un taux nettement plus important que Valence Agglo. Cependant un recul certain apparait sur les dernières années avec un taux de construction passant de 9 à 5,9 (respectivement pour 2003-2006 et 2007-2010), notamment dû à une année 2003 exceptionnelle du point de vue du volume de construction (plus de 500 sur cette année).



Cette évolution est due en grande partie aux communes de la plaine et Guilherand Granges (produisant 85% des logements de la CCRC) qui, après cette période de construction importante (2003-2006), ont connu un ralentissement de leur rythme de production de logements. Les communes du plateau sont, quant à elles, toujours dans une perspective expansionniste avec un taux de construction moyen de 9,8 logt./an pour 1000 habitants en maintenant un taux important (8,4) au cours de la dernière période 2007-2010.

	Nombre de logements commencés par an				Taux de construction : nb logt./an pour 1000 hab.			
	Logt/an 1999-2010	Logt/an 1999-2002	Logt/an 2003-2006	Logt/an 2007-2010	Tx de construction 1999-2010	Tx de construction 1999-2002	Tx de construction 2003-2006	Tx de construction 2007-2010
Chateaubourg	1	1	1	1	4,3	4,7	5,9	2,4
Cornas	13	11	16	11	5,8	5,1	7,4	5,0
Saint Péray	46	42	67	29	6,6	6,0	9,6	4,1
Soyons	20	14	13	35	10,9	7,2	7,1	18,5
Toulaud	7	9	6	7	4,4	5,6	3,7	4,4
CCRC- Plaine	87	77	104	82	6,8	6,0	8,1	6,3
Alboussiere	10	13	7	9	11,4	15,1	8,6	10,4
Boffres	4	5	4	3	6,6	8,2	6,9	4,8
Champis	3	2	6	3	6,7	4,4	10,8	4,9
St Romain de Lerps	8	6	9	7	11,8	9,9	14,6	11,0
Saint Sylvestre	5	5	5	4	11,9	11,9	11,9	9,6
CCRC - Plateau	29	31	31	25	9,8	10,4	10,4	8,4
Guilherand-Granges	77	77	105	51	7,1	7,0	9,6	4,7
CCRC	194	185	240	157	7,2	6,9	9,0	5,9

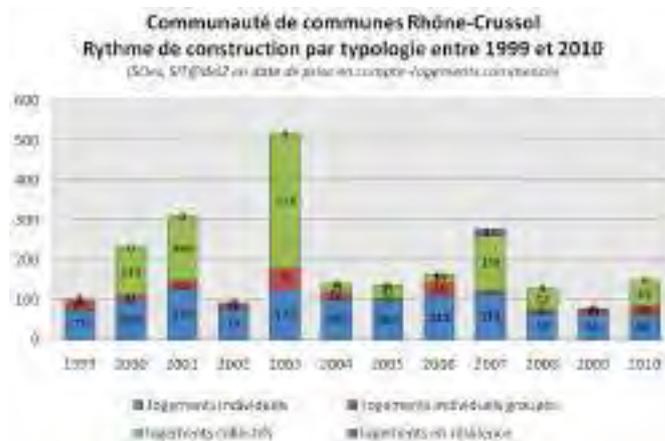
• **L'habitat individuel : modèle dominant sur la CCRC**

Le logement individuel pur représente la majorité des constructions réalisées sur la CCRC entre 1999 et 2010 avec 50% du volume total (soit 96 logements par an en moyenne), et cette proportion est restée sensiblement la même au cours des dernières années.

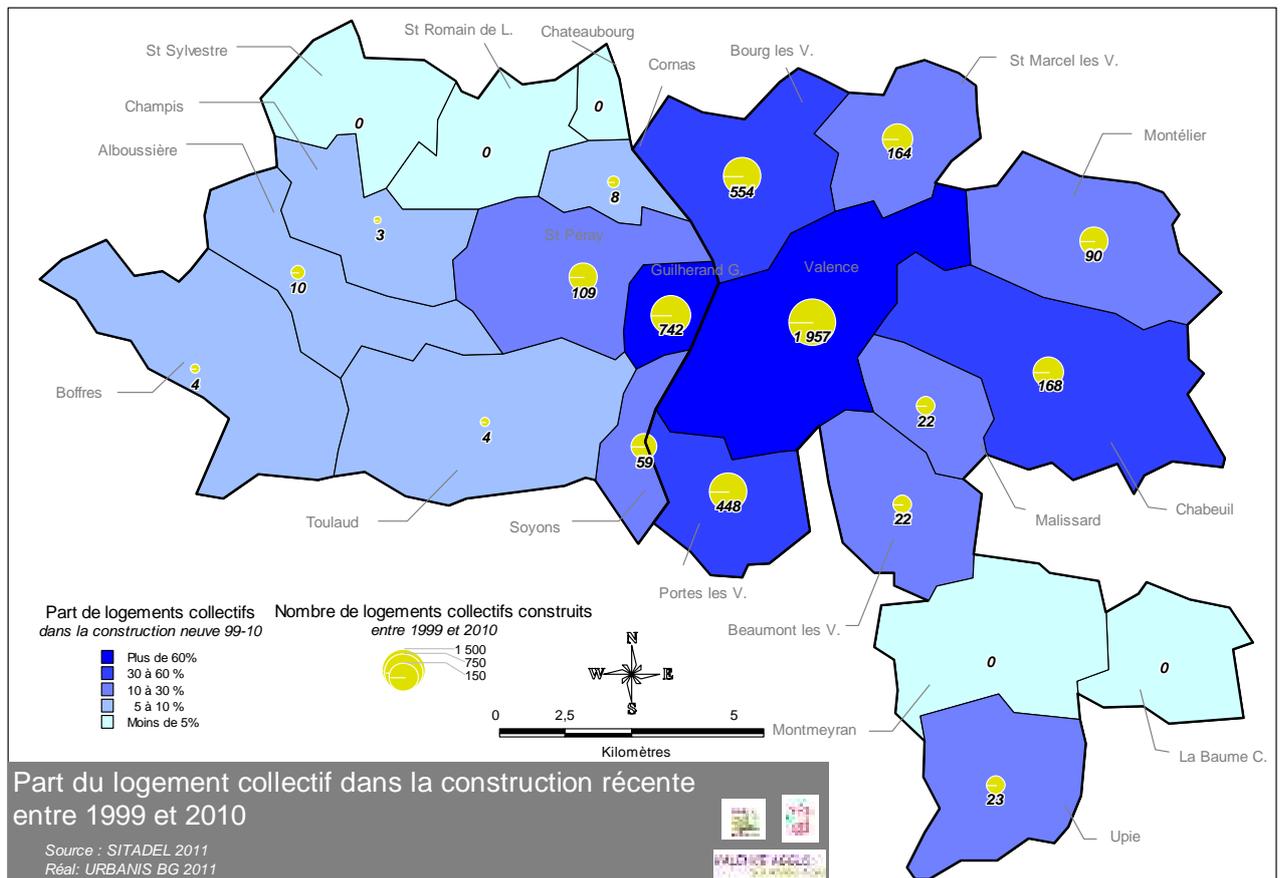
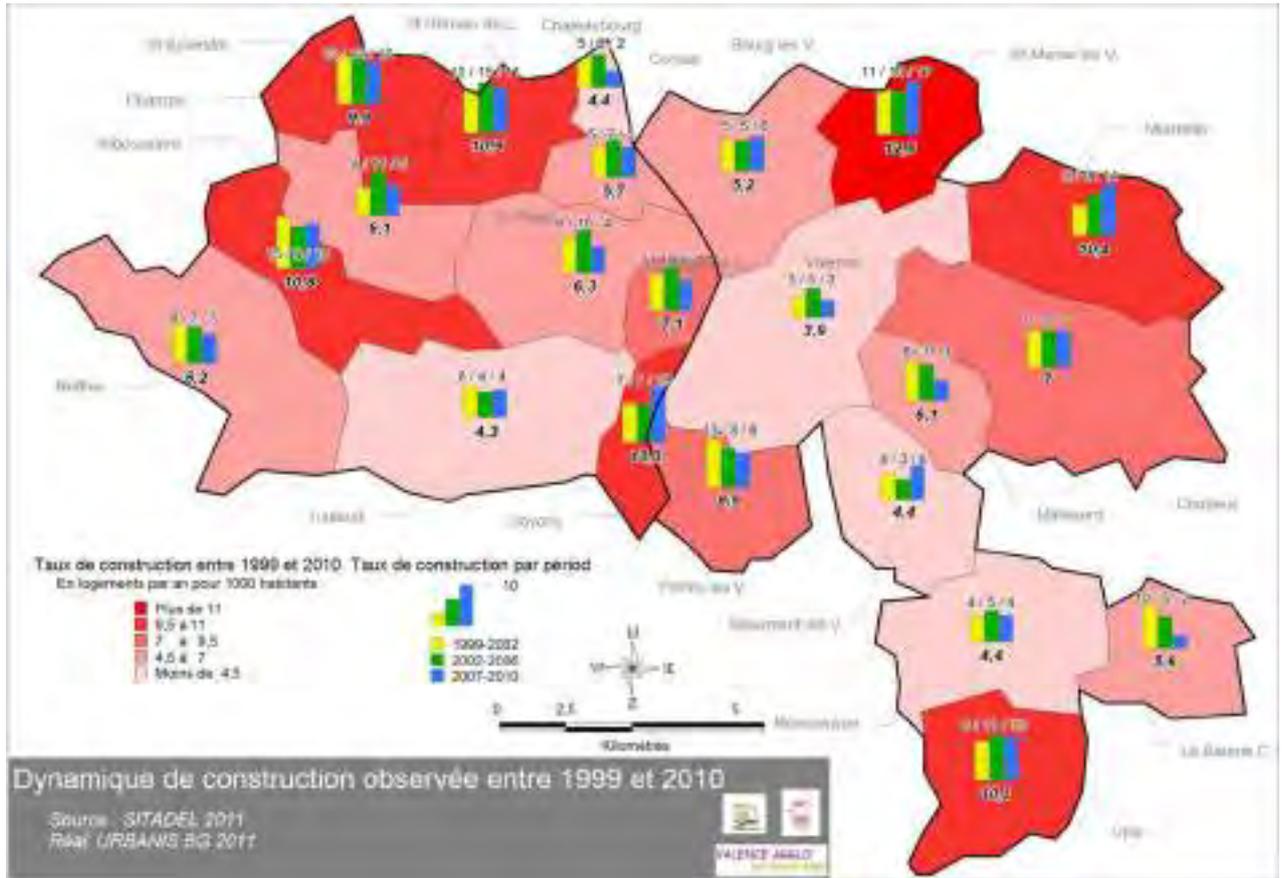
Le logement collectif qui représente 40% des logements construits (80 logements par an en moyenne) a également peu évolué selon les périodes. Enfin une petite part de logements individuels groupés a été produite mais elle ne connaît pas la même dynamique que sur Valence Agglo (environ 1 logement sur 10 au cours de la période 99-10).

La part assez importante de logements collectifs est due à la commune de Guilherand Granges qui représente 40% des logements construits de la CCRC mais surtout 80% des logements collectifs de la période 1999-2010.

Les autres secteurs de la CCRC demeurent très fortement marqués par l'habitat individuel ; les communes du plateau, rurales comptent 80% de leur construction neuve en logements individuels.



CCRC	Moyenne construction 99-02	Moyenne construction 03-06	Moyenne construction 07-10	Moyenne construction 99-10
indiv pur	96	111	80	96
Soit en %	52%	46%	52%	50%
indiv groupé	17	27	11	18
Soit en %	9%	11%	7%	9%
collectifs	72	102	64	79
Soit en %	39%	42%	41%	41%
total	185	239	154	193
taux de construction	7,3	9,1	5,6	7,3



6.2 - 58% des logements construits entre 2000 et 2010 sur Valence Agglo sont situés à proximité du réseau de transports en commun, et 47% sur la CCRC

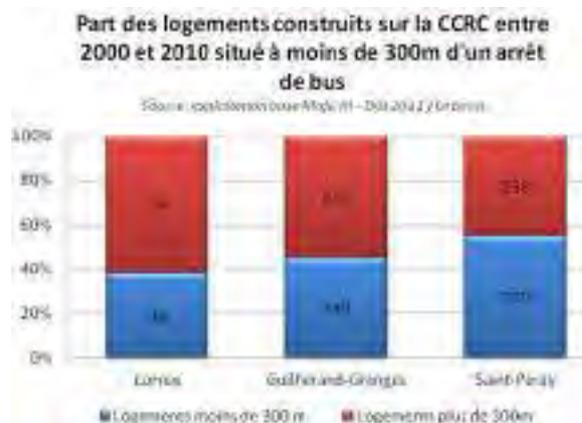
Sur les communes de Valence Agglo bénéficiant d'un service régulier de transport en commun (toutes sauf Upié et la Baume Cornillane), nos estimations¹¹ révèlent que 58% des logements produits entre 2000 et 2010 se situent dans un rayon de 300m d'un arrêt de bus¹².

De fortes disparités sont à relever entre les secteurs urbains et périurbains / ruraux :

- **la ville de Valence a ainsi réalisé près de 70% de sa production en proximité d'un arrêt de bus existant**, ce qui peut cependant paraître un niveau assez faible pour une ville bénéficiant d'un réseau de transport en commun;
- A noter la part importante de logements réalisés selon ce critère sur les communes de la couronne **Plaine Sud puisque près d'1 logement sur 2 bénéficiait d'un arrêt de bus à proximité**.
- **Le secteur Paine Est a connu le développement le moins en adéquation avec le réseau de transport collectif puisque seulement 17% des logements réalisés étaient situés à proximité d'un arrêt.**



Pour la CCRC, seules les communes de Cornas, St Péray et Guilherand Granges bénéficient du réseau de transport en commun VRD . Pour celles-ci **47% des logements réalisés au cours de la dernière décennie l'ont été dans un périmètre de 300m d'un arrêt de bus** dont seulement 45% pour la commune de Guilherand Granges.



¹¹ URBANIS a mis en place une méthode de calcul permettant de croiser le Plan Cadastral Informatisé associé à la matrice cadastrale MAJIC 2 et le réseau de transport en commun fourni par VRD par requête topologique

¹² Ce rayon de 300m correspond à la distance usuellement retenue dans les analyses urbaine comme étant la distance maximale qu'un piéton accepte de marcher pour atteindre un service de proximité (commerce, arrêt de bus etc.)

6.3 - Environ 654 hectares de foncier consommés par l'habitat entre 2000 et 2010 (11 ans) soit 13% de l'ensemble du foncier habitat de Valence Agglo et 15% pour la CCRC.

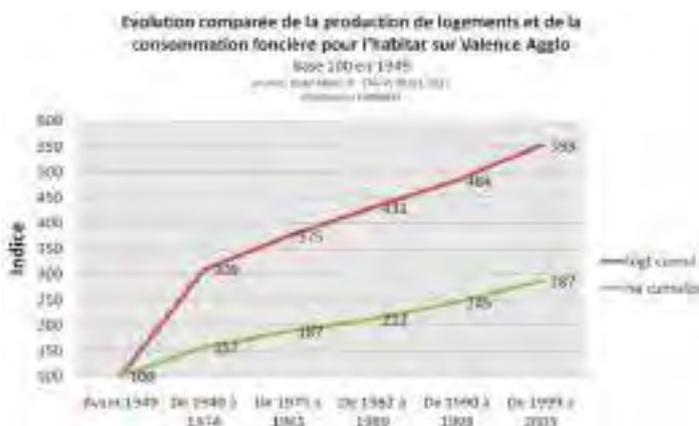
- **Un modèle de développement de l'habitat très consommateur d'espace pour Valence Agglo.**

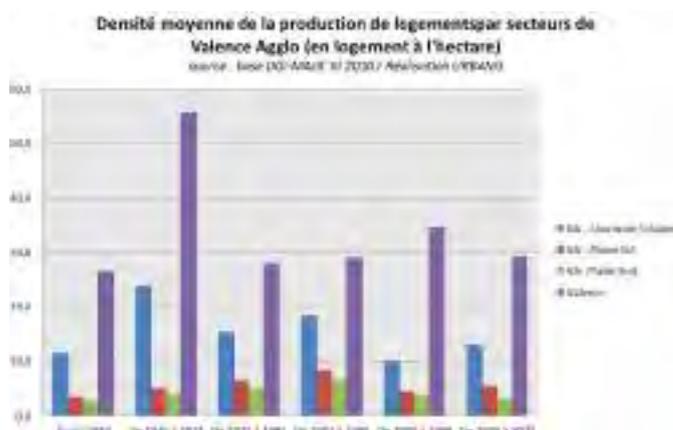
Sur Valence Agglo, depuis le début des années 2000 la part de foncier consommé pour l'habitat correspond à 13% de l'ensemble des hectares destinés à cette fonction, soit 487 ha sur les 3747 dédiés à l'habitat. Cette part de foncier consommé est assez importante au vu du nombre de logements produits (10% du total construit). Seules les communes de la couronne Plaine Est voient leur ratio de logements produits depuis 2000 supérieur à la part de foncier consommé depuis 2000.

	Total hectares consommés par l'habitat	Part du foncier consommé par l'habitat depuis 2000	Part des logements construits depuis 2000
Bourg-lès-Valence	381	14%	9%
Portes-lès-Valence	235	20%	19%
Saint-Marcel-lès-Valence	273	16%	20%
VA - Couronne urbaine	888	16%	13%
Chabeuil	582	10%	13%
Malissard	180	14%	17%
Montélier	290	20%	19%
VA - Couronne Plaine Est	1052	14%	15%
La Baume-Cornillane	110	21%	15%
Beaumont-lès-Valence	258	12%	8%
Montmeyran	349	12%	11%
Upie	267	11%	23%
VA - Couronne Plaine Sud	984	13%	11%
Valence	822	10%	8%
VALENCE AGGLO	3747	13%	10%

Cette tendance à une consommation foncière importante vis à vis du nombre de logements construits, qui va à l'inverse de la politique nationale de densification, se confirme par les graphiques suivants.

Lorsque l'on compare l'évolution entre la production de logement et la consommation foncière, on observe une stagnation de l'écart entre ces deux courbes, la production récente est donc aussi peu dense que celle des périodes précédentes.





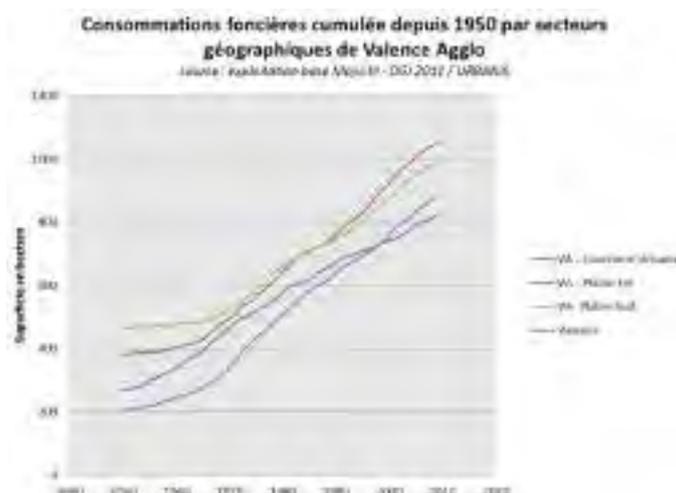
Au niveau des densités moyennes, la tendance est la même avec globalement des chiffres moins importants sur les 20 dernières années que sur les périodes précédentes. Ces dernières années la ville de Valence observe une densité de production relativement faible puisque équivalente à environ 30 logements à l'hectare. La couronne urbaine est également sujette à des densités de production relativement faibles avec un densité moyenne de construction qui s'élève à moins de 15 logements à l'hectare.

Selon les secteurs cette consommation foncière à évoluée différemment à l'image des courbes présentées ci-contre.

Ainsi sur Valence on assiste à une légère accélération de la consommation après un ralentissement assez important constaté entre 1990 et 2000.

Valence, bien que regroupant près de la moitié de la population de l'agglomération, est le secteur où la consommation foncière est la plus faible.

A l'inverse, les secteurs périurbains de Plaine Est et Plaine Sud sont les deux secteurs où la consommation est la plus forte. Ces deux secteurs géographiques ont connu une évolution quasi identique : décollage fort à partir des années 70, puis léger ralentissement dans les années 80, jusqu'à observer à nouveau une croissance forte au milieu des années 90.



Le rythme des communes de la couronne urbaine est sensiblement le même que celui de la couronne périurbaine.

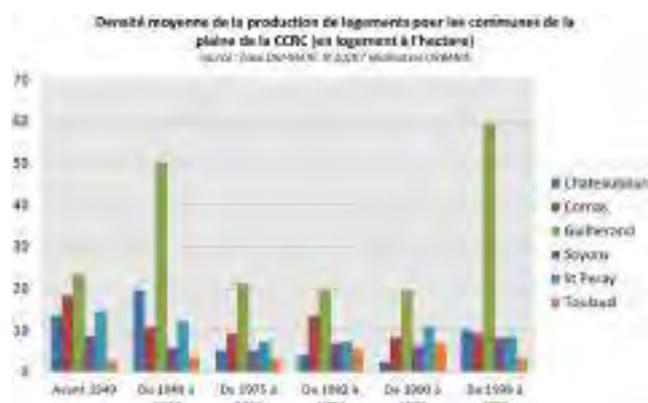
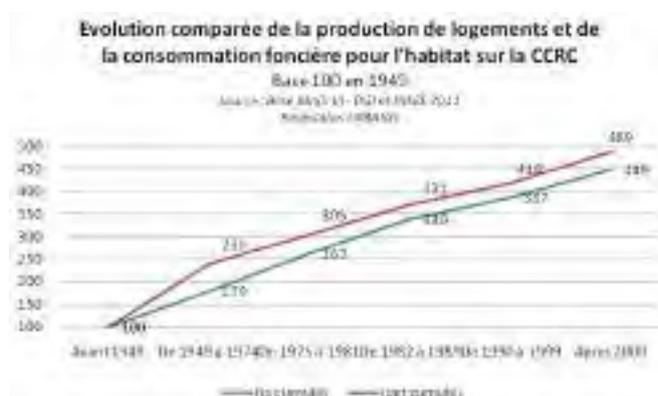
- **Un modèle de développement de l'habitat également très consommateur d'espace pour la CCRC.**

Pour les communes de la Plaine de la CCRC¹³, la tendance est assez différente depuis les années 2000 puisque 15% de la totalité du foncier dédié à l'habitat a été consommé durant cette période ; cela représentant 15% des logements construits. Il y a donc un équilibre sur ce secteur entre la consommation et les logements produits.

Cependant on note également des différences entre communes et on remarque une tendance franche à la densification sur Guilherand-Granges où 14% des logements ont été produits pour « seulement » 7% de la totalité du foncier consommé par l'habitat.

	Total hectares consommés par l'habitat	Part du foncier consommé par l'habitat depuis 2000	Part des logements construits depuis 2000
Chateaubourg	12	4%	6%
Cornas	79	17%	14%
Saint Péray	298	18%	16%
Soyons	114	13%	16%
Toulaud	182	12%	11%
Couronne Plaine	686	15%	15%
Alboussiere	nc.	nc.	18%
Boffres	nc.	nc.	2%
Champis	nc.	nc.	13%
St Romain de Lerps	nc.	nc.	23%
Saint Sylvestre	nc.	nc.	19%
Couronne Plateau	nc.	nc.	16%
Guilherand-Granges	162	7%	14%
CCRC	nc.	nc.	15%

Cette tendance à la densification se traduit dans les deux graphiques suivants puisque l'on observe au cours des années 2000 une légère accélération de la courbe du nombre de logements alors que dans le même temps celle des hectares continue une progression linéaire. Les chiffres des densités abondent dans ces sens, en effet seules Toulaud et St Péray connaissent un léger fléchissement de leur densité moyenne alors que Guilherand au contraire voit celle-ci fortement augmenter pour atteindre près de 60 logements à l'hectare.

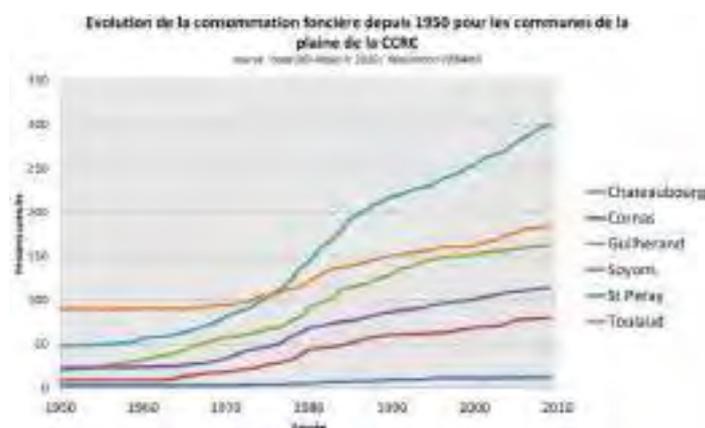


¹³ Les données MAJIC 2 et le plan cadastral informatisé n'étant pas disponibles lors de la réalisation du présent diagnostic pour les communes du Plateau ardéchois, l'analyse du foncier consommé n'a pu se porter uniquement sur les communes de plaine

Sur le secteur Plaine de la CCRC, l'ensemble des communes ont connu une forte accélération de leur consommation foncière à partir du début des années 75-80, toutefois dans des proportions différentes.

On observe ainsi le « décollage » de Saint-Péray qui a triplé en 30 ans le nombre d'hectares destinés à l'habitat.

Les autres communes permirent quant à elles un doublement des emprises foncières pour l'habitat.



• **Synthèse de la consommation foncière 2000-2010 : environ 60 ha/an consommés par l'habitat sur les deux EPCI**

Globalement, les densités moyennes (en logement/hectare) sont relativement faibles pour les deux EPCI et la tendance est plutôt à la baisse sur Valence Agglo et à la hausse sur la CCRC (à l'exception de la dernière décennie).

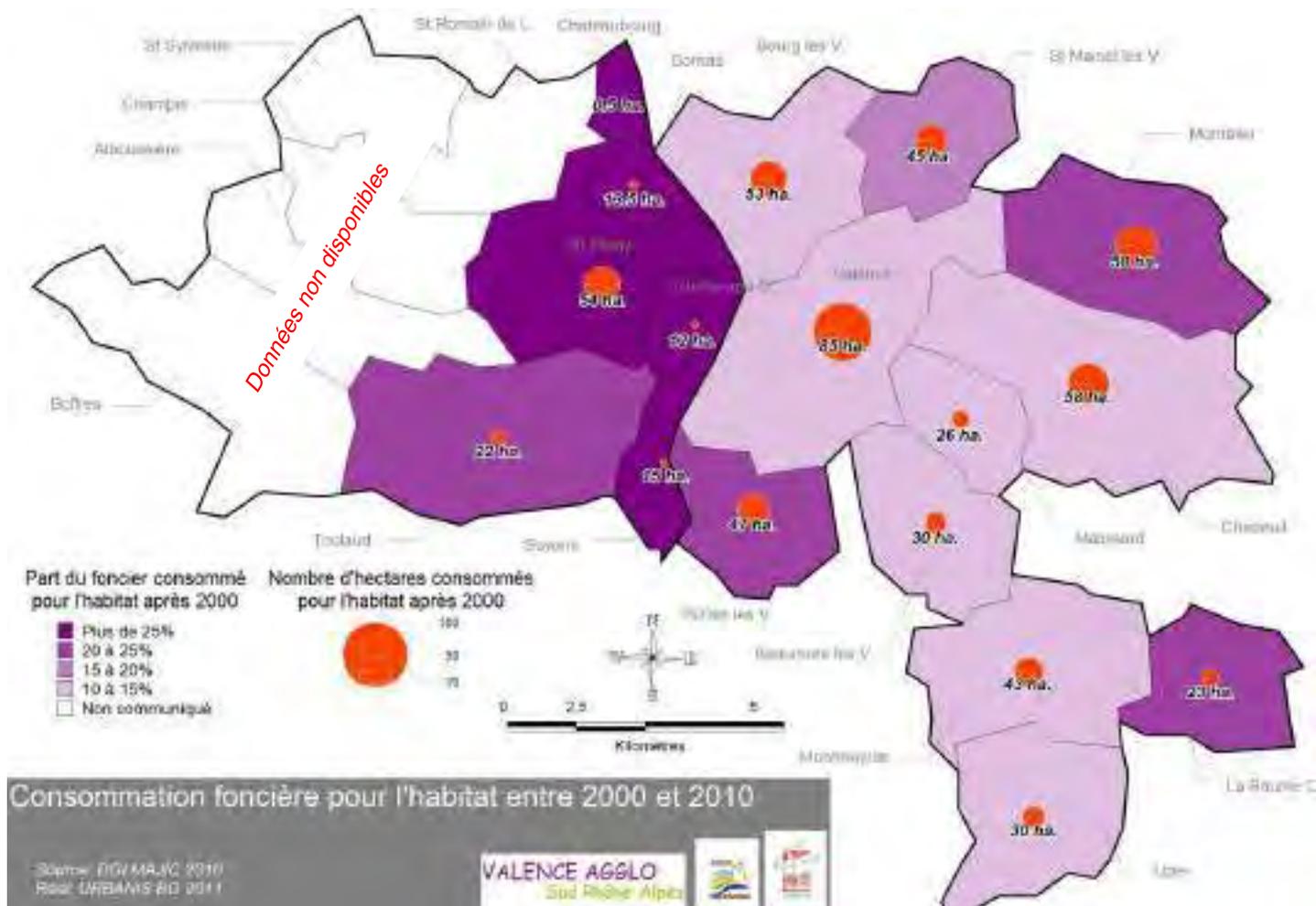
Sur Valence Agglo la densité moyenne entre 1999 et 2009 s'établit à 11 logements à l'hectare.

Pour la CCRC elle n'est **que de 3 logements à l'hectare**.



Pour les deux EPCI, on estime à environ 654 le nombre d'hectares consommés par l'habitat¹⁴ entre 2000 et 2010, soit un rythme d'environ 60 hectares par an (tenant compte de la consommation foncière des communes du plateau ardéchois par extrapolation). Ce chiffre est très élevé, il correspond à plus de 1600 m² urbanisés chaque jour depuis 10 ans. Ce seul chiffre permet de montrer que ce modèle de développement n'est pas durable.

¹⁴ sources : Sitedel 2 2011 / Base DGI MAJIC 2010)



6.4 - Le marché de l'accèsion à la propriété

• Une analyse des modes de production qui confirme la place de l'accèsion privée individuelle en périphérie

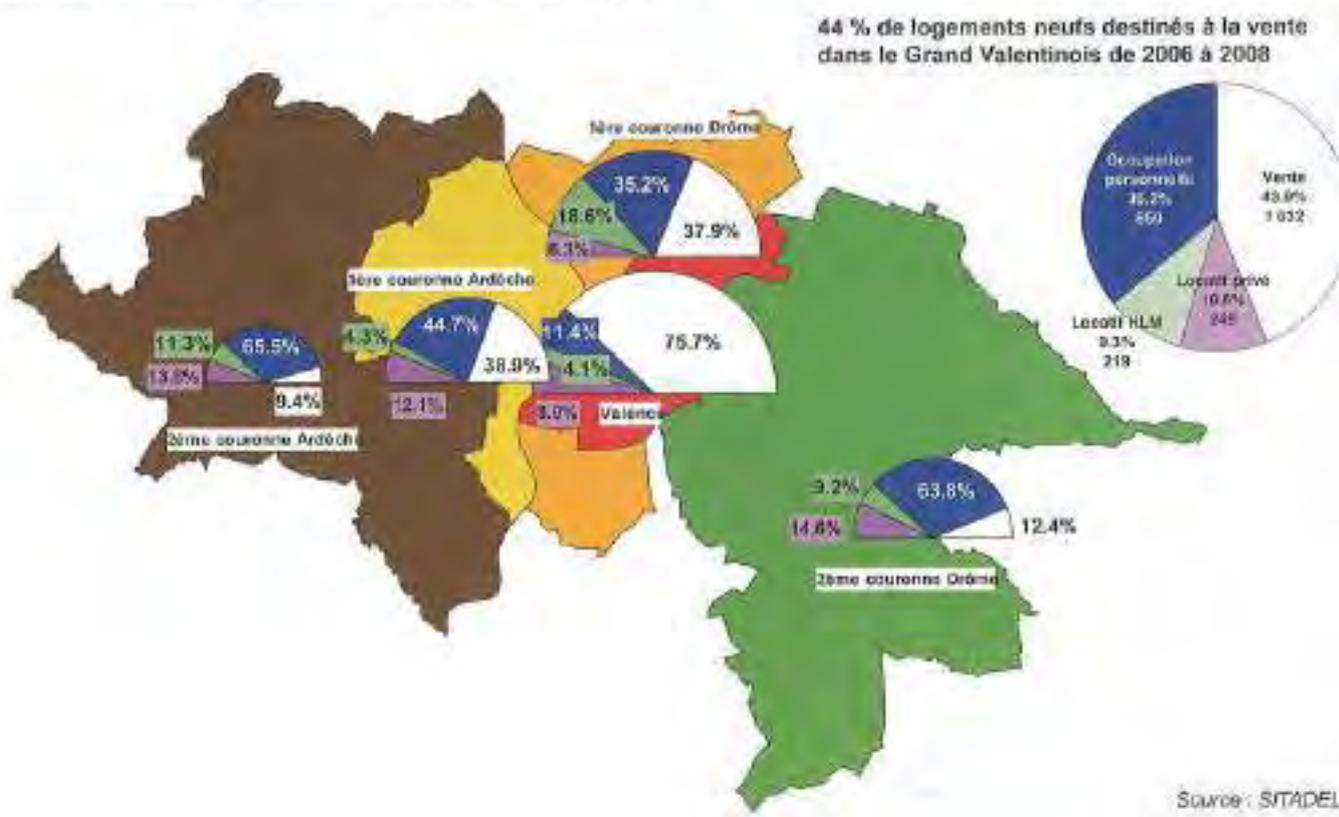
L'ADIL de la Drôme, dans le cadre de sa lettre d'observation pour le Grand Valentinois, a produit une analyse du mode de production des nouveaux logements entre 2006 et 2008 (3 ans) à partir des permis de construire dont la carte suivante synthétise les informations.

Celle-ci met en évidence que le marché de la promotion immobilière a représenté 44% de la production de logements neufs sur le Grand Valentinois, l'occupation personnelle 36%, puis le locatif public et privé 10% chacun de la production.

Le marché de l'accèsion à la propriété est donc dual entre occupation personnelle et promotion immobilière. Selon les secteurs, ces parts sont très variables, ainsi sur Valence les ¾ de la production sont issues de la promotion immobilière dont on peut pressentir qu'une partie importante se retrouve sur le marché du locatif privé.

On peut également voir sur la carte que plus on s'éloigne de la ville centre, plus la part d'occupation personnelle devient importante pour atteindre 65,5% sur les communes du plateau ardéchois, nous sommes sur des secteurs où l'on construit sa maison sur une parcelle de terrain. Les secteurs périphériques urbains ardéchois et drômois voient leur part d'occupation personnelle et de vente quasiment égales

Affectation des logements neufs de 2006 à 2008



• Des niveaux de prix inférieurs aux moyennes régionales

L'ensemble des cartes page suivante montrent les niveaux de prix observés dans les communes des deux intercommunalités (Compilation novembre 2011 des prix recensés par plusieurs réseaux d'agences immobilières).

Plusieurs éléments sont à mettre en avant dans cette analyse ; tout d'abord au niveau global, les niveaux de prix recensés sur le territoire **restent très en deçà des autres agglomérations rhônalpines** (-25 à -55%, hormis Saint-Etienne).

A l'échelle des deux intercommunalités, le prix moyen pour les maisons individuelles anciennes s'échelonne de 1200 à 2300 €/m² selon la commune ou le quartier. Les prix les moins élevés se retrouvant sur les communes les plus rurales (notamment celles du plateau ardéchois) alors que les prix les plus élevés sont sur les communes périphériques à Valence (St Péray, Guilherand-Granges, Malissard) où le m² dépasse 2200€. A noter que Valence reste une commune où le prix des maisons reste dans la tranche élevée des prix pratiqués sur le territoire.

Dans l'ancien en appartement, le prix moyen constaté dans les communes est assez différent puisque Valence et Bourg-les-Valence sont deux des communes où les prix au m² sont les moins élevés du territoire (1600 à 1800 € en moyenne), situation due à la proportion plus grande d'appartements anciens dans ces communes. La fourchette haute des prix pratiqués se retrouve dans les communes périphériques (St Péray, Portes les Valence et Soyons) où le prix m² s'échelonne de 2000 à 2200 €.

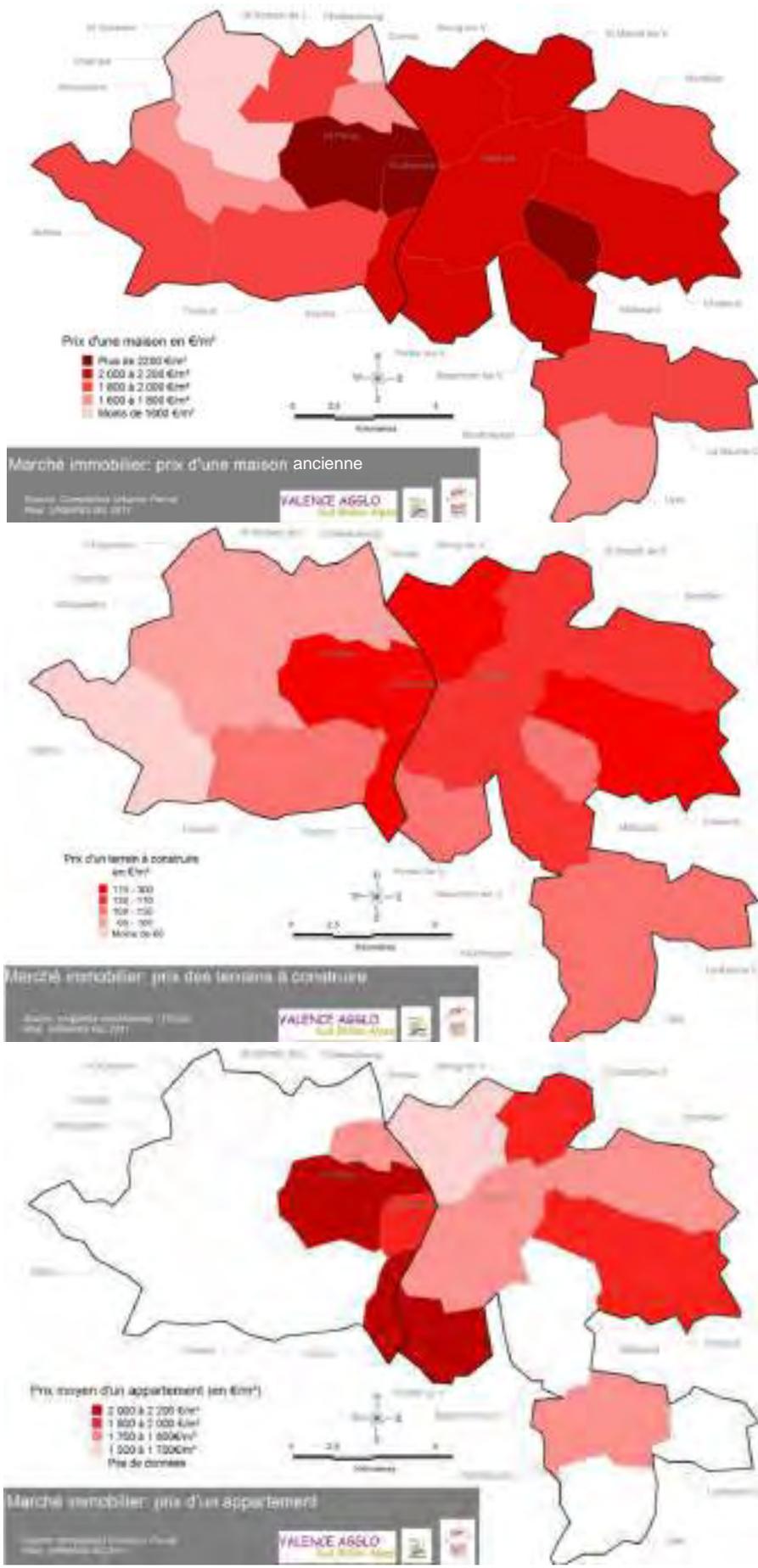
Dans le neuf en collectif, les prix s'établissent en 2011 autour de 2800€/m² et certains programmes neufs peuvent atteindre 3300€/m² en secteurs prisés.

Prix dans l'ancien / source Perval 2009 et croisement
recueil agences immobilières 2001 :

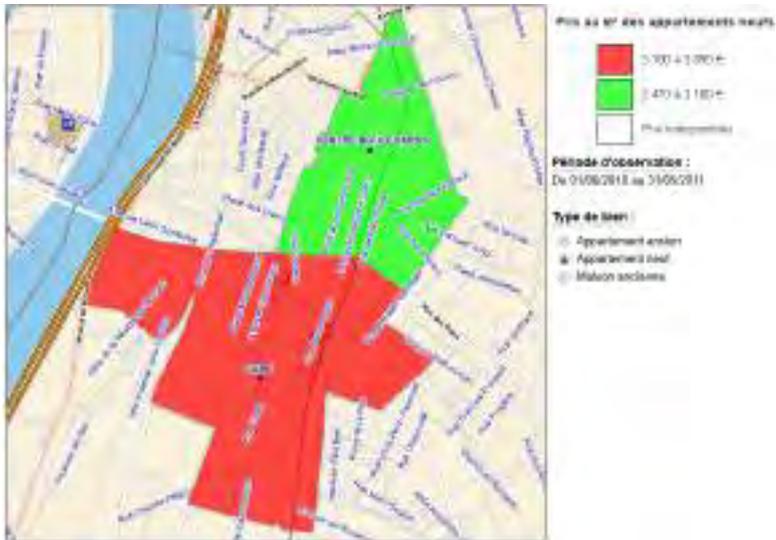
Commune	prix moyen appartement €/m ²	prix moyen maison €/m ²
Alboussière		1742
Boffres		1813
Champis		1551
Châteaubourg		1216
Cornas	1785	1728
Guilherand-Granges	1856	2216
Saint-Péray	2060	2272
Saint-Romain-de-Lerps		1959
Saint-Sylvestre		1560
Soyons	2192	2000
Toulaud		1873
La Baume-Cornillane		1990
Beaumont-lès-Valence		2171
Bourg-lès-Valence	1674	2058
Chabeuil	1827	2189
Malissard		2294
Montélier	1726	1990
Montmeyran	1690	1890
Portes-lès-Valence	2018	2006
Saint-Marcel-lès-Valence	1806	2111
Upie		1759
Valence	1773	2181

Enfin le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir varie fortement selon sa localisation. Dans les communes rurales du plateau ardéchois, un terrain est estimé à moins de 60€/m², le prix est un peu plus élevé pour les communes rurales de la plaine valentinoise (entre 60 et 100€).

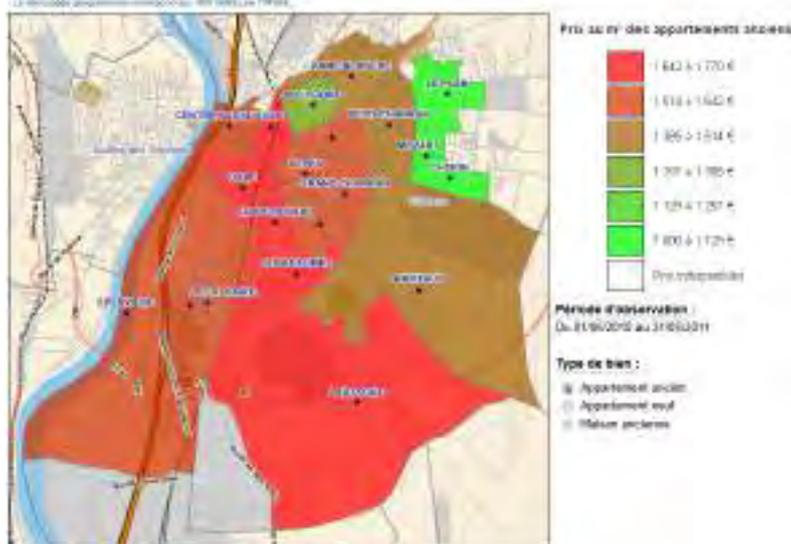
Les communes périphériques de Valence connaissent également des prix variables selon la demande. Ainsi pour certaines d'entre elles, un terrain se négocie aux alentours de 100-130€/m² alors que pour d'autres communes celui-ci peut atteindre 220€ le m².



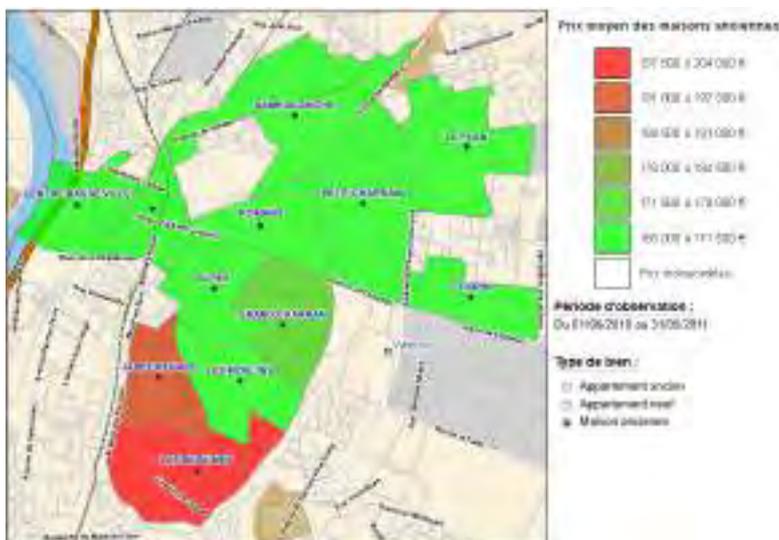
• De fortes disparités ds prix sur la ville de Valence (source Immoprix – Perval 2011)



Comme nous l'avons vu précédemment à l'échelle de la ville de Valence, de fortes disparités existent dans le prix des biens immobiliers. La fourchette des prix au m² pour les appartements neufs varie fortement d'un quartier à l'autre de Valence allant de 2400 à 3100€, avec certains logements qui peuvent atteindre des prix encore plus élevés. Cependant on peut voir sur la carte qu'uniquement 2 secteurs sont concernés par ce marché, il s'agit de secteurs situés dans le centre de la ville de Valence.



Le différentiel est le même concernant les appartements anciens et récents : le prix au m² varie de 1000€ à 2100€ (pour un appartement de moins de 5 ans) selon le quartier. Les secteurs aux valeurs les plus basses étant Valence-le-Haut, Polygone et Chamberlière, les secteurs les plus chers quant à eux sont Maurice-Faure/ Victor Hugo, Vieille Ville et Châteauvert.



L'échelle de prix concernant les maisons anciennes est elle très différente de celui des appartements anciens puisque les prix sur l'ensemble des quartiers varient entre 165 000€ et 178 000€. Seuls deux quartiers (Les Beaumes et Jappe Renard) sont très largement au dessus de ce prix moyen avec des prix allant de 191 000 à 204 000 € en moyenne.

- **Des parcours résidentiels obstrués : plus de la moitié des ménages du territoire sont exclus de l'accession neuve**

Les tableaux présentés ci-après sont le fruit d'une analyse croisée entre le prix de marché immobilier pour un bien donné par secteur, le niveau de ressources des ménages du territoire et la capacité d'emprunt des ménages tenant compte du prêt à taux zéro.

Le résultat de ces simulations permettent de connaître le montant d'apport nécessaire pour le « ménage médian » dont les revenus mensuels n'excèdent pas 2100€/net mensuels et le revenu nécessaire permettant d'acquérir un bien par secteur sans apport personnel. Ces simulations reposent sur une approche théorique et sont présentées ici à titre d'illustration.

Les simulations que nous avons réalisé permettent de mieux appréhender les ressources nécessaires pour accéder à la propriété sur le Grand Valentinois :

- **Au moins 50% des ménages du territoire sont écartés du marché** de l'accession neuve.
- **Dans le neuf, le ménage médian (2100€/mensuel) ne peut prétendre qu'à l'accession en appartement à moins de 150K€** (offre disponible sur les seuls secteurs de BLV, PLV ou SMV)
- Dans l'ancien, le ménage médian peut accéder à la propriété en appartement T3 de 65m² sans apport sur l'ensemble de l'agglomération
- L'accès à la construction peut se faire pour le ménage médian à partir d'un apport de 30 000€, mais seulement sur le plateau ardéchois. Les autres secteurs du territoire nécessiteront 50 à 85 000€ d'apport en complément de l'emprunt.

Acces à l'acquisition appartement neuf	Valence	Couronne urbaine	2nde couronne	CCRC Plaine	Communes de plaine	Communes de plateau
Prix marché (T3 - 65m²)	182 000 €	149 500 €	195 000 €	195 000 €	195 000 €	pas d'offre
	2800€/m ²	2300€/m ²	3000€/m ²	3 000 €	3 000 €	
Apport minimum pour le ménage médian (2100€ net/mensuel)	30 K€	0 €	40K€	40K€	40K€	-
Revenus nécessaires mensuel sans apport	2 600 €	2 100 €	2 900 €	2 900 €	2 900 €	-

Acces à l'acquisition appartement ancien	Valence	Couronne urbaine	2nde couronne	Guilherand-Granges	Communes de plaine	Communes de plateau
Prix marché	110 500 €	97 500 €	117 000 €	117 000 €	117 000 €	pas d'offre
Apport minimum pour le ménage médian (2100€ net/mensuel)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-
Revenus nécessaires mensuel sans apport	1 600 €	1 400 €	1 700 €	1 700 €	1 700 €	-

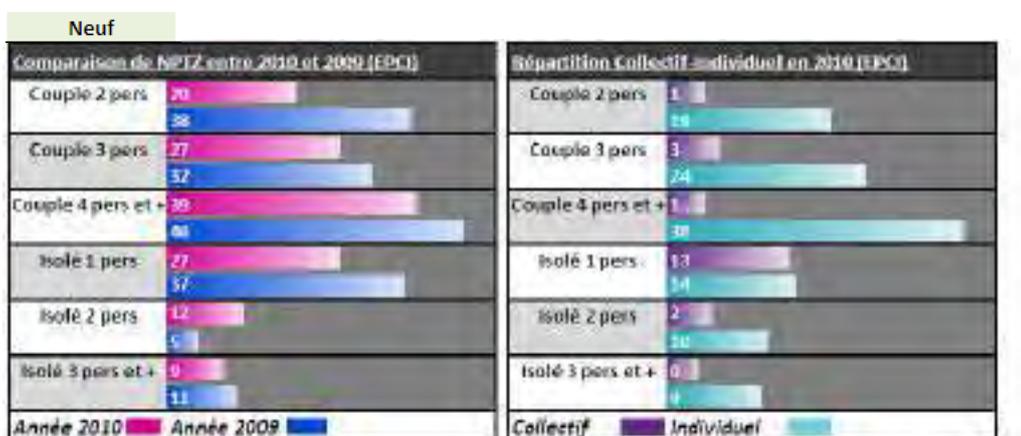
Acces à l'acquisition maison ancienne	Valence	Couronne urbaine	2nde couronne	Guilherand-Granges	Communes de plaine	Communes de plateau
Prix marché	210 000 €	200 000 €	210 000 €	240 000 €	210 000 €	150 000 €
Apport minimum pour le ménage médian (2100€ net/mensuel)	70K€	60K€	70K€	100K€	70K€	10K€
Revenus nécessaires mensuel sans apport	3 600 €	3 400 €	3 600 €	4 100 €	3 600 €	2 500 €

Acces à la construction	Valence	Couronne urbaine	2nde couronne	Guilherand-Granges	Communes de plaine	Communes de plateau
Prix marché	peu d'offre	200 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €	180 000 €
Apport minimum pour le ménage médian (2100€ net/mensuel)	-	50K€	70K€	75K€	85K€	30K€
Revenus nécessaires mensuel sans apport	-	2 800 €	3 300 €	3 400 €	3 600,0 €	2 600,0 €

• Dans le neuf, des attributions de PTZ qui traduisent une attractivité des communes périphériques pour les familles avec enfants en maison individuelle

Les graphiques et cartes présentés ci-dessous permettent d'appréhender le recours au « Nouveau PTZ » dans le neuf entre 2009 et 2010. Il apparaît que le volume de prêt à taux zéro a fortement reculé entre 2009 et 2010 (134 PTZ attribués en 2010 contre 169 en 2009) et s'est porté essentiellement en 2010 sur les formes d'habitat individuel (114 PTZ en individuel soit 85% des PTZ délivrés). Les couples avec enfants représentent 49% des PTZ dans le neuf en 2010.

L'attribution de PTZ s'est relativement peu porté sur la ville de Valence ; il apparaît clairement que les ménages primo accédants bénéficiant du PTZ se sont facilement porté vers la périphérie et particulièrement sur Portes-les-Valence, Saint-Marcel-les-Valence, Bourg-les-Valence et Chabeuil.



CA Valence Agglo - Sud Rhône-Alpes

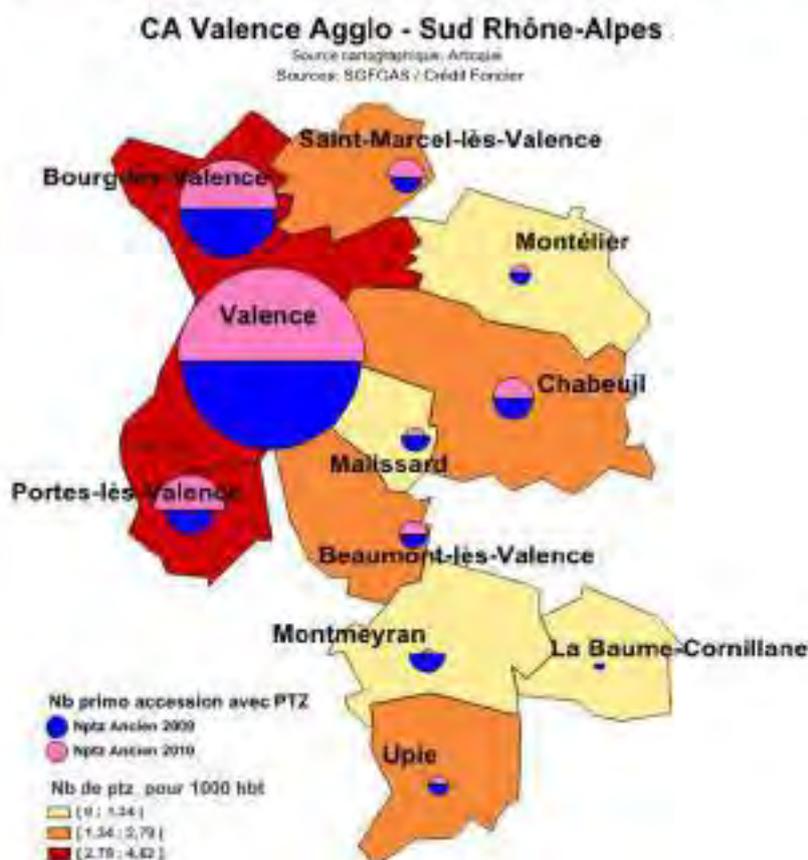
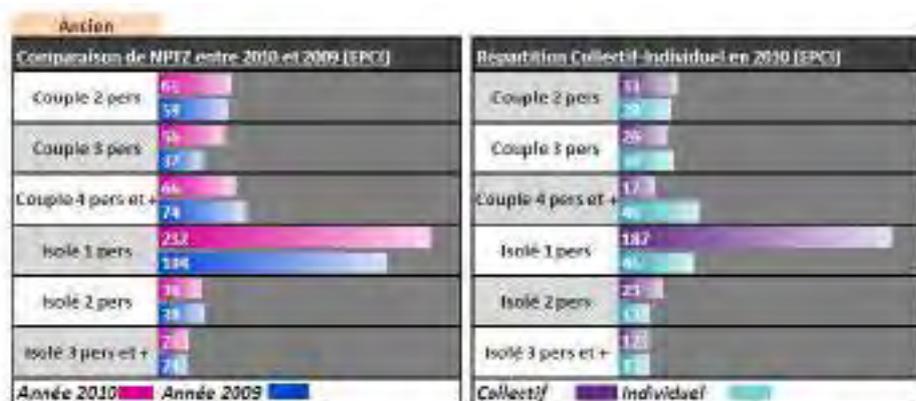
Source: SFGAS / Crédit Foncier
Source cartographique: Artexia



• Dans l'ancien, les primo accédants sont essentiellement des ménages sans enfants qui se concentrent sur les secteurs urbains en collectif

A l'inverse des tendances dans le neuf, les graphiques et cartes présentées ci-dessous relatives au PTZ dans l'ancien permettent d'appréhender le recours au « Nouveau PTZ » entre 2009 et 2010. Il apparaît que le volume de prêt à taux zéro a plutôt progressé entre 2009 et 2010 (passant de 426 en 2009 à 476 en 2010) et s'est porté aux deux tiers sur l'acquisition d'appartements en collectif. La composition des ménages ayant recours au PTZ en 2010 dans l'ancien est donc bien différente de celle observée dans le neuf puisque les bénéficiaires sont à 49% des ménages d'une personne.

Contrairement au neuf, l'attribution de PTZ s'est principalement portée sur les secteurs urbains (Valence et couronne urbaine).

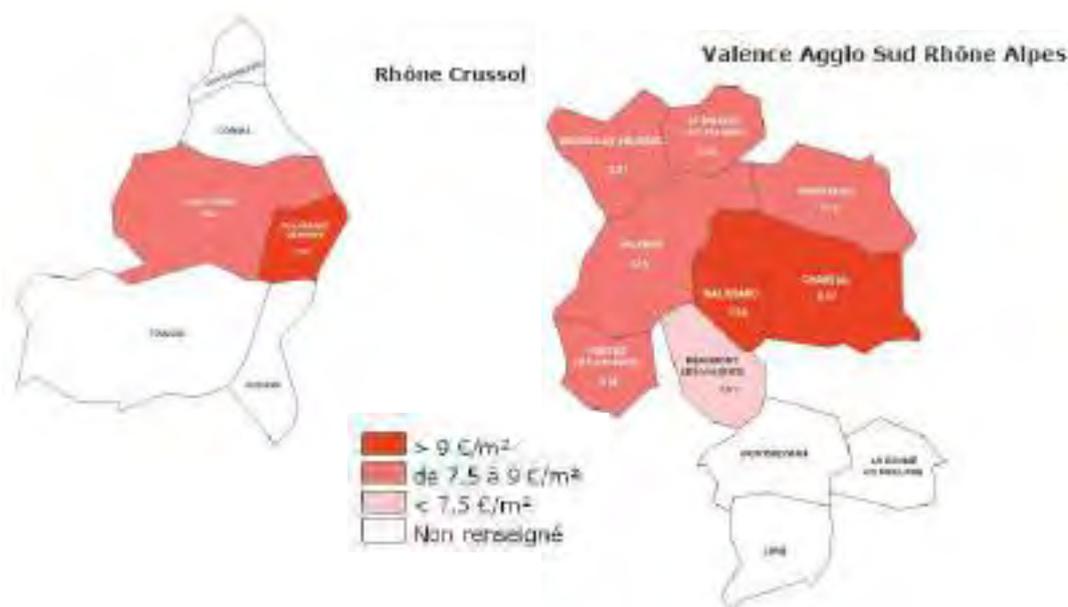


6.5 - Un marché locatif privé à 8,5€ du m², saturé par une production investisseur type Scellier

Les loyers au niveau de l'agglomération se situent en moyenne à 8.5€/m² (source CLAMEUR 2010), hormis pour certaines communes périphérique de Valence (Guilherand Granges, Chabeuil et Malissard) qui sont au-delà de 9€/m².

Selon la typologie du logement cette moyenne est très différente, ainsi pour un studio elle est de 11.3€/m², pour un T2 de 8,7€/m² hors charges, alors que pour les plus grands appartements le loyer se situera en moyenne à 7,1€/m²

Ci-après les cartes produites par le CALD de la Drôme et le PACT/H&D07 dans le cadre de l'étude préopérationnelle de l'OPAH en cours.



Pour compléter la perception du marché locatif valentinois, les analyses produites par le Crédit Foncier de France actualisées en mars 2011¹⁵ sur le marché local montrent un marché locatif dual :

Il existe d'une part, une production de logements neufs destinés au marché locatif privé, assortis de loyers élevés, souvent déconnectés du marché local, afin d'afficher une certaine rentabilité pour l'investisseur et, d'autre part, une forte demande en logements sociaux confrontée à une offre insuffisante. Ceci est l'illustration d'une fracture sociale bien identifiée depuis plusieurs années par les grands responsables politiques mais qui n'a été suivie d'aucune mesure réellement efficace de niveau national.

Ce phénomène constaté sur le territoire est notamment dû à une absence de production de logements sociaux pendant près de dix ans dans Valence intra-muros.

A l'instar des agglomérations régionales de taille moyenne, le marché du neuf a été dopé, ces dernières années, par les investissements locatifs réalisés dans le cadre des différents dispositifs de défiscalisation. Le nombre important d'appartements neufs offerts à la location et leur attractivité ont conduit à une suroffre sur le marché du locatif privé ancien. Cependant, les années 2008 et 2009 ont marqué un tournant dans ce domaine. Nous sommes maintenant en présence d'un marché de surproduction de logements locatifs neufs. L'attractivité du neuf ne suffit plus. Les loyers, souvent trop

¹⁵ www.marcé-immo.com

élevés, détournent les candidats à la location vers l'ancien rénové, plus abordable et assez stable en prix.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les loyers locatifs publics à ceux du marché privé. Nous pouvons ainsi voir la **très faible différence entre un loyer de type PLS et le loyer moyen du marché**. Cependant, pour les ménages éligibles au PLUS qui sont obligés de louer dans le privé faute d'offre et de réponse dans le parc social, ce niveau de prix moyen reste élevé puisqu'il représente un taux d'effort pouvant aller jusqu'à 34% (hors charges). Il est donc important de préciser ici que une offre nouvelle en PLS ne serait pas adaptée aux besoins.

	Loyer équivalents parc social PLAI	Loyer équivalents parc social PLUS	Loyer équivalents parc social PLS	Loyer marché
Loyer /m ²	4,7 €	5,3 €	7,9 €	8,5 €
équivalent loyer mens	302 €	343 €	514 €	553 €
Ressources plafonds : Cas d'un couple avec 1 enfant	1 544 €	2 545 €	3 058 €	Hypothèse ménage au ressources comprises entre plafonds 60 à 100% PLUS
Equivalent Taux d'effort (cas d'un logement de 65m ²)	20% minimum	13 à 22%	17 à 20%	20 à 34 %
Budget mensuel après paiement loyer HC	1 242€ au mieux	1 201 à 2 202€	2031€ à 2 544€	991€ à 1992€

Les loyers du marché locatif privé restent relativement abordables pour les ménages ayant des revenus aux plafonds du PLUS, puisque le taux d'effort maximal est de 25% de leur revenu. L'ensemble des ménages éligibles au PLS peuvent, sur le territoire, trouver des logements locatifs privés sans avoir un taux d'effort important.

Cependant pour les ménages PLUS se trouvant dans la fourchette basse des revenus (c'est-à-dire légèrement plus de 1544 € pour un couple avec enfant) le marché locatif privé est excluant. En effet, hormis pour les T1 et les T2, les autres types de logements leur demanderaient un taux d'effort trop important (plus de 34%) cf. *tableau ci-dessous*.

Les ménages de niveau PLAI sont eux exclus du marché locatif privé, en effet le ménage type situé aux plafond PLAI doit faire face à un taux d'effort trop important à partir des logements T3.

On peut donc imaginer aisément que les ménages ayant des revenus encore plus faibles ne peuvent même pas accéder à un T2 sans avoir un taux d'effort non supportable.

Type du logement	Hypothèse taille moyenne (m ²)	Loyer au m ² marché privé	Loyer équivalents marché privé	Taux d'effort pour un ménage PLAI dans le marché privé	Taux d'effort pour un ménage PLUS dans le marché privé	Taux d'effort pour un ménage PLS dans le marché privé
T1	25	12 €	300 €	19%	12%	10%
T2	40	9,5 €	380 €	25%	15%	12%
T3	65	8 €	520 €	34%	20%	17%
T4	80	8 €	640 €	41%	25%	21%

SYNTHESE DU MARCHE IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE

- **Un marché de l'immobilier excluant et des constructions nouvelles à fort impact foncier**
- **Une dynamique de la construction qui s'est réalisée aux trois quarts en dehors de la ville centre**
- **Une dynamique de construction à l'échelle des deux territoires (5,5 logt./an/1000 hab.) plutôt modérée, avec 785 logt/an entre 1999 et 2010, dont les $\frac{3}{4}$ réalisés sur Valence Agglo**
- **Une dynamique faible sur Valence Agglo fortement impactée par Valence**
- **L'habitat individuel encore très présent dans la production neuve sur Valence Agglo et un modèle dominant sur la CCRC**
- **Un recul de la dynamique de construction sur la CCRC**
- **58% des logements construits entre 2000 et 2010 sur Valence Agglo situés à proximité du réseau de transports en commun, 47% sur la CCRC**
- **Environ 654 hectares de foncier consommés par l'habitat entre 2000 et 2010 (11 ans) soit 13% de l'ensemble du foncier habitat de Valence Agglo et 15% pour la CCRC**
- **Environ 60 ha/an consommés par l'habitat sur les deux EPCI sur les dix dernières années**
- **Un modèle de développement de l'habitat non durable car très consommateur d'espace sur Valence Agglo et sur la CCRC**
- **Des niveaux de prix inférieurs aux moyennes régionales**
- **Des parcours résidentiels obstrués avec plus de la moitié des ménages du territoire qui sont exclus de l'accession neuve**
- **Dans le neuf, des attributions de PTZ qui traduisent une attractivité des communes périphériques pour les familles en habitat individuel**
- **Dans l'ancien, les primoaccédants sont essentiellement des ménages sans enfants qui se concentrent sur les secteurs urbains en collectif**

- **Un marché locatif privé à 8,5€/m² saturé par une production investisseur type Scellier alors que 73% des locataires du privé sont dans les plafonds du logement aidé**

7 - Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme : une perspective de densification sur la plupart des secteurs et une volonté de maîtrise des projets

7.1 - Méthodologie pour le recensement du potentiel foncier et analyse des pratiques communales

Avant de déterminer les choix de développement d'un territoire, il est nécessaire d'identifier les marges de manœuvre dont il dispose. C'est dans cette optique qu'a été réalisé un travail de relevé permettant **d'objectiver et de localiser les potentialités foncières mobilisables à l'horizon du premier PLH (6 ans)** et d'en déduire un nombre de logements constructibles à cette échéance.

*Avant d'aborder l'analyse, il est indispensable de préciser que les chiffres présentés ci-dessous correspondent à un **état des lieux du foncier potentiellement constructible dans les 6 années à venir. Il ne s'agit en aucun cas d'un objectif d'urbanisation.** Les choix stratégiques pour le développement de l'habitat seront abordés dans la phase suivante en concertation avec les élus du territoire.*

La réalisation de ce travail s'est appuyée sur un échange avec les élus des différentes communes du territoire. Elle s'est organisée comme suit :

Le repérage du gisement foncier pour l'habitat est réalisé en premier lieu à partir des documents existants (PLU, POS.), puis très largement complété et détaillé auprès des communes, en particulier pour le mettre à jour par rapport à la consommation récente.

La deuxième étape a ensuite été l'occasion d'échanger avec les élus de chaque commune sur le pré-repérage réalisé, de le corriger si nécessaire, de l'affiner et d'associer à chaque parcelle repérée une échéance de mobilisation.

La temporalité, ou échéance d'urbanisation pressentie, est établie en 4 catégories distinctes :

- **Opération en cours** pour les opérations dont les permis sont déposés
- **Sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH** pour les sites disponibles et mobilisables d'un point de vue réglementaire et du contexte foncier (propriétaire vendeur, parcellaire simple, sans contrainte de pré aménagement)
- **Sites fonciers urbanisables post PLH** pour les sites dont le règlement d'urbanisme ne permet pas une urbanisation à court terme (ex : zone AU stricte) ou dont le contexte de propriété révèle une certaine « dureté », ou dont le parcellaire est complexe, ou dont le contexte environnemental révèle des contraintes particulière
- **Sites prospectifs** pour les sites classés AU stricts, Agricole ou Naturel qui ont été évoqués par les communes comme relevant d'un potentiel à très long terme.

Ce gisement se trouve notamment :

- dans les secteurs d'extension en zones naturelles ;
- dans les tissus constitués comportant des dents creuses ou pouvant être densifiés ;
- en renouvellement urbain d'emprises d'activités destinées à changer d'usage.

Il est évalué non seulement en surfaces mais également en capacités de logements en appréciant les densités admissibles par le marché ou par les riverains et les élus. Cette évaluation peut donc différer des densités théoriques qui figurent dans les documents d'urbanisme. Le potentiel foncier a pu être

converti en potentiel logement soit sur déclaratif de la commune, soit en retenant les densités permises par le règlement d'urbanisme, soit par reconstitution en fonction du contexte urbain riverain à la parcelle.

Les éléments de qualification sont les suivants :

- la structure foncière : morcellement des parcelles, complexité de la propriété (indivisions, etc.)
- l'usage : naturel, agricole, squat, friche, etc. ;
- les risques naturels et technologiques ;
- les zonages des documents d'urbanismes et ce qu'ils impliquent quant à l'utilisation des terrains (par exemple, nuances entre zones à urbaniser « strictes » et « à règlement », ou entre zones U et zones NB) ;
- la proximité des centres et des équipements.

Ensuite, chaque site a été qualifié du point de vue des méthodes de production foncière pour l'urbanisation, ou « filières ». Ces dernières peuvent ainsi être classées dans quatre familles différentes, de la plus libérale à la plus interventionniste :

- le développement en **diffus** dans les secteurs déjà desservis avec contrôle réglementaire simple au moyen de règles génériques (type COS),
- **l'incitation réglementaire** par laquelle la collectivité essaye de provoquer un changement d'utilisation effective des sols en affichant des dispositions réglementaires « sur mesure » (règlements, orientations et schémas dans les zones à urbaniser, gabarits et plans masses dans les zones urbaines) et financières (PAE, PVR) incitatives (densification) mais en laissant propriétaires et opérateurs s'ajuster librement à l'intérieur de ces règles,
- **l'aménagement négocié** entre la collectivité et un opérateur privé ou public (concrétisé par une concession de ZAC ou par un accord informel),
- **Enfin l'aménagement public** (ZAC ou lotissement communal) confié à un aménageur de type société d'économie mixte ou établissement public ou réalisé en régie mais avec, dans les deux cas, risque financier pris par la collectivité (contrairement à l'aménagement négocié).

Cette entrée par filière permet d'évaluer les politiques foncières actuelles, pour apprécier à la fois leur impact sur les prix fonciers et leur cohérence interne dans l'utilisation des outils. En effet, chaque filière est aussi un mode particulier de formation des prix fonciers, mais des effets de bords peuvent se produire, les filières les plus chères « contaminant » les filières a priori les plus maîtrisées.

Chaque filière a aussi sa logique propre en matière d'outils et de type de relation de la collectivité avec les autres acteurs. Dans la réalité, les filières pratiquées ne sont pas explicitées par les collectivités et l'on décèle parfois un manque de cohérence entre filières implicites et outils réellement utilisés. Par exemple, afficher le droit des sols ou les dispositifs de participations alors que l'on s'appête à les négocier risque d'être contre-productif et de rendre plus difficile ensuite par la commune la maîtrise de sa production foncière.

Sur la base de ce travail, une représentation cartographique du potentiel foncier repéré a été réalisée puis soumise aux élus pour validation. Ce potentiel foncier demeure une approche théorique mais objectivable d'une commune à l'autre puisque la méthode mise en œuvre est uniformisée pour l'ensemble des 22 communes étudiées. Nous rappelons que le potentiel identifié ne correspond pas nécessairement au développement souhaitable pour le territoire mais servira de point de départ aux débats qui auront lieu dans la suite de l'étude.

7.3 - Un potentiel d'accueil d'environ 8000 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour une emprise foncière de 259 hectares

D'après les calculs effectués suite au recensement des sites fonciers, l'ensemble du potentiel identifié toute temporalité confondue **correspond à une surface totale de 928 ha permettant d'accueillir un potentiel de 25 000 logements.**

Si l'on s'intéresse aux **sites fonciers urbanisables dans le temps du PLH** ceux-ci **correspondent à une surface de 259 ha pour un total d'environ 8 000 logements potentiels.**

La répartition entre EPCI s'établit de la manière suivante :

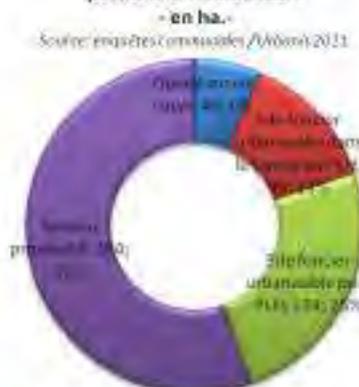
- Le territoire de **Valence Agglo** dispose d'une surface totale de **141 ha pour 6 330 logements**. 1/3 du potentiel foncier urbanisable dans le temps du PLH est soumis à un permis de construire, ce qui représente 45% des logements potentiellement constructibles dans ce temps.
- Le territoire de la **CCRC** compte un total de **118 ha pour 1670 logements**. Parmi ce potentiel urbanisable dans le temps du PLH de la CCRC, 12% sont déjà engagés avec un permis déposé soit un équivalent de 202 logements. Et 88% sont aujourd'hui disponibles et constructibles représentant un potentiel de 1468 logements.

Les graphiques ci-dessous permettent de détailler le potentiel foncier selon son échéance d'urbanisation pressentie en capacité logements (graphiques colonne de gauche) et en hectares (graphiques colonne de droite).

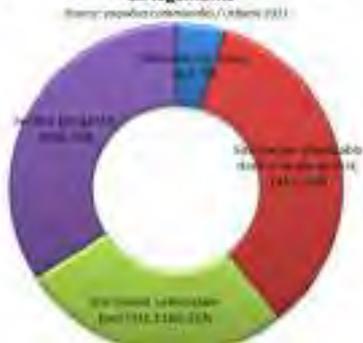
Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme sur Valence Agglo au regard de leur terme possible d'urbanisation - en logements -



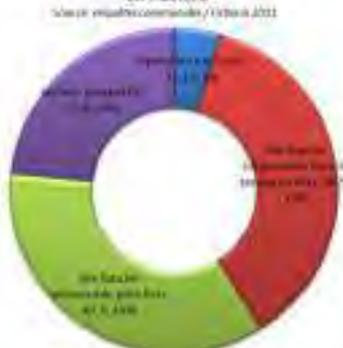
Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme sur Valence Agglo au regard de leur terme possible d'urbanisation - en ha -

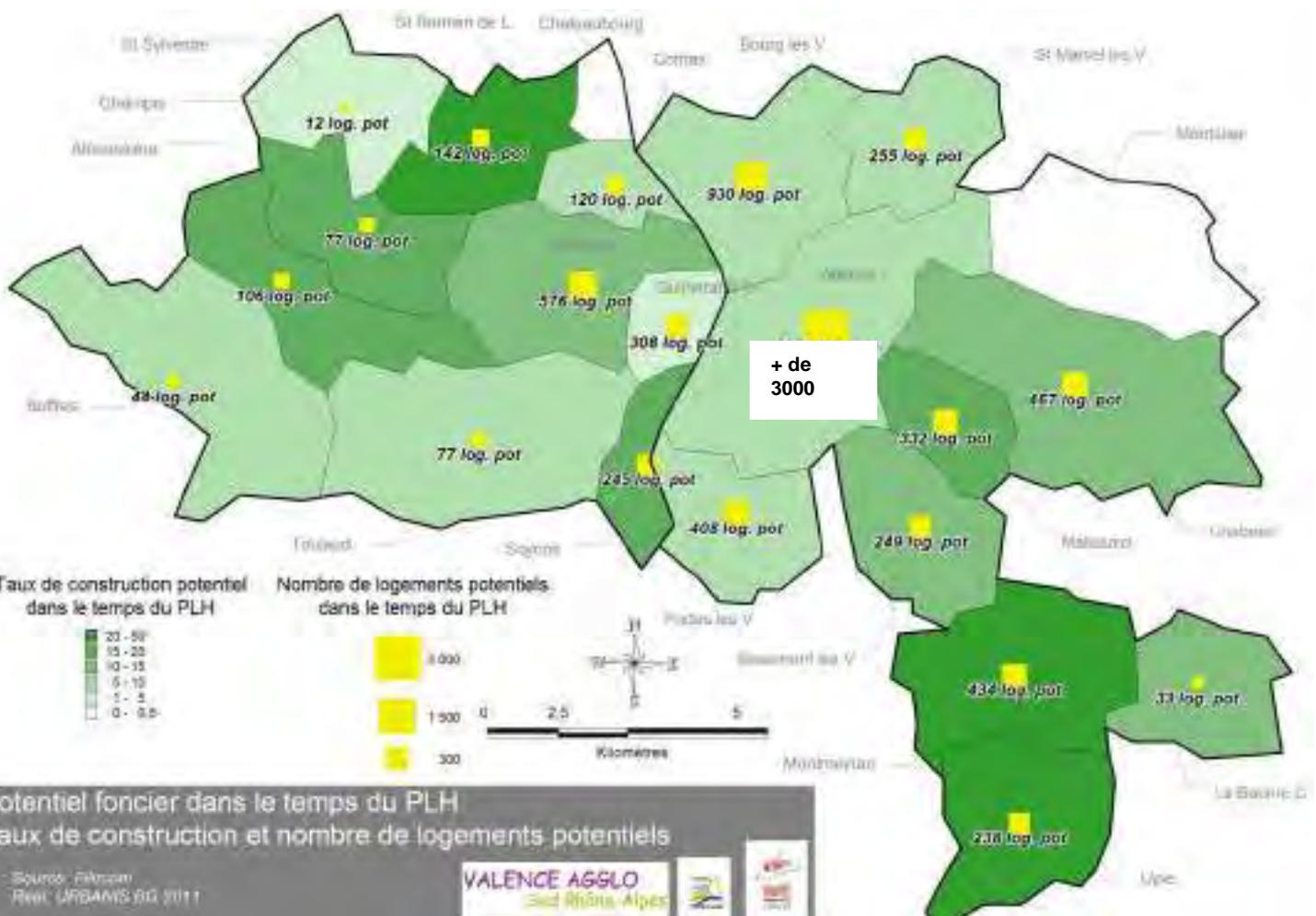
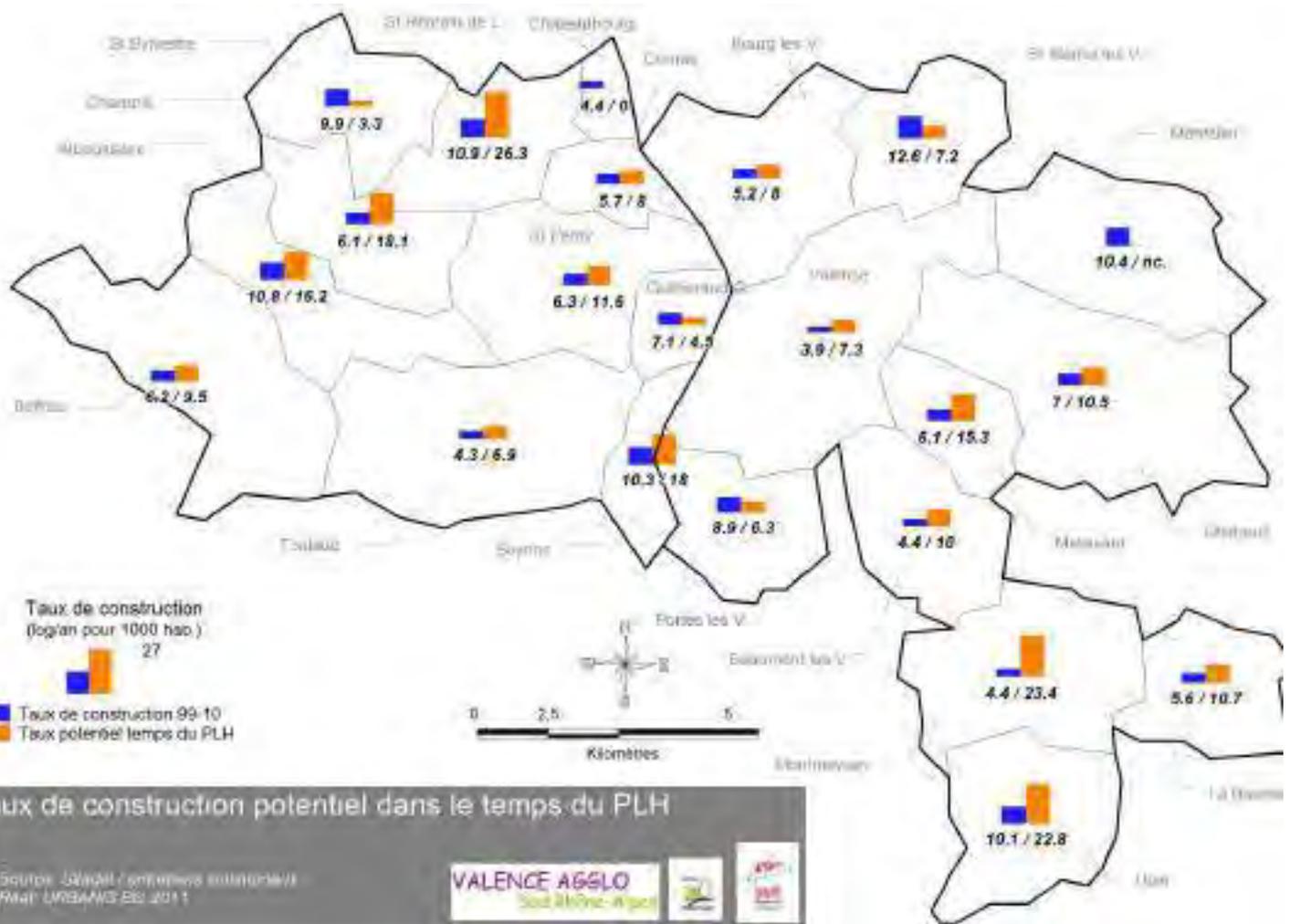


Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme sur la CCRC au regard de leur terme possible d'urbanisation - en logements -



Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme sur la CCRC au regard de leur terme possible d'urbanisation - en hectare -





- **La localisation des sites fonciers dans le temps du PLH : un potentiel situé principalement dans les secteurs urbains et des densités admises importantes**

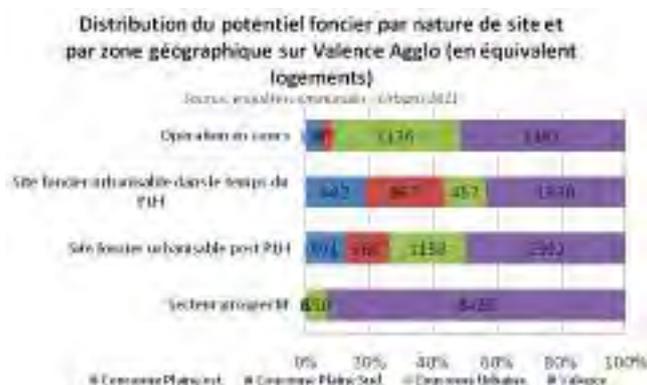
Du point de vue de la répartition des sites fonciers sur Valence Agglo, une légère majorité (51%) de la surface totale se répartit entre Valence et les communes urbaines, cependant au vu des règlements urbains en place dans ces communes, les sites fonciers permettraient d'accueillir 72% des logements potentiels soit près de 3600 logements. Les communes périurbaines qui représentent tout de même 49% de l'emprise foncière identifiée ne comptent uniquement pour 28 % du nombre de logements potentiels (soit 1753 logements).

Ce rapport peut sembler faible, mais en secteurs périurbains les densités admises sont tout de même fortes puisque l'on obtient des perspectives d'urbanisation équivalente à 25 logements à l'hectare. Rappelons cependant que le calcul est effectué avec les COS maximum de chaque site : il est donc fort probable que les densités réelles des futures opérations soit inférieures au potentiel initial.

Néanmoins ce potentiel permettrait de répondre positivement au renforcement des secteurs urbains et notamment de Valence, tout en permettant la poursuite du développement des communes périphériques, et ce dans un optique de densification plus importante qui marquerait une rupture de tendance par rapport aux périodes récentes.



Les perspectives au-delà du PLH semblent indiquer une poursuite des tendances décrites précédemment avec pour les communes urbaines et Valence le maintien d'un rythme de production soutenu et pour les communes périurbaines une dynamique sensiblement équivalente.

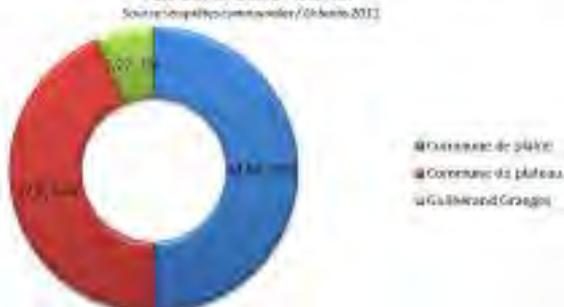


Concernant la CCRC, l'emprise des sites fonciers urbanisable dans le temps du PLH se répartit dans un rapport de 57% pour les communes de la plaine dont Guilherand Granges, pour un total de 62 ha, contre 48ha pour les communes du plateau.

En terme de potentiel en logements la part représentée par les communes de la plaine est beaucoup plus forte, puisque 79% des logements potentiels y seraient produits contre seulement 21% pour les communes du plateau. **Ce déséquilibre important entre l'emprise et le nombre de logements potentiels s'explique par le fait que les communes rurales sont ancrées sur un modèle peu dense de construction de type maisons individuelles aux alentours de 8 log/ha**, compréhensible au vu du caractère rural des communes mais qui pourrait gagner en diversification.

A l'inverse, les communes de la plaine tendent à une densification de l'habitat passant de 10 logt./ha sur la période 99-09 à une densité, selon nos calculs estimatifs, de 20 logt./ha, Guilherand Granges restant avec des densités plus importantes (autour de 40 logt./ha).

Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme potentiellement urbanisable dans le temps du PLH sur la CCRC - en ha.-
Source: enquête communales / Octobre 2011

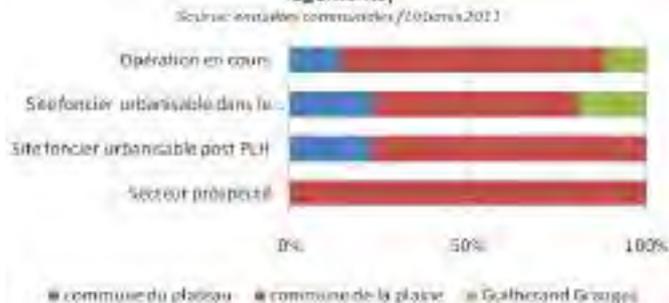


Le gisement foncier identifié dans les documents d'urbanisme potentiellement urbanisable dans le temps du PLH sur la CCRC - en logements-
Source: enquête communales / Octobre 2011

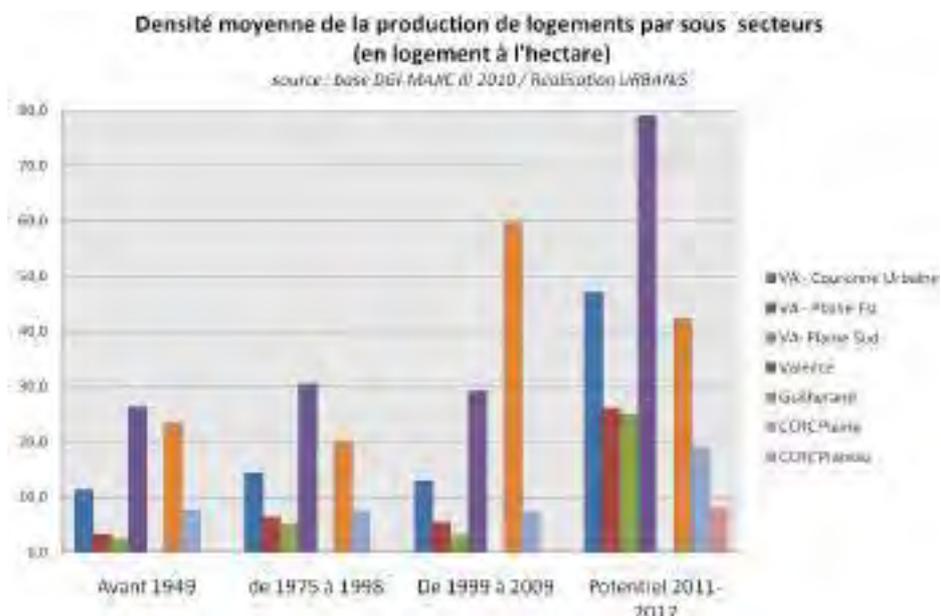


Au-delà du temps du PLH, la tendance observée semble être identique avec un rapport de 80/20 dans la production de logement en faveur des communes urbaines, à l'exception de Guilherand-Granges qui semble arriver au terme de ses limites d'urbanisation possible (plus aucun site foncier urbanisable au-delà du temps du PLH).

Distribution du potentiel foncier par nature de site et par zone géographique sur la CCRC (en équivalent logements)
Source: enquête communales / Octobre 2011



Le graphique page suivante permet de comparer par sous-secteur les densités potentielles permises par le droit des sols en vigueur et les densités moyennes observées par période. Pour tous les secteurs, les densités potentielles sont fortement supérieures à celles pratiquées jusqu'à présent. Cette comparaison permet de s'interroger sérieusement sur la capacité du marché à absorber des densités maximisées.

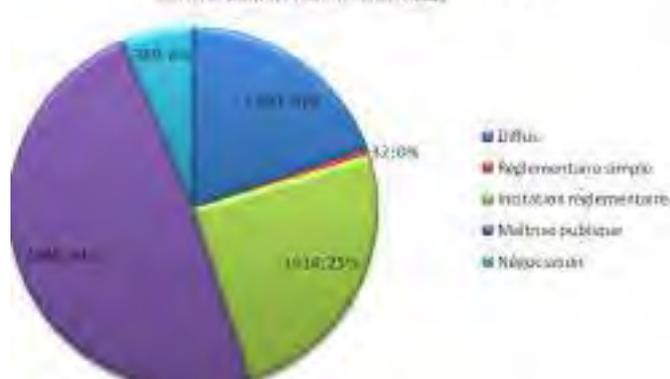


7.4 - Les pratiques de productions foncières : une volonté d'encadrer ou de maîtriser les projets

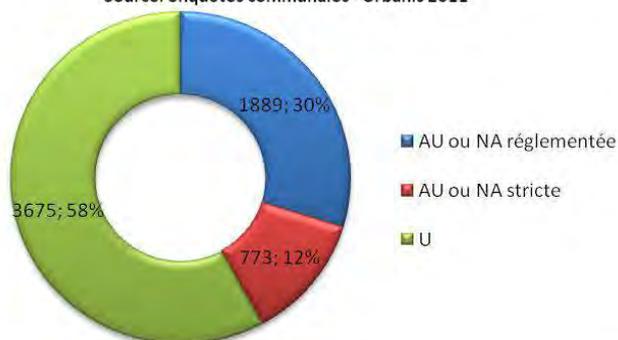
Sur Valence Agglo, près de la moitié des logements potentiels (2968) réalisables dans le temps du PLH seraient produits selon la filière de production de la maîtrise publique. L'utilisation de cette filière indique une volonté de maîtrise des projets. L'incitation réglementaire est la seconde filière privilégiée par les communes.

A noter tout de même que, potentiellement, un logement sur cinq pourrait être réalisé sans contrainte particulière, de manière diffuse. Au delà du temps du PLH, une part importante des logements potentiels serait produite en négociation avec les opérateurs, la maîtrise publique gardant une place importante dans les pratiques communales.

Distribution du potentiel foncier au regard de la filière de production dans le temps du PLH sur Valence Agglo
Source : enquêtes communales - Urbanis 2011



Distribution du potentiel foncier au regard de la filière de production dans le temps du PLH sur Valence Agglo
Source : enquêtes communales - Urbanis 2011



Du point de vue de la répartition du potentiel au regard du zonage réglementaire en vigueur, il est également intéressant de signaler qu'une grande majorité (58%) des logements produits le seraient dans des secteurs déjà urbanisés actuellement (zones U). **Par conséquent 42% du gisement se situe en extension urbaine.**

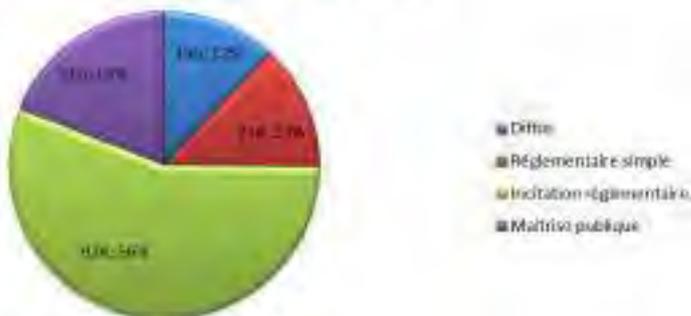


Sur La CCRC, la donne s'inverse du point de vue des pratiques communales entre l'incitation réglementaire et la maîtrise publique, puisque la première serait majoritaire au niveau du nombre de logements potentiels dans le temps du PLH. Dans le même temps tout de même un logement sur quatre pourrait être produit sans ou avec de légères contraintes.

Une majorité de ces logements serait produite en zones AU réglementées (ouverte à l'urbanisation) et 60% du potentiel dans le temps du PLH se situe en extension urbaine.

Distribution du potentiel foncier au regard de la filière de production dans le temps du PLH sur la CCRC

Source: enquêtes communales - Urbanis 2011



Distribution du potentiel foncier au regard de la filière de production dans le temps du PLH sur la CCRC

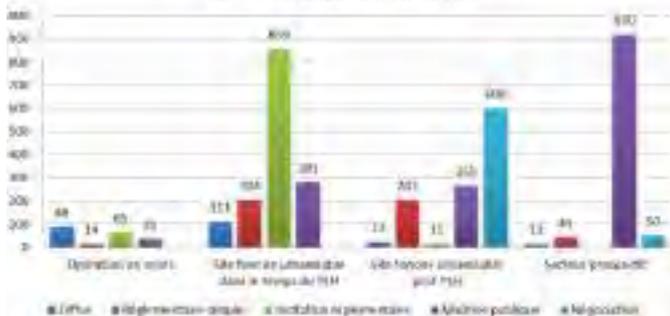
Source: enquêtes communales - Urbanis 2011



Au-delà du temps du PLH, les communes semblent préférer la maîtrise publique et la négociation pour la future production de logement, permettant de contrôler leur urbanisation.

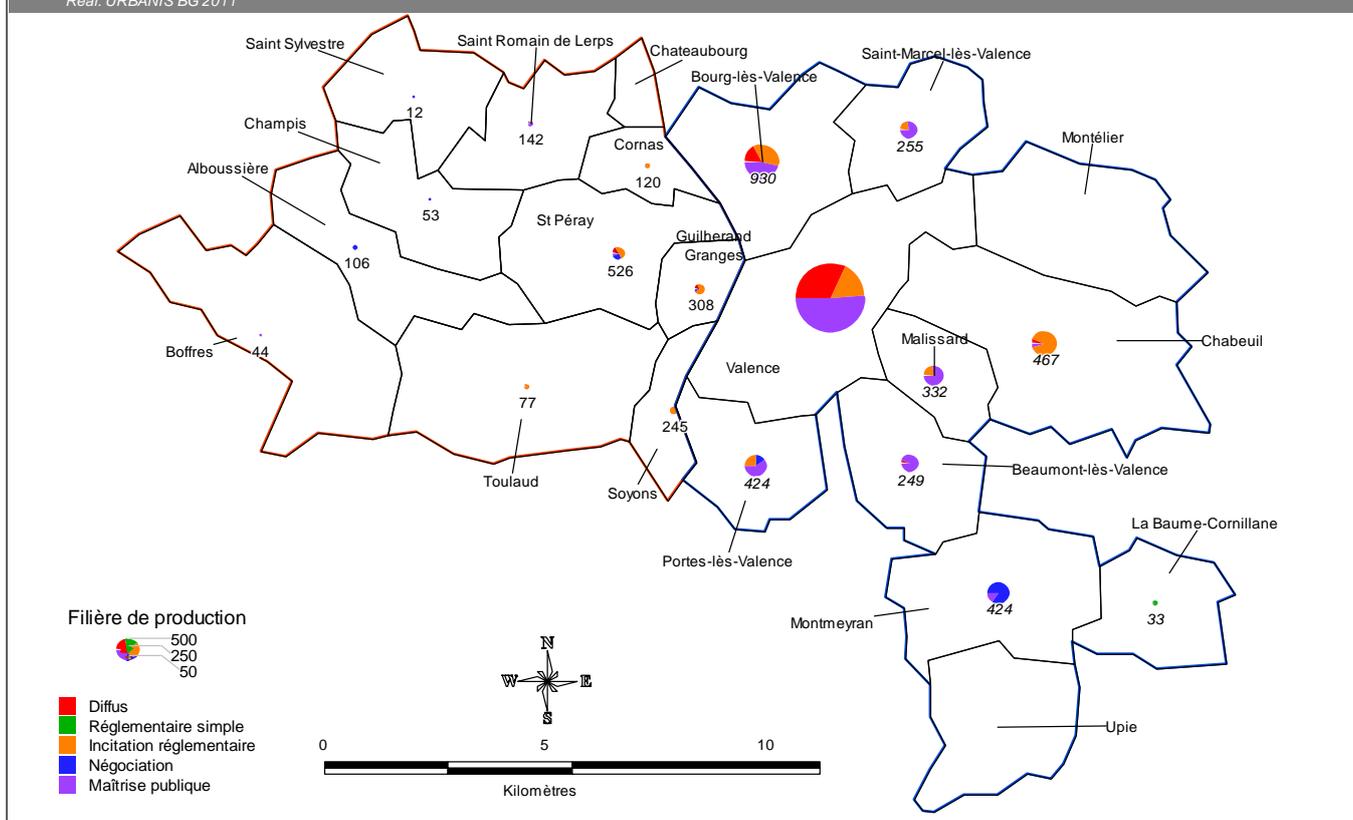
Caractérisation des sites fonciers au regard de la filière de production envisagée en équivalent logements sur la CCRC

Source: URBANIS 2011 (enquête communale)



Approche du gisement foncier en cours et urbanisable dans le temps du PLH par filière de production sur la CCRC et Valence Agglo

Source: Enquêtes communales- URBANIS 2011
Réal: URBANIS BG 2011



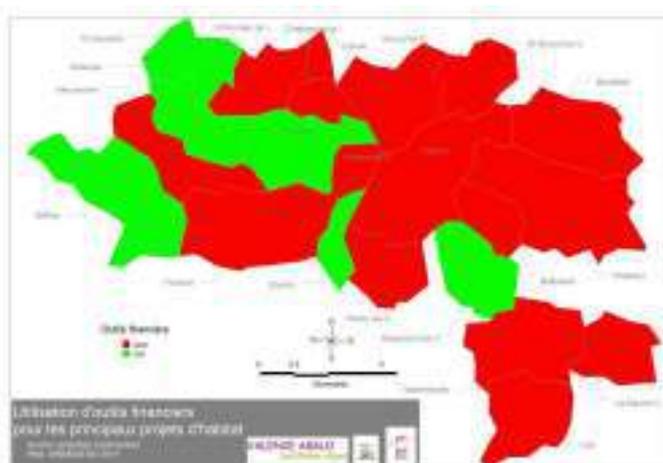
7.5 - La distribution des communes selon leurs pratiques de l'aménagement urbain

Les 22 rencontres communales menées entre les mois de mai 2011 et août 2011 ont ainsi permis de procéder à une analyse des modes de production de chaque commune et ainsi conclure à une distribution des communes au regard des principales filières de production foncière dans lesquelles devraient s'inscrire les communes sur la durée du PLH :

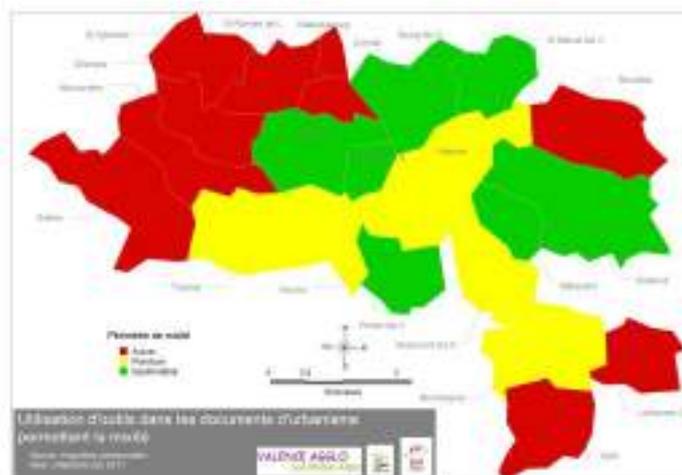
- Les communes au **profil interventionniste** pour lesquelles l'aménagement public permettra principalement de satisfaire les objectifs de production de logements :
 - Pour la CCRC : Alboussière, Champis, Saint Péray, St Romain, St Sylvestre
 - Pour Valence Agglo : Valence, Beaumont-les-V., Bourg les V., Malissard, Montélier, St Marcel les V.
- Les communes situés dans **l'encadrement/l'incitation** :
 - Pour la CCRC : Cornas, Guilhaud, Soyons, Toulaud
 - Pour Valence Agglo : Chabeuil, Montmeyran, Portes les V., Upie
- Les communes reposant sur un **droit des sols « simple »** :
 - Pour la CCRC : Boffres, Chateaubourg
 - Pour Valence Agglo : La Baume C.

7.6 - L'approche des outils de l'urbanisme déployés par les communes

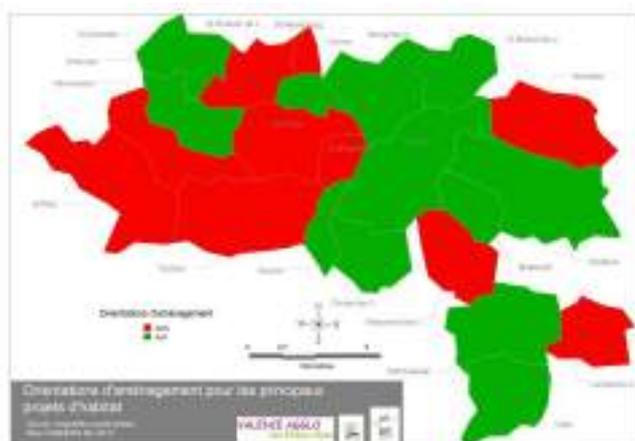
Les cartes et commentaires ci-dessous sont le fruit d'une exploitation consolidée synthétique des différentes fiches communales. Pour plus de détail sur les outils mis en œuvre par chacune des communes, se référer aux fiches communales proposées en annexe au présent diagnostic.



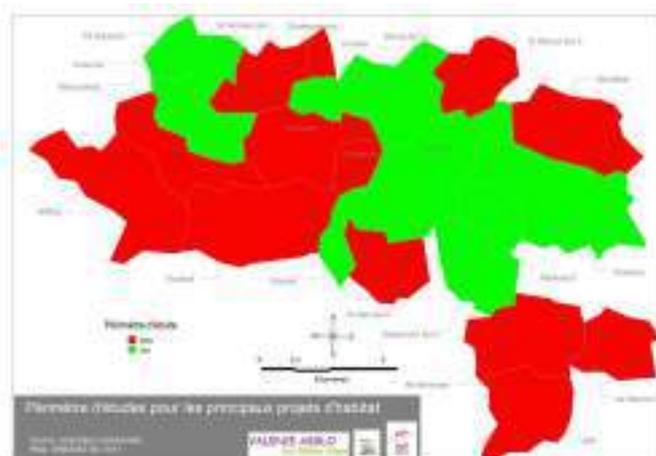
Les outils financiers (PVR, PAE, PUP) sont aujourd'hui relativement peu utilisés par les communes du territoire. Les communes de la CCRC présentent une pratique plus fréquente de ces outils, particulièrement de la PVR.



Les articles du code de l'urbanisme permettant d'imposer un taux de mixité sociale dans les opérations (art. L123-2 b/ ou L123-2 16°) sont plutôt bien utilisés sur les secteurs urbains des deux EPCI. Parfois de manière ponctuelle sur des sites ciblés, parfois de manière plus systématique.



Les orientations d'aménagement sont fréquemment utilisées sur Valence Agglo. Ces orientations permettent d'indiquer des schémas de principe à l'aménagement en termes de volumétrie, d'implantation ou d'orientation des bâtiments, de desserte etc.



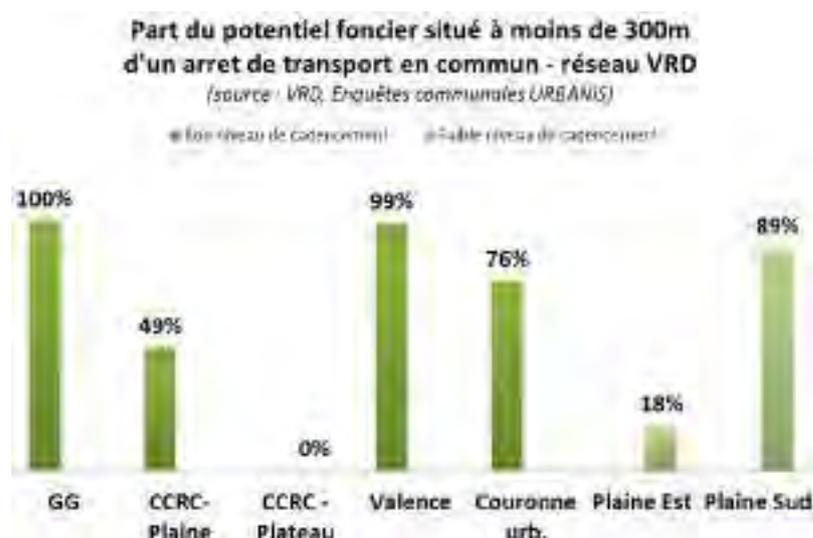
Près de la moitié des communes du territoire ont mis en place des **études de préaménagement** afin de mieux orienter et encadrer les futurs projets.

7.7 - Les trois quarts du potentiel foncier sont situés à proximité du réseau de transport collectif

Dans l'état actuel du réseau de transport 82% des logements potentiels de Valence Agglo dans le temps du PLH seraient produits dans un rayon de 300m d'un arrêt de bus existants soit près de 5000 logements. 99% des logements produits sur Valence seraient dans ce cas, tout comme 94% des logements de la couronne Plaine Sud, soit un taux très important pour des communes périurbaines en comparaison par exemple des 17% de logements potentiels pour les communes de la couronne Plaine Est.



Sur la CCRC, le transport en commun étant beaucoup moins développé seulement 47% des logements potentiels dans le temps du PLH seraient produits à proximité d'un arrêt de bus. Pour les 3 communes bénéficiant des lignes VRD ce taux est de 80% de leur production potentielle soit environ 800 logements.



SYNTHESE DU POTENTIEL FONCIER ET DES PRATIQUES COMMUNALES DE L'URBANISME

- **Le potentiel de développement dans les documents d'urbanisme : des possibilités de densification sur la plupart des secteurs et une volonté de maîtrise des projets**
- **Un territoire dont la plupart des communes sont dotées de PLU ou s'inscrivent dans une démarche d'élaboration**
- **Un potentiel d'accueil d'environ 8000 logements supplémentaires dans le temps du PLH pour une emprise foncière de 259 hectares**
- **L'ensemble du potentiel identifié toute temporalité confondue correspond à une surface totale de 928 ha permettant d'accueillir un potentiel de 25 000 logements**
- **Globalement des sites fonciers dans le temps du PLH situés principalement dans les secteurs urbains et des densités admises importantes**
- **les densités admises assez fortes puisque en secteurs périurbains avec des possibilités d'urbanisation équivalentes à 25 logements à l'hectare**
- **Les communes rurales sont ancrées sur un modèle peu dense de construction de maisons individuelles aux alentours de 8 log/ ha**
- **Un rythme potentiel de construction en forte augmentation**
- **Sur Valence Agglo, près de la moitié des logements potentiels (2968) réalisables dans le temps du PLH seraient produits selon la filière de production de la maîtrise publique , et 42% du gisement se situe en extension urbaine**
- **Sur La CCRC un logement sur quatre pourrait être produit avec de faibles contraintes , et 60% du potentiel dans le temps du PLH se situe en extension urbaine**
- **Les trois quarts du potentiel foncier sont situés à proximité du réseau de transport collectif.**

8 - Approche du besoin en logement : un point mort évalué par l'ADIL26 entre 400 et 574 logements par an

L'observatoire local de l'habitat du Grand Valentinois¹⁶ a réalisé en octobre 2010 une analyse du point mort sur les différents sous-secteurs du territoire Grand Valentinois, dont la restitution nommée « Evolutions démographique et constructions neuves sur le Grand Valentinois » a été présentée en comité de pilotage le 22 octobre 2010. Cette analyse permet de mesurer le besoin en logement minimal pour maintenir la population en place.

Définitions :

Desserrement des ménages : nombre de logements qu'il faut construire pour compenser la moindre occupation des résidences principales et stabiliser le niveau de la population

Renouvellement du parc : les pertes de résidences principales liées aux destructions de logements, leur changement de destination ou encore leur regroupement. Le phénomène inverse peut se produire en situation tendue, division de logement, transformation de locaux en logements, etc.

Vacance des logements : la mobilisation de la vacance remet en service des résidences principales. Inversement, l'accroissement de la vacance conduit à réduire le parc de résidences principales

Résidences secondaires : la mobilisation des résidences secondaires remet en service des résidences principales, inversement, leur accroissement conduit à réduire le parc de résidences principales

Le point mort : ensemble des logements qu'il faut construire pour stabiliser le niveau de la population et qui tient compte des quatre dimensions évoquée ci-dessus

Constructions neuves : elles sont appréciées à partir des statistiques permis de construire au stade la déclaration de ouverture de chantier (date de prise en compte au moment de la transmission aux services des DREAL

Effet démographique : un rythme de construction supérieur au point mort se traduit par une augmentation de la population, un niveau inférieur par une perte de population.

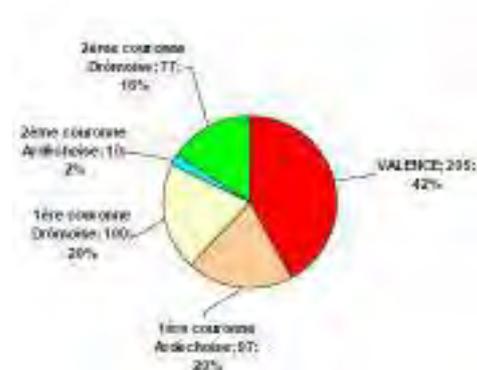
A l'échelle du Grand Valentinois l'estimation de l'ADIL porte ainsi le point mort constaté entre 1999 et 2007 à 520 logements/an, ce qui correspond au nombre de logements qui ont été construits sans impact démographique sur la période 1999-2007.

Ces 520 logements se sont répartis par sous-secteurs de la manière suivante :

- 205 logements/an sur la ville de Valence
- 97 logements/an sur la 1^{ère} couronne Ardéchoise
- 100 logements/an sur la 1^{ère} couronne Drômoise
- 10 logements/an sur la 2^{ème} couronne Ardéchoise
- 77 logements / an sur la 2^{ème} couronne Drômoise

Répartition du Point mort 1999-2007

Source ADIL 26 – Oct 2010

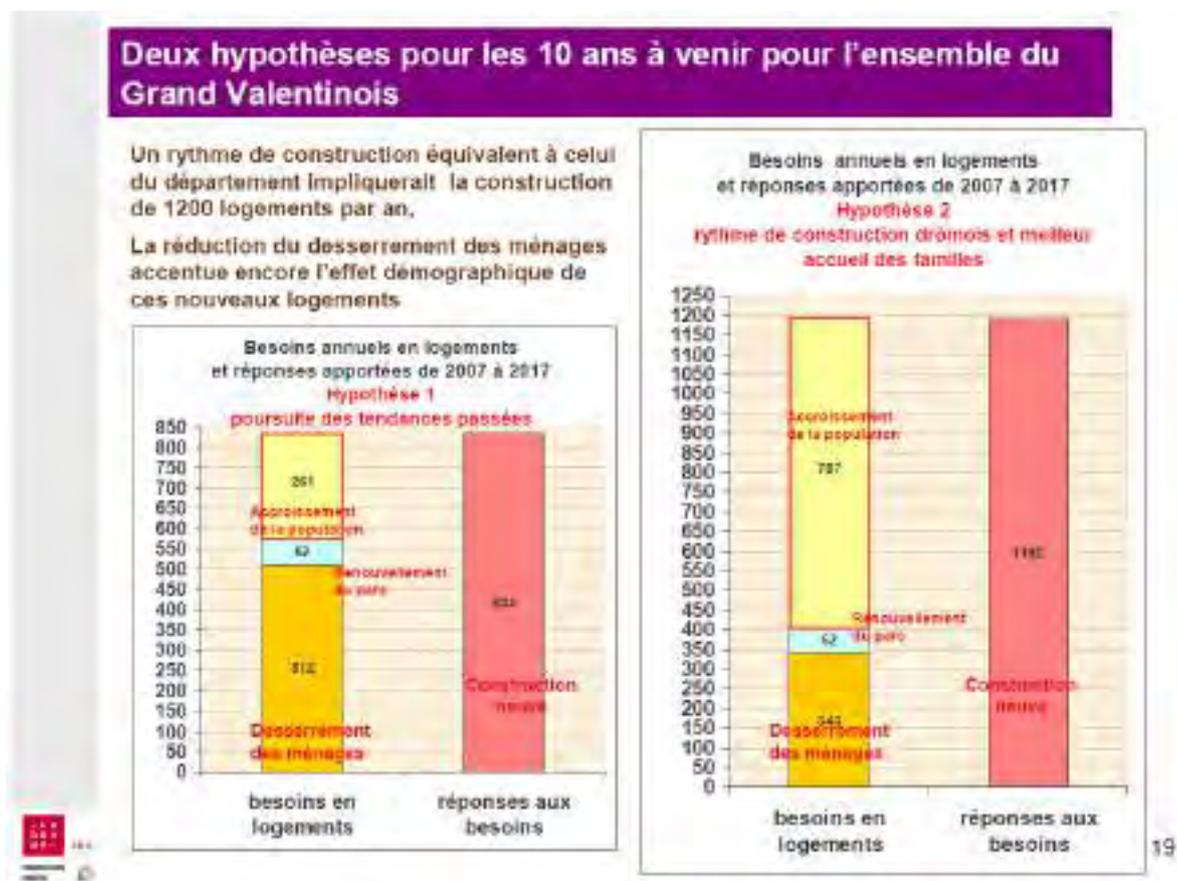


Pour les 10 années à venir (donc incluant la durée du PLH), l'ADIL propose deux hypothèses de besoins en logement prenant chacune en compte un scénario distinct en terme d'évolution de la taille moyenne des ménages et du parc de logements, mais retenant les besoins de reconstruction liées au

¹⁶ Notons que le territoire observé par l'ADIL diffère légèrement du territoire des deux EPCI puisque côté Ardèche, les communes de Charmes/Rhône et St Georges les bains sont inclus dans l'analyse, et que côté Drômois le périmètre est étendu aux communes de Montvendre et Chateaudouble.

PRU de la ville de Valence. Ces deux hypothèses conduisent l'ADIL à estimer le point mort entre 405 logements/an et 574 logements/an.

Extrait de l'étude l'ADIL de la Drôme – Octobre 2010



Dans le cadre de la présente étude, URBANIS a également cherché à mesurer le point mort en fonction des prolongations de tendances à partir des données Filocom 2009. **L'estimation en scénario prolongement de tendance rejoint ainsi les estimations de l'ADIL en scénario bas puisque nous estimons le point mort en prolongement de tendance à environ 400 logements/an.**

La suite de l'élaboration du PLH, et notamment la phase orientation se devra d'étudier divers scénarios d'évolutions démographiques afin de mesurer l'impact des hypothèses de croissance démographique sur le besoin en logements. L'examen de ces différentes hypothèses de croissance démographique conduiront chacun des EPCI à se positionner de manière cohérente sur un objectif de production PLH décliné par commune et par typologie de logements.

9 - CONCLUSION

Le Grand Valentinois, un bassin d'habitat aux réalités qui s'affranchissent du mode de gouvernance local et qui présentent de forts contrastes entre cœur d'Agglomération et communes périurbaines dont les principaux effets sont incarnés par un phénomène de ségrégation socio-spatiale.

Le territoire du Grand Valentinois qui peut être appréhendé comme celui formé par les deux EPCI respectifs étudiés est, tel que nous venons de le présenter un territoire à la pression démographique jusqu'à présent modérée mais dont les phénomènes de migrations résidentielles internes sont révélatrices de sévères dysfonctionnements.

Si jusqu'à présent l'attractivité du territoire a conduit à une croissance modeste, certains scénarii prospectifs laissent entrevoir des potentiels d'urbanisation future plus conséquents compte tenu de la situation géographique du territoire, d'un niveau de prix plus faible que la plupart des autres agglomérations Rhône-alpines et des projets de développement économiques à long terme, notamment sur le secteur de Rovaltain. Si pour l'heure l'impact demeure faible et que les prévisions de l'Insee (fondées sur un scénario de poursuite de tendances longues) nuancent ces risques il apparaît clairement que les documents d'urbanisme tels qu'ils sont aujourd'hui en vigueur ne permettent pas une croissance maîtrisée et cohérente.

Outre ces perspectives de pression accrues, le fonctionnement actuel du territoire et du marché local du logement posent certaines questions et préfigurent les enjeux du territoire à court, moyen et long terme.

D'une part il apparaît clairement que la ville centre joue un rôle d'accueil des ménages nouveaux arrivants mais ne parvient pas à les retenir par une satisfaction de leurs parcours résidentiels. Ces jeunes ménages sont aujourd'hui poussés à s'installer sur des communes du territoire plus lointaines qui pour l'heure leur permettent, par une mise à disposition importante de foncier disponible et peu contraint, de satisfaire leurs aspirations à l'accession et leur demande urbaine d'habitat incarné par un habitat réunissant les cinq fondements de la demande actuelle¹⁷ : *Garage, terrasse, placard, évolutivité et environnement.*

D'autre part, la ville centre et certaines communes urbaines concentrent aujourd'hui les populations les plus modestes par l'hyper concentration de l'offre la plus sociale et constituent des secteurs de refuge face à une pression croissante des niveaux de prix enregistrés sur certaines communes périurbaines ou situées en proximité immédiate telles certaines communes de la CCRC.

Le tableau de synthèse présenté à la suite de cette conclusion offre une vision synoptique de l'adéquation offre/demande en logement et permet de pointer les principales lacunes dans la satisfaction des parcours résidentiels des ménages installés sur le territoire ou qui souhaitent s'y installer.

Enfin, du point de vu de chaque enjeu, a été identifié les conclusions suivantes.

Pour l'**enjeu global de développement**, les orientations devront s'appuyer sur le constat d'un pôle d'emploi qui permet de construire des scénarii de croissance ambitieux mais dont la réponse doit être apportée de manière coordonnée et concertée à l'échelle des deux territoires avec pour principal enjeu le rôle spécifique du Cœur d'Agglomération (Valence et 1^{ere} couronne) dans le développement du Grand Valentinois pour une croissance ambitieuse.

¹⁷ cf. intervention de Yves Chalas, sociologue, lors de la Journée de l'habitat organisée le 29 novembre 2011 en vu du partage du présent diagnostic

Pour l'**enjeu de répartition**, les orientations devront répondre au constat de fort déséquilibre spatial de l'offre en logements qui conditionnent les mobilités résidentielles en s'appuyant sur des communes qui globalement ont la volonté de maîtriser un potentiel foncier conséquent et de contraindre réglementairement les futures opérations privées. Mais se posera la question d'une répartition à mettre en relation avec le transport en commun pour accéder aux services et à l'emploi.

Pour l'**enjeu qualitatif de la construction neuve**, il s'agira d'apporter une réponse aux besoins de l'ensemble des ménages en veillant à procéder à un rééquilibrage dans les secteurs de faible mixité (qu'ils soient paupérisés ou aisés) et en cherchant à réguler le marché par la production d'une offre abordable, en lien avec les capacités financières des ménages. Il s'agira aussi de porter la réflexion sur la question des densités et des formes urbaines.

Pour l'**enjeu quantitatif et qualitatif sur le parc existant**, les orientations des deux PLH devront permettre d'agir massivement pour éviter l'obsolescence « programmée » du parc ancien énergivore face à la construction neuve RT2012, et tout particulièrement sur le parc collectif ancien ; de poursuivre les efforts en matière d'aide à l'adaptation/réhabilitation du parc privé existant notamment pour faire face à l'accroissement des situations de précarité énergétique ; et enfin de garantir une politique de mobilisation du parc disponible vacant pour créer une offre sans impact foncier et pour réintroduire de la mixité sociale par conventionnement.

Quant à l'**enjeu lié aux « publics spécifiques »** la politique intercommunale de l'habitat devra être coordonnée à l'échelle des deux EPCI pour garantir une satisfaction des populations les plus vulnérables en veillant à favoriser la fluidité des parcours (à chaque solution d'hébergement temporaire ou d'urgence une offre adaptée en sortie) et de veiller à développer une offre la moins concentrée possible tout en veillant à sa desserte par le réseau de transports en commun.

Aujourd'hui, et à l'issue de ce document nourri de nombreux échanges tenus sur le territoire avec ses élus, techniciens et partenaires, il paraît clair que la politique habitat intercommunale des six prochaines années devra défendre l'intérêt public majeur que représentent sur ce territoire la mixité sociale, la solidarité et la lutte contre l'étalement urbain.

La phase de définition des orientations stratégiques des deux PLH pour 2013-2018 devra apporter une réponse aux problématiques soulevées par le diagnostic qui sous-tendra toutes les réflexions qui auront trait à l'élaboration d'une politique locale de l'habitat à horizon de 6 ans inscrite dans une perspective de développement durable, c'est-à-dire à très long terme.

Profil de ménages / Types de logements en réponse	Niveau de ressources	LOCATIF		ACCESSION			Autres (Hébergement, logement temporaire, FJT, résidences personnes âgées, EHPAD etc.)	Réponse territoriale aux besoins des plus modestes	Commentaires
		Locatif social < 5,3€/m ²	Locatif privé 8 à 11€/m ²	Accession aidée 1800 à 2400€/m ²	Accession en neuf 2500 € à 2800€/m ²	Accession en ancien 1500 à 2100€/m ²			
Etudiants, stagiaires, apprentis									Un bon niveau de réponses pour le public étudiant dans le parc CROUS et résidences privées. Le FLT La Manu et le foyer Roche-Colombe apportent également une réponse correcte mais déplorent le manque de fluidité dans les parcours faute d'offre adaptée entre FJT et locatif public. Les délais d'attente dans le parc public sont inadéquats à la ponctualité de cette demande + manque de T2 dans le parc locatif public.
Isolés, jeunes actifs	Faible								Manque de T2 à prix abordables dans le locatif et Faible offre en locatif public en T2. L'offre en FJT est estimée suffisante quantitativement mais nécessiterait d'être mieux adaptée face à une demande croissante d'autonomie de la part des jeunes travailleurs.
	Moyen								
	Haut								
Couples sans enfants	Faible								Une offre locative sociale concentrée sur trois communes, Valence, Bourg les Valence et Portes les Valence et une demande sociale déclarée (environ 3000) qui correspond à trois années d'emménagement. L'accession aidée est possible mais tend à être retardée compte tenu de prix fonciers à la hausse. Les opérations PSLA ou vente directe par les bailleurs sociaux demeurent insuffisantes face aux capacités financières des jeunes ménages.
	Moyen								
	Haut								
Familles avec enfants	Faible								Le marché de l'accession dans l'ancien est possible pour des ménages s'inscrivant dans le revenu médian en première couronne et sur les communes du plateau ardéchois. Les secteurs plus périphériques sont inaccessibles pour des ménages primoaccédants sauf apports ou revenus conséquents. Une accession dans le neuf nécessite a minima 3000€/ménages et 2300€/ménages pour accéder dans l'ancien. Les ménages en recherche d'un logement locatif dans le privé se tournent de plus en plus vers l'ancien rénové compte tenu de prix plus abordables (locatif neuf investisseur à loyer déconnectés du marché valentinois)
	Moyen								
	Haut								
Ménages retraités en évolution de parcours résidentiel	Faible								A ce stade du parcours, les ménages sont souvent déjà propriétaires et peuvent trouver un logement correspondant à leurs attentes après revente. Ces populations sont souvent en recherche du couple services de proximité / logement adapté au vieillissement (ascenseur ou rez de chaussée). Les ménages âgés aux ressources modestes (sans revente patrimoniale) ne peuvent trouver dans le parc public une offre répondant à leurs attentes (manque de petits logements).
	Moyen								
	Haut								
Isolés âgés, en recherche de structures ou de services	Faible								En foyer logement ou en EHPAD, les délais d'attente restent importants. Les structures sont plutôt bien réparties sur le territoire. L'accroissement de l'offre spécialisée est peu probable sur la durée du PLH compte tenu des capacités financières des financeurs. En matière de résidences intermédiaires (type résidence services ou résidences intergénérationnelles sans prestations de services) l'offre est quasi inexistante. Un projet ville de Valence/CG26 est en cours.
	Moyen								
	Haut								

<p>Un parc public concentré pour lequel l'enjeu est de répondre à près de 3000 demandes orientées à plus de 80% sur du PLAI.</p> <p>A l'exception de Valence, Bourg et Portes, le segment du locatif social demeure insuffisant. La diversité fait donc défaut pour accueillir les ménages éligibles.</p>	<p>Les niveaux de marchés locatifs dans l'ancien (8,5€/m²) demeurent relativement bas et constituent une offre abordable pour les ménages aux revenus intermédiaires. Le produit PLS du fait d'un faible écart avec le marché n'est pas adapté au territoire. Dans le parc locatif privé, 80% des ménages peuvent prétendre au locatif public</p> <p>Le marché locatif est dual : d'une part, une production de logements neufs destinés au marché locatif privé, assortis de loyers élevés, souvent déconnectés du marché local, afin d'afficher une certaine rentabilité pour l'investisseur et, d'autre part, une forte demande en logements sociaux confrontée à une offre insuffisante.</p>	<p>Les rencontres de l'accession sociale dans la Drôme du 5 octobre 2011 indiquent que l'accession sociale est principalement orientée sur l'ancien (appartements ou maisons de villages). Les taux d'effort des bénéficiaires d'un PTZ en 2010 s'endettent sur des périodes de plus en plus longue et acceptent des taux d'effort de 33 à 41%. Cela confère aux bénéficiaires du PTZ en 2010 une vulnérabilité particulièrement forte.</p> <p>Au delà du PTZ, les bailleurs envisagent de produire environ 100 logements par an en PSLA (TVA 5,5%) ou Vente directe (TVA 19,6%)</p>	<p>Le marché de la construction en appartement neufs (promotion privée) a connu un ralentissement entre 2007 et 2009. L'année 2010 a permis aux promoteurs d'écouler les logements qu'ils avaient en stock. Sur 2011 le marché est en net ralentissement et les stocks n'ont pas été reconstitués par les opérateurs privés. Ce ralentissement s'explique en partie par le désengagement des investisseurs et la remontée des taux d'intérêts bancaires. Les prix demeurent toutefois en limite de capacités des acquéreurs, bien qu'inférieurs aux autres secteurs de Rhône-Alpes.</p> <p>En secteur diffus, la demande de maisons individuelles reste très soutenue sur l'agglomération valentinoise. Les prix de revient progressent de manière linéaire en raison du renchérissement du foncier et des coûts de construction.</p>	<p>En 2010, le marché de l'ancien a connu une hausse de l'ordre de +8%, faisant suite à une baisse sur 2009 du même ordre. Le manque de recul sur 2011 semble toutefois favorable (stagnation au mieux, voire baisse des prix). Sur Valence l'ancien rénové se négocie autour de 1700€/m² et le récent entre 1800 et 2100€/m². Le haut de la fourchette s'observe sur les quartiers Maurice Faure / Victor Hugo, vieille Ville et Chateaufort, en périphérie Guilhaud et St Péray. Présence de secteurs intermédiaires sur le Grand Charran, Valence Sud et Alpes-Romans ou BLV et St Marcel. Les quartiers de Valence le Haut, Polygone, Chamberlière et la commune de Portes les Valence concentrent les valeurs les plus basses (<1350€/m²)</p> <p>La demande en maisons anciennes ou récente ne s'essoufle pas, mais la demande éprouve des difficultés à se solvabiliser</p>	<p>Le territoire est doté d'un certain nombre de structures de logements spécifiques. Concernant la thématique jeunes et étudiants l'offre est concentrée sur Valence tout comme les structures d'accueil d'urgence ou de logement temporaire. Concernant ces deux types de publics, l'offre est plutôt bien dimensionnée et offre un bon niveau de réponse aux besoins. Pour les jeunes, le problème est de parvenir à trouver une sortie vers le logement de droit commun.</p> <p>Pour les personnes âgées, l'offre en EHPAD ou foyer logement paraît une bonne réponse qualitativement mais face au vieillissement de la population les listes d'attentes sont parfois longues.</p>	<p>Niveau de réponse aux ménages les plus modestes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mauvais niveau de réponse Réponse partielle Bon niveau de réponse
---	---	--	---	---	--	---

Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délai d'attente très longs, déficits d'offre, condition d'accès limitatives
 Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande, de l'inconfort parfois
 Possible

- Annexes

- Glossaire habitat
- Compte-rendu de la table ronde thématique Hébergement et logement temporaire du 26 septembre 2011
- Compte-rendu de la Journée de l'habitat du 29 novembre 2011 et des ateliers thématique
- Décompte des logements locatifs sociaux publics et privés financés et agréés entre 2000 et 2010 sur le territoire de Valence Agglo (source DDT26)

Glossaire habitat

A.D.I.L. : Association Départementale d'Information sur le Logement
ALT : Allocation Logement Temporaire
A.N.A.H. : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - Agence Nationale pour l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
A.P.L. : Aide Personnalisée du Logement
C.A.F. : Caisse d'Allocations Familiales
CAUN : Centre d'Accueil d'Urgence de Nuit
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
C.D.C. : Caisse des Dépôts et Consignations
CG : Conseil Général
CIOA : Commission Inter-Organismes d'Attribution
C.L.L.A.J. : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDT : Direction Départementale des Territoires
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU : Droit de Préemption Urbain
DRE : Direction Régionale de l'Équipement
ENL : loi portant Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
F.J.T. : Foyer de Jeunes Travailleurs
F.S.L. : Fonds de Solidarité Logement
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HQE : Haute Qualité Environnementale
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
M.O.U.S. : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.H. : Office Public de l'Habitat
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PB : Propriétaires Bailleurs
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
P.D.U. : Plan de Déplacement Urbain
P.L.A.-I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H. : Programme Local Habitat
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.L.U.S. – CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition
PO : Propriétaires Occupants
P.O.S. : Plan d'Occupation des Sols
PSLA : Prêt Social à la Location-Accession
P.R.U. : Programme de Renouvellement Urbain
S.C.O.T. : Schéma de Cohérence Territoriale
S.R.U. : loi Solidarité et Renouvellement Urbain
Z.U.S. : Zones Urbaines Sensibles



Valence Agglomération CC Rhône-Crussol

Elaboration du diagnostic du PLH

Table ronde hébergement et logement temporaire

Compte rendu

Date :	26/09/2011	Lieu :	St Marcel Les Valence
Participants :	<p><i>Anny Robin (Restaurants du cœur – insertion 26) / Florent Leroyer (Restaurants du cœur – insertion 26) / Narumane Jouve (CLLAJ de Valence) / Huguette Deschamps-Bruny (CLH de Valence) / Gérard Chapuis (VP CCRC) / Giselle Bertrand (Commune de Soyons) / Méryl Durand (CCRC) / Hubert Tixier (Elu logement-Habitat Ville de Valence) / Issau Ward (ADOMA) / Gregory Thill (ADOMA) / F.Neveu (DDCS de la Drôme) / Marcelle Deyres (Commune de Toulaud) / Jean-Luc Piolet (CALD) / Jean-Jacques BOSC (Diaconat Protestant) / Akim Bentroudi (CALD) / Vincent Lavart (CHRS Le Grand St Jean) / Florence Sallin (SAO de la Drôme) / Claire Champel (SAO de la Drôme) / Martine Finiels (CHRS Le Grand St Jean) / Valérie Malavieille (Mairie de St Péray / Région Rhône Alpes) / Dominique Quet (VP Habitat Valence Agglo) / Maxime Corbin (Mairie d'Alboussière) / Didier Lethoux (Valence Agglo)</i></p> <p><i>Présents mais non signataires de la liste d'émargement : FJT La Manu / Association Parenthèse Toulaud</i></p> <p>Urbanis : <i>F. Pélisson (FP) G.Dintre (GD)</i></p>	Excusés :	

Réalisé par : BG/GD/F P	Le : 27/09/2011	Diffusé à Participants
Validé par : GD	Le : 27/09/2011	

- Messieurs Dominique Quet et Didier Letheux introduisent la séance / Tour de table
- URBANiS présente ensuite les premiers éléments de diagnostic disponibles. Le recensement de l'offre exposé sur la base du PDAHI de 2009 s'avère aujourd'hui obsolète. De nombreuses remarques sont faites par les personnes présentes.

Il est convenu qu'à la suite de l'envoi du support présenté et du compte rendu, que l'ensemble des participants fasse retour au cabinet d'un recensement exhaustif de l'offre (nombres de place par type de financements, nom de la structure et localisation) dans les meilleurs délais à compter de la réception afin que ce recueil puisse être intégré au diagnostic de PLH avant le 12 octobre 2011.

URBANiS introduit ensuite le débat à travers l'organisation de deux tours de table successifs où chacun est invité à s'exprimer sur :

- En quoi l'offre actuelle correspond-elle aux besoins, quels sont les points forts dans la réponse actuelle ?
 - Quelles sont les faiblesses et principales pistes d'amélioration
- En quoi l'offre actuelle correspond-elle aux besoins, quels sont les points forts dans la réponse actuelle ? / Restitution du premier tour de table

Structure	Remarques
Restaurants du Cœur	<ul style="list-style-type: none"> - Hébergement d'urgence : offre présente mais pas suffisante - Le collectif qui gère les structures d'urgence est à pérenniser - Bonnes relation entre les différents partenaires
CLLAJ	<ul style="list-style-type: none"> - Public jeunes ou bénéficiaires du RSA - 7 logement en sous location + 9 places en colocation - Constat d'un manque d'offre à destination de ce public qui ne dispose que de très faibles ressources - Point fort = relation partenaires
Soyons	<ul style="list-style-type: none"> - Avis que la CCRC fait face à un besoin bien inférieur à celui du secteur Valence Agglo. - Néanmoins conscience que des besoins sont présents et qu'il est nécessaire de bien les évaluer.
CCRC	<ul style="list-style-type: none"> - Avis que le parc locatif privé joue un rôle social sur Guilhaud-Granges

Ville de Valence	<ul style="list-style-type: none"> - L'OPH de Valence joue un rôle crucial pour favoriser la fluidité en sortie des structures d'hébergement - L'enjeu ne réside pas tant dans l'offre mais dans l'accompagnement pour assurer les possibilités de sortie de l'hébergement - Le logement d'urgence n'est pas une offre pérenne et ne constitue par conséquent pas une offre adaptée à la thématique. (logique d'immobilisation)
ADOMA	<ul style="list-style-type: none"> - Le point fort d'ADOMA est sa capacité à offrir un éventail large dans l'offre permettant de construire des parcours résidentiels. - Point faible : pas de masse critique pour optimiser les charges de fonctionnement (Avis qu'il doit être développé 5 à 10 places supplémentaires à l'échelle de l'agglo - Le dispositif d'insertion doit se fluidifier : constat aujourd'hui que la durée moyenne des séjours est à la baisse ce qui est en soi un indicateur plutôt positif.
Parenthèse (Toulaud)	<ul style="list-style-type: none"> - Le Rhône est perçue aujourd'hui encore comme une barrière : quid des valentinois qui souhaitent bénéficier d'une offre accompagnée sur le secteur ardéchois ? - Face à la pénurie de logement aidés sur le secteur St Péray / Guilhaud, Parenthèse met en avant la trentaine de logements locatifs privés accompagnés sur lesquels elle est impliquée.
FJT La Manu	<ul style="list-style-type: none"> - Point fort = les relations partenariales - Point négatif = le manque de fluidité : le parc privé est aujourd'hui inaccessible car trop cher (+difficultés à apporter les garanties nécessaires) et le parc public présente des délais d'attente trop importante par rapport à la volatilité de la demande des jeunes.
Alboussière / Champis	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'offre, mais habitude de travailler avec l'association Entraide basée à Tournon. - Un logement à disposition l'hiver pourrait être envisagé - Lien étroit entre bailleurs sociaux et municipalité pour traiter notamment les demandes de personnes âgées.
Commune de Toulaud	<ul style="list-style-type: none"> - Chance de disposer de Parenthèse sur sa commune - Difficulté = éloignement de la ville centre / Absence de solution transports en commun (localisation délicate pour des jeunes à faibles ressources) - Difficulté d'évaluer la demande émanant de

	personnes non domiciliées
CAL	<ul style="list-style-type: none"> - rôle du parc privé conventionné qui avec une forte dynamique sur les années 2000 a contribué à pallier le manque de production publique - ADLS - Partenariat entre usagers et partenaires - Partenariat renouvelé avec la ville de Valence (convention signée pour produire 20 logements sociaux accompagnés)
Diaconat Protestant	<ul style="list-style-type: none"> - Présence centrale du SAO - Nouveaux rapports avec l'OPH de Valence - Difficulté = concentration du parc locatif social sur certains quartiers très marqués et dépréciés.
ADLS (A.Bentroudi)	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement du tissu associatif qui a joué un rôle moteur face au désengagement des collectivités sur plusieurs années - Diversité de réponse sur le logement - Pistes à améliorer : animation manquante entre hébergement et logement. Quid d'une politique de peuplement : du logement ? où ? et pour qui ? - Le logement très social n'a pas connu de choix de localisation en fonction de la desserte transports en commun
CHRS Le Grand St Jean (St Péray)	<ul style="list-style-type: none"> - Le problème du relogement n'est pas tant de trouver un logement mais plutôt d'accompagner les personnes : en cela l'ADLS et Parenthèse sont de véritables atouts
SAO de la Drôme	<ul style="list-style-type: none"> - Offre diversifiée par rapport aux dispositifs d'hébergement - Le CCAS de Valence a mis en place un SAMU Social qui témoigne d'un véritable soutien de la Ville sur cette thématique - Les SAO Drôme présente une excellente réactivité sur l'urgence, mais aujourd'hui les moyens sont en questions ? - Le fait de penser qu'une association puisse porter le dispositif d'alerte est un véritable point fort.
CHRS Le Grand St Jean (St Péray)	<ul style="list-style-type: none"> - La démarche PLH CCRC/Valence Agglo est perçue comme un point fort preuve d'une volonté de bonne communication entre Drôme et Ardèche - Lien bidépartemental par le biais de l'ADLS
Valérie Malavieille	<ul style="list-style-type: none"> - Satisfaction au regard des relations partenariales - Face à une faible offre, ne pas penser que le besoin côté ardéchois est négligeable. Un besoin existe. - Avis que cette thématique doit rester du ressort des communes au profil plutôt urbain. Les communes rurales ou semi-rurales sont plutôt peu concernées face notamment à la très faible desserte en transports en commun.

	<ul style="list-style-type: none"> - Annonce que la Région Rhône-Alpes va lancer très prochainement un appel à projet pour le logement des jeunes : avoir à l'esprit ce levier potentiel. - La réponse aux publics jeunes en difficulté est une préoccupation forte de la Région
--	--

- **Quelles sont les faiblesses et principales pistes d'amélioration ? Restitution du second tour de table**

Structure	Remarques
Restaurants du Cœur	<ul style="list-style-type: none"> - Principale difficulté = le financement. Suite aux baisses de dotation de fonctionnement et aux baisses de subventions, les associations sont menacées. Particulièrement sur le financement des places destinées aux enfants. - Le « logement d'abord » est une bonne initiative, mais cela ne doit pas laisser penser que tout le monde est en capacité d'habiter un logement de manière indépendante. Les besoins en hébergement seront toujours présents. - 37% des personnes en urgence sont des jeunes=> très préoccupant - Manque de fluidité en ce qui concerne les solutions de sortie des centres d'hébergement
CLLAJ	<ul style="list-style-type: none"> - L'offre gérée par le CLLAJ est plutôt modeste (7 places en sous location), mais cela est lié au fait que le CLLAJ reste aujourd'hui peu soutenu par les collectivités sur la question de l'accès au logement des jeunes et surtout sur la question de l'hébergement
CLH de Valence	<ul style="list-style-type: none"> - Le Diagnostic et l'évaluation de la situation et des besoins est un véritable enjeu. - Tendance à caler le produit à la demande alors que le besoin réel doit pouvoir trouver une solution qui parfois n'existe pas encore - Comment améliorer l'évaluation du besoin réel ?
Soyons	<ul style="list-style-type: none"> - Conscience du manque de logements locatifs publics, mais constat d'une offre TC très défavorable
CCRC	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter concentration de la production. - Par exemple la ville de Guilhaud Granges mène une politique d'acquisition d'appartements en diffus.
Ville de Valence	<ul style="list-style-type: none"> - La concentration de l'offre est à éviter : des secteurs sont très fortement dépréciés, problème croissant de difficulté de voisinage. Quid de l'acceptation de ces publics, comment imaginer un accompagnement efficace ? - Enjeu de captation du parc vacant

VP Habitat Valence Agglo	<ul style="list-style-type: none"> - Dominique Quet rappelle que le dispositif de conventionnement dans le parc privé s'inscrit dans le sens de la fluidité, de la mixité et d'une offre plus diffuse.
ADOMA	<ul style="list-style-type: none"> - Problème de l'accompagnement des publics les plus jeunes (moins de 25 ans) - Equation difficile entre baisse des budgets et réponse aux besoins : un certain nombre de places CHRS sont aujourd'hui converties en logement pour bénéficier de l'APL face aux baisses de dotation
Parenthèse (Toulaud)	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de renforcer le partenariat entre les secteurs 26 et 07
FJT La Manu	<ul style="list-style-type: none"> - Besoin d'une meilleure définition des publics cibles - Constat qu'autour de la table els publics sont très variés et que chaque partenaire est parfois mal informé des dispositifs existants - Vrai besoin de mieux identifier les besoins et les publics -
La question du besoin saisonnier est également posée	<ul style="list-style-type: none"> - ADOMA : avis général d'un manque d'offre - Diaconat : pas certain que ce soit un enjeu (pas plus de refus en juillet/aout que sur les autres périodes) - Restaurants du Cœur : bon niveau de réponse - SAO : les saisonniers font plutôt bien appel au 115
Alboussière / Champis	<ul style="list-style-type: none"> - Sentiment que la demande émanant de personnes âgées précarisée est à la hausse.
Commune de Toulaud	<ul style="list-style-type: none"> - En matière de logement nécessité de considérer la thématique dans sa complexité et sa diversité. - Les familles composées de personnes âgées nécessite un logement adapté : enjeu personnes âgées important
CAL	<ul style="list-style-type: none"> - Gros point faible = manque de politique intercommunale jusqu'à présent - Les associations sont en difficulté par rapport à cette absence de politique d'agglo en matière de solidarité. - La question du logement temporaire et de son financement est soulevée - Avis que la thématique du logement temporaire n'est pas le ressort d'une commune mais bien de l'agglo - L'ADLS est soutenue aujourd'hui uniquement par le Conseil Général, peut être que l'agglo devrait également apporter son soutien - <p>Des axes de réflexions sont également proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration dans l'orientation des publics (modèle guichet unique envisageable ?)

	<ul style="list-style-type: none"> - Problématique jeune à prendre en compte à part - Nécessité d'établir un diagnostic approfondi
Diaconat Protestant	<p>4 problèmes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction d'un parc dans les quartiers en difficultés et sur la ville centre - Mieux pouvoir échanger entre associations qui sont soumises à leurs propres logiques de fonctionnement - Question des ressources des moins de 25 ans - Problème des finances publiques (risque de fort repli des associations)
ADLS (A.Bentroudi)	<ul style="list-style-type: none"> - Bien clarifier la distinction hébergement / Logement - Le logement ne doit pas mettre en cause l'offre d'hébergement pour laquelle le public et le besoin existera toujours. - Outil d'orientation paraît indispensable sur la notion de parcours, d'accompagnement, d'aide en habitat d'insertion. - Le premier frein au logement des jeunes est la solvabilisation.
CHRS Le Grand St Jean (St Péray)	<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que l'offre est attractive dès lors que l'offre TC est très réduite ?
SAO de la Drôme	<ul style="list-style-type: none"> - Besoin de mieux fonctionner entre Drôme et Ardèche - 66% des appels au 115 proviennent de la ville de Valence - 36660 demandes pour 1184 refus (1/3 des demandes n'aboutissent pas) - 40% des demandes d'hébergement émanent de Valence : 800 demandes, seules 103 réponses en termes de place. - Le SIAO peut alimenter l'agglo en matière de statistiques liées aux demandes - Nécessité d'établir un diagnostic approfondi - Nombreux travailleurs sociaux ne connaissent pas le dispositif - Difficulté à évaluer le besoin dès l'accueil et le renseignement de la fiche-demande (nécessaire amélioration) - Commission SIAO créé mais manque de personnel et de financements
CHRS Le Grand St Jean (St Péray)	<ul style="list-style-type: none"> - Enjeu de travailler main dans la main entre Drôme et Ardèche

Dominique Quet remercie les participants pour la sincérité de leurs propos et indique que les remarques qui seront faites au compte-rendu et sur la présentation du recensement de l'offre seront intégrées au diagnostic.

La journée de l'habitat du 29 novembre 2011 est annoncée aux participants.



URBANIS

VALENCE AGGLO
Sud Rhône-Alpes

Rhône-Crussol

Valence Agglomération
CC Rhône-Crussol

Elaboration du PLH



Rhône-Alpes

Journée de l'habitat et
soirée de l'agglo du 29
novembre 2011

Compte rendu

Date :	29/11/2011	Lieu :	Parc des expositions de Valence
Participants :	Cf. liste des invités		
Réalisé par :	GD	Le :	05/12/2011
Validé par :	GD	Le :	05/12/2011
		Diffusé à :	Valence Agglo / URBANIS

Sommaire

1 - Introduction par Alain Maurice, Président de Valence Agglo et Henri Jean Amaud, Président de la CC Rhône Crussol.	2
2 - Table ronde	2
2.1 - Réactions sur le diagnostic	2
2.2 - Questions aux intervenants	4
3 - Restitution des ateliers thématiques (cf. documents de synthèse)	7
3.1 - Atelier 1 / Enjeux de développement dans la construction neuve	7
3.2 - Atelier 2 / Enjeux de développement du parc existant	8
3.3 - Atelier 3 / Répartition territoriale et parcours résidentiels	9
3.4 - Atelier 4 / Quels besoins spécifiques pour quels publics ?	10
4 - Conclusion de la journée de l'habitat par Philippe ALLIMANT, Directeur Départemental des Territoires	11
5 - Restitution des débats tenus lors de la soirée de l'agglo	12

1 - Introduction par Alain Maurice, Président de Valence Agglo et Henri Jean Arnaud, Président de la CC Rhône Crussol.

Mr le Président de Valence Agglo rappelle que l'élaboration d'une Politique Locale de l'Habitat est un instrument important pour le territoire dans le contexte économique que nous traversons. S'intéresser à une nouvelle politique de logement différente de celle engagée depuis l'après-guerre est nécessaire : notamment pour faire face aux vestiges de la construction des années 49-75. Lorsque la collectivité investit 100K€, c'est 1 nouvel emploi créé dans le secteur du BTP. C'est donc un moyen efficace de redynamiser le tissu local d'activité.

Mr le Président de la CC Rhône Crussol souligne l'enjeu d'une politique habitat cohérente, et menée de front. L'engagement de la CCRC dans l'élaboration d'un PLH est déclaré officiellement.

2 - Table ronde

Les participants de la Table Ronde : Monsieur Tixier (Président de l'OPH de Valence), Mr Dubay (Conseiller Général de l'Ardèche), Mr Duet (Vice Président de Valence Agglo en charge de l'habitat), Maître Panossian (Notaire, représentant de la Chambre des notaires de la Drôme), Monsieur Villard (président de Drôme Aménagement Habitat, président de l'ABS 26/07), Mr Aulic (groupe VALRIM)

L'animateur, Jean-Luc PUILLET (Directeur du CALD06, de l'ADL06, du CAUE et de l'ADL5) rappelle les enjeux de la journée et de la table ronde : parvenir à une appropriation du diagnostic PLH et aborder des pistes d'orientations stratégiques. Cette table ronde est organisée en deux temps :

- 1) réaction sur le diagnostic
- 2) questions aux intervenants

2.1 - Réactions sur le diagnostic

• Monsieur Jacques Dubay, Conseiller Général de l'Ardèche, Maire d'Alboussière

- Le diagnostic présenté est un état des lieux intéressant qui ne touche pas uniquement la question du logement (emploi, transports en commun, coopération intercommunale etc.)
- La problématique du vieillissement est un enjeu frappant.
- Le décalage territorial entre emploi, offre de services et besoins des populations est bien souligné par le diagnostic.

• Monsieur Hubert Tixier, Président de l'OPHV, Adjoint au Maire de Valence

L'analyse produite récemment par la ville de Valence est renforcée :

- Déséquilibres à tous les niveaux entre ville et périphérie
- Besoins en logements à venir importants (pour répondre aux évolutions démographiques, sociologiques et économiques)
- Grande alerte sur le parc ancien sous l'angle énergétique et du logement vacant.

Enjeux :

- Le nombre d'habitants de la ville-centre n'a pas évolué depuis 15 ans alors que Valence est le principal pôle d'emploi
- La répartition du locatif public est inéquitable sur le territoire. Au-delà de la loi SRU, une réflexion est à mener sur la mixité sociale et fonctionnelle.
- « Le PLH, c'est dire dans quelle ville on souhaite vivre »

• **Monsieur Alain Villard, Directeur de l'ABS 26/07, Directeur de DAH**

Mr Villard rappelle que le nombre de logement locatifs publics est d'environ 9000 gérés par 5 opérateurs. Le besoin en logement évoqué dans la présentation d'URBANIS (800 à 1000 logements/an) correspondrait a priori à une production locative publique de l'ordre de 200 à 250 logt/an.

- La population logée en HLM dans la Drôme est la plus précaire de la Région Rhône Alpes (82% des occupants sont dans les plafonds PLAI).
- + de 60% de la population est éligible au PLUS.
- Il y donc un vrai enjeu de produire plus que ce qui ne s'est fait par le passé.
- Vrai manque de Locatifs sociaux sur l'agglo (17% de mixité sociale).

• **Maître Panossian, Notaire**

- Vrai intérêt à la réflexion à l'échelle du bassin de vie (26/07)
- Potentiel de construction surprenant
- Pas assez de notion économique dans ce qui s'est dit : l'économie va avoir un vrai impact sur les besoins en logements.
- Le nombre de logements vacants semble impressionnant
- Les prix de l'immobilier cités dans le diagnostic sur Valence ne sont pas tout à fait justes : le prix du neuf en collectif se situe autour de 2800€/m².

• **Monsieur Aubert, Groupe VALRIM**

- 50% de PO sur l'agglo / Vrai enjeu sur l'accession abordable pour favoriser l'accession des ménages aux ressources équivalentes à 2000€/mois.

• **Mr Dominique Quet, Vice Président en charge de l'Habitat, Maire de St Marcel-les-Valence**

- La poursuite des dispositifs déjà existants sera l'un des enjeux du PLH : observatoire de l'habitat et OPAH.
- 38000 ménages éligibles au locatifs social est un chiffre impressionnant, mais il ne s'agit pas de se focaliser sur ce seul type de produit logement.
- Enjeu d'aborder la question de la qualité de l'habitat (dans l'ancien comme dans le neuf).

2.2 - Questions aux intervenants

- **Question 1 / Le diagnostic met en évidence d'importants déséquilibres sur le territoire (croissance démographiques, localif social, déséquilibres sociaux), que peut apporter le PLH ?**

Réponse de Monsieur Quef

Le diagnostic confirme des phénomènes qui étaient jusqu'à présent présents. Il n'existe néanmoins que peu d'outils existants. La pédagogie et l'action par l'exemple seront les piliers de la politique locale de l'habitat.

Des objectifs quantitatifs doivent être fixés et une réflexion sur l'aboutissement des parcours résidentiels est à conduire.

L'action via les PLU sera longue, mais c'est également un véritable enjeu de prise de conscience et de mise en route.

Enfin, l'action sur l'existant doit être perçue comme un enjeu de rééquilibrage.

Réponse de Mr Dünay

- Vrai enjeu sur les documents d'urbanisme
- Ne pas reproduire les erreurs du passé
- Le diagnostic met en évidence une forte disponibilité foncière, mais l'ancien est un élément aussi important que le neuf
- Une réflexion sur les services et l'évolution de l'ensemble de la couronne est nécessaire pour redynamiser certains secteurs de l'agglo.
- Nécessité d'être vigilant le lien entre développement urbain et évolution des services : commerces, écoles, services.

- **Question 2 / Au regard du diagnostic, il va falloir construire. Il apparaît un potentiel foncier de 1500 logements pour un objectif autour de 1000 logements, aussi il apparaît un bon niveau de maîtrise foncière. Cela signifie-t-il que tout va bien ?**

Réponse de Maître Parnissian

- Sur l'accession, constat que le parc est vieillissant. Les collectivités peuvent inciter l'amélioration des copros, mais cela nécessite un investissement à hauteur de 10 à 20 000€ par propriétaire.
- Prix à la hausse dans l'ancien qui ont un effet impactant sur les capacités des accédants
- Sur le neuf, c'est aux collectivités de définir ce qu'elles souhaitent. Les attentes des accédants ont évoluées depuis 5 ans. Aujourd'hui les gens sont à la recherche d'une grande proximité des services.
- La demande en logement à l'accession est bien présente mais la question prix est fortement importante. Sur Valence le tissu économique est essentiellement constitué de PME et le niveau de rémunération des actifs y est plus faible que sur d'autres secteurs de la Région.
- Ensuite, où construire pour atteindre les objectifs de manière cohérente.
- Le vrai problème est la constitution des prix : aujourd'hui il est nécessaire de réfléchir qui ont veut louer, et à quel prix. Véritable tension sur le foncier en lien avec la hausse des prix immobiliers.

- **Question 3 / 3000 demandes en attente, 60% de la population éligible, 2800 logements manquants au titre de la loi SRU => 200 logements locatifs publics à construire ?**

Réponse de Mr Villard

Il n'existe pas de chiffres fiables sur la demande sociale, le fichier numéro unique indique 4500 demandes, au sein de DAH, ce sont 2000 demandes en instances. Avis que la demande globale est plutôt à resituer autour de 4100 demandeurs.

A priori il s'agit d'une vraie demande. Au pire, si on venait à construire « trop », ça permettrait d'offrir plus de logements de qualité à des locataires qui sont aujourd'hui dans le parc privé à 8,5€/m² et pourtant éligibles.

Mr Villard fait remarquer que le locatif public coûte environ 50% moins cher à la production et est 30% plus économe que le parc privé neuf.

L'enjeu est de trouver une densité intermédiaire avec une qualité attractive. (bel avenir pour le R+1+C)

• Question 4 / Enjeu parc existant, comment répondre aux enjeux sociaux soulevés par le diagnostic ?

Réponse de Mr Tixier

- Par rapport à la réhabilitation du parc public : des efforts sans précédent sont actuellement menés en lien avec l'opération ANRU + la programmation dans les CU équivalentes à 200 logements réhabilités par an.
- Sur le parc privé/copro : 25 copropriétés à enjeux ont été repérées.
- Vacance : les chiffres paraissent toujours extravagants. Sur Valence une estimation plus fine permet de mesurer la vacance au réel. Ainsi, ce sont 800 logements privés vacants qu'il est possible de remettre sur le marché. L'enjeu est de proposer aux propriétaires une certaine « sécurisation » pour une meilleure gestion du risque locatif.
- L'objectif sur la ville de Valence est de 70 sorties de vacances/an avec réhabilitations.
- L'enjeu sur l'existant doit se porter sur le couple loyer + charges.

Réponse de Maître Panossian

- Risque de paupérisation dans le parc privé si aucune mesure n'est apportée pour aider les copropriétés à relever les enjeux d'adaptation/amélioration.

• Question 5 / L'accession à la propriété est-elle un vrai enjeu ? Est-ce que le fait que plus de 50% des ménages du territoire ne peuvent accéder à la propriété est un vrai problème ? Notamment face au fait que ce type de produit se fait essentiellement sous forme de maisons individuelles avec un impact fort sur les consommations foncières ?

Réponse de Maître Panossian

- Accéder à la propriété est une vraie aspiration des habitants. Sur le centre de l'agglo, les prix avoisinent les 3000€/m², hors à ce prix, les capacités d'accession sont réduites pour la plupart des ménages.
- Aussi, 50% des acquéreurs dans le neuf sont des investisseurs => défiscalisation / locatif privé à loyers élevés (même si a priori à compter de 2012 l'effet loi Scellier devrait moins se faire sentir compte tenu de la réforme de la loi de finance).
- Avis d'un réel déficit de la part de propriétaires occupants dans les constructions récentes en collectif.
- Il y a un vrai enjeu de répondre aux aspirations des ménages dont les revenus se situent entre 1900 et 2200€/mois.

Réponse du groupe VALRIM

- En accession sociale à la propriété (PSLA), l'âge moyen des accédants se situe dans la tranche 20-40 ans. Les 2/3 sont des couples avec enfants aux revenus voisins de 2200€/mois. Leur acquisition représentent un remboursement moyen de 750€/mensuel sur 25 ans. L'apport moyen est de 25K€ pour un prix d'achat de 156K€ pour 85m² soit un prix moyen de 1850€/m².
- Si aucune solution n'est trouvée par la collectivité le nombre d'accédant ne pourra pas progresser sur l'agglo.
- La seule solution satisfaisante est le soutien à la production en PSLA avec TVA 5,5%. En volume l'impact de cette production reste marginal vis-à-vis des enjeux de construction.
- Tendances : La production Scellier est peu adaptée au territoire de l'agglo et ce dispositif peut prochainement s'arrêter. Par conséquent le rythme de production en collectif pourrait s'effondrer.

Réponse de Mr Villard

En matière de logement de droit commun, l'objectif est que chacun dispose d'un logement de qualité. Le statut vient après, peu importe que les gens soient locataires ou propriétaires. On ne parle jamais de l'accession sociale des personnes âgées qui est aussi un phénomène important. Le PSLA est un très bon produit => un nouveau regard est à porter.

• Question 6 / Par rapport aux publics dits spécifiques sur quelle cible mettre l'accent ?

Réponse de Mr Dubay

De plus en plus de retraités s'installent sur le territoire attirés par un cadre de vie de qualité. La problématique personnes âgées pose question dans le rural face à la nécessité d'adapter les services de proximité.

Ces publics âgés disposent d'une forte mobilité puisqu'à terme ils effectueront un retour sur les secteurs urbains soucieux de se rapprocher des services.

Il est nécessaire d'anticiper ces évolutions par une liaison interurbaine des services.

Conscience d'un cadre de vie majeur à privilégier. Le qualitatif n'est pas réservé qu'à un type d'habitant.

Réponse de Mr Villard

- Gens du voyage : les solutions existent et l'on sait faire. La réponse dépend de la volonté politique.
- Jeunes : nécessité de produire du PLUS-PLAI en T2. Il est déploré des procédures d'attribution trop lourde face à la volatilité de la demande.
- Démunis : il faut produire plus de PLAI. Quand on produit 100 locatifs sociaux, jusqu'à présent environ 20 relevaient du PLAI. L'enjeu est aujourd'hui d'atteindre systématiquement les 30%
- Personnes âgées : Les opérations cœur de villages connaissent un franc succès puisqu'elles permettent aux personnes âgées de rester connectées aux services. L'idée est de créer du logement indépendant avec des salles communes de convivialité pour l'intégration sociale => très forte pression de la demande personnes âgées.

3 - Restitution des ateliers thématiques (cf. documents de synthèse)

3.1 - Atelier 1 / Enjeux de développement dans la construction neuve

• Où en sommes-nous ?

L'offre nouvelle répond bien aux attentes de la population en :

- Une aspiration des ménages à occuper une villa individuelle
- La production en VEFA a permis d'introduire de la mixité dans des opérations privées
- Production de PLAI dans le diffus via des organismes spécialisées à destination de publics fragiles sur des opérations de petites tailles

L'offre nouvelle répond mal aux attentes de la population en :

- Certaines opérations en locatif neuf déconnectées de la demande et des besoins car loyers trop élevés
- La construction neuve n'est pas assez diversifiée en matière de production aidée (incluant l'accession) mais aussi de marché libre
- Les collectivités ont eu peu la main sur le foncier et qui a généré une offre chère / maîtrise foncière insuffisante
- L'absence de produits mixte en périphérie ne permet pas aux attentes d'installation de jeunes ménages
- Sur communes périphériques constat d'une fuite des jeunes ménages faute de petits logements adaptés
- Sur les secteurs urbains manque de T5 attractif

• 3 objectifs prioritaires

- Aller vers une plus grande diversification de la production par secteurs géographiques (distinction entre les fonctions des 3 terrasses de la ville centre + prise en compte des spécificités des communes)
- Lutter contre l'étalement urbain et œuvrer pour une densification en tissu existant tout en préservant le cadre de vie, la proximité aux services et en assurant la mixité sociale (éviter le monoproduit)
- Afficher la politique locale de l'habitat dans les documents d'urbanisme pour fluidifier le marché et l'intervention des opérateurs en adéquation avec la réalité du marché local et les besoins locaux (*notion d'observation pérenne*)

• Les préconisations de l'atelier

Nos préconisations pour une politique habitat au niveau local (quartier, commune..)

- Des élus locaux qui définissent leurs projets en amont et qui orientent par la négociation le développement de l'offre
- Les documents d'urbanisme doivent s'adapter aux projets pour organiser le développement par la mobilisation systématique des outils de l'urbanisme
- Traduire des densités suffisantes pour générer de la mixité et proposer une offre attrayante et pour tous (locatif / primoaccession)

Nos préconisations pour une politique habitat à l'échelle du grand valentinois

- Une politique foncière « musclée » et prospective (outil de maîtrise, accompagnement des communes en amont des projets pour garantir diversification et mixité)
- Participer au financement d'une production publique de qualité et poursuite du partenariat avec les bailleurs et opérateurs privés
- Un observatoire de la demande, du besoin et des marchés pour permettre un affichage et une lisibilité du projet de la collectivité

3.2 - Atelier 2 / Enjeux de développement du parc existant

• Où en sommes-nous ?

L'offre existante répond bien aux attentes de la population en :

- Dispositif de conventionnement sans travaux (mais avec étiquette E)
- Les OPAH en cours (avec leurs limites)
- Expérimentation copro (en OPAH)
- Portage GRL + taxe vacance en réflexion sur valence (log vacants)
- Peu d'insalubrité (PO) mais de l'indécence (PB)

L'offre existante répond mal aux attentes de la population en :

- Situations d'inadaptation du parc ancien (configuration log, environnement, accessibilité..)
- Réforme Anah : moins de réponse sur le locatif
- Pas de suivi global logement indigne
- Fin du PTZ accession sur parc ancien
- Désengagement Etat : repenser les leviers financiers
- Problème de qualité énergétique (hors PO modestes)

• 3 objectifs prioritaires

- Objectif 1 : Maintien à domicile (adaptation des logements)
- Objectif 2 : Amélioration énergétique (copro + précarité + autre...)
- Objectif 3 : Résorber la vacance (Valence, bourgs centres) en lien avec la qualité urbaine

• Les préconisations de l'atelier

Nos préconisations pour une politique habitat au niveau local (quartier, commune...)

- Pôle urbain central : poursuivre expérimentation sur copro

Nos préconisations pour une politique habitat à l'échelle du grand valentinois

- Dispositif pour accompagner les accédants dans l'ancien
- Information et conseil (point info) pour l'adaptation et pour le thermique
- Poursuivre et enrichir les dispositifs type OPAH

3.3 - Atelier 3 / Répartition territoriale et parcours résidentiels

• Où en sommes-nous ?

L'offre actuelle répond bien aux enjeux de répartition et de satisfaction des parcours résidentiels en :

- atout de l'emploi
- ancien pas cher
- les pôles urbains sont porteurs de services – à conforter,
- des communes 1ère couronne se développent bien, offre diversifiée sur l'accueil et le maintien
- On a du foncier, assez bien desservi par les TC, mais sont ils utilisés?

L'offre actuelle répond mal aux enjeux de répartition et de satisfaction des parcours résidentiels en :

- Pas de développement démo sur la ville centre car départ vers les périphéries
- Manque de logements individuels de qualité en situation urbaine, besoin d'une offre équilibrée
- ... prix élevés du foncier sur Valence et 1ères couronnes
- Offre déséquilibrée de produits défiscalisés fortement situés sur le centre
- Inquiétude pour l'avenir avec l'évolution des directives de répartition du logement social, du Scellier et du PTZ

• 4 objectifs prioritaires

- Logique de PLH urbain à assumer sur l'ensemble du territoire (densité, transport, service), avec une diversité de produits dans les opérations = construire de ville de demain, Rééquilibrer l'offre en seconde couronne et la ville centre, banalisation du logement temporaire pour les jeunes, ...
- Banaliser le logement social, parler de mixité fonctionnelle et de logements abordables
- Re circulariser le parc existant (vacance et mesures techniques ad hoc)
- Nécessite d'une vision pour le PLH, (PLH de cœur)

• Les préconisations de l'atelier

Nos préconisations pour une politique habitat

- PSLA en milieu urbain
- l'intégration des mesures de requalification nécessaires
- travailler les outils réglementaire (et financier pour assurer la diversité de produits et le caractère urbain du développement et structurer le développement futur par des consignes claires de diversité d'offre = Mixité d'opération)
- Valoriser la trame de transport en commun et la proximité des services
- Renforcer le logement social et notamment du PLAI, partout
- Renforcer la trame urbaine existante

3.4 - Atelier 4 / Quels besoins spécifiques pour quels publics ?

2 préalables :

- des besoins spécifiques qui s'inscrivent dans un contexte difficiles
- des catégorisations qui ne doivent pas engendrer de la ségrégation de ségrégation sociale et spatiale

• Où en sommes-nous ?

Les acteurs du logement répondent bien aux attentes des publics fragiles en :

- Personnes âgées : politique de réhabilitation
- Personnes handicapées
- Jeunes réponses satisfaisantes pour séjours courts
- Publics en difficulté : dispositifs existants

Les acteurs du logement répondent mal aux attentes des publics fragiles en :

- Personnes âgées : Mobilité contrainte, ou publics captifs
- Personnes handicapées
- Jeunes Difficultés d'accès public et privé
- Publics en difficulté problèmes de coûts

• 3 objectifs prioritaires

- Personnes âgées : développer une offre abordable, travailler sur l'accessibilité générale,
- Personnes handicapées : Développer l'adaptabilité des logements,
- Logements des jeunes : Faciliter l'accès au logement HLM et privé
- Publics défavorisés : Développer logement accompagné, abordable, poursuivre la réflexion sur l'hébergement sur le PLH
- Pour tous : faciliter les mutations HLM

• Les préconisations de l'atelier

Pas de préconisations opérationnelles formulées par l'atelier en dehors des objectifs stratégiques

4 - Conclusion de la journée de l'habitat par Philippe ALLIMANT, Directeur Départemental des Territoires

En tant que document de programmation, le PLH est au cœur des enjeux de développement : fluidité des parcours, rôle du parc social, réponse aux publics défavorisés, aux publics spécifiques, et en matière de lutte contre l'habitat indigne.

L'Etat est attentif sur la pertinence du périmètre, hors l'ensemble Valence Agglo + CC Rhône Crussol est jugé très pertinent, notamment en lien avec la prochaine Commission Départementale de Coopération intercommunale.

Vraie importance de raisonnement à l'échelle du bassin en poursuite du diagnostic comme socle commun.

Le DDT insiste également sur le statut. Le PLH est un document à portée opérationnelle qui doit s'articuler entre PLU et SCOT. L'enjeu est donc de croiser le diagnostic avec les objectifs des élus et la traduction des orientations en termes de propositions opérationnelles :

- Faire face à des parcours résidentiels au fil de l'eau sans logique territoriale. Enjeu d'éviter la spécialisation de certains secteurs.
- Faire face à une faible diversité des formes d'habitat pour sortir du modèle dominant. Enjeu de faire preuve d'imagination.
- Offre de logements abordables à conforter. Besoin de compenser l'offre locative privée. Réflexion sur le parc HLM ancien.
- Enjeu de la réhabilitation thématique dans l'ancien.

Le PLH peut aussi cibler/insister sur la prise en compte des besoins des publics spécifiques : jeunes, défavorisés, vieillissants, accessibilité, précarité énergétique, hébergement / logement temporaire.

Les attentes de l'Etat :

- Capacité à être opérationnel dans l'ensemble des actions
- Enjeux d'orientations environnementales (lien avec la loi ENE / Grenelle)
- Conception de zones d'habitat en lien avec le Plan de Déplacement Urbain et la conformité avec la problématique Bruit.
- Maîtrise du foncier : Mise en cohérence avec les PLU dans un souci d'économie d'espace.

Dispositions transversales :

- qualité de la gouvernance pour le portage de la politique
- AMO des communes comme priorité

En conclusion :

- Articulation avec le SCOT sera importante : nécessité de mettre en place des commissions spécifiques SCOT / PLH
- Les évolutions sociétales, l'urgence sociale et environnementale imposent une obligation de résultat dans la mise en œuvre de ce futur PLH.

5 - Restitution des débats tenus lors de la soirée de l'agglo

Introduction par Mr Pierre Antoine LANDEL, Président du SCOT ROVALTAIN : objectif de la soirée est une rencontre entre acteurs du territoire (élus, associations, habitants etc.). Plusieurs défis sont à relever : la mobilité, l'énergie, le social, le foncier, l'économie. Plusieurs leviers d'actions sont mobilisables : le PLU, le PLH, le SCOT.

L'agglo s'inscrit aujourd'hui dans une démarche de définition d'une nouvelle politique.

• Intervention de Yves Chalas, Sociologue, IUG.

Yves Chalas intervient sur la réalité de la demande des habitants en matière de logements en présentant une connaissance qui peut servir à l'opérationnel, notamment en matière de morpho-typologie de l'habitat. Retranscription de travaux de recherche sur ce que les gens recherchent vraiment. Il s'agit de comprendre la demande pour permettre de rendre attractif l'offre de logement en centre-ville que délaissent de nombreux ménages aujourd'hui faute de réponse adaptée.

Le premier postulat est que cette demande est une demande urbaine d'habitat liée aux modes de vie. L'urbain est de moins en moins un habitant de quartier mais de plus en plus un habitant d'agglomération. Avec une volonté profonde d'un habitat connecté.

Cinq concepts clés permettent de définir cette demande urbaine d'habitat : 1/ Garage, 2 / Placard, 3/ Terrasse, 4/ Evolutivité, 5/ Environnement.

- Le Garage : il est le symbole de la mobilité. Elle-même peut être considérée comme la condition de l'intégration sociale.
- Le Placard : Le besoin de rangement est le fruit de la consommation. L'attrait vers la maison individuelle spacieuse traduit ce besoin de placard.
- La Terrasse : (ou jardin, ou barbecue) : renvoie à une demande d'espace extérieur privatif, à une demande de nature. De nature sensorielle.
- L'Evolutivité : 1 demande de permis de construire sur 2 relève de transformation de l'habitat. Les itinéraires familiaux sont aujourd'hui complexes, l'habitat doit pouvoir être évolutif.
- L'Environnement : renvoie à l'éco domesticité responsable : les habitants sont aujourd'hui en recherche de performance thermique.

En conclusion, la maison individuelle n'est pas la seule réponse possible, il est nécessaire d'intégrer la périphérie au centre par l'import des réussites. L'habitat intermédiaire présente beaucoup d'intérêt car il permet de satisfaire les attentes de la population et répondre aux cinq concepts clés.

• Réaction des intervenants de la table ronde

Réponse de Maître Panossian

- Enjeu de réponse à la demande de manière assez rapide
- Croissance des prix sur tous les secteurs sauf le centre-ville qui traduit ce rejet du centre.
- Ne pas oublier le calendrier d'une opération qui de 3 ans en moyenne.

Réponse de Mr Alain Villard

- Beaucoup de T4 dans le parc existant, aujourd'hui le T3 plaît beaucoup, il est le produit universel pour les jeunes couples, les familles monoparentales, les personnes âgées.

- En tant que gestionnaire, l'analyse de Yves Chalas n'est pas tout à fait partagée, surtout sur l'aspect du garage => avis que les gens aujourd'hui se passent bien volontiers d'un garage.

Réponse de Monsieur BOSIC (Diaconat Protestant).

Le diaconat protestant est une association créée en 1890 qui gère un dispositif pour des publics qui vont avoir besoin à terme d'un logement (femmes en difficulté, jeunes travailleurs, EHPAD etc.)

- Deux principales préoccupations du public logé sont évoquées : le coût, la sécurité.
- L'enjeu est de trouver la mixité sociale de partout dans la ville, le périurbain etc.
- Besoin de petites structures type pension de famille (10-15 logements) à destination de personnes handicapées ou problèmes psychiques de manière accompagnée.
- Besoin de personnes âgées sous forme intermédiaire entre le logement et l'EHPAD (type foyer ou résidence service).
- Il est essentiel d'avoir une cohésion entre le point de vue de l'Etat, du Département, de l'Agglo afin de construire un diagnostic partagé et se mettre d'accord sur où et quoi faire.

Quelques remarques de la salle :

- Des formules d'habitat coopératif sont trouvées par des associations pour des personnes vieillissantes qui ne trouvent pas d'offre structurée adaptée à leur besoin et leur envie de retrouver du lien social dans du logement autonome.
- La priorité doit être donnée sur l'existant (une grande partie de l'existant est inadaptée à la demande) et la ville centre présente des indicateurs alarmants.
- Il est très dangereux de penser que l'agglo doit poursuivre sur la voie de la ghettoïsation riches/pauvres : « sans mixité, point de salut ».
- Grâce au coup de pouce des communes le locatif public dans les petites communes rural doit pouvoir trouver une place de choix (exemple de la commune d'Uple) qui permet de répondre à une partie des problématiques des habitants. Par contre vigilance sur le PLA) en rural.
- Vrais enjeux de s'outiller du point de vue du foncier et d'avancer sur la question d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL)
- Question sur la position de l'agglo sur l'enjeu de la préservation des terres agricoles.

Intervention d'Habitat Ticor, président de l'OPH, rejoint au Maire de Valence

3 enjeux à relever pour une réponse collective cohérente que doivent comprendre les citoyens :

- Le programme ANRU agit pour une transformation profonde de la ville et qui nécessite d'y croire. L'introduction de l'accession sur les quartiers concernés est un tournant.
- L'ancien : responsabilité collective de mettre les financements pour l'amélioration et l'adaptation du parc.
- Besoin de continuer de créer du logement abordable dans la ville.

Conclusion de Dominique Quest

Pour conclure, décliner le PLH et atteindre les objectifs fixés sera beaucoup plus complexe que de produire le document.

Direction Départementale des Territoires de la Drôme
Service Logement Ville et Réinsertion Urbaine
Pôle Public (H Logement) et Pôle Public

**Logements locatifs sociaux publics (PLUS-PLAI-PLS) et PLS privés financés et agréés entre 2000 et 2010
sur le territoire de la communauté d'agglomération Valence Agglo Sud Rhône-Alpes
hors structures d'hébergement collectif**

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		
	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS	PLUS- PLAI	PLS									
Valence	37				6		3		3	33				1		1	46		90	16	67	60	
Bourg les Valence	12				1	2	35	6	2		10		66	19	94	7	42	16	81	22	80	3	
Ponsas les Valence										17		3		2									3
Châtellier			4		1		6	1	5							26		12		4		1	
St Marcel les Valence									20		26		6		31		4		8	6	3		
Beaumont les Valence									2						1								1
Montclar					0						14						28		33				
Malsard										13		3		7									
Montmeyrat								11							23								
Uras									35														
La Source Camblane																							
(TOTAL)	46	0	4	0	16	2	66	9	48	83	41	12	73	29	176	4	129	37	406	44	120	57	
	49		4		21		64		131		13		101		184		148		280		185		

1° Total PLS (mixtes et PLS mixtes)

Commentaires

- une programmation de logements locatifs sociaux globalement faible sur l'ensemble du territoire, qui se développe progressivement (11or pallier en 2004, et 2ème palier en 2007).
- une programmation spécialement faible sur la ville centre de Valence, qui recrudescit en 2008 (46 logements en 2008, 115 en 2009 et 107 en 2010), après des années sans aucune production (2001-2005) du fait d'un développement de l'offre relativement faible du grand territoire.
- une production d'offre nouvelle surtout soutenue sur Bourg les Valence depuis 2005
- une offre nouvelle en logements locatifs sociaux surtout centrée sur les villes de Valence et Bourg les Valence
- un développement de l'offre nouvelle observé depuis quelques années sur certains communes proches de Valence comme St Marcel les Valence (165 logements depuis 2004), plus éloignées comme Chabeuil (148 logements depuis 2004), et même sur des communes plus éloignées comme Utras (140 logements depuis 2004)

CC RHONE-
CRUSSOL
ACTUALISATION
DIAGNOSTIC
PLH 2014

CC RHONE-CRUSSOL

Elaboration du PLH

Actualisation du diagnostic PLH
validé en décembre 2011

Novembre 2014





Agir pour un habitat digne et durable

Équipe URBANiS

Directeur régional : Frédéric PELISSON

Frederic.pelisson@urbanis.fr

Chef de projet : Grégory DINTRE

Gregory.dintre@urbanis.fr

Equipe projet :

Frédéric Pelisson, directeur d'étude

Grégory Dintre, chef de projet

Contact URBANiS

Agence régionale de Chambéry

14 avenue Jean Jaurès 73000 CHAMBERY

chambery@urbanis.fr



www.urbanis.fr

Introduction

En décembre 2011 la Communauté de Communes Rhône-Crussol validait son diagnostic de Programme Local de l'Habitat dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec Valence Agglo. Le document en question permet de mettre l'accent sur les logiques de fonctionnement à l'échelle du bassin d'habitat valentinois, indistinctement des limites intercommunales.

Faisant suite à l'élargissement du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunal depuis le 1^{er} janvier 2014 (intégration des communes de Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains), la CC Rhône-Crussol a souhaité procéder à une actualisation sommaire de son diagnostic PLH de manière à s'assurer que son futur document de programmation de la politique locale de l'habitat puisse répondre tant aux problématiques d'un territoire à 13 communes que d'apporter un dimensionnement adéquat des objectifs propres à ces deux nouvelles communes.

Ainsi, l'objectif est ici d'apporter une lecture des problématiques habitat sur plusieurs thématiques (situation démographique, état du parc de logement, situation des ménages, offre foncière) à partir des données disponibles en 2014.

En dernier lieu, les grandes problématiques qui ont guidé la définition des orientations stratégiques en 2012 pourront ainsi, dans le cadre de la définition des objectifs territorialisés et des orientations stratégiques 2014, être re-questionné à la lumière de la situation 2014 dans un EPCI à treize communes.

Actualisation du diagnostic : focale thématique 2014

1. Situation démographique et évolutions récentes
2. Situation du parc de logements
3. Situation des ménages du territoire et de la demande sociale
4. Actualisation sommaire du volet foncier du PLH
5. Rappel des conclusions formulées entre 2011 et 2012

32 474 hab. au 01/01/2011

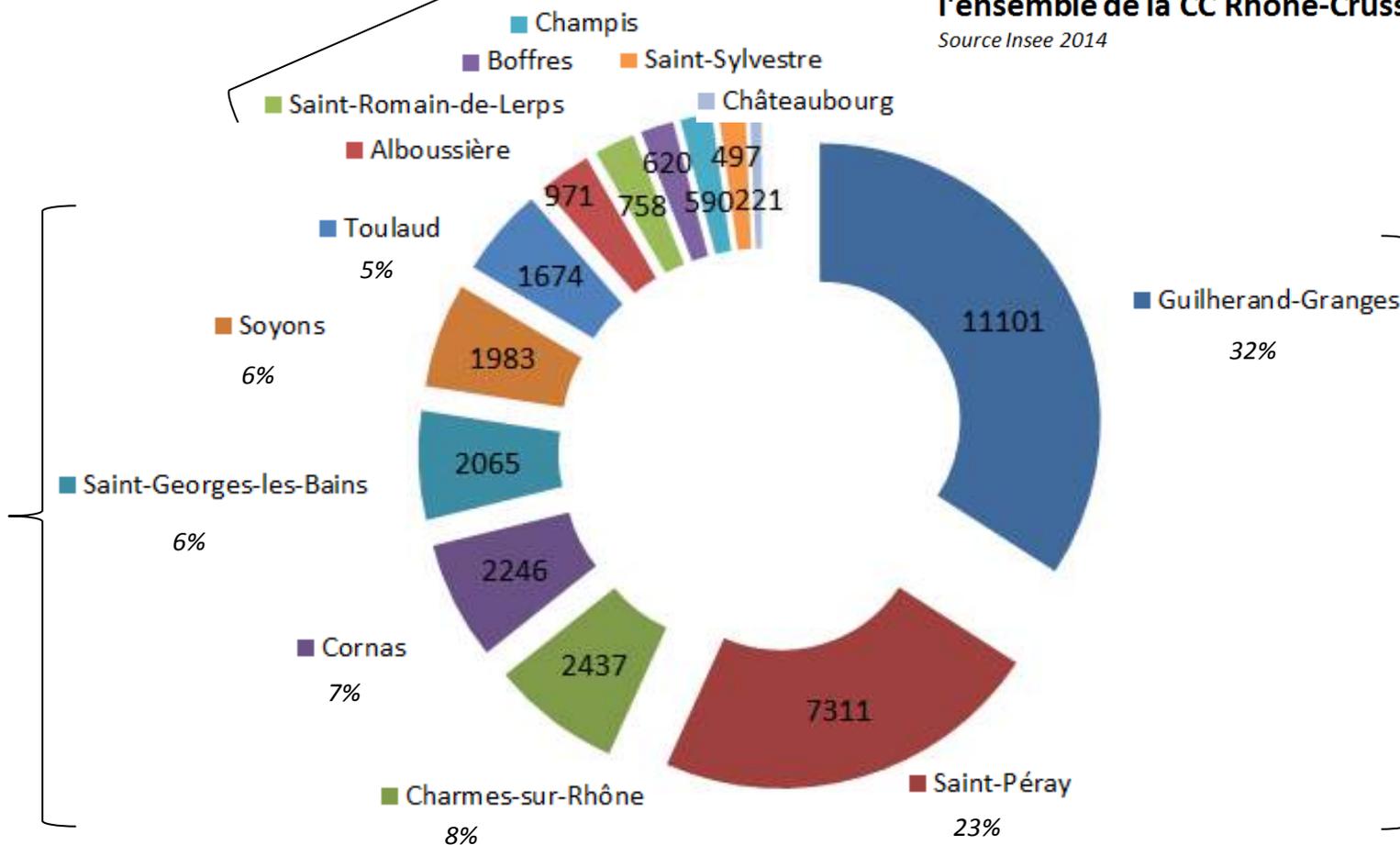
Plateau + Chateaubourg
3 657 hab. soit 11,2%

Poids démographique des communes sur l'ensemble de la CC Rhône-Crussol en 2011

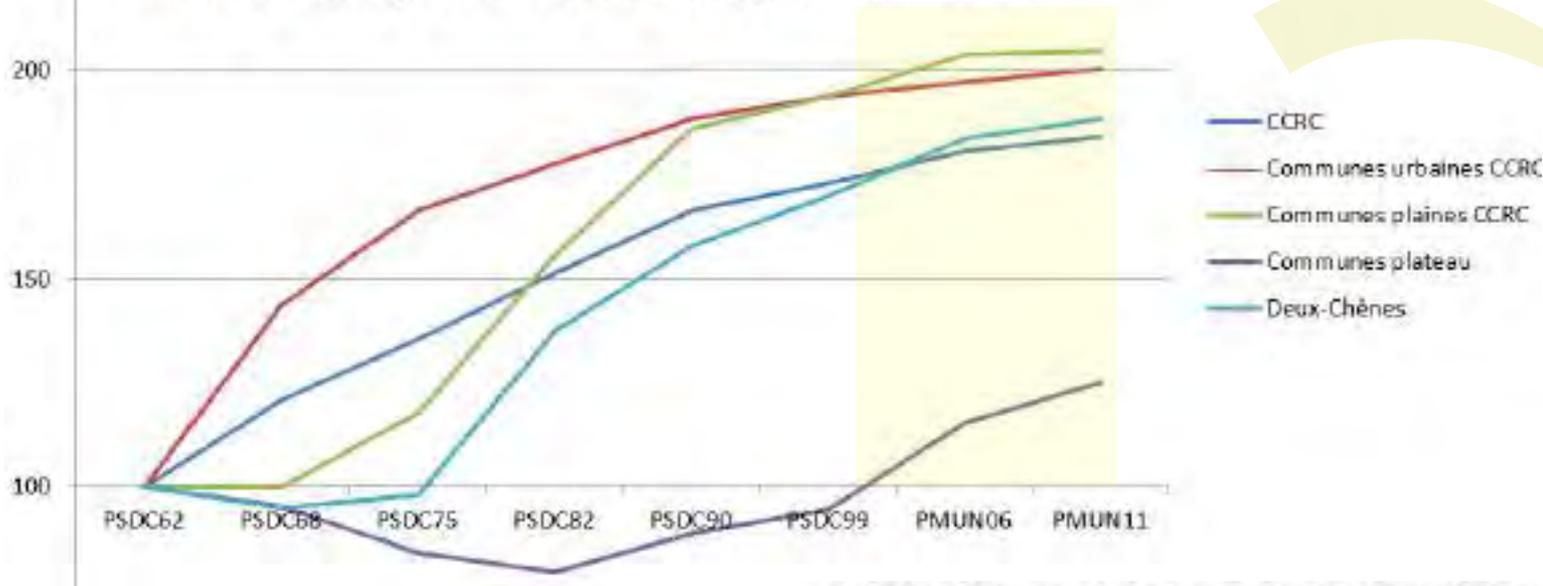
Source Insee 2014

Plaine (hors communes urbaines) =
10 405 hab. soit 32%

Pôle urbain
18 412 hab. soit 57%

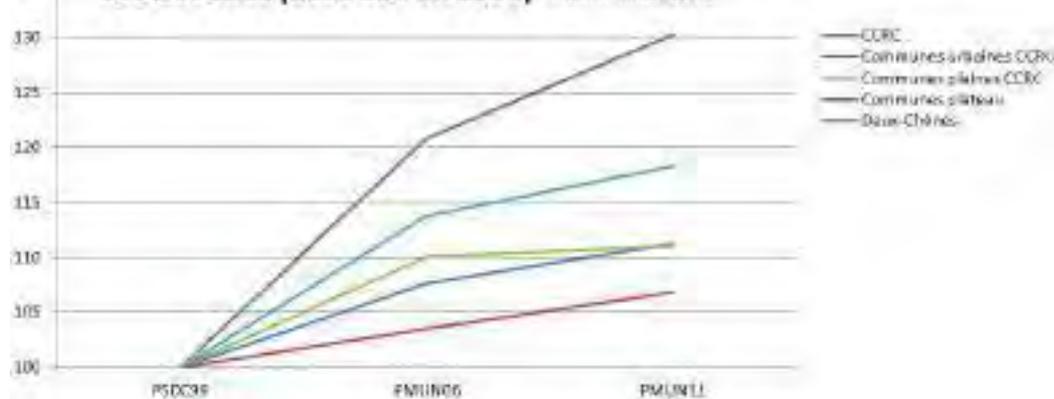


Evolution de la population par secteurs géographiques entre 1968 et 2011 (base 100 en 1968) - Source Insee 2014

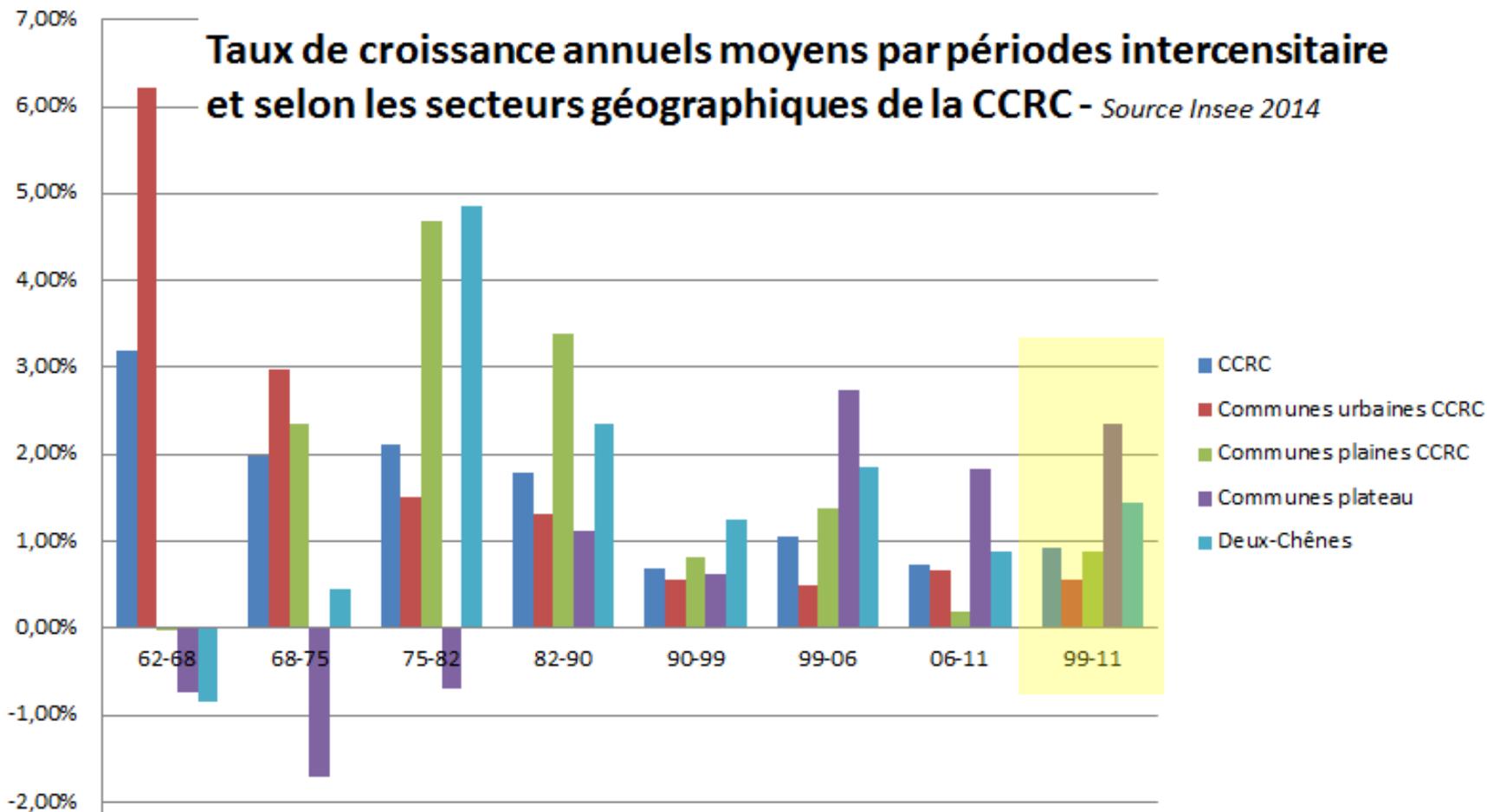


En indice base 100 en 1962, Les communes de Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains (secteur « Deux-Chênes ») intégrées au 1^{er} janvier 2014 connaissent une dynamique démographique semblable à la tendance observable à l'échelle de la CCRC.

Evolution de la population par secteurs géographiques entre 1999 et 2011 (base 100 en 1999) - Source Insee 2014



Tendance au ralentissement de la croissance démographique

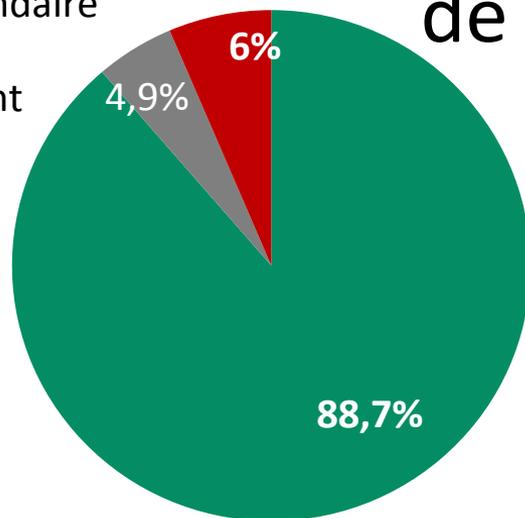


Tendance au ralentissement de la croissance démographique, à l'exception du secteur urbain

- > Après un essor important entre 1999 et 2006 (+1,05%/an), la croissance démographique de la CCRC poursuit une tendance au ralentissement assez net (+0,73%/an).
- > Le taux de croissance démographique entre 1999 et 2011 sur les communes de Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges les Bains est de +1,45%/an lorsque sur l'ensemble de la CCRC il est de +0,92%/an. Ces deux communes observent également un ralentissement marqué entre les deux périodes 99-06 (+1,86%/an) et 2006-2011 (+0,88%/an)
- > A l'échelle CCRC, seul la commune de Guilherand-Granges connaît une accélération de la croissance démographique significative (+0,01%/an sur 1999-2006 contre +0,71%/an sur 2006-2011)

Un parc de logements au profil résidentiel et un phénomène de vacance relativement faible

- Résidence Principale
- Résidence Secondaire
- Logement Vacant



Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP

- > Sur la base des données Filocom 2013, le taux de résidence principale du territoire est de 88,7%.
- > Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains présentent un profil similaire (90% de résidences principales)

- > Des taux de vacance qui demeurent significatifs sur Alboussière (20%), Boffres (12%), Champis (10%)
- > Les communes de Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains s'inscrivent dans le taux de vacance moyen observable à l'échelle CCRC (6%)
- > Guilhaud-Granges présentent un profil de marché plutôt tendu (seulement 4% de vacance)

Un profil dominant de propriétaires occupants et un parc de logements locatifs publics qui demeure marginal.

- > Sur la base des données Filocom 2013, le taux de propriétaires occupants au sein du parc de résidences principales du territoire est de 72%.
- > Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains présentent un profil également dominé par ce type de statut d'occupation (respectivement 69% et 84% de résidences principales).
- > La commune de Saint-Georges-les-Bains se rapproche ainsi des situations observables à Soyons (85%) et Touloud (84%).
- > Parmi les deux nouvelles communes intégrées, la situation du parc locatif social est différente d'une commune à l'autre. Pour Saint-Georges les Bains, le taux de logement locatifs publics sur l'ensemble du parc est très faiblement représenté (seulement 2,6% des logements) alors que Charmes-sur-Rhône devient la commune de la CCRC dont le parc de résidences principales est le plus diversifié avec 193 logements sociaux, soit 18,7% de son parc de RP.

Statuts d'occupation du parc de résidences principales	Propriétaire occupant		Locataire secteur privé		logements sociaux (au sens SRU)	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
CCRC	10353	72%	3318	23%	974	6,7%
Guilherand-Granges	3509	65%	1648	30%	238	4,3%
Saint-Péray	2206	73%	620	20%	344	11,2%
Charmes-sur-Rhône	705	69%	317	31%	193	18,7%
Autres communes	3933	82%	733	15%	199	4,1%

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, RPLS 2013, DDT07

Détail du parc de logement à vocation sociale

Logements sociaux de l'EPCI Rhône-Crussol au 25/11/2014 - source DDT

Communes	Logements HLM (source rpls au 1/01/2013 + DDT07 nov2014)	Logements conventionnés privés 28/11/2014	Logements communaux au 28/11/2014	Logts spécifiques au 1/11/2014 (FPA_FETU)	Total logements sociaux *	Nbre Résidences Principales	Taux logements sociaux (au sens SRU)
Charmes-sur-Rhône	171	13	2	22	193	1036	18,7%
Alboussière	36	10	0	60	66	408	16,2%
Boffres	28	2	1	0	31	293	10,6%
Saint-Péray	265	34	0	135	344	3064	11,2%
Cornas	24	19	0	0	43	922	4,7%
Guilherand-Granges	149	45	3	122	238	5485	4,3%
Chateaubourg	0	3	0	0	3	98	3,1%
Toulaud	9	8	2	0	19	669	2,8%
Saint-Georges-les-Bains	11	8	3	0	22	836	2,6%
Saint-Romain-de-Lerps	6	1	0	0	7	318	2,2%
Saint-Sylvestre	2	1	1	0	4	214	1,9%
Champis	0	2	0	0	2	255	0,8%
Soyons	0	2	0	0	2	842	0,2%
Total EPCI	701	148	12	339	974	14 440	6,7%

*logements spécifiques type foyers comptabilisés à hauteur de 1 pour 3)

- > Charmes-sur-Rhône est la commune du territoire dont le taux de mixité est le plus élevé (18,7%).
- > Par rapport au diagnostic initial réalisé en décembre 2011, le nombre de logements locatifs publics de la ville de Guilherand-Granges a progressé de 24 logements (+11%), celui de St Péray s'est accru de 36 logements (+16%)
- > Les deux communes soumises à la loi SRU (Guilherand-Granges et St Péray) atteignent respectivement un taux de mixité social de 4,3% et 11,2%.
- > Le taux de logements sociaux de la communauté de communes est de 6,7% de l'ensemble des résidences principales.

Retard au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (article 55) et objectifs de rattrapage triennaux.

- > Au 1er juin 2014, les taux de logements sociaux (loi SRU) sont de 4,3% pour Guilhaumand-Granges (soit 859 logements sociaux manquants pour atteindre les 20% légaux) et de 11,2% pour Saint Péray (soit 269 logements sociaux manquants pour atteindre les 20% légaux)

- > **Les objectifs triennaux pour la période 2014-2016 au titre de la loi du 18 janvier 2013 de rattrapage (25% du déficit rattrapé sur 2014-2016) sont les suivants :**
 - **180 logements à réaliser sur 2014-2016 à Guilhaumand**

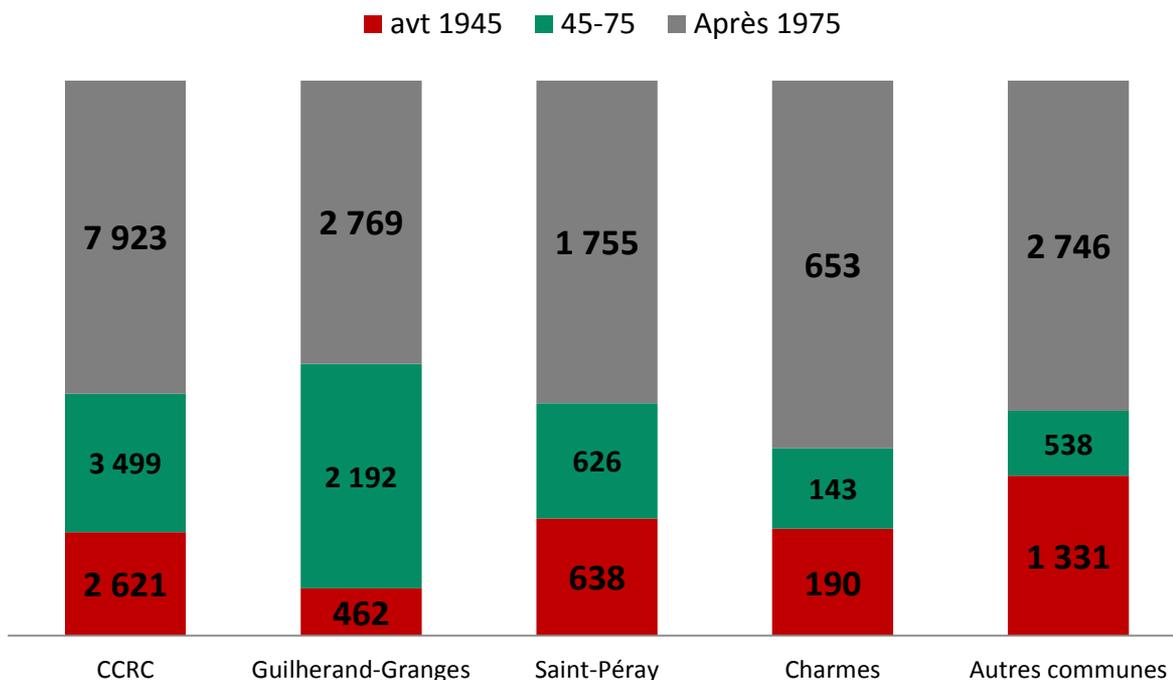
 - **63 logements à réaliser sur 2014-2016 à Saint Péray**

Un taux de logements privés potentiellement indigne très inférieur à la moyenne départementale

Commune	Nombre PPPI	% des RP privées	dont nombre construit avant 1949	dont % construit avant 1949
Châteaubourg	secret stat.	secret stat.	secret stat.	secret stat.
Cornas	secret stat.	secret stat.	secret stat.	secret stat.
Saint-Romain-de-Lerps	secret stat.	secret stat.	secret stat.	secret stat.
Guilherand-Granges	40	0,80%	32	80%
Saint-Péray	33	1,20%	28	84,80%
Toulaud	31	4,70%	28	90,30%
Alboussière	20	5,60%	15	75%
Boffres	18	6,80%	16	88,90%
Saint-Georges-les-Bains	18	2,20%	secret stat.	secret stat.
Saint-Sylvestre	16	8,10%	16	100%
Champis	14	5,50%	12	85,70%
Charmes-sur-Rhône	14	1,40%	12	85,70%
Soyons	14	1,70%	13	92,90%
CCRC	200	1,70%	170	85%
Ardèche	-	4,30%	-	88,90%

Source : FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

- > Un parc globalement peu dégradé : 2,1% classement cadastral 7 ou 8 et 3% de logements sans confort au sens de Filocom
- > Charmes-sur-Rhône et St Georges sont deux communes dont le taux de logements potentiellement indigne est faible.
- > Ces logements concernent principalement des propriétaires occupants (57,5% contre 50,2% pour l'ensemble du Département) et touchent majoritairement des ménages de plus de 60 ans (54% contre 47,3% pour l'ensemble du Département)
- > Comparativement aux données 2007 analysées dans le cadre du diagnostic initial, le taux de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) est à la baisse : il était de 2,1% en 2007 contre 1,7% pour la source Filocom 2011.



44% des résidences principales construites avant la 1ere réglementation thermique

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP

- > En 2013, 44% des résidences principales de la communauté de communes Rhône-Crussol ont été construites avant la première réglementation thermique de 1975. Les communes où le parc ancien est le plus représenté sont Boffres (61% des résidences principales), Saint-Sylvestre (55%) et Champis (54%) à l'opposé de Cornas (21%) ou Saint-Romain-de-Lerps (28%) qui présentent quant à elles un parc de logements globalement plus récent.
- > Charmes-sur-Rhône et Saint-Georges-les-Bains accueillent un de parc plus récent que ce observé à l'échelle de la CCRC : seulement 34% des résidences principales à Charmes-sur-Rhône ont été construites avant 1975 et 35% à Saint-Georges-les-Bains.
- > En volume Guilhaierand-Granges comptent 2 653 logements construits avant 1975 soit 43% des logements construits avant 1975 sur l'ensemble de la CCRC.

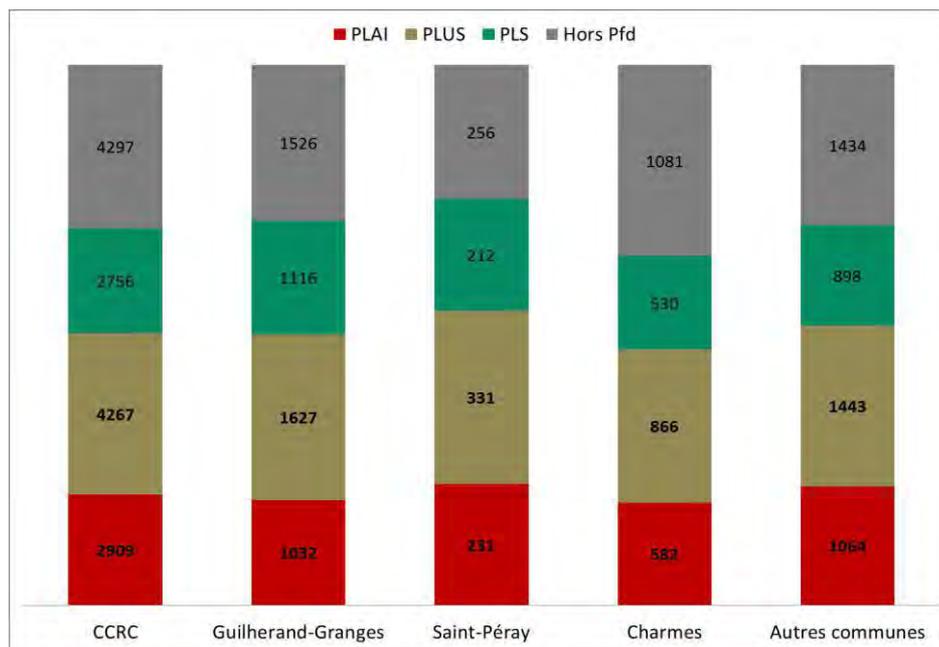
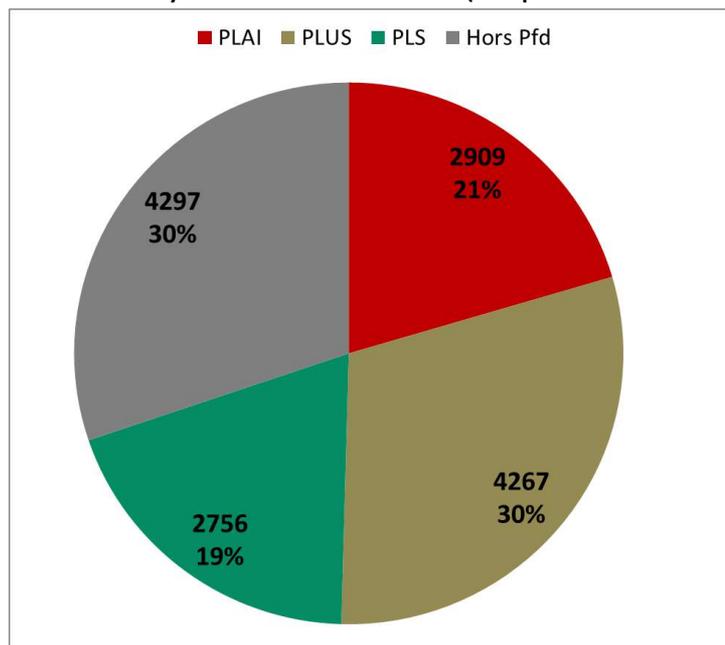
L'offre actualisée à destination des publics spécifiques

Type de public	Type d'établissement "Public spécifique"	Commune	Nom Etablissement	capacité en place d'hébergement	Totaux par type d'hébergement
Démunis	Centre d'Accueil	St Péray	Le Grand St Jean	1	15
		Toulaud	La Parenthèse	14	
	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	St Péray	Le Grand St Jean	21	21
		Maison Relais	Toulaud	Les Ufernets	6
Personnes âgées	Maison de retraite	Guilherand-Granges	EHPAD Les Tamaris	95	340
		Guilherand-Granges	EHPAD Marcel Coulet	82	
		St Péray	EHPAD Résidence "Malgazon"	95	
		St Péray	EHPAD Résidence Les Bains	46	
		Charmes-sur-Rhône	Les Mimosas	22	

> L'intégration de la commune de Charmes-sur-Rhône vient conforter l'offre en maison de retraite de la CCRC

51% des ménages du territoire éligibles au parc public

- > 7 176 ménages de la CCCRC sont éligibles au logement social PLUS, soit 1 ménage sur 2.
- > Les communes du plateau se distinguent par les faibles revenus des ménages qui y habitent (78% de ménages inférieurs au plafonds PLUS à Saint-Sylvestre, 69% à Boffres, 68% à Alboussière).
- > Dans la plaine, Saint-Péray est la commune qui présente la part la plus importante de ménages éligibles PLUS (55% des ménages de la commune).
- > A Charmes-sur-Rhône et Saint Georges-les-bains, la part de ménages éligible à un logement PLUS est inférieure à la moyenne du territoire (respectivement 47,3% et 44,3% des ménages sont éligibles à un logement PLUS)



Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP

Un ménage propriétaire occupant sur trois est éligible aux aides de l'Anah

- > 2 023 ménages de la CCCRC sont éligibles aux aides Anah « très modestes » contre 1372 ménages modestes.
- > Des disparités entre les communes : 55% des ménages propriétaires occupants éligibles à St Sylvestre contre 24% à Soyons.
- > Charmes-sur Rhône et Saint-Georges-les-Bains , avec des taux de propriétaires occupants éligibles de 33% et 29% se situent dans la moyenne du territoire.

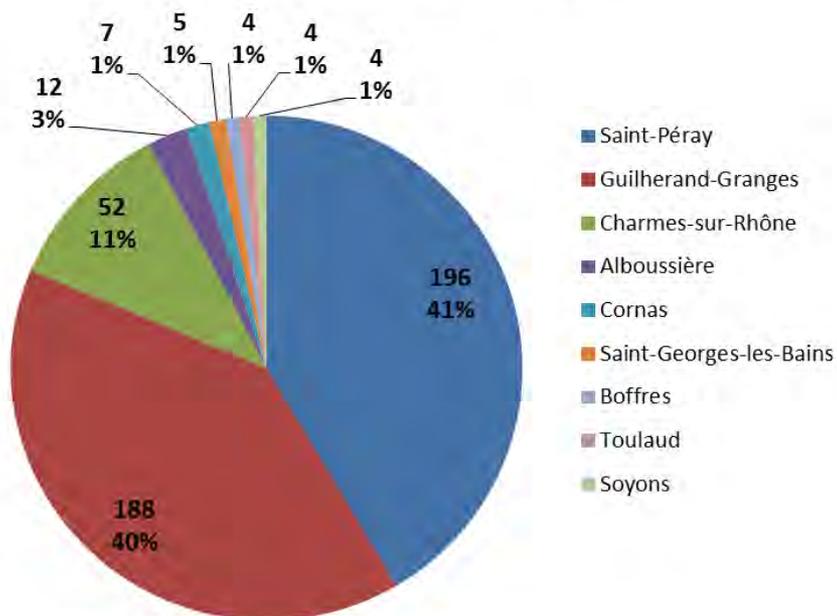
Communes	% de ménages propriétaires occupants éligibles Anah
Saint-Sylvestre	55%
Boffres	51%
Champis	46%
Alboussière	43%
Saint-Romain-de-Lerps	38%
Châteaubourg	36%
Guilhaud-Granges	34%
Toulaud	33%
Cornas	33%
Charmes-sur-Rhône	33%
Saint-Georges-les-Bains	29%
Saint-Péray	27%
Soyons	24%
CCRC	33%

Source : FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP

472 demandes enregistrées en 2013 dont 81% d'entre elles sur Saint-Péray et Guilherand-Granges

Localisation des demandes HLM enregistrées sur l'année 2013

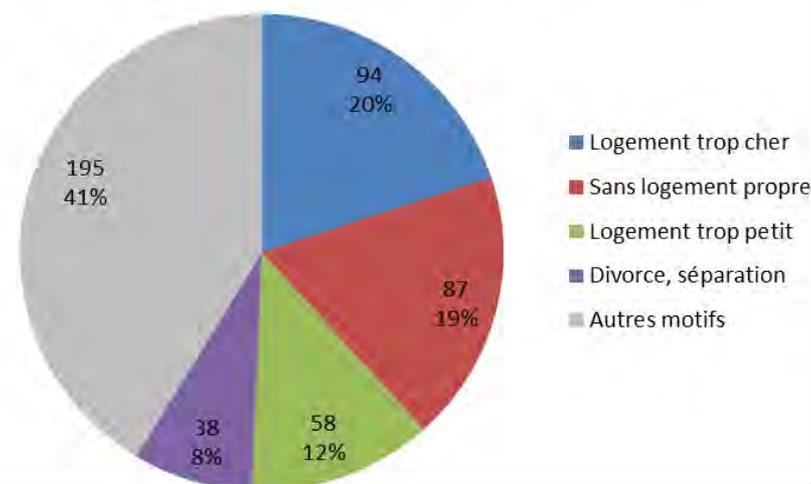
source : numéro unique - DDT07



> Charmes-sur-Rhône est la troisième commune demandée par les demandeurs actifs d'un logement social (52 demandeurs).

Motif des demandes sociales - année 2013

source : numéro unique - DDT07

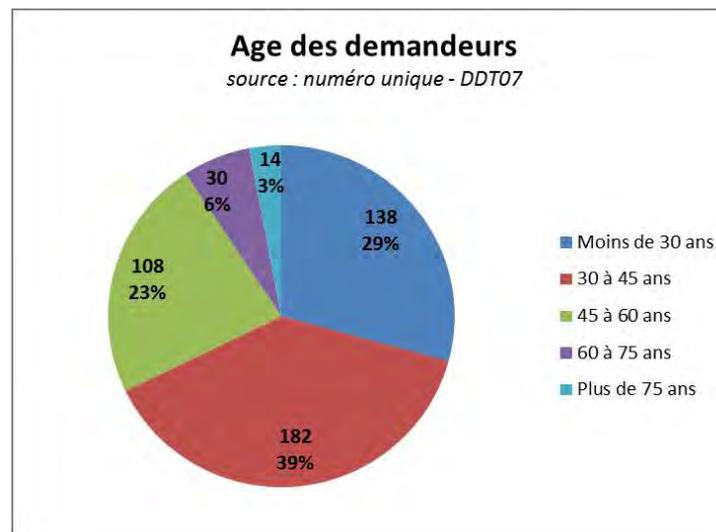
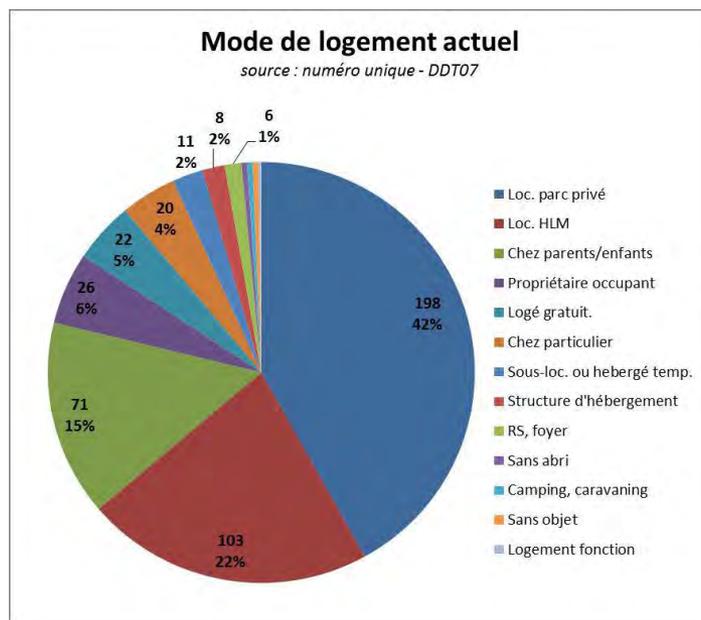


> Les motifs de demandes ne sont pas communiqués pour 41% des demandes, néanmoins le coût trop élevé du logement explique 20% des demandes.

> 19% des demandes sont expliquées par l'absence de logement (logement chez un tiers ou dans la famille).

472 demandes enregistrées en 2013 émanant principalement de ménages logés dans le parc locatif privé et au profil plutôt jeune

- > Sur les demandes enregistrées sur l'année 2013, 42% des demandeurs étaient logés dans le parc locatif privé. La part de ménages déjà logés dans le parc locatif public est de 22%.
- > 39% des demandes émanent de la tranche d'âge 30-45 ans. Ensuite, la tranche des moins de 30 ans est la seconde tranche d'âge représentée (29%).
- > Les plus de 60 ans ne représentent que 9% des demandeurs.



149 hectares consommés par l'habitat entre 2002 et 2011, une tendance au ralentissement du phénomène de consommation foncière par l'habitat depuis 2007

- > A l'échelle des 13 communes : 16,5 hectares de foncier ont été consommés annuellement entre 2002 et 2011
 - > 18,1 ha./an sur 2002-2007
 - > 14,7 ha./an sur 2007-2011
- > +5,3% de croissance pour les occupations du sol qualifiées de « urbain résidentiel » entre 2002 et 2007 (1809,28 ha. en 2007), soit un taux de croissance annuel de +1,03%/an
- > + 3,24% de croissance pour l'Urbain résidentiel entre 2007 et 2011 (1867,88 ha. en 2011), soit un taux de croissance annuel moyen de +0,80%/an

Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosat 2002-2007 et DDT07 2011

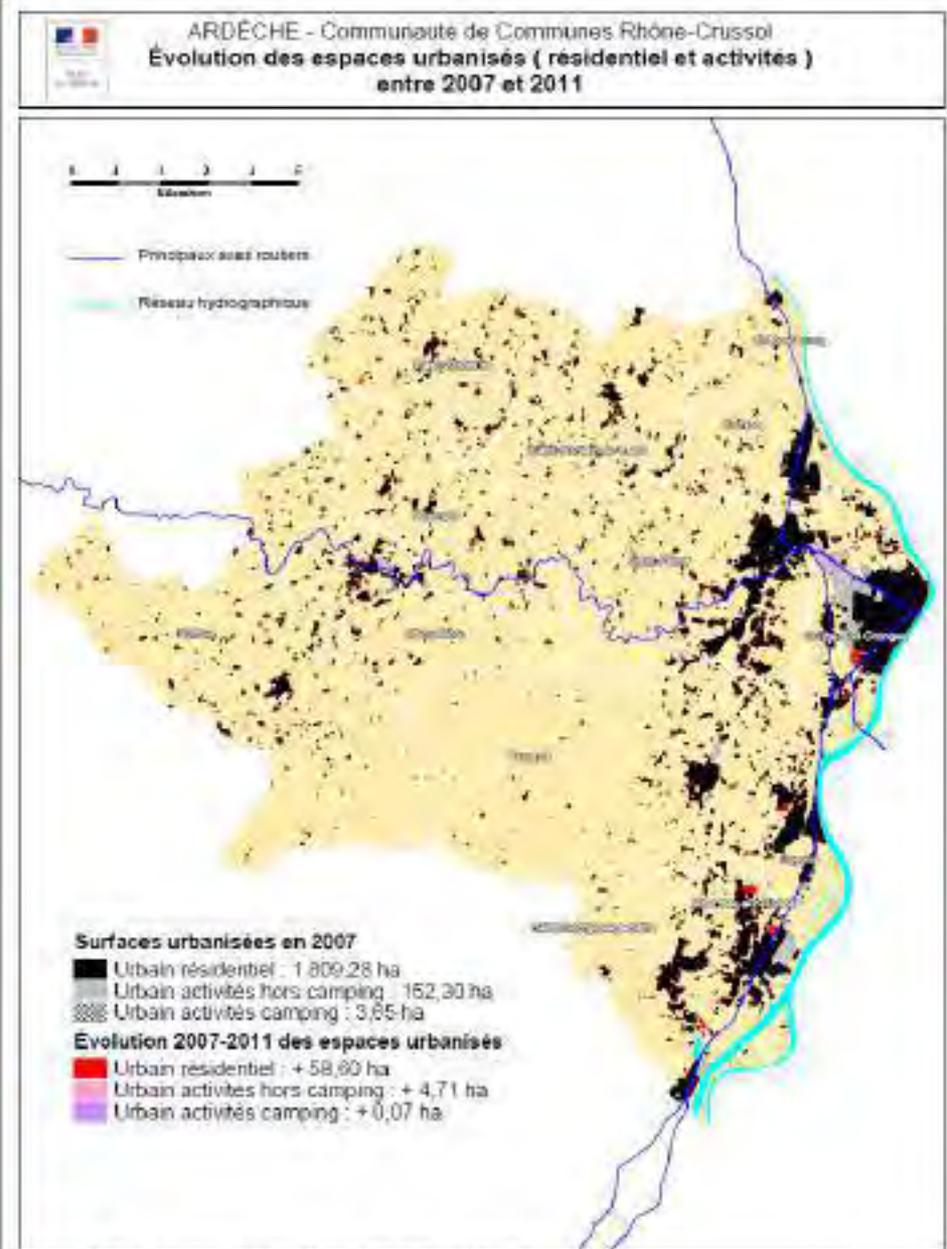
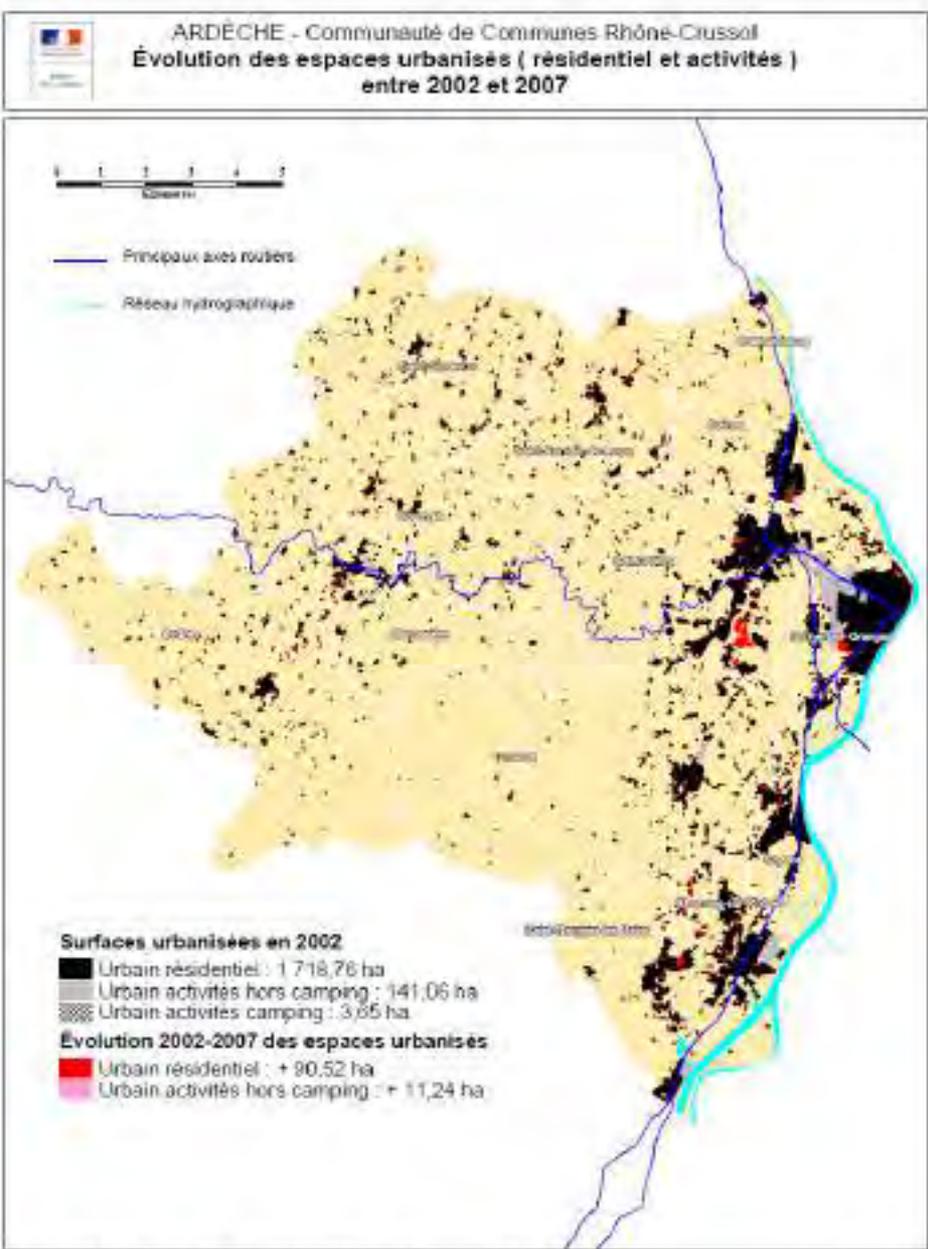
1. Situation démographique en 2014

2. Situation du parc de logements en 2014

3. Situation des ménages du territoire en 2014

4. Actualisation volet foncier

4. Conclusions



Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosol 2002-2007 et DDT87 2011
© 100 00 PARCELAIRES ANNÉE 2011
Département de l'Ardèche - CC BY-SA 4.0 (version 2011)
Modèle : 200 00 10/11/2011

Source : DDT de l'Ardèche - OccSol Géosol 2002-2007 et DDT87 2011
© 100 00 PARCELAIRES ANNÉE 2011
Département de l'Ardèche - CC BY-SA 4.0 (version 2011)
Modèle : 200 00 01/01/11

ne

Deux nouvelles communes, qui viennent accroître la capacité d'accueil de nouveaux logements de la CC Rhône-Crussol

- > A Charmes-sur-Rhône, les perspectives d'accueil de nouveaux logement sont estimés à 18,2 hectares pour une capacité de près de 180 logements sur la durée du PLH
- > A Saint-Georges-les-Bains, les perspectives de développement sont évaluées à environ 12 hectares pour capacité d'accueil de près de 128 logements nouveaux sur la durée du PLH (incluant un projet de résidences séniors).
- > **Ces nouvelles capacités viennent s'ajouter au recensement établi en 2011 à l'échelle des 11 autres communes (118 hectares pour une capacité d'environ 1670 logements) .**

Les grands enjeux du diagnostic PLH identifiés en 2011/2012

> Par l'intégration des communes de Charmes-sur-Rhône et de Saint-Georges-les-Bains les conclusions formulées en 2011/2012 ne sont pas remises en causes :

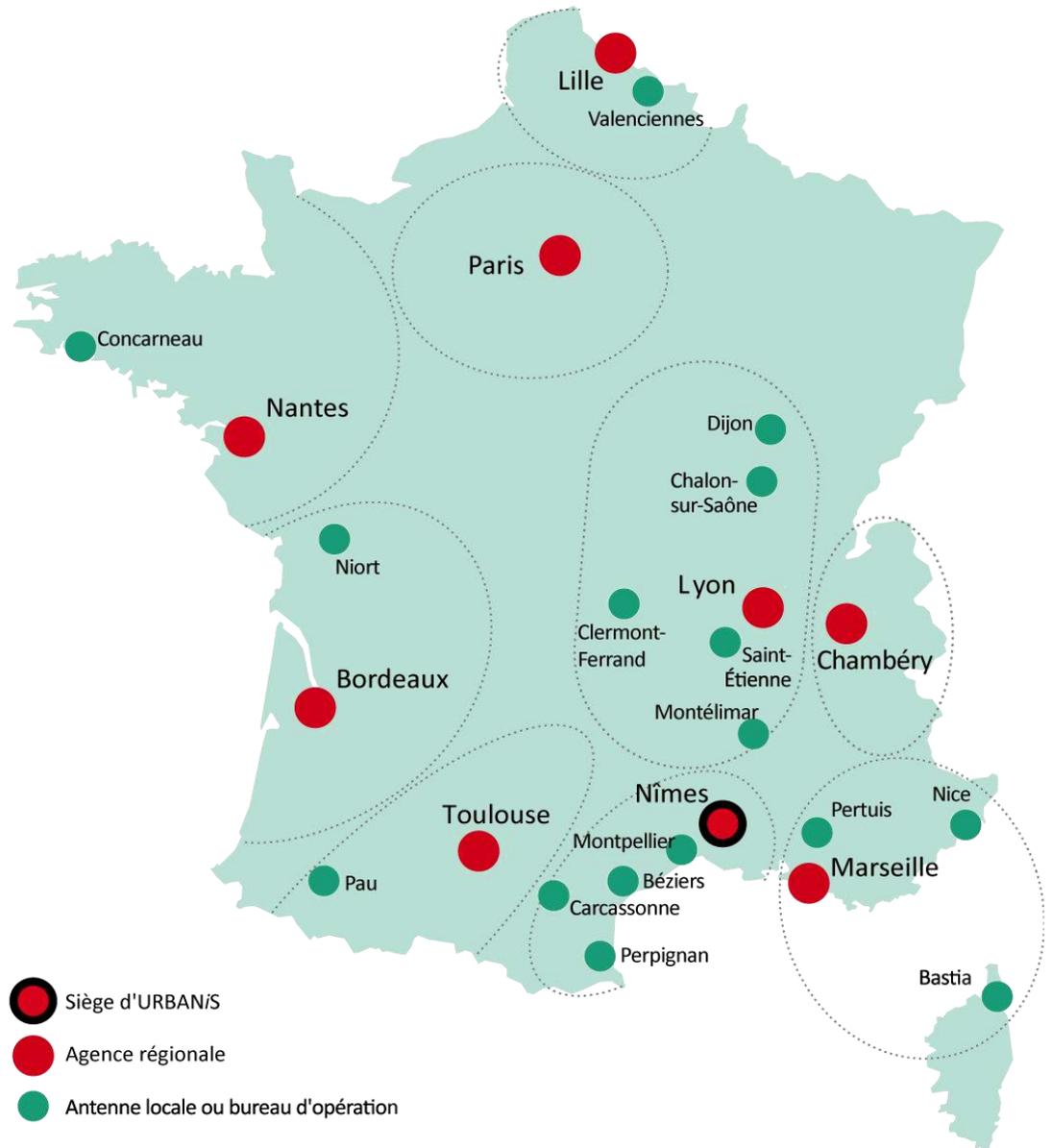
1. Un bassin d'emploi très nettement **orienté vers l'agglomération de Valence** (63% des actifs travaillent hors CCRC et ratio emploi/actif=0,6)
2. Des **croissances démographiques marquées sur les communes périurbaine** (particulièrement concernant les communes du plateau)
3. Un marché excluant pour les primoaccédant et une problématique forte pour fluidifier leurs parcours
4. **Tendance au vieillissement** plus marquée sur la CCRC que sur Valence Agglo; et plus marquée sur Guilhaerand-Granges que sur le reste de Rhône-Crussol
5. Nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle au **cœur de l'agglomération** (y compris Guilhaerand-Granges et Saint-Péray)
6. **Forte consommation foncière**, 50% de la production neuve en maison individuelle
7. **Un potentiel foncier** au sein des documents d'urbanisme équivalent à près de 300 logements/an sur la CCRC
8. Conclusion du diagnostic sur **l'enjeu d'aboutir à une politique habitat concertée à l'échelle du bassin valentinois**

URBAN*i*S



Agir pour un habitat digne et durable

URBAN*i*S vous remercie
de votre attention



www.urbanis.fr

ORIENTATIONS
STRATEGIQUES
PLH 2016-2022
Délib déc 2016

Communauté de communes Rhône-Crussol

Programme Local de l'Habitat



Orientations stratégiques du PLH 2016-2022
Jun 2016 – Projet approuvé par délibération du 15/12/2016

Équipe **URBANiS**

Directeur régional :

Frédéric PELISSON
frederic.pelisson@@urbanis.fr

Chef de projet :

Grégory DINTRE
gregory.dintre@urbanis.fr

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Chambéry
14 avenue Jean Jaurès
73000 CHAMBERY

04 79 .33 21 26
chambery@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Introduction

« Le PLH est le principal outil de définition d'une politique de l'habitat sur un territoire intercommunal. Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLH doit tout à la fois répondre aux besoins en logement, mais aussi favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain et être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat. »

Les orientations stratégiques constituent le cadre politique du PLH. Elles doivent reposer sur l'énoncé des modes d'intervention possibles et des grandes orientations souhaitées par les communes et la communauté de communes dans le domaine de la production de logements, la qualité urbaine, le rôle des différents acteurs (publics, privés, associatifs).

Les conclusions du diagnostic et les débats menés auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire du Grand Valentinois ont, depuis 2011, permis d'esquisser les orientations nécessaires en faveur d'une offre de logements suffisante, en nombre et en qualité, pour faire face à la demande des ménages et donner priorité à la production de logements abordables en termes de coûts.

Il s'agit également d'assurer un développement équilibré du territoire par le biais d'une répartition des logements cohérente, notamment des logements sociaux, dans les différentes communes, en veillant à ce que celles-ci respectent les contraintes de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et plus généralement le principe d'une solidarité territoriale.

Sommaire

ORIENTATION 1 - CREER LES CONDITIONS DE LA REUSSITE : GOUVERNANCE, POLITIQUE FONCIERE ET ANIMATION 9

1.1 - Un enjeu transversal pour la mise en œuvre d'une politique habitat à l'échelle du Grand Valentinois 9

1.2 - Contenu de l'orientation 1 9

ORIENTATION 2 - CONSTRUIRE PLUS AU CENTRE POUR RAPPROCHER L'HABITAT DE L'EMPLOI, LIMITER LES DEPLACEMENTS ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 11

2.1 - Un enjeu global de développement pour le Grand Valentinois 11

2.2 - Contenu de l'orientation 2 12

ORIENTATION 3 - CONSTRUIRE AUTREMENT POUR REpondre DURABLEMENT A LA DEMANDE URBAINE DES MENAGES ET GARANTIR UNE MEILLEURE MIXITE SOCIALE SUR TOUTES LES COMMUNES DU TERRITOIRE 13

3.1 Un enjeu de mixité renforcée dans l'offre en logements 13

3.2. Contenu de l'orientation 3 13

ORIENTATION 4 - REHABILITER MASSIVEMENT POUR OFFRIR A TOUS DES LOGEMENTS DE QUALITE 14

4.1. Un enjeu d'amélioration qualitative du parc ancien 14

4.2. Contenu de l'orientation 4 15

ORIENTATION 5 - UNE AGGLOMERATION SOLIDAIRE DES MENAGES LES PLUS VULNERABLES 15

5.1. Un enjeu d'amélioration des réponses apportées aux publics spécifiques 15

5.2. Contenu de l'orientation 5 16

ORIENTATION 1 - CREER LES CONDITIONS DE LA REUSSITE : GOUVERNANCE, POLITIQUE FONCIERE ET ANIMATION

1.1 - Un enjeu transversal pour la mise en œuvre d'une politique habitat à l'échelle du Grand Valentinois

La démarche d'élaboration d'une politique locale de l'habitat est une première pour Valence Agglo et la Communauté de Communes Rhône-Crussol. Jusqu'à présent les politiques de l'habitat étaient définies à l'échelle communale, et parfois portées par un syndicat mixte à l'image de Valence Major pour les précédentes OPAH.

La coopération active des EPCI à travers la démarche commune d'élaboration des PLH respectifs à chacun des deux territoires, et la volonté d'aboutir à un cadre d'action partagé témoigne de l'intérêt des élus à poursuivre cette coopération dans la mise en œuvre d'une politique cohérente pour faire face à des problématiques communes.

Le diagnostic a permis de souligner que du point de vue de la polarisation des communes, au sens de l'INSEE, le territoire est articulé autour d'un pôle urbain à cheval sur les deux EPCI, à savoir l'agglomération valentinoise qui, du point de vue du fonctionnement de son bassin de vie et d'emploi, s'affranchit des limites administratives.

1.2 - Contenu de l'orientation 1

Il s'agit de bâtir un socle commun pour une cohérence de l'action publique comme condition de la réussite des futurs PLH. Trois conditions de la réussite peuvent ainsi être détaillées :

- > **Gouvernance** : pour faire face à des logiques territoriales imbriquées, la politique habitat des deux intercommunalité doit répondre à des enjeux partagés. Il s'agit donc de mettre en avant des objectifs communs, partagés par tous, et susceptibles d'être portés par un effort unifié, d'une façon ou d'une autre (accords entre EPCI, convention d'entente pour la conduite de futures actions PLH communes, etc.).

Le fait de pouvoir se donner des règles collectives pour travailler ensemble à l'avenir, et d'**adopter pour commencer une même « horloge » de travail est en soi une avancée considérable** pour faire face aux enjeux soulignés par le diagnostic.

- > **Politique foncière** : il s'agit de se préparer à porter une nouvelle politique foncière qui puisse être menée de manière coordonnée à l'échelle du bassin d'habitat. Plusieurs leviers existent (moyens réglementaires et financiers) et doivent être déployés de manière réfléchie pour la construction d'une stratégie foncière d'agglomération dépassant les simples logiques communales. Il s'agit donc de raisonner global pour l'aménagement d'un territoire de plus de 150 000 habitants. Cette politique foncière coordonnée peut prendre forme à travers une stratégie d'adaptation harmonisée des documents d'urbanisme, et l'engagement d'une réflexion pour une solution d'acquisition foncière à l'échelle du bassin d'habitat, voire plus large de type EPF.
Le Schéma Climat Air Energie de la Région Rhône-Alpes met également l'accent sur ce volet en lien avec son orientation intitulée « Intégrer pleinement les dimensions air et climat dans l'aménagement des territoires / Construire la ville sur elle-même et polariser le développement sur les centralités ».
- > **Animation** : le fait de faire vivre la politique habitat entre les deux EPCI mais aussi auprès de chaque commune permettra d'assurer une culture commune en matière d'habitat, de mener des actions partagées de sensibilisation et de pédagogie auprès des élus communaux. L'enjeu réside également dans la pérennisation du dispositif d'observation existant à l'échelle du Grand Valentinois. Cela permettra d'organiser des séances inter-EPCI de suivi des indicateurs du PLH, voire de parler d'une même voix aux partenaires, bailleurs publics et associations.

ORIENTATION 2 - CONSTRUIRE PLUS AU CENTRE POUR RAPPROCHER L'HABITAT DE L'EMPLOI, LIMITER LES DEPLACEMENTS ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.1 -Un enjeu global de développement pour le Grand Valentinois

Le diagnostic habitat a mis en exergue une dynamique démographique modérée à l'échelle des territoires et une stagnation démographique de plusieurs communes du cœur de l'agglomération : Valence et Bourg-les-Valence coté Valence Agglo, et Guilherand-Granges pour la CCRC. Par conséquent le phénomène de périurbanisation s'est accentué puisque les communes les plus éloignées des polarités urbaines ont quant à elles connu un développement soutenu appuyé par une dynamique de construction reposant sur l'habitat individuel.

Les principales conclusions du diagnostic en matière de démographie sont les suivantes :

- > Une croissance démographique modérée sur les pôles urbains
- > Ce sont les communes les plus éloignées des secteurs urbains qui ont connu les plus forts taux de croissance démographique.
- > Léger recul de la construction de logements entre 2007 et 2010 par rapport à la période triennale 2003-2006 (4,7 logt/an/1000 hab. contre 5,4 pour Valence Agglo, 5,9 logt/an/1000 hab. contre 9,0 pour la CCRC).

Paradoxalement, le développement économique du territoire demeure dynamique. Les deux EPCI accueillent plus de 27% des emplois des départements de la Drôme et de l'Ardèche réunis ce qui permet un rapport emploi/actif excédentaire, c'est-à-dire que l'on dénombre 92 actifs résidents pour 100 emplois. Par conséquent le pôle valentinois, au sens large, exerce une influence et une attractivité à l'échelle d'un bassin d'emploi plus vaste. Cela se traduit par d'importants flux de mobilités à l'échelle des deux EPCI, mais aussi avec les territoires voisins.

Aussi, les projets portés par les collectivités laissent entrevoir des perspectives de création d'emplois supplémentaires en lien avec l'aménagement de diverses zones d'activités économiques, dont le pôle Rovaltain. Cela plaide pour un rythme de construction soutenu ou a minima équivalent à la tendance récente, et qui puisse être à la hauteur des enjeux de développement.

Néanmoins, il est nécessaire de rappeler que le développement d'une politique de production de logement non maîtrisée ou encadrée par la collectivité est généralement synonyme d'un phénomène d'étalement urbain

et de déséquilibres territoriaux. Le diagnostic témoigne très bien de ce manque de coordination observé sur la dernière décennie :

- 1/3 de la construction nouvelle portée par 17 communes qui représentent 1/4 des habitants du Grand Valentinois
- 1/4 du potentiel foncier est estimé mal desservi par le réseau de TC (très mauvaise desserte des secteurs géographique Plaine Est sur Valence Agglo et Plateau sur CCRC)
- > 60 hectares ont été consommés annuellement entre 2000 et 2010 pour accueillir la production de logements
- > Des densités moyennes très faibles ont été constatés dans la production de logements de la période 2000 et 2010 : 11 logt/ha sur Valence Agglo et 3 logt/ha. sur la CC Rhône-Crussol
- > Sur la CCRC, hors Guilherand-Granges, près de 80% de la construction prennent la forme de maisons individuelles.

2.2 - Contenu de l'orientation 2

Les réflexions menées dans le cadre de la prospective Rovaltain montrent que l'étalement urbain qui tend à diluer les villes dans les campagnes est à responsabilité partagée : les villes l'alimentent et les campagnes l'accueillent. Il s'agirait d'aboutir à une organisation de l'espace qui reposerait sur un engagement réciproque des villes à se développer sur elles-mêmes, et des campagnes à se développer comme telles. C'est en responsabilité partagée que l'alternative sera entreprise.

Cette proposition d'orientation inclut deux volets : d'une part le fait d'affirmer le rôle du pôle urbain central à cheval sur les deux territoires, et d'autre part d'organiser le développement de manière recentrée sur l'existant. Sous l'angle opérationnel, il s'agit :

- > d'affirmer une nouvelle ambition de croissance démographique et **d'accueil des familles sur le cœur d'agglomération**, en lien avec les perspectives de développement économique du territoire.
- > **d'assurer un développement de l'habitat coordonné et mieux réparti** à l'échelle du bassin d'habitat (Valence Agglo + Rhône Crussol) entre communes urbaines, bourg secondaires et villages.
- > Pour la CCRC cette orientation viserait à accentuer le pôle Guilherand-Granges / St Péray, à permettre un développement sur de plus petites centralités (Alboussière, Soyons, Cornas) et de conférer aux autres communes un développement en accord avec leur niveau d'équipement et de services tout en préservant fortement leur cadre de vie et la place de l'agriculture.

ORIENTATION 3 - CONSTRUIRE AUTREMENT POUR REpondre DURABLEMENT A LA DEMANDE URBAINE DES MENAGES ET GARANTIR UNE MEILLEURE MIXITE SOCIALE SUR TOUTES LES COMMUNES DU TERRITOIRE

3.1 Un enjeu de mixité renforcée dans l’offre en logements

En matière de mixité sociale, le diagnostic met en avant une mixité sociale insuffisante et mal répartie. Une très inégale répartition des logements locatifs publics entre communes est observée.

En 2012 les, Guilhaud-Granges et Saint Péray, sont astreintes à la loi SRU ; et n’ont pas encore atteint le taux légal de 20%.

A l’échelle du périmètre du diagnostic initial, l’analyse des données statistiques a également permis de conclure que 58% des ménages installés sur le territoire sont éligibles au logement locatif public (PLAI et PLUS), au sein desquels 1/3 sont aujourd’hui logés dans le parc locatif privé soit près de 13 000 ménages. L’estimation de la demande sociale déclarée permet d’établir à l’échelle des deux EPCI (Ex Valence Agglo et CCRC à 11 communes), en l’absence d’un fichier numéro unique fiable, le nombre de demandeurs à plus de 4 000 ; ceux-ci étant localisés prioritairement sur le pôle urbain.

Enfin compte tenu des prix de marché immobilier et de leur niveau de ressources, plus de la moitié des ménages du territoire sont exclus de l’accession à la propriété. Les écarts de prix entre secteurs de l’agglomération, et même au sein d’une même ville ont pour effet pervers le développement d’une ségrégation socio-spatiale qui pose problème pour le devenir du territoire.

3.2. Contenu de l’orientation 3

Cette orientation se traduit par deux volets, d’une part l’orientation vers des formes urbaines compatibles avec les aspirations des ménages, c’est-à-dire la promotion d’un habitat situé en proximité des services et équipements, qui soit adapté à la demande d’aujourd’hui (des espaces de rangement, un espace extérieur privatif, un intérieur évolutif, performant énergétiquement, avec du stationnement).

Cette acception de la demande urbaine en habitat dépasse le simple schéma de la construction individuelle mais peut tout à fait être incarné par des formes d’habitat intermédiaires, voire de petits collectifs.

Le second point est plus en lien avec l’approche sociale de la demande urbaine dans la mesure où l’on compte près des 2/3 de la population éligible au logement aidé.

Par conséquent la déclinaison de cette orientation peut être incarnée par les objectifs opérationnels suivants :

- > Développement de **l’habitat recentré sur les secteurs à haut niveau de service, plus dense, et systématiquement diversifié**, grâce à une politique foncière et réglementaire à l’échelle du bassin
- > Développement soutenu de l’offre en **logements abordables et très abordables**
- > Développement soutenu de **l’accession aidée à la propriété**
- > **Adaptation des PLU.**

ORIENTATION 4 - REHABILITER MASSIVEMENT POUR OFFRIR A TOUS DES LOGEMENTS DE QUALITE

4.1. Un enjeu d’amélioration qualitative du parc ancien

Le diagnostic du PLH a permis de souligner un enjeu relatif au parc existant lié à la nécessité d’engager une politique de réhabilitation de grande ampleur pour éviter l’obsolescence « programmée » du parc ancien énergivore face à la construction neuve RT2012.

Il s’agit de poursuivre les efforts en matière d’aide à l’adaptation/réhabilitation du parc privé existant notamment pour faire face à l’accroissement des situations de précarité énergétique puisque l’on dénombre, à l’échelle du périmètre du diagnostic initial (ex Valence Agglo et CCRC à 11 communes) :

- > 62% du parc de résidences principales construit avant la première réglementation thermique
- > 8924 maisons individuelles estimées très énergivores soit 31% du parc de logements existants des deux EPCI
- > 1759 logements en collectifs très énergivore situés à 85% sur Valence et Bourg les Valence (estimation Urbanis à partir des données Insee 2007)
- > Des copropriétés vieillissantes qui présentent des enjeux certains de requalification : une vingtaine de copropriétés estimées fragilisées soit 1000 ménages concernés (grandes difficultés financières) et une petite centaine en difficulté ponctuelle soit plus de 4000 ménages.

Cette action doit pouvoir être portée de manière prioritaire sur le parc collectif ancien qui présente également des enjeux d’adaptation pour le

maintien à domicile. Rappelons à ce sujet que les populations précaires sont souvent âgées, à l'image des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (donc aux ressources modestes, voire très modestes) pour lesquels l'âge médian est de 70 ans.

Garantir une politique de mobilisation du parc disponible vacant pour créer une offre sans impact foncier et pour réintroduire de la mixité sociale par conventionnement semble également un enjeu, cela concerne toutes les communes dotées d'un parc vacant significatif.

4.2. Contenu de l'orientation 4

L'approche opérationnelle de cette orientation viserait à engager une politique permettant de lutter contre la précarité énergétique, de mobiliser le parc de logements vacants et de poursuivre les efforts de soutien à la réhabilitation d'initiative privée :

- > Une action pour éviter l'obsolescence du parc le plus énergivore (privé et public) et notamment des copropriétés fragilisées
- > La remise sur le marché du parc vacant

ORIENTATION 5 - UNE AGGLOMERATION SOLIDAIRE DES MENAGES LES PLUS VULNERABLES

Le code de la construction, à travers l'article L302-1 permet de définir ce qu'il est attendu d'un PLH, et notamment concernant la thématique « publics spécifiques ». Ainsi, le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant [...] les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;[...] les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

5.1. Un enjeu d'amélioration des réponses apportées aux publics spécifiques

Concernant l'offre en **hébergement d'urgence et en logement temporaire**, le diagnostic fait état de l'existence plus de 350 places à l'échelle du pôle urbain bidépartemental ce qui permet de satisfaire les exigences. Il existe également près de 600 logements en résidences sociales ou pension de famille.

Malgré une offre quantitativement développée, une priorité doit être donnée aux solutions de sortie et la recherche d'une meilleure concertation.

Il s'agit également de veiller à une **moins forte concentration** sur la ville de Valence.

Concernant le **vieillessement de la population**, cette tendance démographique lourde implique d'œuvrer pour le maintien à domicile et **d'inventer des solutions alternatives à l'établissement médicalisée** pour personnes dépendantes de sorte que les personnes vieillissantes puissent avoir la possibilité de disposer de services et de lien social tout en vivant de manière autonome.

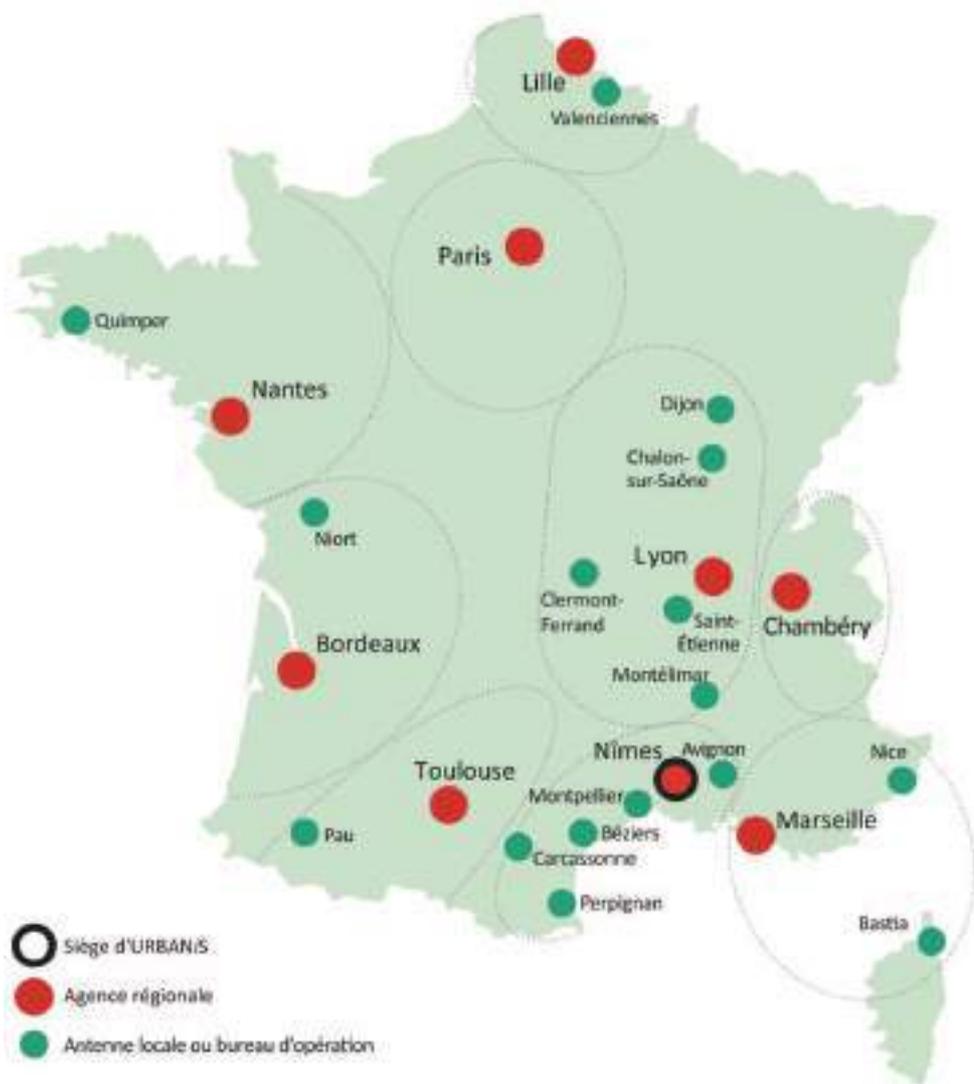
Concernant les **gens du voyage**, si côté Valence Agglo les exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage seront satisfaites à court terme compte tenu des aménagements en cours, côté CCRC les villes de Guilhaumand-Granges et St Péray doivent proposer une solution en réponse au schéma départemental. Sur Valence Agglo l'enjeu est de parvenir à trouver des solutions pour les **familles en voie de sédentarisation** qui aujourd'hui n'ont pas d'autres solutions que d'occuper durablement des aires à vocation d'accueil temporaire.

Concernant les jeunes (étudiants et travailleurs), le principal enjeu réside dans la possibilité de porter une réflexion sur l'amélioration de fluidité dans les parcours résidentiels entre FJT et logement locatif privé ordinaire. Ainsi l'orientation stratégique suivante peut être adoptée pour la future politique locale de l'habitat :

5.2. Contenu de l'orientation 5

Les pistes opérationnelles qui pourront être portées par le programme d'action du PLH viseront donc :

- > Le **développement des solutions de sortie de l'hébergement via la production de logements PLAI avec accompagnement social**
- > Une **meilleure coordination des acteurs**
- > Une **offre moins concentrée** et desservie par les transports publics
- > Une animation visant la satisfaction des exigences du Schéma Départemental d'Accueil des **Gens du Voyage**



Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
 bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
 chambéry@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
 lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
 lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
 marseille@urbanis.fr

Nantes

02 28 08 83 33
 nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
 nimes@urbanis.fr

Paris

01 40 40 41 60
 paris@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
 toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises

01 40 40 56 76
 u2e@urbanis.fr

URBANIS

Siège social :
 188, allée de l'Amérique Latine
 30900 Nîmes

www.urbanis.fr

OBJECTIFS
TERRITORIALISES
PLH 2016-2022
modifiés

Communauté de communes

Rhône-Crussol

Programme Local de l'Habitat 2016-2022



Objectifs territorialisés du PLH modifié - 2016-2022

Introduction

Le PLH CCRC 2016-2022 s'inscrit dans un principe de compatibilité avec les orientations du SCOT définies pour la période 2016-2025 et s'inscrit dans la perspective légale de rattrapage du déficit de logements sociaux constaté au titre de l'article 55 de la loi SRU du 1er décembre 2000 et selon les périodes triennales définies au titre de la loi du 18 janvier 2013.

Pour ce faire, il vise à orienter le développement de l'urbanisation selon les principes suivants :

> Principe 1 : ne pas dépasser un objectif quantitatif global de 2438 logements sur 2016-2025. Le PLH vise donc un objectif global de production raisonné en lien avec les perspectives démographiques portées par le SCOT, soit l'équivalent de 227logements/an soit 1362 logements sur la durée du PLH

> Principe 2 : Equilibrer territorialement la production de logements en visant au terme du SCOT 53% de la construction sur les Pôles urbains (soit environ 775 logements sur la durée du PLH), 36% sur les pôles périurbains (soit environ 527 logements sur la durée du PLH) et 11% sur les villages (soit environ 161 logements sur la durée du PLH).

Les nouveaux objectifs triennaux de rattrapage du déficit de logement social sur les communes de Saint-Péray et Guilhaud-Granges justifient que sur ces communes le volume de construction puisse être majoré de l'ordre de 30% pour rendre réalisable les objectifs de mixité sociale.

- > Principe 3 : Amplifier l'effort de réalisation de logements abordables de manière hiérarchisée selon le profil des communes en visant :
- 25 à 30% de la production neuve sous forme de logements abordables dans les pôles urbains
 - 20% dans les pôles périurbains
 - 15% dans les bourgs centres
 - 5% dans les villages

La définition de logement abordable inclue les logements locatifs sociaux PLAI, PLUS, PLS ainsi que l'accès sociale à la propriété réalisée au titre du PSLA. Néanmoins le PSLA ne peut excéder 50% des logements abordables programmés.

Ce déficit est de 294 logements à Saint-Péray et 891 logements pour la ville de Guilhaud-Granges. Celles-ci sont engagées à combler le déficit à horizon 2025 pour atteindre au 1er janvier 2025 un taux de 20% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales. (cf. Annexe 1 – Hypothèses de rattrapage par période triennale)

> Principe 4 : Proposer une mixité des formes à chaque niveau de l'armature territoriale permettant d'atteindre les densités moyennes visées par le SCOT; garantes d'une mobilisation foncière limitée à 200 hectares supplémentaires pour l'habitat sur la CCRC à horizon 2040.

En conclusion, le PLH de la CCRC présente une programmation volontariste et ambitieuse visant la maîtrise du développement de l'habitat.

Au terme du PLH, celui-ci aura permis :

- de limiter le développement de l'urbanisation avec 227 logements/an
- de limiter le phénomène de périurbanisation en limitant la part des villages à 11% de la production nouvelle
- de favoriser une production de logements abordables avec 351 logements locatifs conventionnés publics et privés (hors conventionnement sanstravaux) et 164 logements en accession sociale à la propriété, soit 26% de logements abordables.
- de garantir une extension de l'urbanisation raisonnée en visant une densité moyenne en phase avec le SCOT.

Objet de la modification du PLH

A l'issue du bilan triennal SRU 2017 – 2019, l'Etat a placé les deux communes concernées en situation de carence au titre du rattrapage du déficit de logements sociaux. De plus, le décret n°2020-1006 du 6 août 2020 a eu pour conséquence de renforcer les obligations de production de logements sociaux sur les deux communes, l'objectif jusqu'alors de 20% de logements abordables dans le parc de résidences principales étant porté à 25 %.

Les nouveaux objectifs de production pour les prochaines périodes triennales s'en trouvent fortement augmentés, avec sur la période 2020 – 2022 :

- 437 logements abordables à produire sur Guilhaumand-Granges,
- 181 logements abordables à produire sur Saint-Péray.

La production telle que prévue dans le PLH actuel, en tenant compte des éléments du bilan triennal du PLH, ne permet pas le rattrapage dans des conditions assurant la mixité sociale sur les communes. Aussi, afin d'assurer le rattrapage SRU, sur les deux communes concernées, il pourra être fait application de la disposition du SCOT qui permet de majorer de 30% les objectifs de production dans ce but, à enveloppe foncière constante.

Cette disposition, couplée avec les objectifs de conventionnements de logements dans le parc privé existant, permettent de viser les objectifs de la loi SRU sur la globalité du PLH 2017 – 2022.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a intégré le décompte des logements PSLA dans l'inventaire SRU des communes concernées pendant une période de 5 ans après la levée d'option, et a aussi ajouté les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS). Néanmoins, les logements locatifs sociaux ne pourront représenter moins de 50% des logements abordables programmés.

Sommaire

Principe 1 : un objectif global de production en lien avec la perspective démographique du SCOT.....	6
Principe 2 : un objectif de production territorialisée tenant compte de l'armature urbaine du territoire.....	7
Principe 3 : Amplifier l'effort de réalisation de logements abordables de manière hiérarchisée.....	11
Principe 4 : Proposer une mixité des formes à chaque niveau de l'armature territoriale	14
Tableau de synthèse des objectifs PLH 2016-2021.....	17

Principe 1 : un objectif global de production en lien avec la perspective démographique du SCOT

Sur la durée du PLH **1362 logements nouveaux sont programmés** à l'échelle des 13 communes de le Rhône Crussol, soit un rythme annuel moyen de 227 logements neufs (correspondant à un taux de construction équivalent à 7 logements par an pour 1000 habitants).



- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-----------------|
|  | Villages de l'espace rural |  | Pôle périurbain |
|  | Villages de l'espace rural périurbain |  | Pôle urbain |
|  | Bourg-centre rural | | |

Principe 2 : un objectif de production territorialisée tenant compte de l'armature urbaine du territoire

> Villages et bourgs-centre ruraux

Villages et bourgs-centres ruraux	Population (2015 insee)	Logements mis en chantier par an 2003-2014	objectif annuel PLH (arrondi)	Objectif sur la durée du PLH (6 ans)
Boffres	636	3	3	18
Champis	595	3	3	18
St Romain	781	7	7	42
St Sylvestre	497	3	3	18
Chateaubourg	222	1	1	6
Alboussière	1004	7	8	48

La part de construction assumée par les communes villages et bourg centre représente 150 logements nouveaux sur 6 ans, soit 11% des 1362 logements programmés sur la durée du PLH,.

Villages et bourgs-centres ruraux

Nombre de logements PLH 150

Part des logements CCRC 11%

Objectif SCOT 11%

Le PLH2 sur 2022-2027 devra permettre de programmer, à l'échelle de ces 5 communes un objectif moins ambitieux de manière à ce que sur la période 2022-2025 (première période de référence du SCOT) le volume global de cette typologie de commune soit ramenée à 10% des logements construits

> Pôles périurbains

Pôles périurbains (hors Saint-Péray et Soyons)*	Population (2015 insee)	Logements mis en chantier par an 2003- 2014	Objectifs annuel PLH (arrondi)	Objectif sur la durée du PLH (6 ans)
Charmes sur Rhône	2534	21	21	126
St Georges les Bains	2090	14	16	96
Cornas	2240	10	13	78
Toulaud	1662	6	13	78

**Les communes de Saint-Péray et Soyons font l'objet d'un tableau spécifique du fait que leur territoire soit segmenté en deux typologies au titre du SCOT*

**comme l'autorise le SCOT, l'objectif correspondant à la Ville de Saint Péray est majoré de 20% afin de pouvoir rendre opérationnel et réalisable les objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU.*

Ramenés aux 1362 logements réalisés sur la durée du PLH, la part de construction assumée par les pôles périurbains représente 378 logements nouveaux sur 6 ans, soit 28% de l'objectif PLH.

Pôles périurbains (hors Saint-Péray et Soyons)	
Nombre de logements PLH (hors majoration Saint-Péray)	378
Part des logements CCRC	28%
<i>Estimation avec l'espace périurbain de Saint-Péray et Soyons</i>	39%
Objectifs SCOT 2025 (dont Saint-Péray et Soyons)	36%

> Communes mixtes pôles périurbain/pôle urbain

Pôles périurbains	Population (2015 insee)	Logements mis en chantier annuellement sur période 2003-2014	objectif annuel PLH	Objectif sur la durée du PLH (6 ans)
Soyons	2014	20	13	78
Saint Péray	7311	59	48	288

Communes mixtes Pôles périurbain/Pôles urbain		Dont sur pôles périurbain (estimations)	Dont sur pôle urbain (estimations)
Nombre de logements PLH	366	40%	60%
Part des logements CCRC	27%	11%	16%
Objectif SCOT	Nd.	-	-

Ces communes revêtent une dimension particulière du fait de leur segmentation en deux typologies au titre du SCOT. L'essentiel de leur territoire respectif est approché par le SCOT comme pôle périurbain, et seuls les secteurs Murets/Terrelongue à Saint Péray et Freydières à Soyons relèvent du pôle urbain.

Sur ces secteurs, les capacités de développement en habitat identifiées sur l'offre foncière disponible à ce jour laissent à penser que sur la durée du PLH (2016-2021), la contribution de ces secteurs de confortement de la polarité urbaine guilherandaise (et *a fortiori* valentinoise) donnent *a minima* :

- Soyons : un potentiel identifié sur le secteur Freydières/Pont des Lônes qui demeure limité en termes de capacité foncière (capacités de développement pour environ 25 logements).
- Saint Péray : le secteur Murets/Terrelongue est dominé par une vocation économique. Les capacités de développement pour l'habitat y sont situées sur le site dit de la Plaine Ouest pour environ 200 logements.

Sur Saint-Péray l'objectif de construction est nécessairement adapté à la situation de rattrapage au titre de la loi SRU et implique un volume de construction conséquent pour s'assurer de la faisabilité des objectifs triennaux. Par ailleurs, la règle du SCOT rappelle que pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'objectif SCOT peut être majoré de 30%, à enveloppe foncière constante. Ainsi, en cas de nécessité au titre de la loi SRU, la production de logements sur la commune de Saint-Péray pourra être portée à 374 logements sur la durée du PLH.

Ainsi, au vu des disponibilités foncières et de la faisabilité opérationnelle à 6 ans, le PLH CCRC 2016-2022 retient une programmation sur ces deux communes encore orientée principalement en confortement des polarités périurbaines existantes. **Néanmoins, le programme d'action du PLH et en particulier l'action sur les documents d'urbanisme, devra permettre d'assurer des perspectives de développement renforcées sur les secteurs « Pôles urbains » de ces deux communes dans le cadre du second PLH pour 2022-2027.**

> Pôle urbain

Pôles urbain (hors secteurs concernés de Soyons et Saint-Péray)	Population (2015 insee)	Logements mis en chantier annuellement sur période 2003-2014	objectif annuel PLH (arrondi)	Objectif sur la durée du PLH (6 ans)
Guilherand-Granges	10 968	71	78	468

La Ville de Guilherand-Granges est dans une situation particulière eu égard aux objectifs du SCOT dont les objectifs de construction demeurent supérieurs à ceux programmés par le PLH.

La déclinaison de l'objectif quantitatif ici proposé permet de relancer une dynamique de production de logements (seulement 39 logements mis en chantiers sur la période 2009-2014) et tient compte des capacités opérationnelles et foncières de la commune telles qu'identifiées dans le cadre du diagnostic.

Sur Guilherand-Granges, l'objectif de construction est nécessairement adapté à la situation de rattrapage au titre de la loi SRU. Par ailleurs, la règle du SCOT rappelle que pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'objectif SCOT peut être majoré de 30%, à enveloppe foncière constante. Ainsi, en cas de nécessité au titre de la loi SRU, la production de logements sur la commune de Guilherand-Granges pourra être portée à **608 logements sur la durée du PLH**.

Ramenés aux 1362 logements réalisés sur la durée du PLH, la part de construction assumée par la polarité urbaine représente 468 logements nouveaux sur 6 ans, soit 35% de l'objectif PLH.

Le SCOT prévoit une contribution à hauteur de 53% de la production intercommunale. Il convient de tenir compte des situations particulières de Saint-Péray et Soyons décrites ci-dessus.

Pôles urbain (Guilherand-Granges)	
Nombre de logements PLH	468
Part des logements CCRC	35%
<i>Estimation avec l'espace urbain de Saint-Péray et Soyons</i>	51%
Objectif SCOT (dont secteurs pôles urbains de Saint Péray et Soyons)	53%

Principe 3 : Amplifier l'effort de réalisation de logements abordables de manière hiérarchisée

> Principes de répartition

Le principe de répartition territorialisé s'appuie sur le DOO du SCOT et sur les objectifs de rattrapage légaux.

L'essentiel de la production locative sociale correspond à des loyers de type PLUS. Les objectifs de production de loyers PLAI ou LCTS correspondants aux ménages aux plus bas revenus ne concernent pas les communes villages.

Des objectifs en logements PLS sont définis pour les communes urbaines ou en rattrapage SRU, leur part est plafonnée à 30% de l'objectif.

	LOGEMENTS ABORDABLES					
	Part totale de logements abordables	Dont Locatif social				Dont Accession sociale
		Logements locatifs sociaux	<i>Dont PLAI ou conventionné é très social en sortie de vacance</i>	<i>Dont PLUS ou conventionné social en sortie de vacance</i>	<i>Dont PLS ou conventionné intermédiaire en sortie de vacance</i>	PSLA/Vente directe bailleurs
Villages ruraux	5%	50%	-	100%	-	50%
Villages périurbains	5%	50%	-	100%	-	50%
Bourgs-centre ruraux	15%	50%	15%	85%	-	50%
Pôles périurbain (hors Saint-Péray)	20%	50%	30%	70%	-	50%
Pôle urbain (Soyons Freydières)	25%	50%	30%	40%	30%	50%
Communes SRU (Guilherand-Granges et Saint-Péray)	Selon objectif légal SRU	Objectif légal	30%	40%	30%	15% des RP

> Tableau d'objectifs **modifiés** par produits abordables sur la durée du PLH 2016-2021

Objectif mixité sur durée PLH 2016-2021	% LOGEMENTS ABORDABLES	Dont Locatif social				Dont accession sociale
		LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	PSLA/BRS
Boffres		1	-	1	-	-
Champis		1	-	1	-	-
St Romain	Environ 5%	2	-	2	-	-
St Sylvestre		1	-	1	-	-
Chateaubourg		1	-	1	-	-
Alboussière	Environ 15%	4	1	3	-	3
Charmes sur Rhône		13	4	9	-	12
St Georges Les Bains		10	3	7	-	9
Cornas	Environ 20%	8	2	6	-	8
Toulaud		8	2	6	-	8
Soyons	Environ 27%	12	3	7	2	9
Saint Péray	46% à 60%	131	53	58	20	44
Guilherand Granges	62% à 81%	308	114	137	57	71
CC Rhône Crussol	44% à 48%	500	182	239	79	164

Pour parvenir à l'atteinte des objectifs triennaux sur Guilherand-Granges et Saint Péray s'ajoute un objectif de conventionnement sans travaux du parc de logements locatifs privés existant très volontariste. L'objectif de conventionnement est équivalent à 15% du parc locatif privé en service sur Guilherand-Granges et 10% sur Saint-Péray.

> Conditions d'atteintes des objectifs territorialisés et de rattrapage pour les communes SRU

Tous les moyens existants devront être mobilisés par le PLH à travers son programme d'action :

- Aide à la construction et au foncier pour les organismes HLM en neuf et en acquisition amélioration
- Action de portage foncier via EPORA pour développer les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique.
- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme et affichage réglementaire de la contrainte de mixité (emplacements réservés et orientations particulières d'aménagement)
- Conventionnement privé avec et sans travaux
- Baux emphytéotiques
- Exonération de la taxe d'aménagement pour les opérations de logements sociaux

Principe 4 : Proposer une mixité des formes à chaque niveau de l'armature territoriale

> Principes de répartition

Le principe de répartition territorialisé s'appuie sur le DOO du SCOT (densité moyenne par typologie de communes).

	Objectif PLH			Objectif SCOT	
	<i>Collectif - 50 logt/ha (valeur seuil)</i>	<i>Individuel groupé- 30 logt/ha (valeur seuil)</i>	<i>Individuel pur - 12 logt/ha (valeur plafond)</i>	<i>Objectif densité moyenne (en logt/ha.)</i>	Objectif consommation foncière CCRC
Communes villages ruraux	10%	20%	70%	15	200 hectares sur 2016-2040 pour l'habitat.
Villages périurbain	15%	30%	55%	16	
Bourgs-centre ruraux	20%	30%	50%	20	
Pôles périurbain	25%	45%	30%	26	
Pôle urbain (Soyons Freydières – Saint Péray Muret/Terre Longue)	40%	40%	20%	35	
<i>Guilherand-Granges</i>	70%	20%	10%		

Ces clés de répartition en matière de distribution des formes urbaines doivent concourir au respect des objectifs de densités moyennes minimales définies par le SCOT Rovaltain soit

- Village rural : 15 logt/ha.
- Village périurbain : 16 logt/ha.
- Bourg centre : 20 logt/ha.
- Pôle périurbain : 26 logt/ha.
- Pôle urbain : 35 logt/ha.

> **Tableau d'objectifs par formes urbaines sur la durée du PLH 2016-2021**

Objectif formes urbaines sur durée PLH 2016-2021 (en nombre de logements)		Collectif – env. 50 logt/ha (valeur seuil)	Individuel groupé- env. 30 logt/ha (valeur seuil)	Individuel pur - env. 12 logt/ha (valeur plafond)
Villages ruraux	Boffres	2	4	12
	Champis	2	4	12
	St Romain	4	9	29
	St Sylvestre	2	4	12
Village périurbain	Chateaubourg		3	3
Bourg-centre rural	Alboussière	10	15	23
Pôles périurbains	Charmes sur Rhône	32	57	37
	St Georges Les Bains	24	43	29
	Cornas	20	35	23
	Toulaud	20	35	23
Communes mixtes pôles périurbains/urbains	Soyons	24	34	20
	Saint Péray*	99	121	68
Pôle urbain	Guilherand	328	94	46
	Granges*			
CC Rhône Crussol		567	458	337

Sur le pôle urbain de Guilherand-Granges, les densités moyennes visées par les différentes formes urbaines peuvent différer des autres communes du fait de son caractère urbain. Des densités moyennes de 70 logements/hectares en collectif, de 40 logements/hectares en intermédiaire et de 20 logements/hectare en individuel pur pourraient y être réalisées. Selon ces hypothèses la densité moyenne sur le pôle urbain de Guilherand-Granges serait de 50 logements/hectare sur la durée du PLH.

* Possibilité de majorer les objectifs de construction de 30 % sur les communes SRU pour l'atteinte des objectifs de rattrapage à enveloppe foncière constante.

Tableau de synthèse des objectifs PLH 2016-2021

Objectifs PLH 2016-2021 (en nombre de logements)		Objectifs 2016-2021 de construction de logements neufs	MIXITE SOCIALE				FORMES URBAINES			
			Logement locatif public	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	PSLA/Vente directe bailleurs	Collectif	Individuel groupé / Intermédiaire	Individuel
Villages ruraux	Boffres	18	1	-	1	-	-	2	4	12
	Champis	18	1	-	1	-	-	2	4	12
	St Romain	42	2	-	2	-	-	4	9	29
	St Sylvestre	18	1	-	1	-	-	2	4	12
Village périurbain	Chateaubourg	6	1	-	1	-	-	3		3
Bourg-centre rural	Alboussière	18	4	1	3	-	3	10	15	23
Pôles périurbains	Charmes sur Rhône	126	13	4	9	-	12	32	57	37
	St Georges les Bains	96	10	3	7	-	9	24	43	29
	Cornas	78	8	2	6	-	8	20	35	23
	Toulaud	78	8	2	6	-	8	20	35	23
Communes mixtes pôles périurbains/urbains	Soyons	78	12	3	7	2	9	24	34	20
	Saint Péray*	288	131	53	58	20	44	99	121	68
Pôle urbain	Guilherand Granges*	468	308	114	137	57	71	328	94	46
CC Rhône Crussol		1362	500	182	239	79	164	567	458	337

* Possibilité de majorer les objectifs de construction de 30 % sur les communes SRU pour l'atteinte des objectifs de rattrapage à enveloppe foncière constante

Annexe 1 – Approche spatiale par commune des objectifs du PLH

La présente annexe permet de spatialiser les objectifs PLH définis à l'échelle communale. Elle constitue un outil utile au suivi et à l'animation du Programme Local de l'Habitat 2016-2022.

Cette annexe ne présente aucun caractère d'opposabilité. Seul un principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme et le PLH étant cadré légalement. Les cartographies présentées sont volontairement définies à échelle peu précise de manière à conférer une souplesse dans l'interprétation de la compatibilité.

Les cartographies communales permettent ainsi de rapprocher les orientations du SCOT avec les perspectives de développement définies par le PLH.

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
48	18



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
10	15	23



Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
1	3	0	3

BOFFRES

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
18	15



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
2	4	12



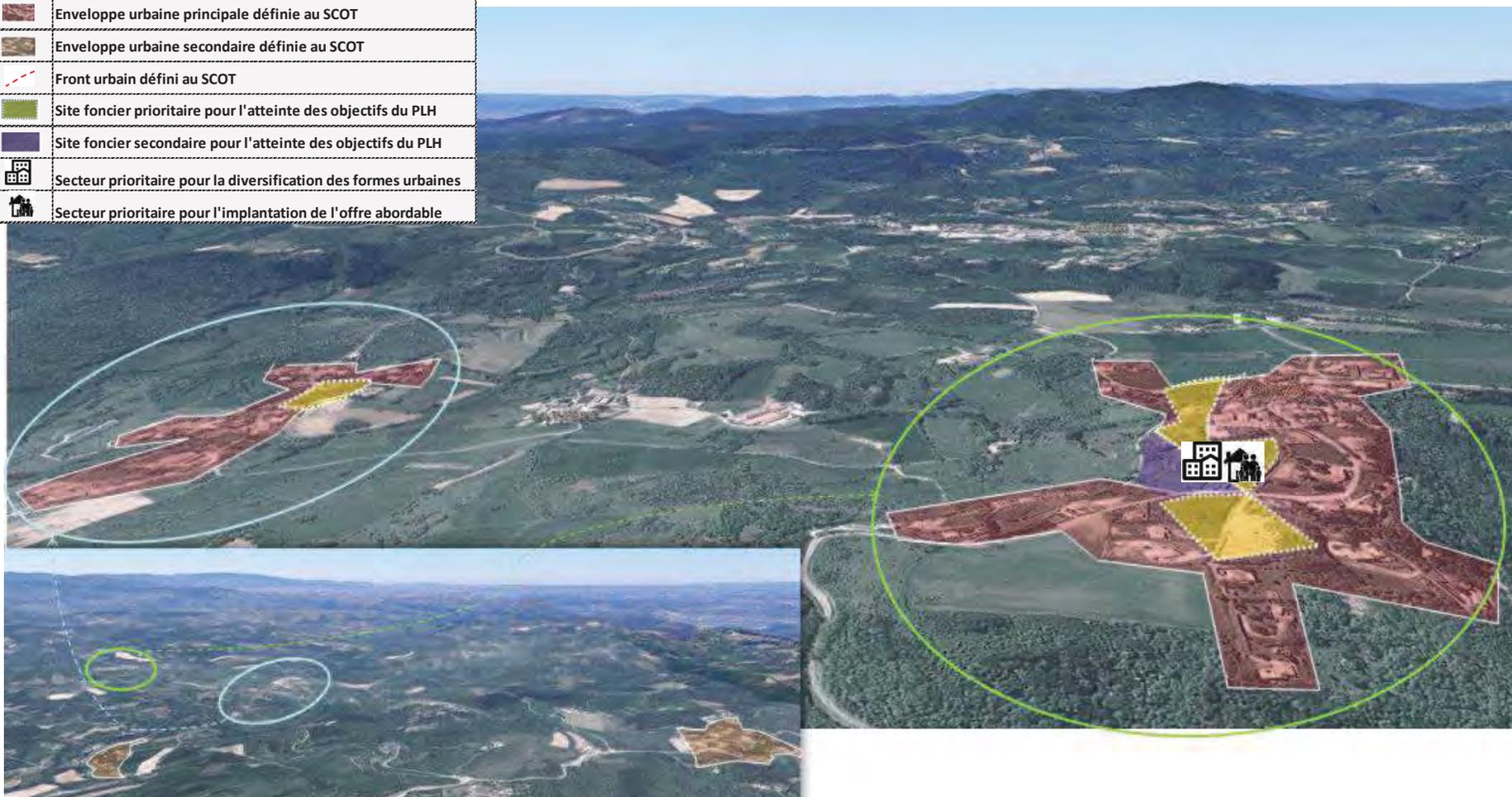
Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
0	1	0	0

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

CHAMPIS

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
18	15



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
2	4	12

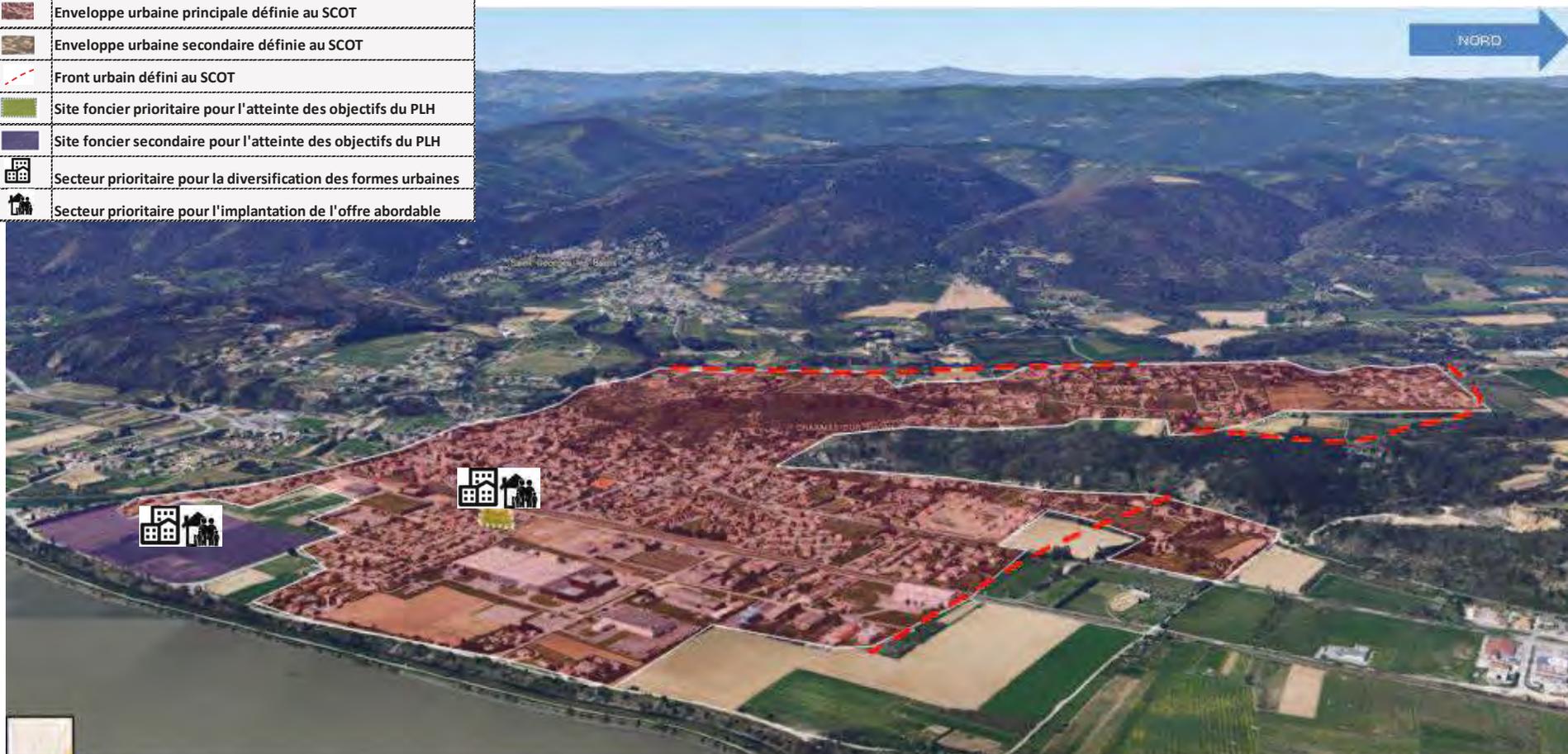


Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
-	1	-	-

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
126	26



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
32	57	37



Mixité sociale

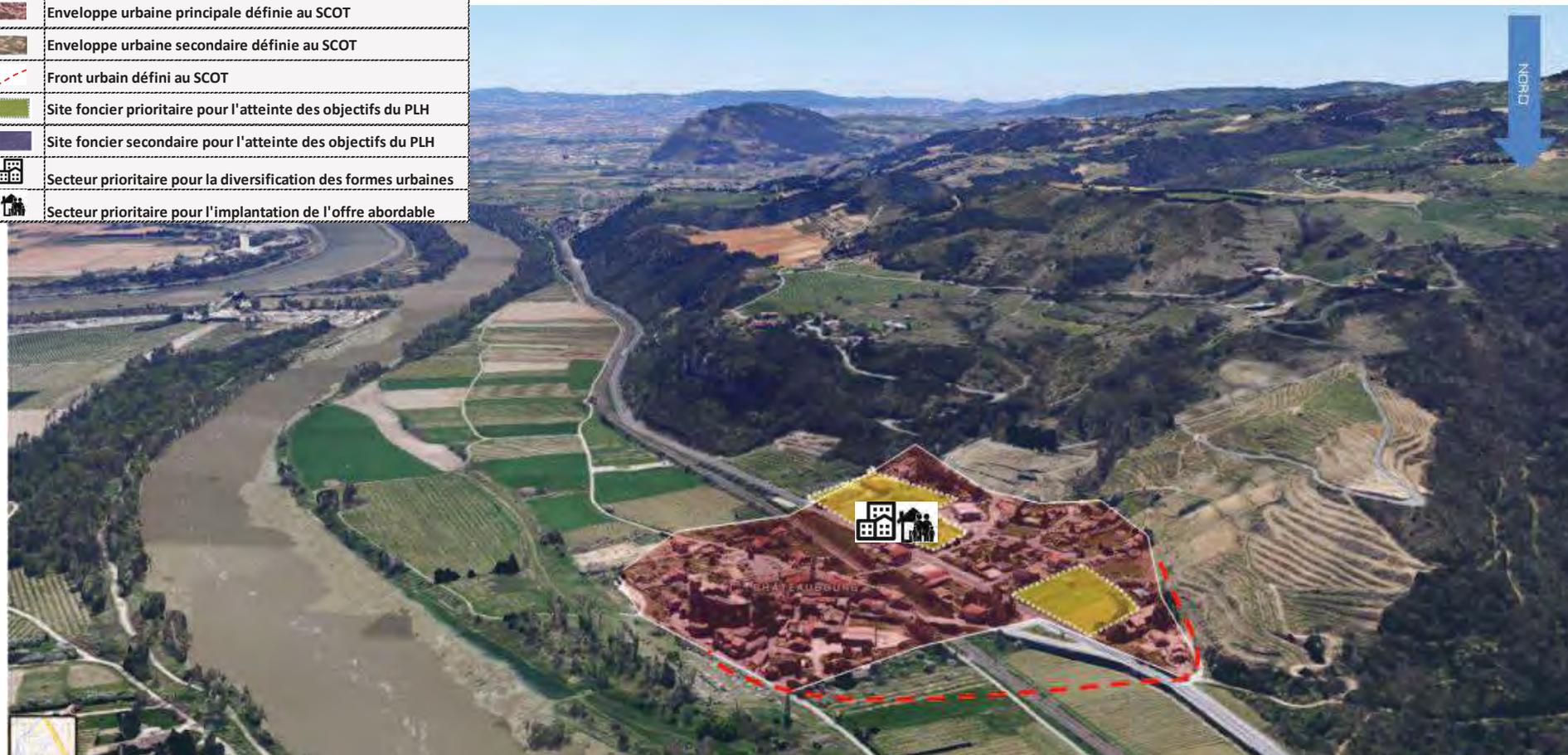
PLAI	PLUS	PLS	PSLA
4	9	0	12

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.

Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

CHATEAUBOURG

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
6	18



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
	3	3

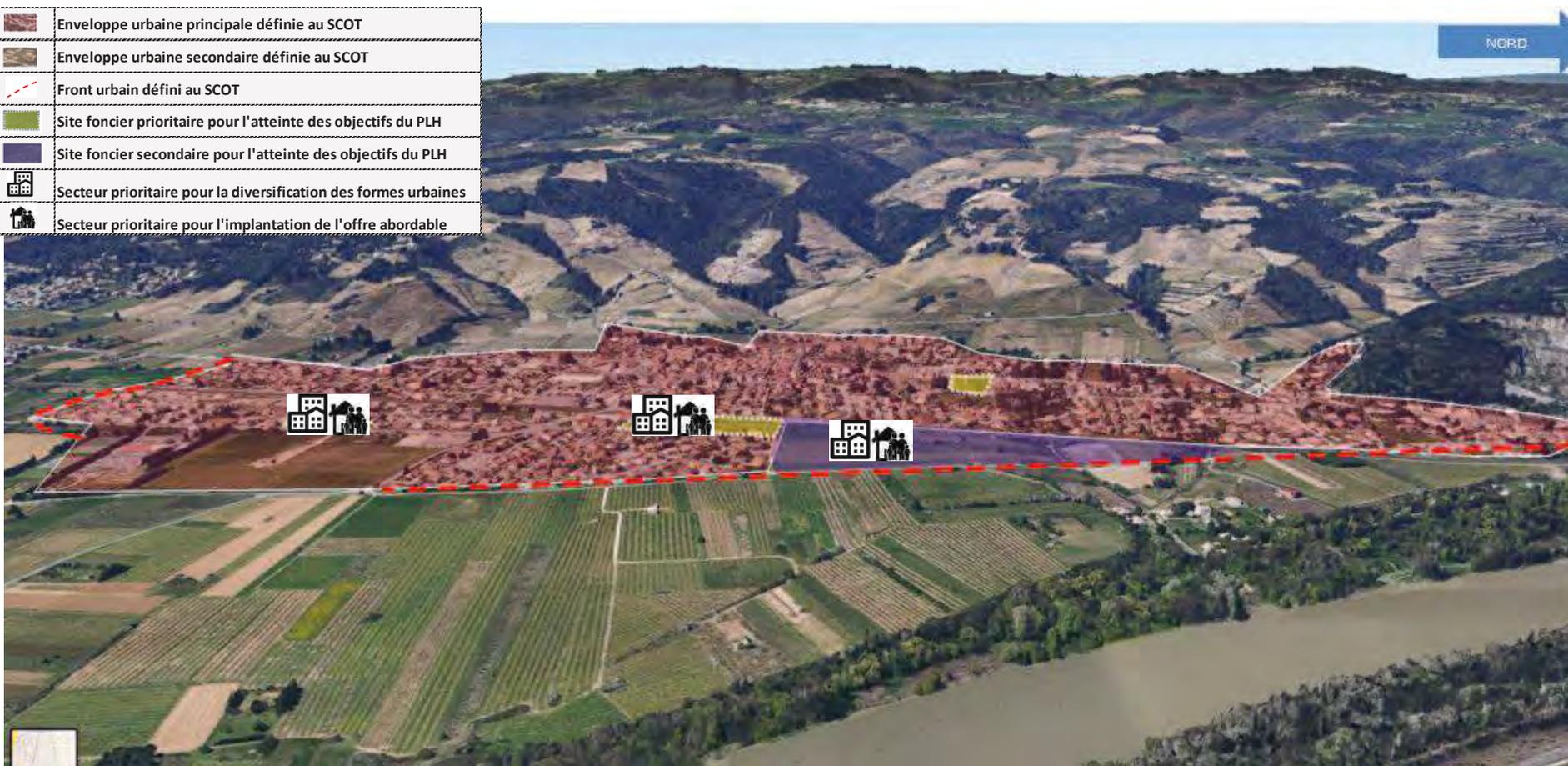


Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
-	1	-	-

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
78	26



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
20	35	23



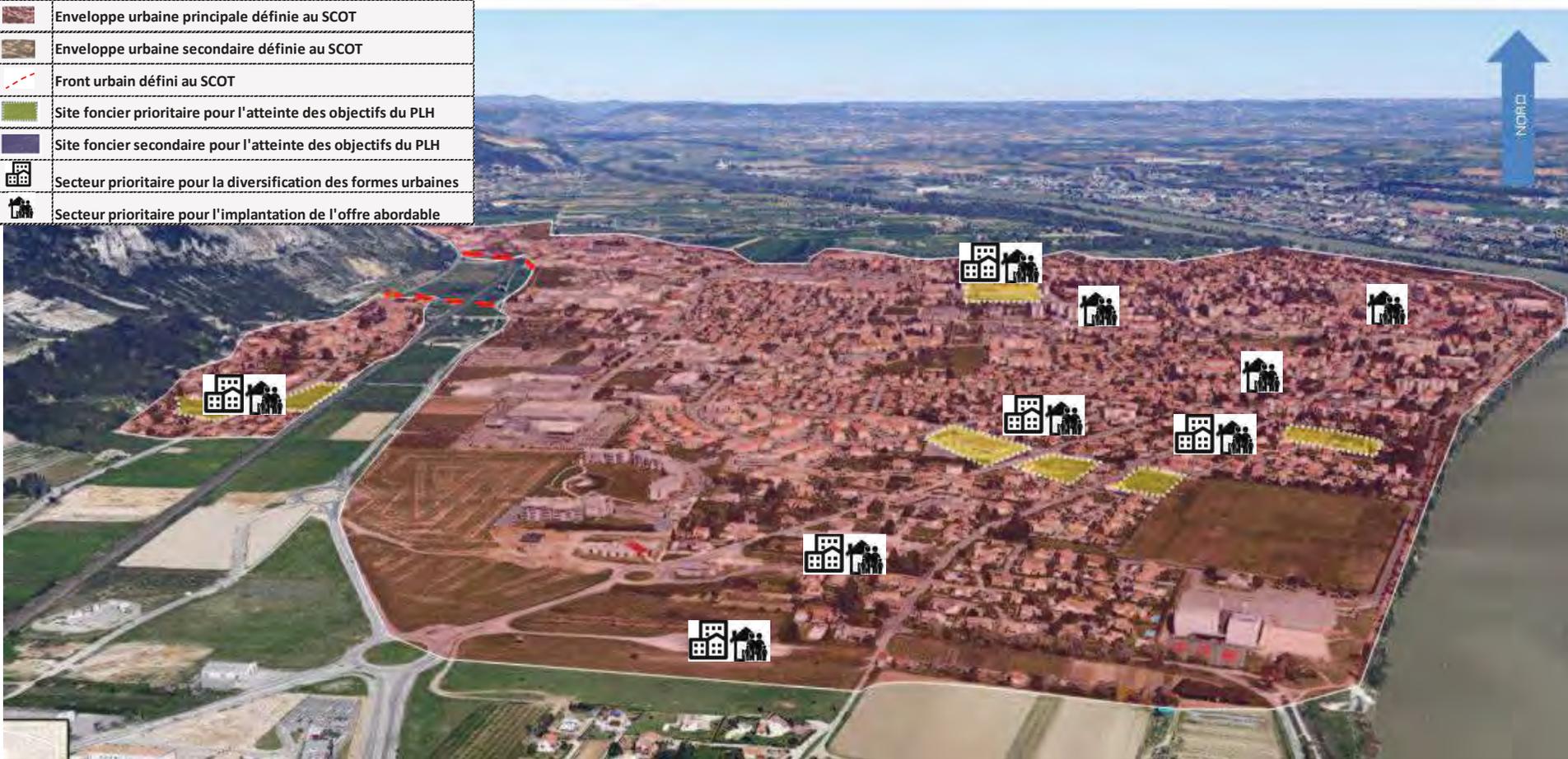
Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
2	6	-	8

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

GUILHERAND-GRANGES

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
468	35



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
328	94	46



Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
58	77	57	71
+ 240 conventionnements sans travaux			

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

SAINT GEORGES LES BAINS

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation	
Logement 2016-2022	Densité moyenne
96	26



Formes urbaines		
Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
24	43	29



Mixité sociale			
PLAI	PLUS	PLS	PSLA
3	7	-	9

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme



	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
288	26



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
99	121	68

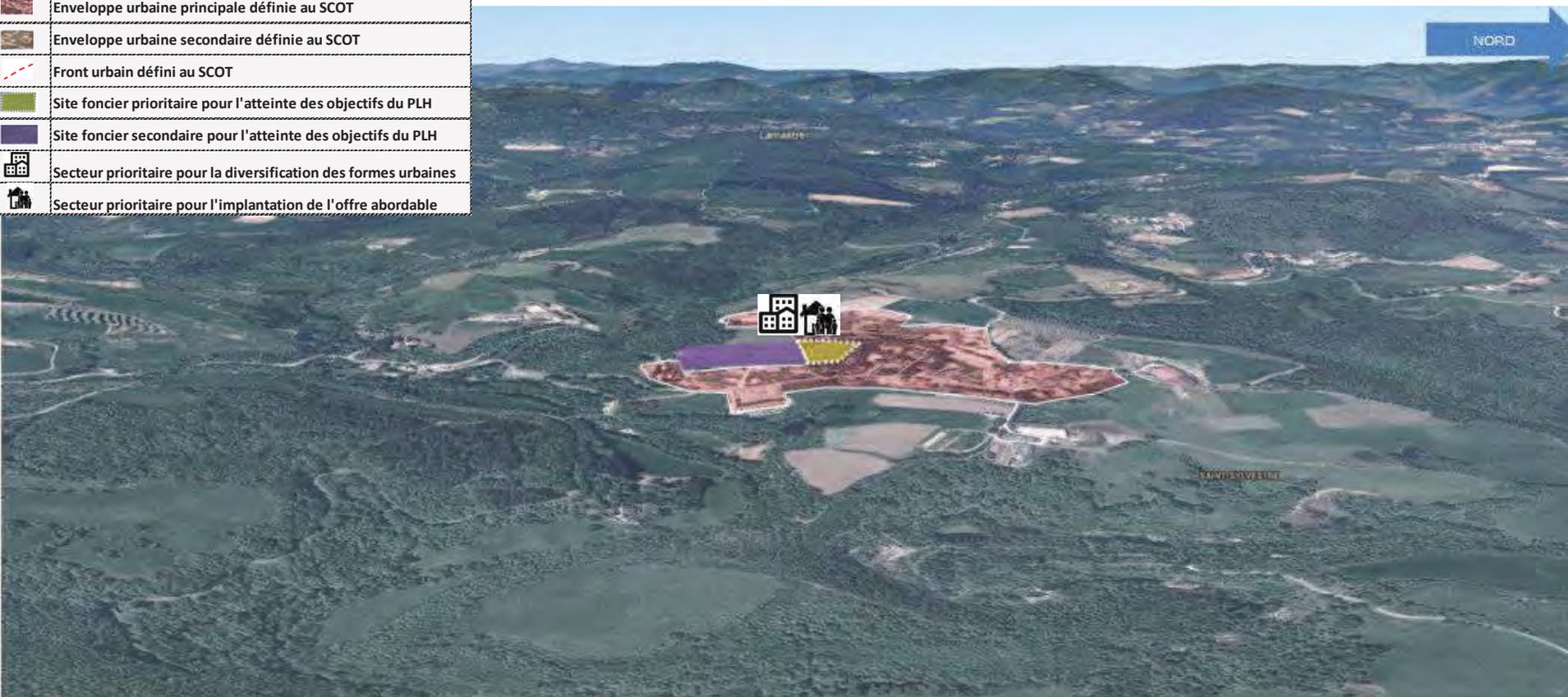


Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
30	47	20	44
+ 60 conventionnements sans travaux			

SAINT SYLVESTRE

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation	
Logement 2016-2022	Densité moyenne
18	15



Formes urbaines		
Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
2	4	12



Mixité sociale			
PLAI	PLUS	PLS	PSLA
-	1	-	-

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

SAINT ROMAINS DE LERPS



	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation	
Logement 2016-2022	Densité moyenne
42	15



Formes urbaines		
Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
4	9	29



Mixité sociale			
PLAI	PLUS	PLS	PSLA
-	2	-	-

*Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme*

SOYONS



	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation

Logement 2016-2022	Densité moyenne
78	27



Formes urbaines

Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
24	34	20

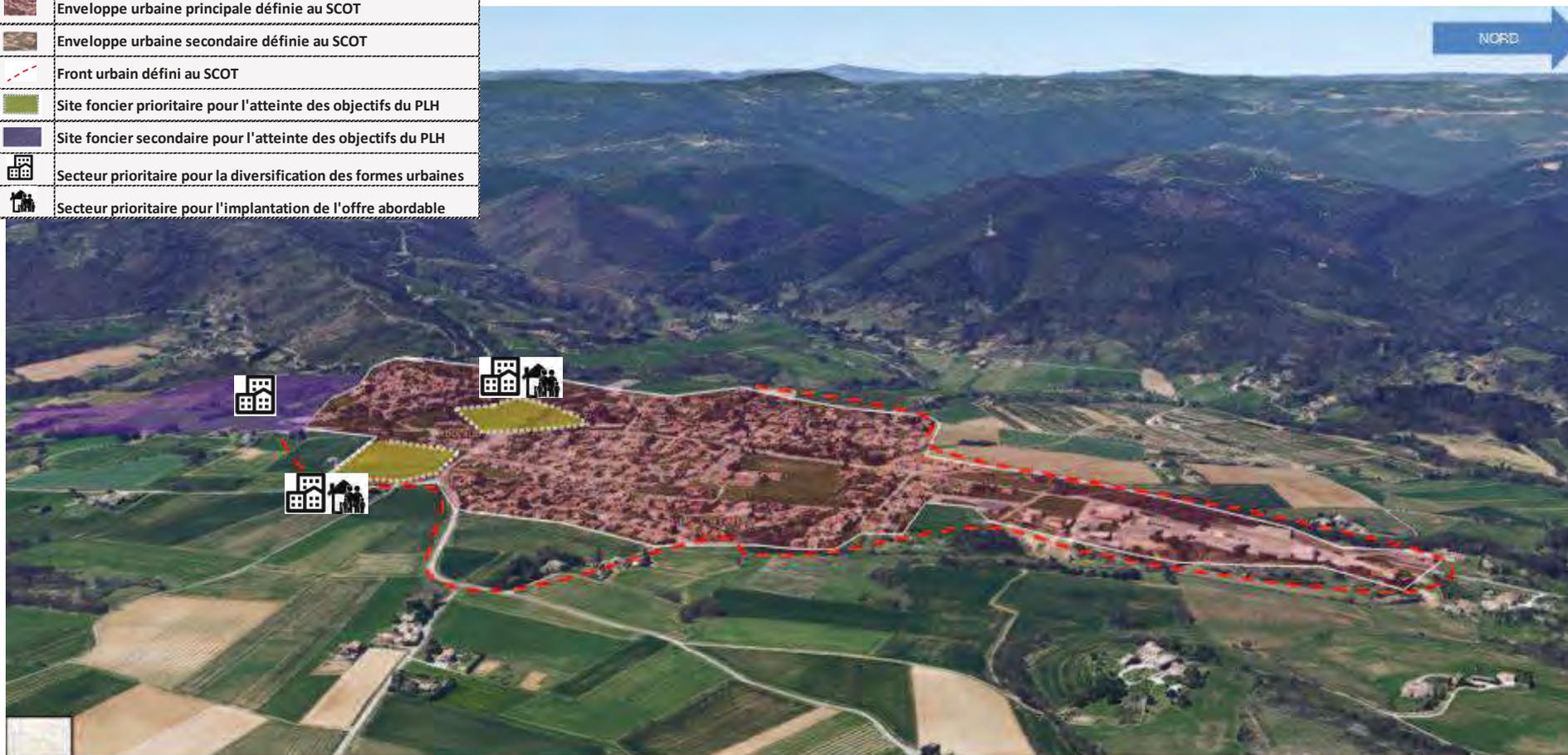


Mixité sociale

PLAI	PLUS	PLS	PSLA
3	7	2	9

Document pédagogique et d'appropriation, la présente annexe au PLH CCRC 2016-2021 constitue un guide pour la mise en œuvre du PLH et l'accompagnement des communes dans une réflexion d'adaptation de leurs documents d'urbanisme.
 Cette cartographie ne présente aucun caractère opposable, ni même une référence pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

	Enveloppe urbaine principale définie au SCOT
	Enveloppe urbaine secondaire définie au SCOT
	Front urbain défini au SCOT
	Site foncier prioritaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Site foncier secondaire pour l'atteinte des objectifs du PLH
	Secteur prioritaire pour la diversification des formes urbaines
	Secteur prioritaire pour l'implantation de l'offre abordable



Maîtrise de l'urbanisation	
Logement 2016-2022	Densité moyenne
78	26



Formes urbaines		
Collectif	Intermédiaire	Individuel pur
20	35	23



Mixité sociale			
PLAI	PLUS	PLS	PSLA
2	6	-	-

PROGRAMME
D'ACTIONS PLH
2017-2022
modifié

Communauté de communes Rhône-Crussol

Programme Local de l'Habitat 2016-2022



Programme d'actions approuvé le 15/12/2016, modifié le 09/12/2021

Équipe **URBANiS**

Directeur régional :
Frédéric PELISSON
Frederic.pelisson@@urbanis.fr

Chef de projet :
Grégory DINTRE
Gregory.dintre@urbanis.fr

Contact **URBANiS**
Agence régionale de Chambéry
14 avenue Jean Jaurès
73000 CHAMBERY

04 79 .33 21 26
chambery@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Introduction

Le programme d'actions conclut la démarche d'élaboration du PLH.

Il précise les outils et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs définis dans le document d'orientations. Il décline en particulier une stratégie volontariste en vue du rattrapage des objectifs de mixité sociale induit par l'article 55 de la loi SRU (mobilisation de foncier, traduction des objectifs dans les PLU et leurs OAP, soutien à la production public PLAI et PLUS, soutien au conventionnement dans le parc privé, mobilisation des acteurs).

Les modalités de chaque action sont définies sur la base de la réglementation actuelle en matière d'habitat et le positionnement de chacun des acteurs de l'habitat et partenaires en 2016.

Au regard des évolutions de la politique nationale du logement, et des modifications des dispositifs mis en place par l'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil Départemental, et au vu des bilans annuel et triennal du PLH, ces modalités pourront être ajustées :

- par une modification du règlement d'aide du PLH pour les modifications mineures,
- ou par une modification du PLH pour les modifications d'ampleur plus significatives mais qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLH.

Enfin, la CCRC cherchera à signer des conventions d'objectif avec chacun des partenaires impliqués dans le programme d'action du présent PLH, dont un bilan annuel permettra de définir les conditions de reconduction des engagements.

Modification du PLH - 2021

A l'occasion du bilan triennal du PLH, il a été décidé d'apporter des ajustements au document, à la fois aux objectifs de production de logements abordables, ainsi que pour mettre à jour le programme d'actions. Les changements rencontrés, aussi bien d'un point de vue législatif qu'au niveau des priorités de la collectivité, ainsi que la mise en œuvre effective de certaines actions (notamment la rénovation énergétique), impliquent un certain nombre de modifications.

La démarche de PLUiH engagée par la collectivité pourrait amener le PLH à être prorogé dans l'attente de l'approbation du document. Au vu de des éléments énoncés et de la probabilité que ce PLH couvre une durée supplémentaire à celle initialement prévu, la collectivité a décidé de proposer des ajustements par une procédure de modification du PLH.

Concernant le présent programme d'actions, les modifications sont les suivantes :

Action 1.1 : Prise en compte du transfert de la compétence PLUi et de l'élaboration du PLUi valant programme local de l'habitat en cours. Intégration de la participation de l'ADIL au diagnostic habitat et démographie.

Action 2.1 : Le régime des subventions pour la production de logements locatifs abordables est modifié pour tenir compte des nouveaux objectifs de production et pour valoriser les opérations répondants à des critères

spécifiques.

Action 2.2 : Le développement de l'offre de logement en accession aidée à la propriété sera soutenu par l'intermédiaire de la planification urbaine et l'accompagnement technique aux collectivités et aux opérateurs. L'aide initialement prévue ne semblant pas être déterminante pour la production de ces logements, elle est réorientée pour soutenir la rénovation énergétique des logements publics.

Action 2.3 (création) : Un dispositif d'aide à la rénovation des logements publics est proposé aux bailleurs sociaux du territoire, ainsi qu'aux communes membres de Rhône-Crussol, afin d'améliorer le parc public et les conditions de vie de ses locataires.

Action 3.1 : Mise à jour des objectifs de rénovation et du régime de subventions du parc de logements locatifs privés en lien avec l'OPAH et son avenant (hausse à 30 logements par an)

Action 3.2 : Mise à jour des objectifs de conventionnement sans travaux et du régime de subvention du parc de logements locatifs privés en lien avec l'OPAH et son avenant (baisse à 25 logements par an).

Action 3.3 : Mise à jour des objectifs d'accompagnement des propriétaires du parc privé du territoire en lien avec l'OPAH et son avenant (accompagnement renforcé).

Action 3.4 : Ce dispositif n'ayant jamais été sollicité, il est décidé de mettre fin à l'aide instaurée. Des dispositifs de sécurisation des bailleurs privés existent déjà par ailleurs (Action Logement notamment).

Action 3.5 : Le conventionnement des logements communaux est désormais aussi encouragé par l'intermédiaire d'une subvention pour la rénovation énergétique à destination des communes.

Action 4.1 : Modification de l'action pour prendre en considération les aides à la rénovation pour les propriétaires occupants, initialement non couverts dans le PLH, en lien avec l'OPAH et son avenant.

Action 5.2 : Mise à jour du budget dédié à l'observatoire de l'habitat avec les barèmes actuels.

Action 6 : Prise en compte des changements intervenus dans le cadre des lois ELAN et Egalité et Citoyenneté, renforçant les missions confiées aux intercommunalités pour mettre en œuvre la réforme des attributions.

Sommaire

ACTION 1 - Mieux encadrer le foncier à vocation habitat et se donner les moyens de la maîtrise publique sur les secteurs à enjeux **10**

Se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) 11

Définir une stratégie foncière ciblée sur les objectifs du PLH 12

Proposer un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des communes sur les problématiques d'urbanisme 14

ACTION 2 - Soutenir la production publique de logements abordables en location et en accession **16**

Soutenir la production d'une offre nouvelle de logements encadrés en location (PLAI, PLUS) 17

Soutenir la production d'offre nouvelle de logements encadrés en accession (PSLA) 19

Soutenir la rénovation des logements encadrés en location du parc public 20

ACTION 3 - Renforcer les dispositifs en matière de mobilisation du parc existant pour la production de loyers maîtrisés **21**

Soutenir le conventionnement avec travaux pour reconquérir le parc de logement dégradé. 22

Soutenir le conventionnement sans travaux en réponse aux enjeux de la mixité sociale 23

Animer un dispositif opérationnel (OPAH) pour atteindre les objectifs du PLH pour la rénovation du parc de logements privés 24

Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés 25

Encourager le conventionnement des logements communaux et soutenir leur rénovation 26

ACTION 4 – Réhabiliter le parc ancien et encourager sa performance énergétique **27**

Favoriser les réhabilitations du parc privé dans le cadre des aides aux travaux de l'OPAH **28**

Mettre en oeuvre le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) **29**

Etudier la possibilité d'une intervention ciblée sur certaines copropriétés en voie de fragilisation **30**

ACTION 5 - Suivi, animation et évaluation du Programme Local de l'Habitat **31**

Renforcer le service habitat/foncier/urbanisme **32**

Poursuivre le dispositif d'observation habitat **33**

ACTION 6 – Gestion de la demande de logement social **35**

Mettre en œuvre la réforme des attributions et de l'information des demandeurs en logement social **36**

Tableau de synthèse financier **37**

ACTION 1 - Mieux encadrer le foncier à vocation habitat et se donner les moyens de la maîtrise publique sur les secteurs à enjeux



ACTION 1.1

Se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH)

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Elaborer un document partagé à l'échelle des 13 communes permettant d'offrir une vision globale de l'aménagement du territoire suite à la prise de compétence en 2017> Prendre en compte les différents enjeux identifiés et intégrer le programme de l'habitat dans un projet global
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- SCOT Rovaltain- DDT de l'Ardèche- Urbanistes missionnés- ADIL- CAUE
Comment ?	<ul style="list-style-type: none">> Ingénierie en interne via le pôle planification territoriale de la CCRCPartenariat avec l'ADIL 26 pour le diagnostic habitat et démographie> Mission externalisée pour la définition de certaines orientations d'aménagement programmées à enjeux, et certaines thématiques spécifiques (agriculture, état initial de l'environnement...)> Poursuite par la CCRC des procédures de révisions des PLU en cours et de modifications nécessaires pour la réalisation de projets en cours
Combien ?	<ul style="list-style-type: none">- Ingénierie en interne et subventions de l'Etat pour la réalisation d'un PLUiH- 12 000 € pour la participation de l'ADIL 26 au diagnostic
Quand ?	Elaboration initiée dans le courant de l'année 2019

Action modifiée

ACTION 1.2

Définir une stratégie foncière ciblée sur les objectifs du PLH

Objectif	<p>Jusqu'à présent aucune politique foncière intercommunale n'a été définie en accompagnement des communes. Le PLH indiquant des objectifs de production territorialisée, la communauté de communes doit se donner les moyens d'intervenir auprès des communes de manière à les accompagner dans la concrétisation de la politique intercommunale de l'habitat.</p> <p>La connaissance du gisement foncier pour l'habitat, établie dans le cadre du diagnostic du PLH (volet foncier) et actualisé en 2015 par l'EPORA vise clairement à disposer d'une base de connaissance prospective pour la mise en place d'une stratégie foncière articulée entre maîtrise foncière publique et adaptation des documents d'urbanisme.</p> <p>Cette stratégie foncière vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituer des réserves foncières nécessaires permettant la mise en œuvre des objectifs de production du PLH. - Produire rapidement du logement diversifié dans les secteurs urbains ou d'extension urbaine d'ores et déjà identifiés. - Anticiper la maîtrise foncière publique en amont de l'aménagement et de l'urbanisation.
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône-Crussol et communes de la CCRC
Avec qui ?	<p>Etablissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA)</p> <p>- Communes de la CCRC</p>
Comment ?	<p>Mettre à profit l'étude des gisements fonciers en cours pour définir une stratégie d'intervention ciblée sur les objectifs du PLH, et en priorité sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>> Sur la base des sites fonciers qualifiés de prioritaires pour l'atteinte des objectifs de production (<i>cf. cartes communales du PLH à compléter des conclusions de l'étude des gisements fonciers par l'EPORA</i>), la CCRC affirme sa stratégie de mobilisation de l'établissement public foncier pour l'émergence des opérations souhaitées sur ces emprises stratégiques. Il est à noter par ailleurs que l'intervention foncière de l'EPORA pourra également être priorisée sur les deux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.</p> <p>Cette action favorable à la maîtrise foncière via portage EPORA doit s'articuler finement avec l'action 1.3 visant la définition de leviers réglementaires et financiers complémentaires du présent levier foncier.</p> <p>Par ailleurs cette action de maîtrise foncière doit être assortie d'une stratégie de veille foncière active. Dans le cadre de la démarche d'observation habitat-foncier (cf. action 5) la CCRC</p>

	<p>pourra encourager les communes soumises à l’article 55 de la loi SRU dans un système structuré de suivi et d’observations des DIA. Celles-ci pouvant être systématiquement partagées avec la CCRC de manière à assurer le lien avec la stratégie intercommunale et la connaissance des gisements fonciers. Pourra également être envisagé une délégation du droit de préemption à la CCRC, voire à l’EPORA.</p> <p>Des réflexions pourront également être menées en faveur de mesures visant à limiter les phénomènes de rétention foncière (fiscalité renforcée sur les emprises urbanisables non bâties, sur la vacance etc.).</p>
Combien ?	<p>Financements de l’EPORA sur prélèvement de la TSE Moyens humains CCRC pour le suivi et l’animation de la stratégie</p>
Quand ?	<p>Dès engagement du PLH et sur son entièreté</p>



ACTION 1.3

Proposer un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des communes sur les problématiques d'urbanisme

Objectif

Outre les outils de mobilisation et de maîtrise du foncier, des moyens réglementaires, financiers et d'ingénierie peuvent être déployés pour favoriser une démarche intercommunale.

Il s'agit d'accompagner les communes dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme de manière à :

- Dimensionner les zones d'extension urbaines (AU indicées et AU stricte) en lien avec les objectifs de production de logements et le SCOT
- Redimensionner les zones trop généreusement ouvertes à l'urbanisation et prévoir des échéanciers de mise à l'urbanisation dans le cadre d'orientations d'aménagement (L123-2-4 CU.)
- Fermer les zones AU indicées non prioritaires compte tenu de l'étude de gisement foncier (cf. action 1.2) et faire le lien avec les objectifs de consommation foncière portés par le SCOT Rovaltain.
- Traduire les objectifs de mixité sociale par la définition dans les documents d'urbanisme de chaque commune des orientations, emplacements réservés et secteurs sur lesquels un pourcentage de programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement permettant l'atteinte des objectifs du PLH (articles L151-15 et L151-41 4° du code de l'urbanisme).
- Définir des périmètres de projet (L151-41 5° ou L424-1 2°, L424-1 3° du code de l'urbanisme) sur les secteurs à enjeux situés en zone U.

Maîtrise d'ouvrage

CC Rhône-Crussol

Avec qui ?

- Communes de la CCRC
- SCOT Rovaltain
- CAUE
- Urbanistes
- EPOA

Comment ?

- > Proposer un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des communes permettant :**
- d'accompagner les communes en termes d'encadrement réglementaire et financier (PUP, TA majorée, règles de mixité sociale)
 - De développer les études préalables à l'aménagement et

l'assistance opérationnelle aux communes

Sur les communes soumises à l'article 55 loi SRU l'accompagnement de la CCRC pourra être priorisé sur les secteurs constituant une opportunité pour le développement d'une offre diversifiée. La définition d'orientations d'aménagement particulières (OAP), de secteurs de mixité sociale (L151-15 CU.) et d'emplacements réservés seront encouragés °, L151-41 4°).

Combien ?

Ingénierie en interne via pôle de compétence « Habitat –Droit des Sols »

Quand ?

Dès engagement du PLH et sur son entièreté



ACTION 2 - Soutenir la production publique de logements abordables en location et en accession



ACTION 2.1

Soutenir la production d'une offre nouvelle de logements encadrés en location (PLAI, PLUS)

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Encourager une production diversifiée en lien avec l'ensemble des profils d'habitants> Accompagner l'effort de production encadrée par les bailleurs dans le cas d'opérations difficiles à équilibrer compte-tenu des problématiques foncières et opérationnelles.> Promouvoir les opérations tenant compte des enjeux prioritaires de la collectivité
-----------------	---

Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
---------------------------	------------------

Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- DDT07- Conseil Régional- Conseil Départemental- Bailleurs sociaux- AURA HLM- Action-Logement- EPORA- Associations en maîtrise d'ouvrage
-------------------	--

Comment ?	<p>> Aides à l'équilibre à destination des bailleurs:</p> <ul style="list-style-type: none">- Un dispositif d'aides financières en soutien à la production d'une offre nouvelle de qualité de logements encadrés en location (PLAI, PLUS, en VEFA ou Maîtrise d'ouvrage directe) :<ul style="list-style-type: none">- Une participation / logement PLAI ou PLUS- Une bonification en fonction des caractéristiques de l'opération, en lien avec les enjeux identifiés par la CCRC- Soutien à l'acquisition-amélioration (PLAI) :<ul style="list-style-type: none">> 5 000€ par logement sur les critères de la DDT 07, ou 7 500€ si l'opération est portée par une association en maîtrise d'ouvrage d'insertion, type Habitat-Humanisme ou Parenthèse (limité à 2 par an).
------------------	---

Le dispositif d'aide décrit ci-dessus est à traduire dans le cadre d'une délibération spécifique. Les critères permettant d'étudier les qualités de l'opération recherchée par la CCRC y seront précisés.

Prise en charge d'une partie du déficit foncier dans le cadre d'opérations réalisées avec intervention de l'EPORA.

Le présent dispositif pourra également être complété (par délibération en conseil municipal) d'une exonération de la taxe d'aménagement pour les logements PLUS complémentaire de l'exonération de droit commun existant sur les logements PLAI.

Combien ? Budget estimatif de 840K€ sur la durée du PLH soit 140K€/an en soutien à la production de logements PLAI, PLUS.

Aides versées directement aux opérateurs de logement social pour soutenir la production et la qualité des opérations.

En cas de besoin, les sommes non dépensées annuellement sur cette action pourront être utilisées pour financer l'Action 2.3 de rénovation du logement social.

Quand ? Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 2.2

Soutenir la production d'une offre nouvelle de logements encadrés en accession (PSLA)

Objectif	> Encourager une production diversifiée en lien avec l'ensemble des profils d'habitants > Faciliter les parcours résidentiels vers la primo-accession
-----------------	--

Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
---------------------------	------------------

Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- DDT07- Bailleurs sociaux- AURA HLM- Action-Logement- EPORA
-------------------	--

Comment ?	> Utilisation des outils de planification urbaine (emplacements réservés, orientations d'aménagement programmées, servitudes...) > Partenariat avec les producteurs de logements en accession aidée pour faciliter les opérations
------------------	--

Combien ?	Ingénierie en interne par le biais du pôle planification territoriale, en lien avec les communes membres et les partenaires
------------------	---

Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté
----------------	--

Action modifiée

ACTION 2.3

Soutenir la rénovation des logements encadrés en location du parc public

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Encourager la rénovation énergétique du parc de logements publics> Diminuer les charges liées aux factures d'énergie et lutter contre la fragilisation des occupants> Améliorer la qualité et le confort des logements abordables existants sur le territoire> Contribuer activement à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- DDT07- Conseil Régional- Conseil Départemental 07- Bailleurs sociaux- AURA HLM- Action-Logement- EPORA- Associations en maîtrise d'ouvrage
Comment ?	<p>➤ Aides à la rénovation énergétique performante :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un dispositif d'aides financières en soutien à des rénovations de qualité des logements encadrés en location (PLAI, PLUS, PLS):<ul style="list-style-type: none">> <i>Une participation de 3 000 € / logement bénéficiant d'une rénovation énergétique performante</i>- Un dispositif d'aides financières en soutien à des rénovations de qualité des logements communaux :<ul style="list-style-type: none">> <i>Une participation de 3 000 € / logement bénéficiant d'une rénovation énergétique performante, en cas de conventionnement avec l'Etat</i> <p>Le dispositif d'aide décrit ci-dessus est à traduire dans le cadre d'une délibération spécifique. Les critères permettant d'étudier les qualités de l'opération recherchée par la CCRC y seront précisés.</p>
Combien ?	<p>Budget estimatif de 85 000 €/an en soutien à la rénovation des logements du parc public.</p> <p>Aides versées directement aux opérateurs de logement social et aux communes pour soutenir les rénovations de qualité.</p> <p>En cas de besoin, les sommes non dépensées annuellement sur cette action pourront être utilisées pour financer l'Action 2.1 de production du logement social.</p>
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 3 - Renforcer les dispositifs en matière de mobilisation du parc existant pour la production de loyers maîtrisés



ACTION 3.1

Soutenir le conventionnement avec travaux pour reconquérir le parc de logement dégradé

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Développer une offre sociale diffuse à destination de locataires disposant de faibles ressources> Améliorer la performance énergétique du parc de logement locatif> Lutter contre l'habitat dégradé et/ou indigne. (cf. action 4.1)
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Anah- Opérateur « parc privé »- Communes de la CCRC et plus particulièrement Guilhaumand-Granges et Saint-Péray- Action Logement
Comment ?	➤ Subventionner les projets de rénovation en poursuivant le soutien aux propriétaires bailleurs privés qui s'engagent dans un conventionnement avec l'Anah dans le cadre de projets de requalification
Combien ?	Aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement avec travaux : <ul style="list-style-type: none">- 20% du montant des travaux apporté par la CCRC pour un objectif de 30 logements/an soit environ 105K€/an- Prime de 2 000 € / logement conventionné à loyer très social par la CCRC (voir Action 3.2)- Prime de 4 000 € / logement conventionné par la commune de Guilhaumand-Granges- Prime de 3 500 € / logement conventionné par la commune de Saint-Péray
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 3.2

Soutenir le conventionnement sans travaux en réponse aux enjeux de la mixité sociale

Objectif > Développer une offre sociale diffuse à destination de locataires disposant de faibles ressources.
> Le conventionnement sans travaux peut permettre de vérifier l'existence d'une qualité de confort minimale à la mise en location et permet au futur locataire l'accès aux aides au logement (APL).

Maîtrise d'ouvrage CC Rhône Crussol

Avec qui ?

- Anah
- Opérateur « parc privé »
- Communes de Guilhaumand-Granges et Saint-Péray
- Action Logement

Comment ? **Subventionner les propriétaires bailleurs privés qui s'engagent dans un conventionnement de loyer sans travaux** en renforçant le dispositif d'aides sur Guilhaumand-Granges et Saint-Péray. Une aide complémentaire en faveur de loyers très sociaux est incluse dans le dispositif.

Le succès du dispositif sera conditionnée à une démarche d'animation ambitieuse et volontariste : une campagne ample de communication et une grande disponibilité de l'équipe d'animation pour assurer un travail de conviction argumenté (cf. action 3.3).

Combien ? > Aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement sans travaux sur Guilhaumand-Granges et St Péray : projet ambitieux de 300 logements conventionnés sur les deux communes concernées et sur la durée du PLH.

> Prime de 2000€ par logement apportée par la CCRC en cas de conventionnement sans travaux ou de conventionnement à loyer très social pour 15 logements par an,
+4000€/logement conventionné par la Commune de Guilhaumand-Granges sur son territoire,
+3500€/logement conventionné par la Commune de Saint-Péray sur son territoire.

Les primes des communes, couplées aux avantages fiscaux du dispositif (abattement sur les revenus) étant très incitatifs, la prime de la CCRC a été réorientée. Celle-ci est proposée en cas de conventionnement sans travaux ou de conventionnement à loyer très social pour inciter à développer une offre auprès des ménages les plus précaires, nécessaire aux objectifs de rattrapage SRU des deux communes concernées.

>budget CCRC de 30 K€/an (15 logements par an)
- Animation assurée par l'opérateur Anah en charge de l'OPAH, voir Action 3.3 (montage des dossiers de conventionnement sans travaux et relais en termes de communication/travail de conviction).
- Réflexion à poursuivre à l'issue du dispositif d'OPAH.

Quand ?

Dès la modification du PLH et pour son entière durée

Action modifiée

ACTION 3.3

Animer un dispositif opérationnel (OPAH) pour atteindre les objectifs du PLH pour la rénovation du parc de logements privés

Objectif	> Satisfaire les objectifs portés par les actions 3.1 et 3.2 et 4.1 pour le conventionnement et la rénovation du parc privé, ainsi que l'action 4.3 concernant la veille sur les copropriétés
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Anah- Opérateur spécialisé missionné pour le suivi et l'animation de l'OPAH- Communes de la CCRC, et plus particulièrement Guilherand- Granges et Saint-Péray s'agissant du volet « conventionnement avec ou sans travaux ».- Action Logement- Procvivis- Professionnels de l'immobilier
Comment ?	<p>Mettre en œuvre l'avenant de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2021 - 2022.</p> <p>En concertation avec les différents partenaires, il a été décidé de prolonger l'OPAH Rhône Crussol en cours depuis 2018 jusqu'à fin 2022. Ce dispositif a été choisi afin de couvrir les besoins des habitants du territoire aussi bien pour les occupants que pour les propriétaires bailleurs, en leur mettant à disposition un accompagnement et des subventions renforcées. Il a été tenu compte, pour élaborer l'avenant 2021 – 2022, des résultats des premières années, des nouvelles aides mobilisables et des enjeux prioritaires identifiés pour définir de nouveaux objectifs. Des moyens supplémentaires ont été décidés pour la rénovation énergétique des logements occupés par leurs propriétaires et pour les logements locatifs. Des permanences sont organisées sur différentes communes du territoire intercommunal pour offrir plus de visibilité au dispositif. De nombreuses actions de communications sont engagées tout au long du dispositif.</p> <p>Le volet communication doit être encore renforcé pour profiter du dispositif en cours, qui sera aussi mis à profit pour agir dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.</p>
Combien ?	<p>Budget animation de l'avenant de l'OPAH, soit une enveloppe de 155 K€/an HT (65K€/an après participation de l'Anah en aide à l'ingénierie).</p> <p>Ce budget contient une étude menée sur les copropriétés (action 4.3)</p>
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 3.4

Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés

Objectif > Sécuriser et rassurer les propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement de loyer avec l'Anah
> Réunir les conditions de réussites nécessaires à l'atteinte des objectifs quantitatifs de conventionnement privés portés par les actions 3.1 et 3.2

Maîtrise d'ouvrage CC Rhône Crussol et ses partenaires

Avec qui ?

- Action Logement
- AIVS (Ardèche Drôme Location Sociale ou autre)
- Organismes spécialisés d'assurance (*Interassurance etc.*)

Une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) prend en charge la gestion locative et de l'accompagnement social des familles demandeuses d'un logement qui émargent au titre du PDAHLPD. Agissant comme une agence immobilière classique, les AIVS cherchent à convaincre un maximum de propriétaires privés de mettre des appartements ou maisons à disposition des personnes en difficultés, puis accompagne les locataires et assure le suivi des logements.

Comment ?

- > Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés existantes portées notamment par Action Logement (VISALE) et d'autres organismes d'assurance spécialisés dans le cadre de l'OPAH.
- > Etudier la possibilité d'encourager les mandats de gestions confiés à une agence immobilière à vocation sociale.

Combien ? > Rôle d'animation et de communication autour des dispositifs de sécurisation existants et notamment ceux portés par Action Logement

Quand ? Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 3.5

Encourager le conventionnement des logements communaux et soutenir leur rénovation

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Inciter les communes à conventionner leurs logements avec l'Etat (conventions avec ou sans travaux) ouvrant droit à l'APL.> Accompagner les communes dans les projets de rénovations des logements communaux
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol et ses partenaires
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- Etat / Caisse des Dépôts et Consignation- Département de l'Ardèche- Région AURA- SDE 07
Comment ?	<ul style="list-style-type: none">> Mettre à profit le recensement des logements communaux et conseiller les communes sur l'opportunité de passer des conventions et de réaliser des travaux d'amélioration le cas échéant> Proposer un soutien financier pour aider les communes dans les projets de rénovation énergétique performante
Combien ?	<ul style="list-style-type: none">> Travail en interne assuré par le service Habitat-Urbanisme CCRC> En cas de besoin de travaux, s'appuyer sur le prêt PALULOS Communale (CDC).> Aide de 3 000 € par logement bénéficiant d'une rénovation énergétique globale (voir budget Action 2.3)
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 4 – Réhabiliter le parc ancien et encourager sa performance énergétique

ACTION 4.1

Favoriser les réhabilitations du parc privé dans le cadre des aides aux travaux de l'OPAH

Objectif	<ul style="list-style-type: none">- Lutter contre l'habitat dégradé et/ou indigne.- Reconquérir le parc de logements vacants et/ou dégradé- Contribuer au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie- Inciter à la rénovation énergétique performante- Contribuer activement à la réduction des émissions de CO2
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône Crussol et ses partenaires
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Anah- Opérateur Anah parc privé- Communes de la CCRC- Rénofuté- Action Logement- Procvivis
Comment ?	<ul style="list-style-type: none">> Suivi animation de l'OPAH (voir Action 3.3)> Subventions pour les propriétaires occupants qui réalisent des travaux dans le cadre de l'OPAH (Lutte contre l'Habitat Indigne –rénovation énergétique – adaptation à la perte d'autonomie), avec des bonus pour les rénovations performantes> Plan national de lutte contre les logements vacants
Combien ?	<p>Budget de 93 000 € par an pour soutenir les projets des propriétaires occupants en lien avec l'OPAH, et notamment les projets de rénovation énergétique performante :</p> <ul style="list-style-type: none">> 10 % du montant HT des travaux plafonné à 400 € pour l'adaptation à la perte d'autonomie> 10 % du montant HT des travaux plafonné à 3 500 € pour la rénovation des logements très dégradés> 20 % du montant HT des travaux plafonné à 2 000 € pour soutenir la rénovation énergétique, avec bonus possible pour les rénovations performantes de :<ul style="list-style-type: none">> 1 000 € en cas d'étiquette énergétique C après travaux> 2 500 € en cas d'étiquette énergétique B ou A après travaux
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 4.2

Mettre en œuvre le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH)

Objectif	<ul style="list-style-type: none">- Encourager les rénovations énergétiques performantes- Lutter contre la précarité énergétique- Contribuer activement à la réduction des émissions de CO2
Maîtrise d'ouvrage	Rénofuté
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- CC Rhône Crussol- CA Privas Centre Ardèche- CC Val'Eyrieux- Région AURA- DDT 07- Département de l'Ardèche- Communes de la CCRC- ADEME- Anah- Opérateurs Anah- ALEC 07
Comment ?	<ul style="list-style-type: none">> Mise en place du service Rénofuté Centre Ardèche mutualisé entre la CCRC, la CAPCA et la CCVE (portage CAPCA)> Réalisation de l'ensemble des missions devant être assurées par le SPPEH pour aider les ménages dans leur parcours de rénovation énergétique et développer les rénovations de logements et du « petit » tertiaire :<ol style="list-style-type: none">1. Information de 1er niveau2. Conseil personnalisé aux ménages3. Accompagnement des ménages pour la réalisation des travaux4. Accompagner le petit tertiaire privé5. Mobiliser et animer l'ensemble des acteurs publics et privés de l'offre impliqués dans les projets de rénovation> Actions à destination des professionnels de la construction et de l'immobilier> Actions de sensibilisation grand public> Missions assurées en régie avec recrutement d'agents qualifiés
Combien ?	Budget de 106 800 € sur 3 ans en participation au service mutualisé, répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none">- 55 400 € en 2021- 24 000 € en 2022- 27 400 € en 2023
Quand ?	Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023, renouvelable selon les financements des partenaires

Action modifiée

ACTION 4.3

Etudier la possibilité d’une intervention ciblée sur certaines copropriétés en voie de fragilisation

Objectif

- Mieux connaître la situation et les besoins des copropriétés pressenties comme fragilisées
- S’appuyer sur « le parc social de fait » pour asseoir la politique de conventionnement du parc privé (actions 3.1 et 3.2)

Maîtrise d’ouvrage

Ville de Guilhaierand-Granges
ou
CC Rhône-Crussol

Avec qui ?

- Anah
- Ville de Guilhaierand-Granges / CCRC
- Syndics
- Bureau d’étude

Comment ?

Engager une étude de cadrage sur la faisabilité d’une intervention ciblée sur certaines copropriétés en voie de fragilisation (Cible principale = les copropriétés construites entre 1945 et 1975 sur Guilhaierand-Granges)

Combien ?

Un travail d’enquête sociale et d’audit de fonctionnement approfondi sur les copropriétés cibles visant un diagnostic multicritère (peuplement, positionnement dans le marché immobilier local, historique de la copropriété, organisation juridique et foncière, audit de gestion et de fonctionnement des instances syndicales, état de la gestion financière, analyse de l’état du bâti, approche énergétique) puis l’élaboration d’une stratégie opérationnelle sur les copropriétés ciblées.

> *In fine* : évaluation du potentiel précis de conventionnement sans travaux réalisable sur chaque copropriété (lien action 3)

Budget estimatif : 35 000€ TTC pour un diagnostic multicritère sur une dizaine de copropriété

Quand ?

Dès engagement du PLH



CC Rhône Crussol

ACTION 5 - Suivi, animation et évaluation du Programme Local de l'Habitat

ACTION 5.1

Renforcer le service habitat/foncier/urbanisme

Objectif

- Mettre en œuvre le programme d'action du PLH et assurer le suivi des objectifs territorialisés
- Animer une culture de l'habitat et de l'urbanisme à l'échelle des 13 communes de la CC Rhône Crussol.

Maîtrise d'ouvrage CC Rhône-Crussol

Avec qui ?

- Communes
- Autres partenaires institutionnels (*DREAL, DDT07, CD07, CCRRA, SCOT Rovaltain, Bailleurs sociaux, EPORA, CAUE07, associations concernées par la mise en œuvre du PLH, bureaux d'études missionnés*)

Comment ? **Renforcer le service habitat/foncier/urbanisme** par la structuration d'un service à hauteur du programme d'action :

- Suivre et évaluer sur l'avancement du programme d'actions PLH
- Réflexion PLUi et conseil en urbanisme (AMO aux communes)
- Lien avec l'EPORA sur stratégie foncière intercommunale
- Suivi des objectifs de rattrapage SRU et animation renforcée des actions concourantes à l'atteinte des objectifs légaux
- Production des bilans annuels et triennaux du PLH
- Administrer les subventions en soutien à la production sociale et guider les réflexions pour l'adaptation des dispositifs parc public/parc privé
- Etre acteur des discussions avec les partenaires publics la production de logements (Etat, CC07, Bailleurs sociaux sur publics, Associations) et sur la réhabilitation
- Encourager et accompagner les communes concernées par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans la réalisation des objectifs
- Jouer un rôle d'animation pour guider la politique sociale, les attributions et le suivi de la demande sociale
- Communiquer de manière régulière sur l'avancée et le suivi de la politique locale de l'habitat

> 1,5 ETP
(environ 54K€/an sur budget fonctionnement)

Combien ?

Quand ? Dès engagement du PLH et sur sa durée

ACTION 5.2

Poursuivre le dispositif d'observation de l'habitat

Objectif

- Mettre en œuvre le programme d'action du PLH et assurer le suivi des objectifs territorialisés
- Animer une culture de l'habitat et de l'urbanisme à l'échelle des 13 communes de la CC Rhône Crussol.
- Rendre compte de l'avancement des actions et de leur impact

Maîtrise d'ouvrage CC Rhône-Crussol

Avec qui ?

- ADIL de la Drôme (mission actuelle) ou autre prestation externalisée
- EPORA sur connaissance des gisements fonciers

Comment ? **Organiser le suivi, l'animation et l'évaluation de la politique locale de l'habitat, articulé avec un dispositif d'observation habitat-foncier :**

- > Suivi des objectifs territorialisés du PLH et de rattrapage SRU
- > Alimentation de la CCRC pour la production des bilans annuels et triennaux du PLH
- > Actualisation dans le temps de la connaissance des gisements fonciers
- > Réflexion sur la mise en place du suivi des DIA évoqué action 1.2
- > Accroître la connaissance des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers grâce à l'exploitation des données DVF (DGI)
- > Assurer un suivi de la connaissance des copropriétés fragilisées (cf. action 4.3)

Combien ?

- Convention d'observation avec l'ADIL de la Drôme : 5000€/an
- Moyens humains internes

Quand ? Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

ACTION 6 – Gestion de la demande de logement social

ACTION 6

Mettre en œuvre la réforme des attributions et de l'information des demandeurs en logement social

Objectif	<ul style="list-style-type: none">> Elaborer le plan partenarial de gestion de la demande du logement et d'information du demandeur> Elaborer la convention intercommunale d'attribution> Piloter les dispositifs par la Conférence Intercommunale du Logement> Créer un service intercommunal d'information et d'accueil du demandeur> Renforcer l'information des demandeurs et simplifier leur démarche sur tout le territoire
Maîtrise d'ouvrage	CC Rhône-Crussol
Avec qui ?	<ul style="list-style-type: none">- Communes de la CCRC- DDT 07- DDETPP 07- Conseil Départemental- Bailleurs sociaux- AURA HLM- Action-Logement- représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement- Associations en maîtrise d'ouvrage d'insertion- GIP SNE
Comment ?	<p>Travail partenarial avec les bailleurs sociaux, les réservataires et les communes de la CCRC, à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat et du diagnostic du territoire.</p> <p>Les éléments co-construits seront présentés et validés par la CIL.</p> <p>Le plan partenarial sera évalué chaque année.</p> <p>Le plan pourra s'appuyer sur une étude de l'ADIL sur la demande en logement social. Il tiendra compte des objectifs portés à connaissance par le Préfet et des avis formulés par les communes et les bailleurs sociaux.</p> <p>Un service d'accueil et d'information commun sera mis en œuvre pour assurer les missions d'information sur l'ensemble du territoire intercommunal.</p>
Combien ?	> Travail en interne par l'intermédiaire du pôle planification territoriale
Quand ?	Dès la modification du PLH et pour son entièreté

Action modifiée

Tableau de synthèse financier

Projet de programme d'actions PLH Rhône-Crussol (2017-2022)			Budgets annuels		
			Budget initial	Budget modifié	Effort financier annuel
ACTION 1 / Mieux encadrer le foncier à vocation habitat et se donner les moyens de la maîtrise publique sur les secteurs à enjeux	1.1	Se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH)	4 000 €	4 000 €	0 €
	1.2	Définir une stratégie foncière ciblée sur les objectifs du PLH	0 €	0 €	0 €
	1.3	Proposer un dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des communes sur les problématiques d'urbanisme	0 €	0 €	0 €
ACTION 2 / Soutenir la production publique de logements abordables en location et en accession	2.1	Soutenir la production d'une offre nouvelle de logements encadrés en location (PLAI, PLUS)	140 000 €	140 000 €	0 €
	2.2	Soutien à la production d'offre nouvelle de logements encadrés en accession (PSLA)	85 000 €	0 €	- 85 000 €
	2.3	Soutien à la rénovation du parc de logements publics existants	-	85 000 €	+ 85 000 €
ACTION 3 / Renforcer les dispositifs existants en matière de mobilisation du parc existant pour la production de loyers maîtrisés	3.1	Soutenir le conventionnement avec travaux pour reconquérir le parc de logement dégradé.	130 000 €	105 000 €	- 25 000 €
	3.2	Soutenir le conventionnement sans travaux en réponse aux enjeux de la mixité sociale	100 000 €	30 000 €	- 70 000 €
	3.3	Animer un dispositif opérationnel (OPAH) pour atteindre les objectifs du PLH pour la rénovation du parc de logements privés (montants nets de subventions Anah)	65 000 €	65 000 €	0 €
	3.4	Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés	12 000 €	0 €	- 12 000 €
	3.5	Encourager le conventionnement des logements communaux et soutenir leur rénovation. (budget commun avec 2.3)	0 €	0 €	0 €
ACTION 4 / Réhabiliter le parc ancien et encourager sa performance énergétique	4.1	Favoriser les réhabilitations du parc privé dans le cadre des aides aux travaux de l'OPAH	0 €	93 000 €	+ 93 000 €
	4.2	Mettre en œuvre le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH)	10 000 €	35 600 €	+ 25 600 €
	4.3	Etudier la possibilité d'une intervention ciblée sur certaines copropriétés en voie de fragilisation	5 800 €	5 800 €	0 €
ACTION 5 - Suivi, animation et évaluation du Programme Local de l'Habitat	5.1	Renforcer le service habitat/foncier/urbanisme	54 000 €	54 000 €	0 €
	5.2	Poursuivre le dispositif d'observation habitat	3 600 €	5 000 €	+ 1 400 €
ACTION 6 / Gestion de la demande de logement social	6.1	Mettre en œuvre la réforme des attributions et de l'information des demandeurs en logement social	0 €	0 €	0 €
Budget total PLH en euros			609 400€	622 400€	+ 13 000€

Budget modifié



Agences régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes
02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises
01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr



**CONSTITUTION DE DOMAINES AGRICOLES PUBLICS SUR LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL**

**Complément au dossier de demande de subvention PASS-
TERRITOIRES 2021**

**ACQUISITION D'UNE PARCELLE A VOCATION PASTORALE SUR LA
COMMUNE DE CHATEAUBOURG**

Sommaire

<i>1 Localisation de la parcelle</i>	<i>2</i>
<i>2 Classement au PLU.....</i>	<i>2</i>
<i>3 Potentiel agricole</i>	<i>3</i>
<i>4 Estimation de la valeur vénale.....</i>	<i>4</i>

1. Localisation de la parcelle dont les propriétaires sont vendeurs

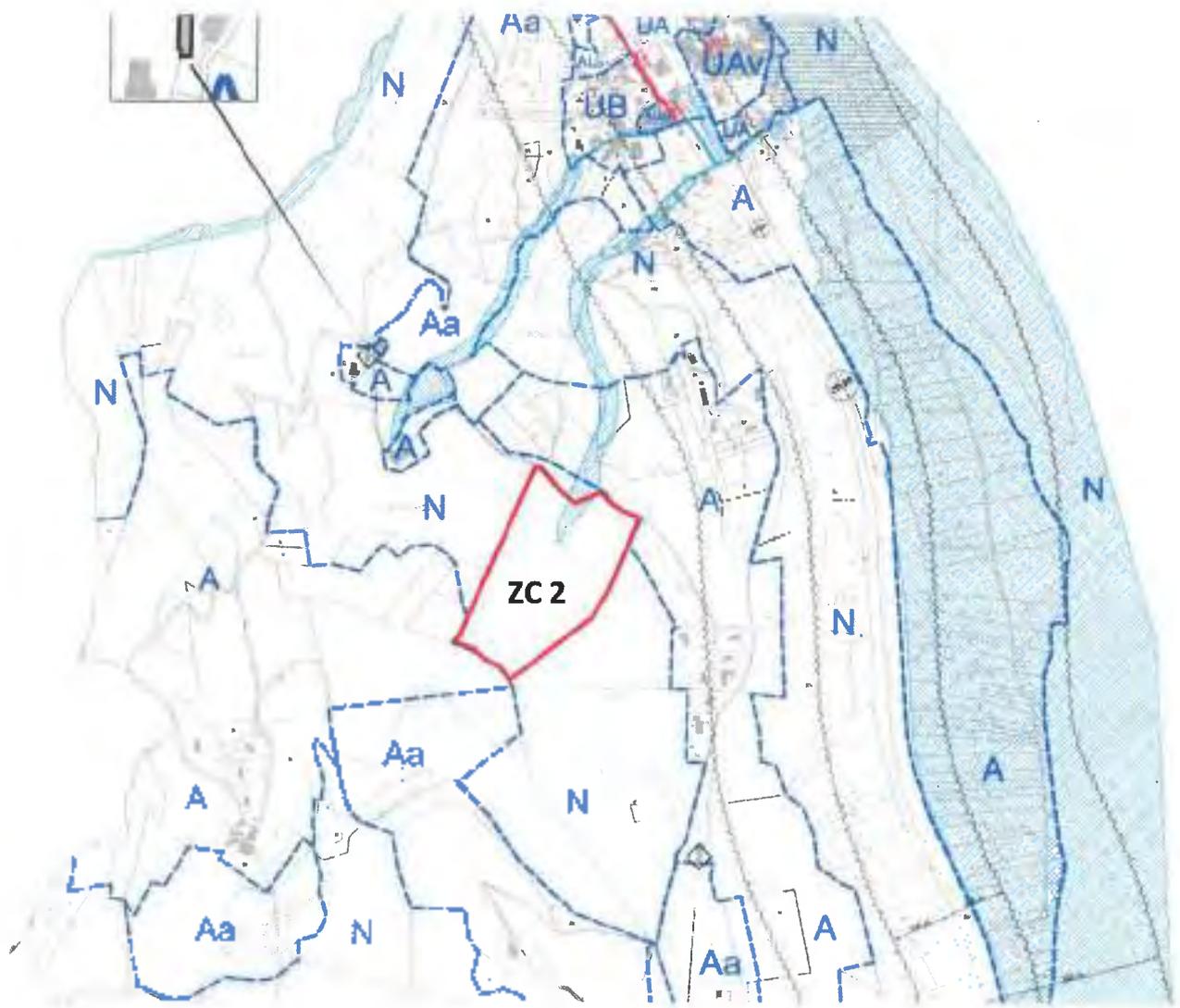
La parcelle est située sur la commune de Châteaubourg, au sud-ouest du village.



Il s'agit de la parcelle cadastrée ZC n°2, d'une surface de 57 050 m².

2. Classement au PLU

Le PLU de Châteaubourg, approuvé le 24 janvier 2017, a classé la parcelle en zone naturelle. L'extrait du règlement de zonage est inséré en page suivante.



3. Potentiel agricole

Le tableau en page suivante fait apparaître pour la parcelle une note sur 100, correspondant à la notation prévue par l'arrêté préfectoral portant sur la réglementation des baux ruraux en Ardèche, calcul utilisé pour définir la valeur locative.

Notation potentiel agricole :

	Qualité du sol (/50)	Morcellement (taille de la parcelle) (/12)	Régime des eaux (/12)	Accès (/6)	Relief (/10)	Altitude (/10)	Total/100
ZC 2	32	12	9	6	3	10	72

4. Estimation de la valeur vénale

En l'absence de transaction portant sur des terrains à proximité présentant des caractéristiques proches, la moyenne des ventes de foncier agricole sur le territoire de Rhône Crussol (hors vallée du Rhône) a été utilisée comme référence

La moyenne constatée sur les trois dernières années pour des parcelles de landes est de 25 centimes par m² environ. Cette moyenne est de 30 centimes par m² environ pour des parcelles de prés.

Ainsi, l'estimation de la valeur vénale du terrain concerné par la demande de subvention au titre de Pass Territoires est la suivante :

Parcelles	Classement PLU	Surface	Evaluation (€/m ²)	Evaluation (€)
ZC 2	Zone naturelle	57 050 m ²	0,20	14 262,50 €
TOTAL				14 262,50 €

Le Président, Jacques DUBAY



SOLUTION REGION**Aide à l'installation agricole et aux projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique sur le territoire de Rhône Crussol****Communauté de communes Rhône Crussol**

Règlement de l'aide régionale

Adopté le **[Date de la CP]****Article 1. Finalités**

La communauté de communes Rhône Crussol a identifié l'installation et la transmission des exploitations agricoles comme un axe de travail essentiel pour le maintien et le développement du potentiel économique de l'agriculture.

Outre sa fonction de production, l'agriculture remplit des fonctions environnementales et paysagères qui confèrent aux actions visant à soutenir ce secteur d'activité un intérêt public local majeur.

Le Plan d'actions pour l'agriculture locale 2021 – 2026, approuvé par le conseil communautaire de Rhône Crussol le 30 septembre 2021, a rappelé que le renouvellement des générations et l'accompagnement des projets de conversion en agriculture biologique sont deux enjeux importants pour le territoire.

Ce plan prévoit la mise en place d'une aide à l'installation agricole et aux projets de conversion en agriculture biologique, dont les modalités de mise en œuvre sont déterminées par le présent règlement.

Article 2. Entité gestionnaire

Communauté de communes Rhône Crussol

Article 3. Critères d'éligibilité**a) Bénéficiaires éligibles**

Sont éligibles à l'aide financière :

- Pour les projets d'installation en agriculture :
 - Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours d'installation, dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,
 - Bénéficiaires ou non de la dotation aux jeunes agriculteurs (DJA),
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),
 - Ayant validé un Plan de Professionnalisation Personnalisé,
 - Ayant présenté un Plan d'Entreprise (installation DJA) ou une étude économique (revenu prévisionnel minimum d'un SMIC à la 4ème année d'activité)

- Pour les projets de conversion en agriculture biologique d'exploitations existantes :
 - Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours de conversion en agriculture biologique dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),

La période de référence est constituée des 2 derniers exercices clos.

- **Micro entreprise/TPE (Très Petite Entreprise) :**
 - Effectif inférieur à 10 salariés
 - Chiffre d'affaires annuel **ou** total du bilan < 2M€
- **PME (Petite et Moyenne Entreprise) :**
 - Effectif compris entre 11 et 249 salariés
 - 2 M€ < Chiffre d'affaires annuel < 50 M€
 - **ou** 2 M€ < total bilan annuel < à 43 M€

Cette taille s'apprécie au niveau consolidé lorsque des liens existent avec d'autres sociétés.

b) Activités/projets éligibles

Les projets éligibles sont les projets d'installation en agriculture ou de conversion en agriculture biologique, dont l'activité de production est à titre principal réalisée sur le territoire de Rhône Crussol.

c) Territoires éligibles

Les projets d'installations et de conversion susceptibles d'être accompagnés doivent avoir leur siège d'exploitation situé sur l'une des 13 communes constituant le territoire de RHONE CRUSSOL, à savoir : Alboussière, Boffres, Champis, Charmes-sur-Rhône, Châteaubourg, Cornas, Guilhaud-Granges, Saint-Georges-Les-Bains, Saint-Péray, Saint-Romain-De-Lerps, Saint-Sylvestre, Soyons, Toulaud.

d) Dépenses éligibles

L'aide consiste en une dotation en capital dont le montant forfaitaire est attribué aux projets d'installation en agriculture ou de conversion en agriculture biologique.

Article 4. Principes de sélection

Les critères de sélection des dossiers sont les suivants :

- Pour les projets d'installation en agriculture :
 - Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours d'installation, dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,

- Bénéficiaires ou non de la dotation aux jeunes agriculteurs (DJA),
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),
 - Ayant validé un Plan de Professionnalisation Personnalisé,
 - Ayant présenté un Plan d'Entreprise (installation DJA) ou une étude économique (revenu prévisionnel minimum d'un SMIC à la 4ème année d'activité)
- Pour les projets de conversion en agriculture biologique d'exploitations existantes :
- Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours de conversion en agriculture biologique dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire,
 - Disposant du statut de chef d'exploitation (cotisants solidaires non éligibles),

Les modalités de sélection des dossiers sont les suivantes :

L'octroi ou le rejet de l'aide financière sera notifié par décision du Président de la Communauté de communes.

Article 5. Montant de l'aide

L'aide prend la forme d'une subvention d'un montant forfaitaire, attribué de la manière suivante :

- une aide forfaitaire de 2000 € par installation,
- avec une bonification de 500 € pour une installation en agriculture biologique, ou en SIQO (Label rouge, appellation d'origine (AOC/AOP), indication géographique (IGP), Spécialité traditionnelle garantie (STG), exploitation à Haute Valeur Environnementale » (HVE), la mention « fermier » ou « produit de la ferme » ou « produit à la ferme »)
- une aide forfaitaire de 2000 € par projet de conversion en bio d'exploitations existantes

Il ne sera accordé qu'une seule aide par bénéficiaire.

Article 6. Modalités de dépôt et d'instruction de la demande

La demande d'aide financière devra être constituée d'un dossier comportant :

- Pour tous les projets :
- une lettre du demandeur indiquant la nature du projet,
 - un R.I.B.
 - l'attestation dûment remplie et établissant la liste des aides perçues au titre des règlements de minimis agricole pendant l'exercice fiscal en cours et les deux précédents. Cette attestation est composée des annexes 1 et 1bis de l'instruction technique DGPE/SDC/2020-616.
- Pour les seuls projets d'installation :
- une attestation de validation du Plan de Professionnalisation Personnalisé

- une copie de l'étude économique ou plan d'entreprise
- Une attestation sur l'honneur indiquant si le projet fait l'objet d'une demande de DJA
- Le cas échéant, la décision d'octroi de la DJA

Les projets bénéficiant de la DJA et de l'aide complémentaire de la Région Auvergne Rhône Alpes (« soutien à la trésorerie de démarrage d'une exploitation agricole ») ne pourront être instruits qu'après transmission à la communauté de communes des décisions d'octroi de la DJA et de l'aide régionale. L'aide de la communauté de communes ne pourra être octroyée que dans l'hypothèse où son attribution n'entraînerait pas un dépassement du plafond règlementaire de 70 000 euros d'aides publiques.

Le dossier complet devra être transmis par voie postale à l'adresse suivante :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE CRUSSOL
1278 RUE HENRI DUNANT - 07500 GUILHERAND-GRANGES
A l'attention de M. le Président**

Ou par courrier électronique : accueil@rhone-crussol.fr

Les demandes d'aide financière sont instruites par le service et la commission Agriculture-Viticulture de la communauté de communes Rhône Crussol. Le service instructeur consultera pour avis le service économie agricole de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche, ainsi que les services compétents au sein de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche.

Des renseignements ou pièces complémentaires pourront être demandés au pétitionnaire.

L'octroi ou le rejet de l'aide financière sera notifié par décision du Président de la Communauté de communes.

L'aide financière sera effectuée dans la limite des inscriptions budgétaires, en un seul versement.

Pour les dossiers d'installation, l'aide ne sera versée qu'après transmission, à l'entité gestionnaire, de l'avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, de la constatation de l'installation par la DDT et le cas échéant des décisions d'octroi de la DJA et de l'aide régionale « soutien à la trésorerie de démarrage d'une exploitation agricole ».

Pour les dossiers de conversion en agriculture biologique, l'aide ne sera versée qu'après transmission d'un document établi par un organisme de certification confirmant l'engagement dans la démarche.

Dans l'hypothèse où l'approbation de plusieurs dossiers conduirait à dépasser l'enveloppe budgétaire annuelle, les projets d'installation seraient prioritaires par rapport aux projets de conversion. Le cas échéant, le versement de l'aide auxdits projets de conversion sera opéré l'année suivante.

Article 7. Obligations et engagement des bénéficiaires

Les bénéficiaires s'engagent à mettre en œuvre leur projet d'installation agricole ou de conversion en agriculture biologique.

Pour les dossiers d'installation, l'aide ne sera versée qu'après transmission, à l'entité gestionnaire, de l'avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, de la constatation de l'installation par la DDT et le cas échéant des décisions d'octroi de la DJA et de l'aide régionale « soutien à la trésorerie de démarrage d'une exploitation agricole ».

Pour les dossiers de conversion en agriculture biologique, l'aide ne sera versée qu'après transmission d'un document établi par un organisme de certification confirmant l'engagement dans la démarche.

Mentions obligatoires aux régimes d'aides

Le dispositif donne des montants maximaux d'aides, qui devront le cas échéant être modulés à la baisse en fonction de la taille de l'entreprise et de la localisation du projet afin de respecter les règles communautaires de cumul d'aides publiques.

Ce dispositif d'aide est pris en application :

- du Règlement (UE) n° 1408/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis dans le secteur de l'agriculture, dit « règlement de minimis agricole »
- du Règlement (UE) n°2019/316 de la Commission du 21 février 2019 prolongeant notamment la période d'application du règlement (UE) n°1408/2013 jusqu'au 31 décembre 2027

Article 8. Traitement des données

Les données personnelles des demandeurs seront utilisées aux seules fins d'instruction du dossier et dans le respect de la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 06 janvier 1978 ainsi qu'au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et mis en application le 25 mai 2018. Dans ce cadre, elles seront transmises à la Chambre d'agriculture de l'Ardèche, à la DDT de l'Ardèche et à la Région Auvergne Rhône Alpes.



**Convention d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises
par les communes, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)
et la Métropole de Lyon**

Convention actualisée n° 1

- Vu le traité instituant l'Union européenne et notamment ses articles 107 et 108.
- Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).
- Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).
- Vu l'instruction du gouvernement NQR INTB1531125J du 22 décembre 2015, relative à la nouvelle répartition des compétences en matière d'interventions économiques des collectivités territoriales et de leurs groupements, issue de la loi NOTRe.
- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1511-2, L.1511-3 et L.1511-7, L.1111-8.
- Vu le SRDEII adopté par délibération n°1511 de l'Assemblée plénière du Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes des 15 et 16 décembre 2016.
- Vu la délibération n°768 de la Commission permanente du Conseil régional du 29 juin 2017 et la délibération CP-2020-06/08-32-4147 de la Commission permanente du Conseil Régional du 19 juin 2020, approuvant les modifications apportées à la convention type d'autorisation et de délégation d'aides aux entreprises par les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et la Métropole de Lyon, et la délibération CP-2021-11/xxxxx de la Commission permanente du Conseil Régional du 26 novembre 2021, approuvant l'avantant type prolongeant la durée des conventions.
- Vu la délibération CP- XXXXXXXXXXXX de la Commission permanente du Conseil Régional du XXXXXXXX , approuvant la présente convention.
- Vu la délibération du Conseil XXXX n°XXXX du XXXX/20XX approuvant la présente convention.

Entre

La communauté de communes Rhône-Crussol, représentée par son Président habilité à signer la présente convention,

Et

La Région Auvergne-Rhône-Alpes, représentée par le Président du Conseil régional dûment habilité,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

La loi NOTRe confère aux Régions la compétence du développement économique et la mission d'organiser les interventions des collectivités territoriales et de leurs groupements en la matière.

La Région Auvergne-Rhône-Alpes a établi à cette fin un Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) qui fixe le cadre de ces différentes interventions.

Le Conseil régional est seul compétent à partir du 1er janvier 2016 pour définir les régimes d'aides et décider de l'octroi des aides aux entreprises dans la Région.

Le cadre de la présente convention permet aux communes, à leurs groupements et à la Métropole de Lyon, d'intervenir en aide auprès des entreprises en s'inscrivant dans les régimes d'aides fixés par la Région.

Article 1 – Les aides que les collectivités peuvent mettre en place sans convention avec la Région

Les aides suivantes n'entrent pas dans le champ de la présente convention, la collectivité conserve la capacité d'intervenir même sans intervention préalable de la Région :

- Aides aux professionnels de santé en zones défavorisées (article L1511-8 du CGCT)
- Aides aux exploitants de salle de spectacle cinématographique (article L2251-4 du CGCT)
- Aides pour le maintien ou la création d'un service nécessaire à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural quand l'initiative privée est défaillante ou insuffisante, ou dans une commune comprenant des quartiers prioritaires de la politique de la ville (article L2251-3 du CGCT)
- Aides pour garantir les emprunts de personnes morales de droit privé (article L2252-1 du CGCT)
- Aides pour participer au capital de sociétés de garantie ou à la constitution d'un fonds de garantie auprès d'un établissement de crédit (article L2253-7 du CGCT)

Article 2 – Les aides à l'immobilier d'entreprise relevant de l'article L 1511-3 du CGCT

Les communes ou les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ou Métropole de Lyon disposent de la compétence exclusive pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

Par la présente convention, la collectivité ou l'EPCI autorise la Région à intervenir en complément de son intervention en subvention à des projets d'immobilier d'entreprise.

La Région informera par courrier la collectivité ou l'EPCI des projets particuliers sur lesquels elle interviendra, et des modalités précises de financement apportées.

Dans le cadre d'aides à l'immobilier d'entreprises mise en œuvre conjointement par la Région et la collectivité ou l'EPCI en contrepartie d'une aide FEADER, le cadre d'intervention de ces aides est déterminé par la mesure du FEADER mobilisée (y compris dans le cadre de LEADER). En effet les règles uniques d'intervention du PCR 2014-2020 imposent un seul et même cadre pour l'ensemble des co-financeurs mobilisant ces crédits européens

Article 3 – Aides économiques en faveur de la création ou de l'extension d'activités économiques et en faveur des entreprises en difficulté relevant des articles L 1511-2 du CGCT

La Région est seule compétente pour définir les régimes d'aides et pour décider de l'octroi des aides aux entreprises dans la région.

Ces aides revêtent la forme de prestations de services, de subventions, de bonifications d'intérêt, de prêts et avances remboursables à taux nul ou à des conditions plus favorables que les conditions du marché.

La collectivité ou l'EPCI pourra par la présente convention :

- Participer au financement des aides et des régimes d'aides mis en place par la Région précisés dans la présente convention. (au titre de l'art. L.1511-2 du CGCT) (cf point 3.1)
- Mettre en œuvre des aides aux entreprises adoptées par la Région pour une partie spécifique du territoire régional, par délégation de la Région (au titre de l'art. L.1111-8 du CGCT) (cf point 3.2)

3-1 Autorisation à la mise en œuvre d'aides aux entreprises mises en place par la Région

La collectivité ou l'EPCI pourra participer au financement des aides économiques régionales suivantes, dans des conditions identiques à celles de l'aide régionale .

<i>Nom de l'aide régionale</i>	FONDS REGION UNIE
<i>Cadre d'intervention</i>	En abondement au fonds « Région unie » d'aide aux entreprises et associations touchées par la crise du COVID19.
<i>Forme de l'aide (subvention, avance, prestation...)</i>	Dotation à un fonds correspondant à deux types d'aides : subventions ou avances remboursables.
<i>Assiette de l'aide Types de dépenses Seuils de dépenses planchers et plafonds Activités et bénéficiaires éligibles</i>	Cf. convention de participation au fonds « Région unie »
<i>Taux et montants plafonds d'aide</i>	Cf. convention de participation au fonds « Région unie »
<i>Régime d'aide régional de référence fixé par le SRDEH</i>	Régime d'aides en faveur des TPE-PME artisanales commerciales et de services.
<i>Régimes d'aide d'Etat de référence</i>	Régime notifié SA 58985 (2020/N) – France – COVID-19 : Régime cadre temporaire pour le soutien aux entreprises Réglement de minimis classique ou agricole Tous autres régimes liés aux aides climatiques, agricoles, ...
<i>Objectifs chiffrés de l'aide et date limite de déploiement de l'aide</i>	Cf. convention de participation au fonds « Région unie ».
<i>Engagement réciproques sur la communication des données des entreprises</i>	Pour les aides attribuées par la Région aux entreprises touchées par la crise du Covid 19 au titre du fonds Région unie : - La Région s'engage à transmettre à la collectivité les informations relatives aux entreprises bénéficiaires. Seules les données strictement nécessaires à l'atteinte de l'objectif poursuivi par la présente convention seront transmises par un canal sécurisé. - La collectivité s'engage à utiliser ces données strictement dans le cadre de ses mesures d'urgence décrites dans la présente convention, conformément aux dispositions en vigueur et notamment celles prévues par le RGPD.

3-2 Délégation de gestion et d'octroi d'aides aux entreprises par la Région

La Région décide de déléguer à la collectivité ou l'EPCI une partie de sa compétence économique dont elle est attributaire au titre de l'article L. 1511-2 dans les conditions indiquées ci-dessous.

La Région adopte le (ou les) dispositif(s) d'aide aux entreprises, annexe(s) à la présente convention, qui sera (seront) mis en œuvre exclusivement sur le territoire de la communauté de communes Rhône-Crussol. Ces aides peuvent compléter des aides régionales existantes en tenant compte de la spécificité du territoire (3-2-1), ou peuvent être déléguées sans intervention préalable de la Région (3-2-2).

Ces aides seront gérées, octroyées par la collectivité ou l'EPCI délégataire, et attribuées exclusivement sur le budget, les moyens de fonctionnement et les services de la collectivité ou l'EPCI délégataire.

Les modalités de ces aides sont les suivantes :

3-2-1 Délégation d'aides en complément d'une aide régionale

Sans objet

3-2-2 Délégation d'aides spécifiques au territoire de la collectivité ou l'EPCI

Nom de l'aide déléguée à la collectivité ou à l'EPCI	Aide à l'installation agricole et aux projets de conversion d'exploitations existantes en agriculture biologique sur le territoire de Rhône Crussol
Cadre d'intervention	Dispositif d'aide aux entreprises avec l'objectif suivant : faciliter les projets d'installation en agriculture et de conversion à l'agriculture biologique sur le territoire intercommunal
Forme de l'aide (subvention, avance, prestation...)	<input checked="" type="checkbox"/> Subventions <input type="checkbox"/> Avances remboursables <input type="checkbox"/> Prestations
Assiette de l'aide Types de dépenses Seuils de dépenses planchers et plafonds Activités et bénéficiaires éligibles	<p>L'aide consiste en une dotation en capital dont le montant forfaitaire est alloué aux porteurs de projets d'installation en agriculture ou de conversion en agriculture biologique</p> <p>Sont éligibles à l'aide financière de RHONE CRUSSOL :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pour les projets d'installation en agriculture : <ul style="list-style-type: none"> • Les agriculteurs, personnes morales et physiques, en cours d'installation, dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire • Bénéficiaires ou non de la dotation aux jeunes agriculteurs (DJA), • Disposant du statut de chef d'exploitation (coisés solidaires non éligibles), • Ayant validé un Plan de Professionnalisation Personnalisé, • Ayant présenté un Plan d'Entreprise (installation DJA) ou une étude économique (revenu prévisonnel minimum d'un SMIC à la 4ème année d'activité) ➢ Pour les projets de conversion en agriculture biologique d'exploitations existantes <ul style="list-style-type: none"> • Les agriculteurs, personnes morales et physiques en cours de conversion en agriculture biologique dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire de la communauté de communes Rhône Crussol et dont le parcellaire est majoritairement situé sur ce même territoire, • Disposant du statut de chef d'exploitation (coisés solidaires non éligibles),
Taux et montants plafonds d'aide	<p>L'aide consiste en une dotation en capital dont le montant forfaitaire est alloué de la manière suivante</p> <ul style="list-style-type: none"> - une aide forfaitaire de 2000 € par installation - avec une bonification de 500 € pour une installation en agriculture biologique, ou en SICO (Label rouge, appellation d'origine

	<p>{AOC/AOP, indication géographique (IGP), Spécialité traditionnelle garantie (STG), exploitation à Haute Valeur Environnementale} (HVE), la mention « terroir » ou « produit de la ferme » ou « produit à la ferme »;</p> <ul style="list-style-type: none"> - une aide forfaitaire de 2000 € par projet de conversion et bio d'exploitations existantes
Régime d'aide régional de référence fixé par le SRDEH	<input type="checkbox"/> Régime TPE - PME artisanales, commerciales et de services <input type="checkbox"/> Régime Développement des entreprises industrielles et de service à l'industrie <input type="checkbox"/> Régime Innovation <input type="checkbox"/> Régime Entreprises en difficulté <input checked="" type="checkbox"/> Régime Agriculture, aquaculture, pêche, agroalimentaire, forêt, bois
Régimes d'aide d'Etat de référence	<input type="checkbox"/> Règlement de minimis N° 1407/2013 modifié par le règlement (UE) n°2020/972 de la Commission du 2 juillet 2020 relatif à sa prolongation <input type="checkbox"/> SA.100188 Régime cadre exempté de notification relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023 <input type="checkbox"/> SA 58979 Régime cadre exempté de notification relatif aux aides à finalité régionale pour la période 2014-2023 <input type="checkbox"/> SA 58995 Régime cadre exempté de notification relatif aux aides à la recherche, au développement et à l'innovation (RDI) pour la période 2014-2023 <input type="checkbox"/> SA 59108 Régime cadre exempté de notification relatif aux aides à la protection de l'environnement pour la période 2014-2023 <input type="checkbox"/> SA 56985 (2020/N) – France – COVID-19 : Régime cadre temporaire pour le soutien aux entreprises (régime notifié) <input type="checkbox"/> Régime notifié SA.56985 (2020/N) – France – COVID-19: Régime cadre temporaire pour le soutien aux entreprises <input checked="" type="checkbox"/> Règlement de minimis agricole n°1408/2013 modifié par le règlement (UE) n°2019/316 de la Commission du 21 février 2019 prolongeant notamment la période d'application du règlement
Objectifs chiffrés de l'aide	<p>Objectif de 2 entreprises aidées par an dans le cadre de cette aide Objectif de 5000 € par an, montant total de l'enveloppe allouée à cette aide par la collectivité</p>
Date limite de déploiement de l'aide	<p>Le règlement s'appliquera au plus tard jusqu'à la date d'échéance de la convention, sauf accord express entre les parties pour une date ultérieure. (cf article 7 de la convention)</p>

Article 4 – Aides économiques en faveur d'organismes qui participent à la création ou à la reprise d'entreprise relevant de l'article L 1511-7 du CGCT

La collectivité ou l'EPCI peut verser, en complément aux interventions de la Région, des subventions aux organismes ayant pour objet exclusif de participer à la création ou la reprise d'entreprises.

La métropole de Lyon peut verser, sans conventionnement avec la Région, des subventions à ces organismes.

Nom de l'aide	Organisme aidé	Modalités d'intervention
Financement d'Initiative 26-07	Initiative 26-07	Subvention annuelle de 15 000 €. Durée de la convention : années 2021 et 2022

Article 5 – Engagements de la communauté de communes Rhône Crussol au titre de l'article L1511-1 du CGCT

La collectivité ou l'EPCI s'engage à .

- Respecter la réglementation européenne en vigueur lors de l'attribution de l'aide et la procédure d'information liée à la mise en œuvre de l'aide. Toute modification apportée à cette réglementation européenne devra être prise en compte afin de modifier en conséquence les dispositifs et aides concernés.
- Communiquer systématiquement aux bénéficiaires des aides mentionnées dans cette convention l'information que la Région a autorisé la collectivité ou l'EPCI à verser cette aide par conventionnement conformément au SRDEII et à la loi NOTRE. Cette communication se fera dans les courriers de notification de l'aide aux bénéficiaires, dans les arrêtés ou conventions attributives de subvention et dans les supports de communication de l'aide (plaquettes, site internet, articles de journaux interne ou presse, etc.).
- Participer aux événements de communication organisés localement ou régionalement par la Région et ses représentants sur cette convention.
- Procéder à la récupération de l'aide auprès de l'entreprise si une décision de la Commission européenne ou un arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne l'enjoint.
- Transmettre à la Région, avant le 30 mars de l'année qui suit le vote de l'aide, un rapport annuel des aides qu'il a mis en place dans le cadre de la présente convention au cours de l'année civile précédente dans les formes demandées par la Région en vue de la transmission de ce rapport régional à l'Etat et l'Union Européenne.
- Mettre en œuvre les modifications qui pourraient être apportées par la Région aux aides aux entreprises faisant l'objet du présent conventionnement et contribuer à l'évaluation du dispositif, notamment lors de la tenue de comités de pilotage.

Article 6 – Engagements de la Région

La Région s'engage à .

Respecter la réglementation européenne en vigueur lors de l'attribution de l'aide et la procédure d'information liée à la mise en œuvre de l'aide. Toute modification apportée à cette réglementation européenne devra être prise en compte afin de modifier en conséquence les dispositifs et aides concernés.

- Informer la collectivité ou l'EPCI des évolutions de ses politiques et des aides mises en œuvre sur son territoire.

Article 7 – Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur à la date de sa signature par les parties intéressées. Elle prendra fin au plus tard au 31 décembre 2022, ou à la date de signature de la nouvelle convention établie en vertu du SRDEII révisé à intervenir en 2022.

Article 8 – Modification de la convention

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'une convention consignée reprenant les dispositions complètes autorisées.

Article 9 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La convention pourra avant son expiration être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties par notification écrite en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général.

Article 10 – Litiges

En cas de litige pouvant résulter tant de l'interprétation que de l'exécution de la présente convention, un règlement amiable sera recherché.

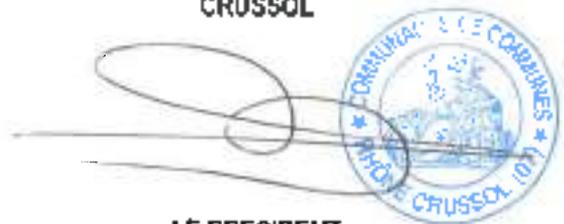
A défaut d'accord, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de LYON.

Fait à Lyon, le

**POUR LA REGION
AUVERGNE-RHONE-ALPES**

LE PRESIDENT

**POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE
CRUSSOL**



LE PRESIDENT