

**AMÉNAGEUR
CONSTRUCTEUR
GESTIONNAIRE**



Annie-Paule TENNERONI
Présidente de Valence Romans Habitat
Adjointe au maire de Valence au logement
et à la politique de la ville



Bernard HOBERG
Directeur Général de Valence Romans Habitat

“ Parce que la question du logement constitue une préoccupation essentielle des citoyens, Valence Romans Agglo s’est doté d’un outil compétent en matière d’habitat sur le territoire pour répondre à cet enjeu. Valence Romans Habitat, dont la vocation est d’offrir un logement abordable et qualitatif, participera à la mise en œuvre du Programme Local de l’Habitat pour répondre aux besoins du territoire et au défi du bien vivre ensemble tout en contribuant à la transition énergétique. ”



Nicolas DARAGON
Président de Valence Romans Agglo
Maire de Valence

“ Le rôle et l’importance des organismes HLM dans nos collectivités sont primordiaux. Au-delà de l’intérêt indéniable de faciliter l’accès au logement à celles et ceux qui en ont le plus besoin tout en favorisant le lien social et la mixité, l’OPH de l’Agglomération, Valence Romans Habitat, participe aussi pleinement à l’économie locale ; c’est une force pour l’attractivité de nos communes ! ”



Marie-Hélène THORAIVAL
Vice-présidente de
Valence Romans Agglo
Maire de Romans-sur-Isère



10 500
LOGEMENTS
FAMILIAUX
EN GESTION



200
LOGEMENTS
LIVRÉS PAR AN

VALENCE ROMANS HABITAT, OUTIL PRIVILÉGIÉ DE VALENCE ROMANS AGGLO

Nous savons que chacune de vos communes est particulière et unique.

Parce que chaque territoire a ses spécificités, nous sommes à votre disposition pour vous proposer un projet qui répond à vos attentes et à celles de vos administrés, un projet à définir ensemble dans une collaboration exigeante et qualitative.

Adaptabilité. Voilà ce que nous vous proposons !

Valence Romans Habitat a l’expérience de ces dossiers, la connaissance du territoire et plus encore la volonté de se positionner comme votre interlocuteur incontournable.

Parce que la thématique logement/habitat est une attente forte des citoyens, nous devons être à la hauteur pour créer toutes les conditions d’une réussite collective et effective sur le terrain.

Nous avons façonné cette plaquette pour vous apporter une information claire et concise afin de répondre de manière simple et efficace à toutes les interrogations que vous pouvez avoir sur le sujet (choix du foncier, plan de financement, éligibilité et attribution d’un logement social...).

Premier bailleur public de Drôme Ardèche avec la gestion de près de 10 500 logements familiaux, plus de 300 locaux commerciaux et tertiaires et près de 4000 places de parking, Valence Romans Habitat a su tirer le meilleur de l’expérience des ex Offices valentinois et romansais.

Les nombreux témoignages des Maires de notre territoire qui ponctuent cette plaquette le confirment.

Aménageur, constructeur, gestionnaire, voici les compétences reconnues et portées par des équipes de professionnels dotées d’un grand savoir-faire.

Nous sommes votre outil, un outil performant, pragmatique et en ordre de marche pour servir au mieux l’intérêt de vos communes.

Ensemble, construisons l’avenir de notre territoire.



VRH, ACTEUR DE LA POLITIQUE DE LOGEMENT

APPORTER UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

- Accompagner le dynamisme sociodémographique
- Attirer les jeunes ménages par une offre accessible et diversifiée
- Développer l'attractivité du territoire (commerces, santé, écoles...)
- Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile

Fort de notre savoir-faire et de notre expertise, nous vous conseillerons pour répondre aux multiples enjeux de développement de votre commune.

Nous saurons contribuer à la redynamisation de vos centres urbains par la construction de logements et d'équipements de qualité.

Notre connaissance du territoire et de ses instances nous permettra de vous accompagner dans la réflexion et le suivi de votre document d'urbanisme tout en veillant à sa compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo et le SCOT Rovaltain.



Chateaneuf de Galaure, L'Hippocrate opération mixte



TÉMOIGNAGE

ALAIN MABILON MAIRE DE CHATEAUNEUF DE GALAURE

“ L'objectif premier était de redynamiser le village en répondant aux besoins et attentes recensés : développement d'une zone commerciale, création d'un pôle médical et nouvelle offre de logements. Le partenariat avec Valence Romans Habitat a été bénéfique dans le montage du projet de réorganisation du village. Nous avons trouvé une équipe à notre écoute qui a su proposer une réponse adaptée à l'envergure de notre projet. Aujourd'hui, cette nouvelle zone fonctionne comme un cœur de village, un nouveau lieu de vie attractif et dynamique et le partenariat avec VRH a été un "plus" incontestable pour la commune. ”

3 FINANCEMENTS POSSIBLES POUR LE LOGEMENT SOCIAL

PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration* destiné aux ménages disposant de ressources inférieures au plafond réglementaire.

PLUS

Prêt locatif à usage social*

Financement principal de nos constructions, ce niveau de ressources permet à 70 % de nos concitoyens d'avoir accès au logement social.

PLS

Prêt locatif social*

destiné aux classes moyennes. Le plafond de ressources exigé du locataire est supérieur de 30 % au plafond demandé pour un logement social classique.

*voir tableau des plafonds des ressources en annexe



Romans, résidence Boréa pour personnes âgées

Une vision prospective et une expertise de l'habitat



Le Chalon, 3 pavillons individuels

VRH, PARTENAIRE DE VOTRE POLITIQUE FONCIÈRE

ACTIVER DES OUTILS POUR MOBILISER DES RESSOURCES FONCIÈRES ADAPTÉES À VOS PROJETS

La maîtrise foncière reste l'une des principales difficultés pour la construction de programmes. C'est pourquoi nous avons développé une politique active d'acquisition foncière.

- VRH assure une veille foncière des tènements bâtis ou non-bâtis sur le territoire, auprès des particuliers et des agences immobilières.
- VRH s'engage dans le cadre de rencontres régulières avec les élus, à étudier les gisements fonciers communaux et les perspectives de développement.

Pour endiguer l'obstacle du prix du foncier et la raréfaction du terrain, il existe différents leviers :

- > **Acquisition amiable** : négociation d'un bien avec tout propriétaire vendeur.
- > **Bail emphytéotique** : la commune reste propriétaire du bien mais le bailleur est usufruitier pendant toute la durée du bail.
- > **Mise à disposition d'un foncier** : pour faciliter la réalisation d'une opération complexe la commune peut mettre à disposition gracieusement un gisement foncier.
- > **Droit de préemption urbain** : selon la volonté politique communale, la collectivité peut user de son droit de préemption urbain ou le déléguer à VRH pour acquérir une emprise foncière.

Le choix du mode de contractualisation est essentiel pour atteindre nos objectifs partagés : un équilibre financier et un bâtiment de haute qualité.



Clérieux, Le Valado, réalisation d'un programme mixte en partenariat avec EPORA

EPORA

Cet Etablissement Public Foncier, partenaire privilégié de VRH, a pour compétence la mise en œuvre des politiques foncières publiques en procédant à des acquisitions de gisements fonciers et à leur requalification. Ce partenariat nous a déjà permis de réaliser de nombreuses opérations en assurant leur équilibre financier.



Valence, Fontlozier



TÉMOIGNAGE

BERNARD BARTHELON MAIRE DE ST-MICHEL-SUR-SAVASSE

“ Les différentes opérations menées en partenariat avec VRH répondaient toutes à une attente de la commune. La construction de 5 maisons en location (deux sont aujourd'hui à la vente) a permis de sauver une classe de l'école. L'opération "Lo Meinau", en bail emphytéotique, a consisté en la réhabilitation d'un bâti raccordé au réseau de chaleur, générant une baisse des charges non négligeable et des loyers très bas. Nous avons pu réhabiliter un bâtiment parfaitement intégré à l'environnement sans nous séparer d'un actif de la commune et développer une maison d'assistantes maternelles.

Les 7 logements du "Métan" en cœur de village ont répondu aux attentes de la population car ils sont tous adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Le rez-de-chaussée a pour sa part accueilli le dernier commerce du village qui a pu ainsi quitter un local vétuste pour un nouveau plus grand et plus fonctionnel. Nous avons bénéficié de l'extension des compétences du bailleur sur le domaine rural. Pour chaque opération, nous avons été systématiquement consultés sur la conception du projet et sur le suivi. ”



Maitrise des coûts



TÉMOIGNAGE

DOMINIQUE MOMBARD MAIRE DE MOURS-ST-EUSÈBE

“ Le partenariat avec un opérateur de proximité compétent tel que VRH tombe sous le sens. Nous avons fait appel à Valence Romans Habitat à plusieurs reprises. Dans un premier temps, pour l'opération du Porche 1, qui comprenait réhabilitation et construction, pour laquelle nous avons acheté puis cédé le bâti et le terrain à VRH. Dans la continuité, l'opération du Porche 2. Nous avons fait valoir notre droit de préemption sur un bâti vétuste et le terrain afférent que nous avons cédé à l'opérateur. Il y a plusieurs avantages à procéder de la sorte : d'une part, la commune n'a pas de préfinancement à faire et d'autre part, elle ne gère pas non plus les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage ni le suivi de chantier, qui sont pleinement assurés par VRH. Nous sommes cependant partie prenante sur les directives de construction, qui ont toujours été prises en compte dans nos partenariats avec VRH. Enfin en tant que commune limitrophe à Romans, nous pouvons répondre avec ces opérations à la demande de logement sur le territoire. La réussite de ces opérations préfigure de nouvelles réalisations sur la commune dans les deux ans à venir. ”

Optimisation du foncier

VRH, ECO-RESPONSABLE DE LA POLITIQUE ÉNERGÉTIQUE

S'ENGAGER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR RÉDUIRE LE NIVEAU DES CHARGES LOCATIVES

Valence Romans Habitat s'inscrit dans une politique volontaire et innovante en matière de construction et de réhabilitation. Nous nous engageons, pour chacune de nos opérations, à produire et entretenir un habitat respectueux de l'environnement et des personnes, peu énergivore, utilisant des matériaux durables.

La construction de Bâtiments Basse Consommation avec le souci d'une gestion technique simplifiée est notre objectif principal. Nous garantissons à nos locataires, grâce à un travail d'optimisation des consommations énergétiques et la maîtrise des coûts d'entretien technique, un allègement des charges locatives.

Précurseur engagé en faveur du développement durable (solaire, brique mono-murs, chaudière bois, ossature bois, co-génération), nous assurons une veille technologique permanente pour améliorer le bien-être et le confort de nos locataires.



Valence, Montplaisir



Valence, Gounod



Barbières, la Kaoline : opération mixte location, accession, lots libres



Valence, Place Jean Macé 32 logements intermédiaires



Valence, Les Préalpes



Valence, Brunet

DIVERSITÉ & ADAPTATION

En adéquation avec vos besoins, règlements en vigueur, gisements fonciers disponibles et pour respecter l'identité de votre commune, nous vous proposons différentes offres d'habitat et d'équipements :

- habitat : villas individuelles, petits collectifs, logements intermédiaires...
- aménagement : réhabilitation d'anciens bâtiments communaux (école, cure...), création et commercialisation de lotissements (lots à bâtir et lots commerciaux), redensification de vos centres bourgs, Zone Aménagement Concertée...
- équipement : maisons de santé pluriprofessionnelles, crèches, résidences personnes âgées, locaux scolaires et associatifs, commerces...

13 villas, route de Saint-Donat à Romans,



VRH, ACTEUR DU MIEUX VIVRE ENSEMBLE

SE MOBILISER POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, RENFORCER LE LIEN SOCIAL EN ASSURANT UN SERVICE DE PROXIMITÉ

Confier la construction et la gestion d'une résidence à Valence Romans Habitat, c'est garantir :

- une qualité de service en constante amélioration,
- une présence sur le terrain et un accompagnement de proximité,
- la participation des habitants à la qualité de leur cadre de vie,
- l'entretien du patrimoine.

ATTRIBUTION DE LOGEMENTS : UN DISPOSITIF ENCADRÉ ET TRANSPARENT

Une attribution se décide de manière collégiale au sein de la Commission d'Attribution de Logement* (CAL). Le maire de la commune concernée en est membre de droit, du fait de sa connaissance fine du tissu social de sa commune. **Il exerce une action prépondérante** dans l'attribution des logements.**

La CAL privilégie le principe du consensus et du dialogue des membres pour prendre la décision la plus appropriée. Préalablement à chaque livraison, Valence Romans Habitat procède à des pré-CAL avec la Mairie pour analyser l'équilibre de peuplement qui garantira à la nouvelle résidence le Bien Vivre Ensemble.

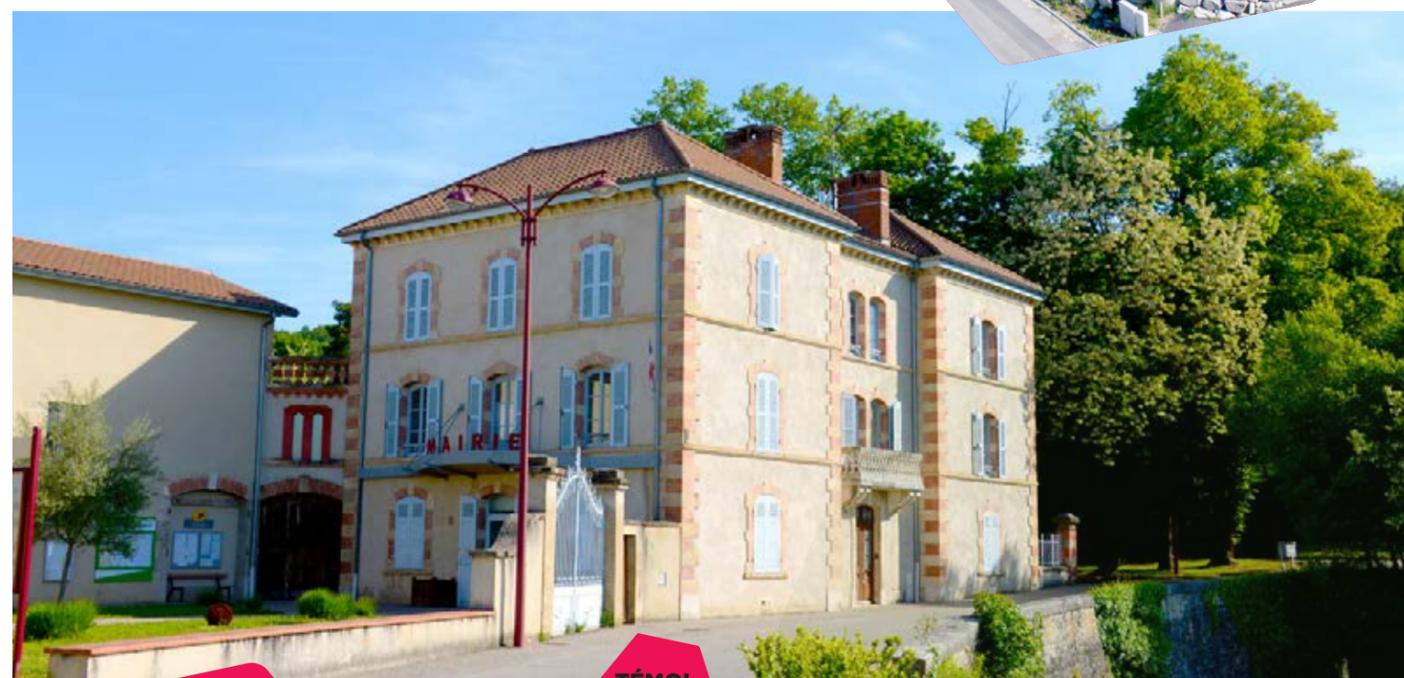


* La CAL est constituée de représentants du conseil d'administration de Valence Romans Habitat, dont un représentant des locataires.

** La réglementation définit que les décisions se prennent à la majorité et qu'en cas d'égalité des voix, le représentant de l'agglomération dispose d'une voix prépondérante, le maire retrouvant cette prépondérance en l'absence de représentant de l'agglomération.



Geyssans,
Le Chalet



TÉMOIGNAGE

DANIEL BIGNON MAIRE DE MONTMIRAL

“ Le projet est né de la volonté d'installer la mairie dans un lieu plus fonctionnel. Nous disposons sur la commune d'une ancienne maison de maître qui était en vente. La commune avait besoin d'un partenaire pour le montage financier de l'opération, c'est tout naturellement qu'elle a fait appel à Valence Romans Habitat. Le résultat a été à la hauteur de nos attentes. Le bâtiment bénéficie d'une chaudière à bois déchiqueté alimentée par nos forêts, répondant aux enjeux de développement durable et de baisse des charges énergétiques. L'opération est remarquée pour sa beauté et sa fonctionnalité. Le bâtiment accueille également une agence postale, réunissant ainsi les services publics dont la population apprécie la proximité et l'accessibilité. Les quatre logements au-dessus de la Mairie ne souffrent d'aucune vacance, preuve que nos locataires s'y sentent bien ! ”

Encourager le parcours résidentiel

La démarche active de commercialisation de VRH donne l'opportunité à ses résidents de devenir propriétaire de leur logement à des tarifs encadrés.

242
COLLABORATEURS

6 AGENCES
DE PROXIMITÉ

92%
DES LOCATAIRES
SATISFAITS

Enquête de satisfaction triennale
réalisée en décembre 2016

PROXIMITÉ & RÉACTIVITÉ

Écoute et compréhension
des besoins, gestion des
réclamations

Dans un objectif d'amélioration constante de la qualité de service rendu, Valence Romans Habitat a renforcé sa relation de proximité auprès de ses locataires, en réorganisant ses équipes. Six agences sont réparties sur le territoire : Romans Centre, Romans Est, Valence Est, Valence Nord, Valence Centre, Valence Sud.

Les locataires peuvent joindre nos équipes à tout moment via un numéro unique la journée et d'urgence technique en dehors des horaires d'ouverture.

ENTRETIEN DU BÂTI

Valence Romans Habitat mène une politique active d'entretien de son patrimoine via des programmations de travaux pluriannuelles. Présent au quotidien pour le traitement des réclamations et la maintenance des équipements, VRH garantit :

- le confort de vie de ses locataires
- l'ajustement des charges locatives
- l'entretien courant des logements
- la revalorisation du patrimoine.

VRH, DES VALEURS FONDATRICES

INCARNER LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE DE MANIÈRE INNOVANTE, SOLIDAIRE, EN PORTANT PLEINEMENT NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Valence Romans Habitat accomplit sa mission d'intérêt général essentielle à la préservation de la cohésion sociale pour un meilleur vivre ensemble.

A ce titre, il développe des programmes dont l'objectif est de répondre à des enjeux de mixité, aussi bien sociale qu'économique.

Il promeut des opérations de construction agencant efficacement du logement collectif et individuel, à la location et à la vente, ainsi que du commerce de proximité et les services de santé indispensables à l'équilibre du territoire.



INNOVATION

Valence Romans Habitat est un acteur innovant qui a à cœur de réaliser des opérations de qualité, répondant aux besoins des habitants et des territoires.

INNOVATION CONTRACTUELLE

VRH est le premier bailleur sur le département à signer un contrat de promotion immobilière, pour la réalisation de 24 villas.

L'avantage majeur pour VRH réside dans la procédure, basée sur un seul appel d'offres.

Le promoteur choisi devient alors le seul interlocuteur, qui gère les relations avec l'architecte et les entreprises qu'il a sélectionnées pour réaliser l'opération.

INNOVATION TECHNOLOGIQUE

La Madiera à Romans : démarche inter-bailleur en faveur du développement économique de la filière bois et réduction des charges locatives pour ce programme. La construction de ces 8 villas à ossature bois s'appuie sur une solution technique innovante qui diminue les coûts et les délais de construction tout en respectant l'environnement.

INNOVATION SOCIALE

" Atelier participatif Repeindre son quotidien ", un partenariat efficace et des locataires investis pour le Mieux Vivre Ensemble

Avec les acteurs sociaux (Solih Drôme) du territoire, cet atelier repose sur une action collective d'embellissement du hall d'entrée d'un immeuble, pour laquelle l'ensemble des locataires s'engage à participer. " Repeindre son quotidien " permet une responsabilisation vis à vis du bâtiment et le respect de la propreté des parties communes.

Ce travail collectif favorise la rencontre entre les locataires et s'accompagne d'échanges culturels grâce à la présence de jeunes en Service Volontaire Européen.

VRH, DES VALEURS FONDATRICES

ÊTRE EXEMPLAIRE EN S'ENGAGEANT DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET EN INITIANT DES ACTIONS DE SOLIDARITÉ

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Valence Romans Habitat contribue aux enjeux de développement durable et s'engage dans la transition énergétique. Il développe des dispositifs d'accompagnement, de sensibilisation, de formation et d'implication des habitants.

Les bâtiments neufs se révèlent sobres en besoins énergétiques et sont exemplaires sur le plan environnemental (rénovation BBC...).

**LA CONSOMMATION MOYENNE D'ÉNERGIE
PRIMAIRE DES HLM EST INFÉRIEURE
DE 30 % À CELLE DE L'ENSEMBLE
DU PARC RÉSIDENTIEL EN FRANCE.**

**LA CONSOMMATION D'EAU MOYENNE
EST DE 100 LITRES PAR JOUR ET PAR
HABITANT DANS LE LOGEMENT SOCIAL
CONTRE 150 LITRES AU NIVEAU NATIONAL.
(SOURCE USH)**



SOLIDARITÉ

JARDINS PARTAGÉS : DU JARDIN À L'ASSIETTE, LA CULTURE DU BIEN VIVRE ENSEMBLE

L'ambition première des jardins partagés est de développer le lien social. Encouragés par Valence Romans Habitat, les jardins partagés permettent également de sensibiliser à de grands enjeux : environnement (système d'arrosage économe), alimentation, éducation, valorisation du cadre de vie... Pratiquée en famille, la culture des légumes répond à l'envie de manger sain des produits frais à moindre coût.



PARTENAIRE DE LA FÊTE DES VOISINS

Valence Romans Habitat s'inscrit en tant que partenaire de l'association Immeubles en Fête, dans le cadre de la Fête des Voisins. Événement dédié à la solidarité, remède contre l'isolement, il s'articule comme un moment de convivialité, d'échange et de bonne humeur pour faire connaissance avec ses voisins.

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE ET ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

VRH inscrit des heures d'insertion dans la plupart de ses marchés. L'objectif est bien de favoriser l'insertion dans le monde du travail à des personnes éloignées de l'emploi (jeunes mais aussi séniors). Ces clauses d'insertion conduisent régulièrement à un retour à l'emploi via des contrats à durée déterminée et même indéterminée.

SENSIBILISER LES LOCATAIRES À UNE BAISSÉ DE LEUR CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

En partenariat avec des entreprises privées ou le tissu associatif, VRH entreprend des actions de sensibilisation pour aider les locataires à mieux et moins consommer : eau, électricité, chauffage...

> APPARTEMENT ÉCO-CITOYEN

Initié à Valence, ce logement modèle est entièrement équipé pour sensibiliser aux éco-gestes : économie d'énergie, réduction des consommations et des charges locatives.

> FAMILLES "FAIGAFFAL'EAU"

Action de sensibilisation des locataires, en partenariat avec Veolia et en présence des agents de proximité, pour permettre une baisse des consommations.

Veolia a procédé à des relevés mensuels de consommation.

Sur la base des résultats, l'entreprise a dispensé des conseils d'utilisation des appareils, visant à améliorer les consommations d'énergie et les coûts liés.





**Siège social : 16,rue Georges Bizet - CS 40736 - 26007 Valence cedex
Tel 04 75 82 54 00 - www.valenceromanshabitat.fr**