

Montélimar Agglomération



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
Montélimar agglomération

Suivi du programme local de l'habitat

Sommaire

I. Suivi de la situation de l'habitat et du logement

1. Rappel du contexte de l'observatoire et de la démarches

2. Démographie, revenus des ménages et indicateur de précarité

3. Parc de logements et construction neuve – parc social et privé

4. Marché de l'immobilier et foncier

II. Suivi des actions du PLH

Outil du PLH Fiche action n°4.1

Tout PLH doit être accompagné d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire (cf. Article L 302-1 alinéa 6 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH), ainsi que de suivi et d'évaluation du PLH (cf. Article L 302-2 du CCH)

1. Les objectifs de l'Observation et suivi évaluation du PLH

- L'évaluation des actions menées dans le cadre du PLH
- L'information des responsables politiques afin de les éclairer dans leurs prises de décision
- La communication aux partenaires des données concernant la réalisation des actions engagées
- Il permet également de disposer d'une vue sur la conjoncture de l'habitat et de la construction (suivi de la réglementation)

Outil du PLH Fiche action n°4.1

2. Les étapes de la création de l'observatoire

- Définir une série d'indicateurs pertinents
- Identifier les données disponibles et établir un partenariat avec les fournisseurs
- Définir une architecture globale du dispositif d'observation (modules d'observation)
- Réaliser l'observatoire composé de données et d'indicateurs (tableaux de synthèse, graphiques, cartes)
- Mise à jour régulière des données (en fonction des échéances de diffusion des données / annuelle)
- Intégration éventuelle de nouvelles thématiques après une évaluation des impacts temps / coûts

Outil du PLH Fiche action n°4.1

2. DEUX TYPES D'INDICATEURS PERMANENTS A SUIVRE

- Les Indicateurs de suivi de la situation de l'habitat et du logement dans toute ses composantes (Une organisation thématique des données)

- Les indicateurs de suivi du PLH

Préalable : identifié dans chaque fiche action du PLH

- la situation "de départ" (contexte, situation au temps T0)

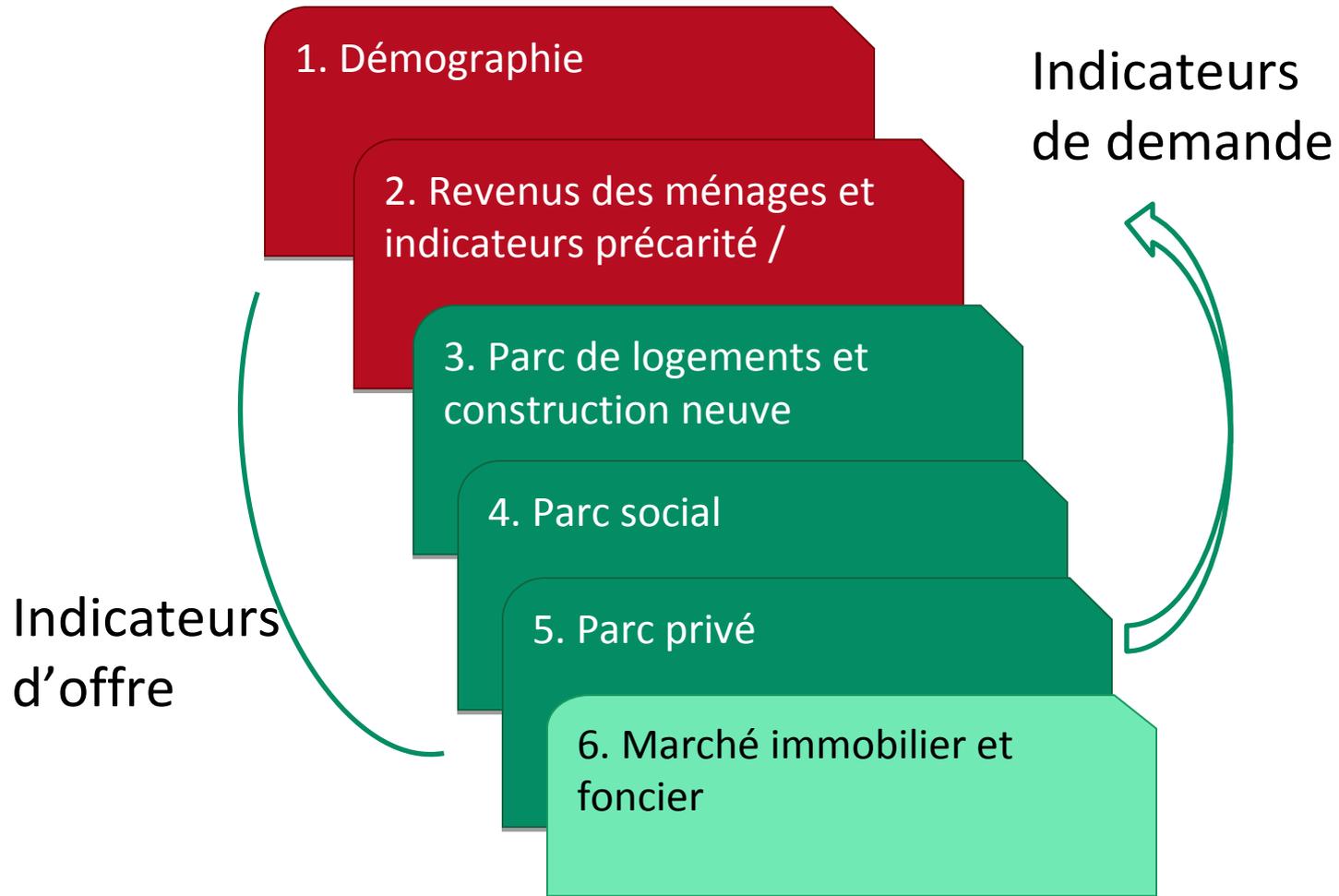
- les objectifs (et/ou éventuellement des "sous-objectifs") précis (autant que possible quantitatifs)

Pour chaque action, un petit nombre d'indicateurs (possibles à renseigner) qui permettent :

- de mesurer la réalisation de l'action

- de qualifier cette réalisation

Une organisation thématique des données pour Les Indicateurs de suivi de la situation de l'habitat et du logement



Les indicateurs de demande

1. Démographie :

De quelle nature sont les dynamiques démographiques ?

Quelles sont les évolutions, modifications du profil démographique ?

Quels types de ménages accueille le territoire ?

Quelle conséquence, traduction en production de logements?

2. Précarité / revenus / (enjeux sociaux?*)

Quels sont les niveaux et sources de revenus des ménages ?

Quels segments du parc accueillent les ménages à faibles ressources?

Quelles évolutions et adéquation à **la politique déclinée au travers du PLH?**

L'offre apparait elle en adéquation aux besoins? Des ajustements sont ils nécessaire?

Les indicateurs de l'offre

3. Parc de logements et construction neuve

Quelle est la composition et l'évolution du parc de logements?

Quelle consommation foncière génère la construction de logements?

Comment évolue la production de logement?

4. Parc social

Quelles part prend la production de logements sociaux dans la production nouvelle?

Cette production répond t elle aux objectifs de production du PLH?

5. Parc privé

Points de fragilité du parc privé ?

Quel rôle joue le parc locatif privé ancien ?

Quel impact et bilan des intervention sur le parc privé ?

6. Marché immobilier et foncier

Quelle est l'évolution du marché immobilier ?

Les indicateurs de suivi des actions du PLH reposant sur les 4 grandes orientations

- Orientation 1 : Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques
- Orientation 2 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat
- Orientation 3 : Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain
- Orientation 4 : un pilotage du PLH pour un suivi régulier et une animation / mise en œuvre « collective »

Suivi de la situation de l'habitat et du logement

2. Indicateurs de suivi de l'habitat et du logement

< Démographie – Revenus des ménages et précarité

< Parc de logements et construction neuve – parc
social et privé

< Marché de l'immobilier et foncier

2 territoires pour une agglomération de près de 60 000 habitants

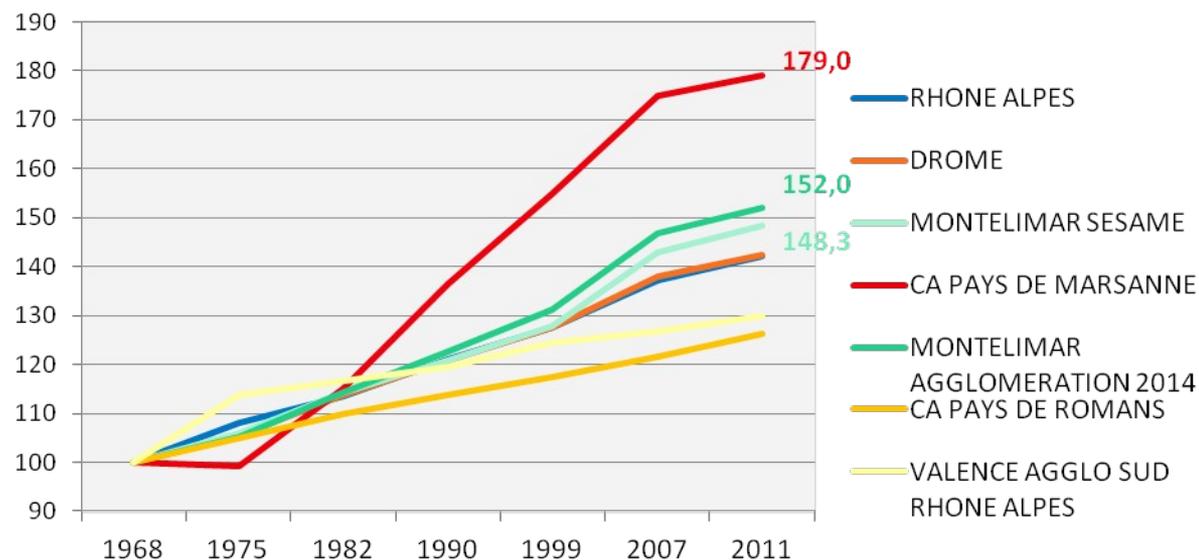
Montélimar Agglomération 2014	59 868	Montélimar Sésame	51 281	Ville centre	35372	Montélimar
				Polarités et continuités urbaines	7393	Allan
						Ancône
						Châteauneuf-du-Rhône Montboucher-sur-Jabron
		Communes périurbaines première couronne	7126	La Bâtie-Rolland		
				La Coucourde		
				Espeluche		
				Saulce-sur-Rhône Savasse Les Tourrettes		
		Communes rurales Deuxième couronnes	1390	Portes-en-Valdaine		
				Puygiron		
Rochefort-en-Valdaine La Touche						
CC Pays de Marsanne	8 587	Pôle Urbain de Montélimar	2981	St Marcel lès Sauzet		
				Sauzet		
Couronnes périurbaines	5606	Bonlieu sur Roudion				
		Charols				
		Cléon d'Andran				
		Condillac				
		La Laupie				
		Manas				
		Marsanne				
		Roynac				
St Gervais sur Roudion						

L'agglomération créée en 2014 par le rassemblement des 2 EPCI sera composée de près de 60 000 habitants.

La population municipale de Montélimar Sésame, s'élevait en 2011 à 51 281 habitants, dont 69% sur la commune de Montélimar (représentant 59% de la population de l'agglomération 2014)

La population de la communauté de commune du Pays de Marsanne s'élève quand à elle à 8 587 habitants (soit 14,3% de la population de l'agglomération 2014).

Une hausse de la population supérieure aux moyennes départementales et régionales



	2007	2008	2009	2010	2011
CC Pays de Marsanne	8392	8457	8465	8504	8587
Montélimar Sésame	49403	49885	50733	50863	51281
Montélimar Agglomération 2014	57795	58342	59198	59367	59868

Source : RGP68-75-82-90-99 et Recensement de la population 2007-2008-2009-2010- 2011

Avec un indice base 100 en 1968, on observe une augmentation généralisée de la population sur les différents territoires. C'est sur la CC du Pays de Marsanne que la population a le plus progressé (1980/2000) avec ralentissement à partir de 2007. La population du pays de Marsanne a augmenté en 4 ans (2007-2011) d'environ 200 personnes, tandis que Montélimar Sésame, s'agrandissait de plus de 2 000 habitants

Taux de croissance annuel moyen des différents secteurs du territoire

Lors de l'élaboration du PLH, le taux de variation annuel de la population était de 1,5% (1999-2007).

Il a été estimé que cette progression allait continuer même si un léger ralentissement avait été anticipé.

Ainsi sur la période 2011-2017, le PLH retenait 1,3% comme taux de variation annuel moyen.

	Population 2011	Taux de croissance annuel moyen 2007-2011
Montélimar Sésame	51281	0,94%
Ville centre	35372	0,53%
Polarités et continuités urbaines	7393	1,60%
Communes Périurbaines de première couronne	7126	1,27%
Deuxième couronne - Villages à capacité en développement limitée	1390	0,87%
CC Pays de Marsanne	8587	0,58%
Pôle Urbain de Montélimar	2981	0,04%
Couronnes périurbaines	5606	0,70%
Montélimar Agglomération 2014	59868	0,82%
DROME	487 993	0,67%
RHONE ALPES	6 283 541	0,66%

Source : Recensement de la population 2011 & PLH Communauté d'Agglomération Montélimar Sésame

Sur la période 2007-2011, le taux moyen constaté est inférieur à ses prévisions : la population a progressé de 0,94% par an en moyenne sur le territoire de Montélimar Sésame et de 0,82% sur le territoire de l'agglomération 2014.

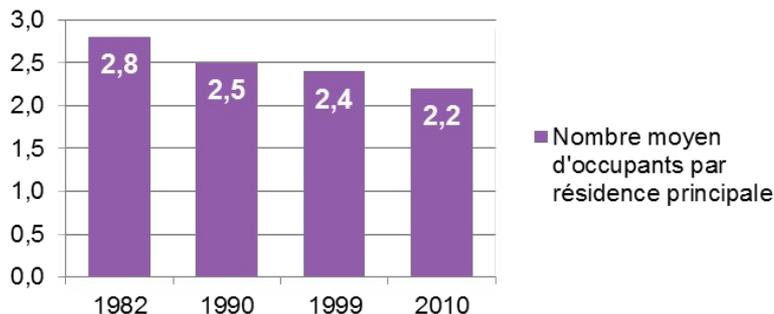
Par ailleurs, cette augmentation paraît forte en comparaison à ce que connaît le territoire drômois (0.67) ou rhône-alpin (0.66).

Evolution des ménages

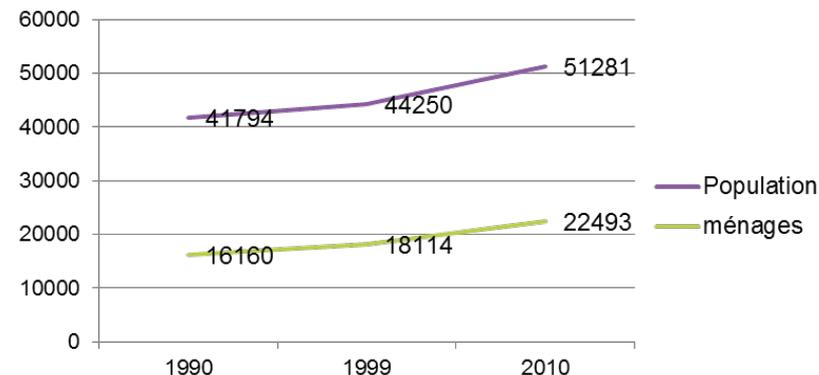
Ménages selon leur composition - CA Montélimar Sésame

	Nombre de ménages		Population des ménages 2010
	2010	%	
Ensemble	22493	100.0	50274
Ménages d'une personne	7653	34.0	7653
hommes seuls	3112	13.8	3112
femmes seules	4541	20.2	4541
Autres ménages sans famille	476	2.1	1149
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	14365	63.9	41473
un couple sans enfant	6385	28.4	12950
un couple avec enfant(s)	5991	26.6	23340
une famille monoparentale	1989	8.8	5183

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source INSEE, RGP2010



Sources INSEE, RGP1990-1999-2010

Le nombre de ménages sur la période 1990-2010 est en constante augmentation, passant de 16 160 à 22 493 sur l'ensemble de l'agglomération.

Le nombre de ménages augmente à un rythme encore plus important que la population. Ainsi sur la période 1999-2009 le nombre de ménages a augmenté de près de 23% alors que la population a augmenté d'environ 15%.

Une augmentation du nombre de ménages qui génère davantage de besoins en logements et qui s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages (2,2 personnes par ménages en 2010) / Pm: rappel des estimations PLH: 2011 = 2.20 / 2017 = 2.16
On observe que le nombre de ménages composé d'une seule personne augmente depuis 1999 passant de 29.7 à 33 %, plus rapidement que les autres formes de ménages. En 2009, près d'un ménage sur 3 est composé d'une seule personne (vieillesse, décohabitation, séparations...) contre 1 sur 4 dans le Pays de Marsanne

Viellissement de la population

	Part pop. Total 2010
0 à 14 ans	18.5 %
15 à 29 ans	17.3 %
30 à 44 ans	19.0 %
45 à 59 ans	20.8 %
60 à 74 ans	15.3 %
75 ans ou +	9.1 %

Répartition de la population par âge en 2010, INSEE RGP 2010

Près d'¼ de la population a 60 ans et plus

Séniors (60 à 74 ans)	9100	63%
Ainés (75 à 89 ans)	4929	34%
Anciens (90 ans et +)	420	3%

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0.8	+1.1	+0.7	+0.6	+1.3
-due au solde naturel en %	+0.7	+0.4	+0.5	+0.4	+0.4
-due au solde apparent des entrées sorties en %	+0.1	+0.7	+0.2	+0.2	+0.8
Taux de natalité (‰)	17.0	13.2	14.4	13.1	13.0
Taux de mortalité (‰)	9.7	9.3	9.0	8.8	8.6

- < La part des moins de 30 ans diminue (-0,2 pts) tandis que la part des plus de 60 ans augmente (+0,6 pts par rapport à 2009)
- < La part des personnes âgées de plus de 75 ans est stable et représentent en 2010, 9,1 % de la population de l'agglomération (9,4% en Drome) contre 8% en 1999

L'indice de jeunesse 2010 chute à 101,3 % sur l'agglomération, il s'élevait en 1999 à 129%.

Cet indice est de 100,5% sur le département de la Drôme en 2009 (120% en 1999) et de 115,5 % en Rhône-Alpes (137% en 1999).

La moyenne française s'élève à 106,5%

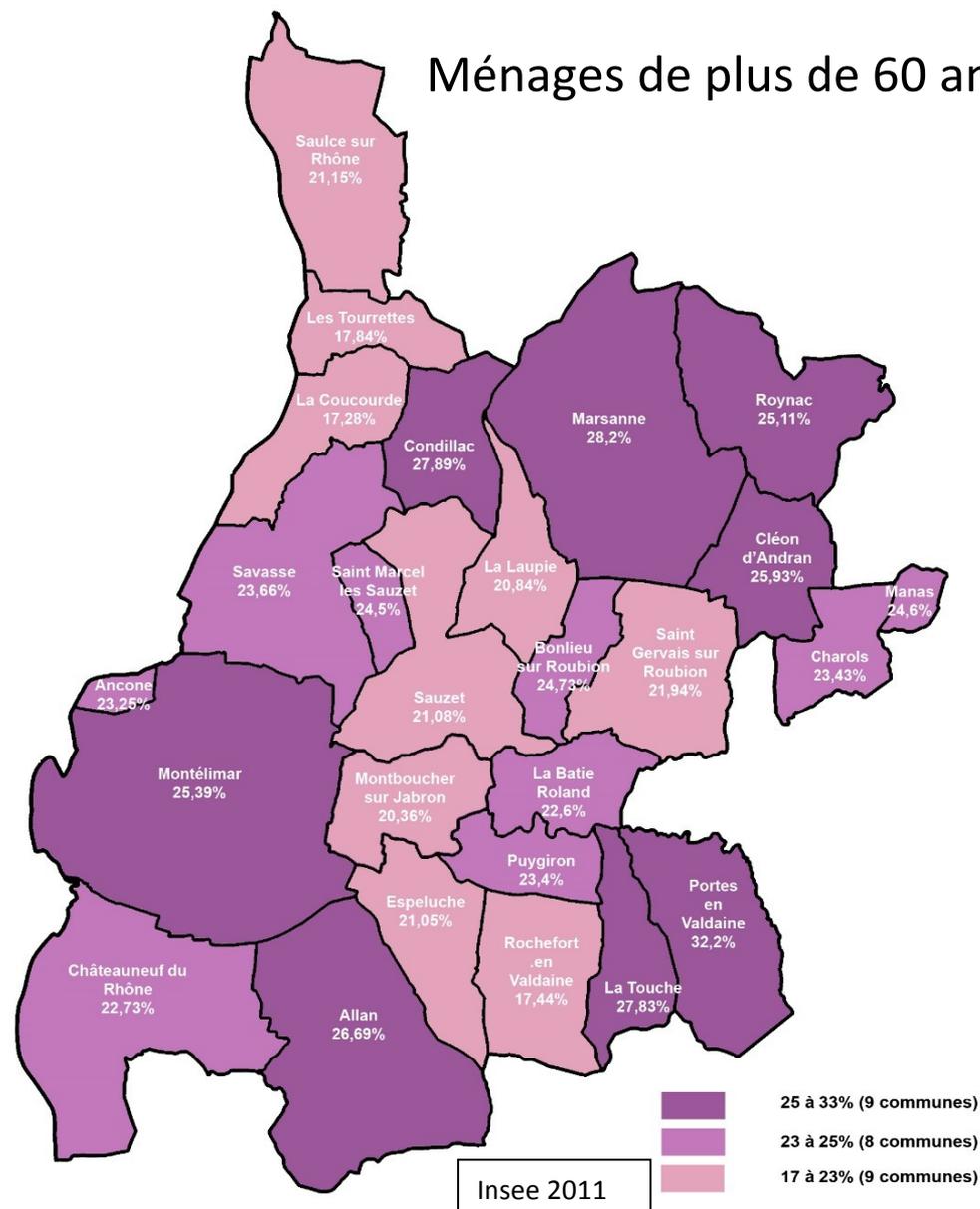
(L'indice de jeunesse est le nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et +)

Retraités et emménages récents

- Les retraités représentent 35% des ménages.
- 15,0 % des emménagés récents (depuis moins de 5 ans) étaient en 2010 des retraités (11,9% pour le Pays de Marsanne pour 32% de retraité).
- Ce taux de retraité parmi les emménagés récents est proche de la moyenne départementale (14,6%) mais se situe au dessus de ce même taux pour le territoire de l'agglomération de Valence (12%) et de Rhône-Alpes (10,4%).

Sur la seule **commune de Montélimar 15,3% des personnes ayant emménagés récemment sont retraités. Cette catégorie représente 29% de la population Montilienne.** Ainsi la communes est particulièrement attractive pour ces personnes, puisque même si leur poids sur la commune est limité par rapport à la moyenne de l'agglomération, leur part parmi les emménagés récents est plus importante que sur l'agglomération

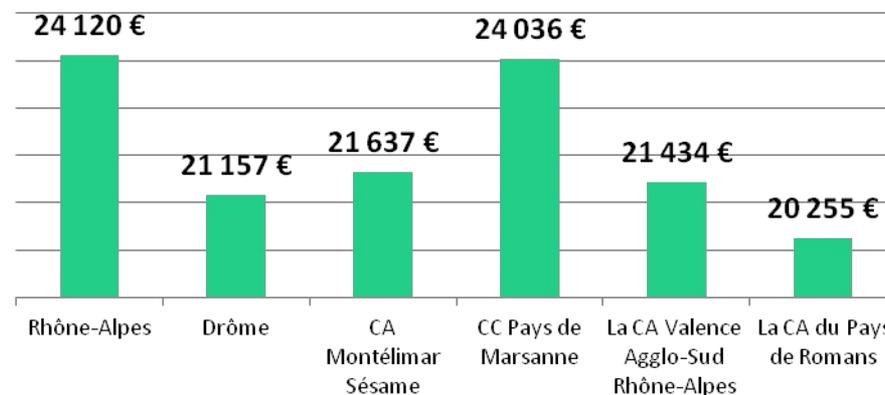
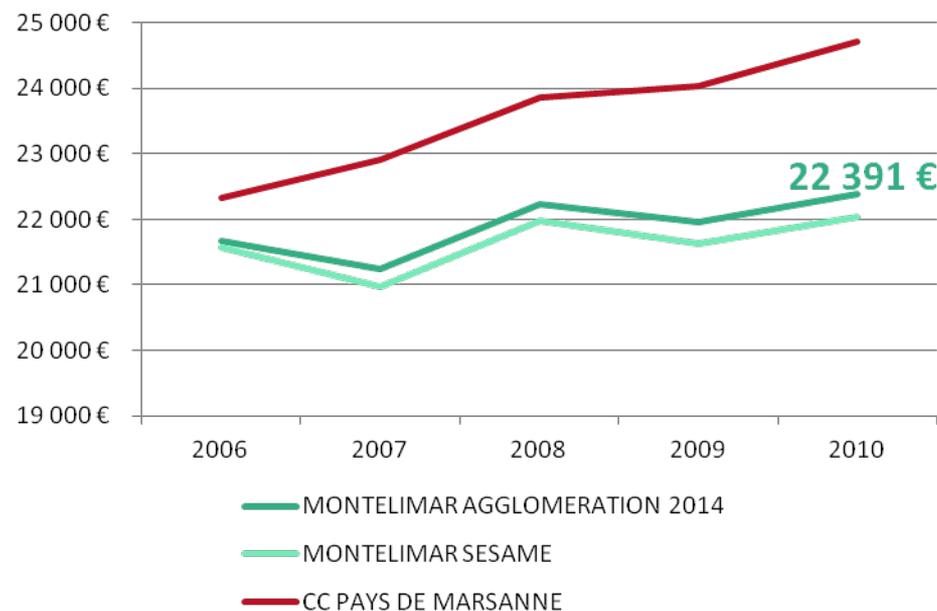
Ménages de plus de 60 ans



Revenus des ménages et indicateurs de précarité

La proportion de foyers fiscaux non imposable est de 48.5 % en 2010 (49.7 % en Drome). En 2010, 51,5% de foyers imposables sur l'ensemble de Montélimar Agglomération 2014 (51% sur Montélimar Sésame – 55% pour le Pays de Marsanne). Ce taux est relativement stable depuis 2006.

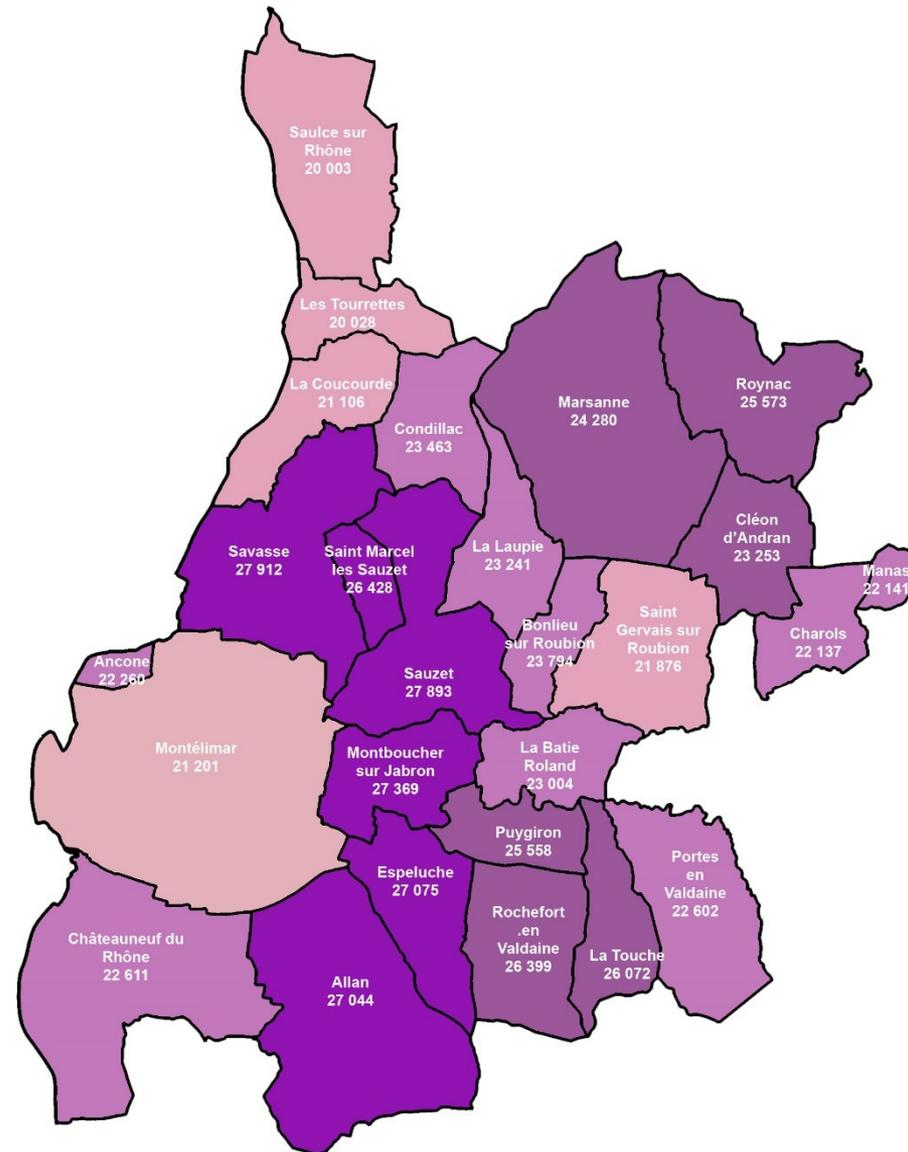
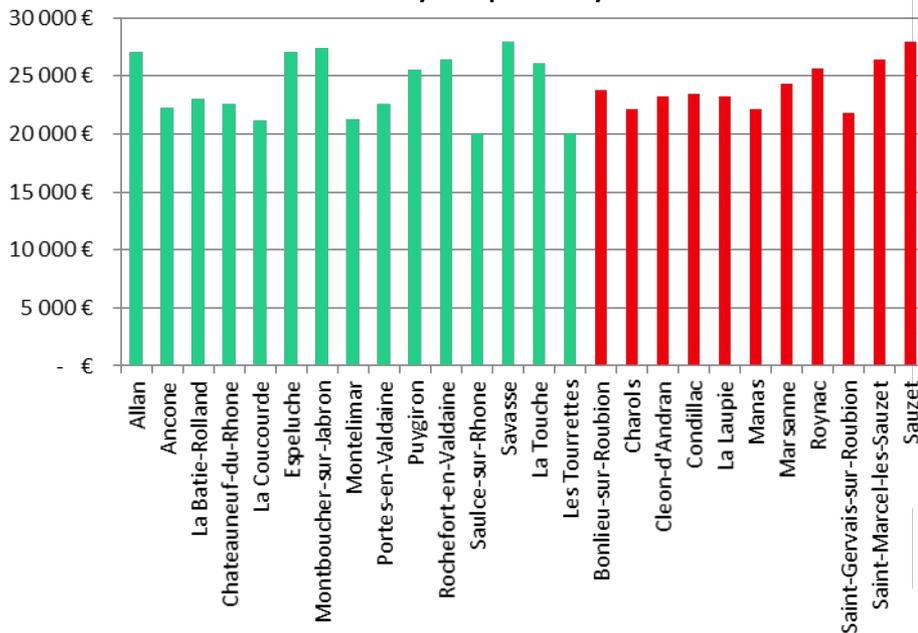
Le montant moyen imposable s'élève à 21 637 € avec des disparités territoriales (24 036 € CC Pays de Marsanne)



Source: DGFIP 2006 à 2010, Impôt sur le revenu des personnes physiques

Revenus des ménages et indicateurs de précarité

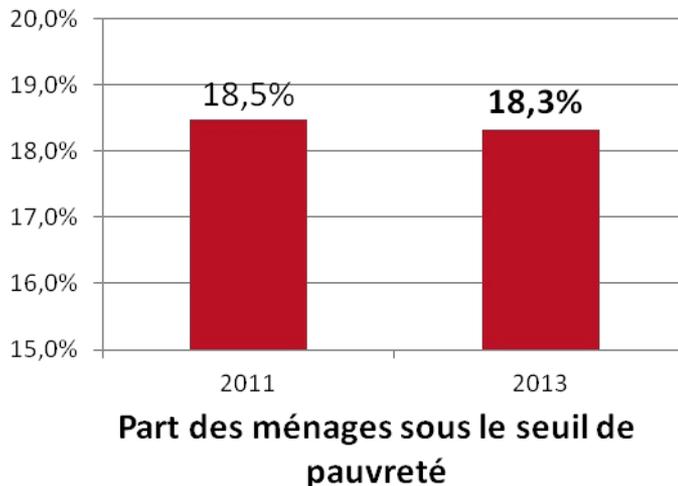
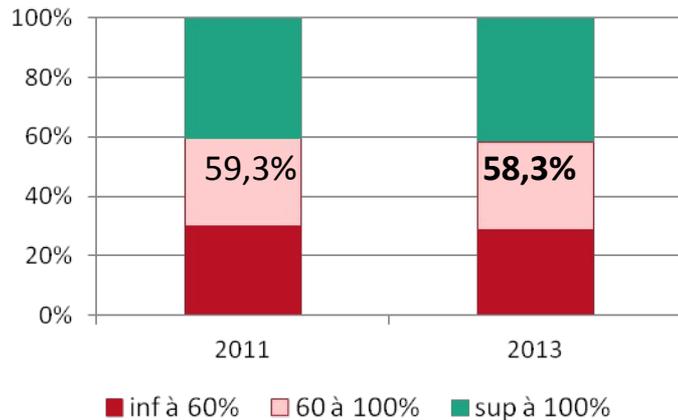
Revenus net moyen par foyer fiscal en 2010



Source: DGFIP 2010, Impôt sur le revenu des personnes physiques



Revenus des ménages et indicateurs de précarité



Parmi les **16 499 ménages (58,3 %)** ayant des ressources inférieures au plafond PLUS en 2013. Ce chiffre est en baisse depuis 2011. **83 % d'entre elles ne vivent pas dans un logement social (36% sont locataire du parc privé et 45 % sont propriétaires occupants).**

<71,6 % des locataires du parc privé ont des ressources inférieures au plafonds HLM dont 39,5 % à 60 % des plafonds soit 3398 ménages)

<45,4 % des propriétaires occupants ont des ressources inférieurs aux plafonds Plus

La part des ménages sous le seuil de pauvreté est en légère diminution sur l'ensemble du territoire de Montélimar Agglomération, baissant de 0,2 points.

<18,3 % de ménages sous le seuil de pauvreté à Montélimar Agglomération

<23,5 % de ménages sous le seuil de pauvreté à Valence Agglomération

<24,5 % de ménages sous seuil de pauvreté pour l'agglomération de Romans

Chiffres avant la fusion de Valence Romans Sud RA

L'intégration à l'EPCI de la CC de Marsanne a par ailleurs fait baisser artificiellement ce taux de ménages sous le seuil de pauvreté.

En effet, il était de 19,2 % en 2011 pour Montélimar Sésame.

<42 % des ménages sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé

<29 % sont propriétaires occupants

<29 % sont locataire du parc HLM

Source: DGFIP 2006 à 2010, Impôt sur le revenu des personnes physiques

3. PARC DE LOGEMENT ET CONSTRUCTION NEUVE

- < **418 logements ont reçu une autorisation de construction en 2012** sur l'ensemble de l'agglomération, dont 300 à Montélimar (sources: Sit@del2)
- < **Hausse des autorisations par rapport à 2011** (347). De la même façon sur le territoire de la CC du Pays de Marsanne, le nombre d'autorisation de construire est en augmentation (92 en 2011 contre 105 en 2012).

La part de logements individuels restent majoritaires parmi les logement autorisés sur le territoire en 2012. Cette part augmente en fonction de éloignement à la ville-centre.

	2006-2008	2009-2011	Nb de logement pour 1000 hab/an
Logements mis en chantier			
CC Pays de Marsanne	46	91	10,6
CA Montélimar Sésame	500	412	8,0
Montélimar Agglomération	546	503	8,4

LA CONSOMMATION FONCIERE

Conso foncière unitaire (m ² /lgt)	2010-2012
individuel pur	1 074
individuel groupé	475
collectif	96
total	644

source : DRE RA SITADEL

(Les logements commencés sont eux en forte baisse sur l'année 2011. Baisse constante depuis 2008-2009. Mais cette courbe devrait s'inverser avec l'augmentation du nombre de logements autorisés en 2012).

	Total des lgts autorisés 2012	Part de lgts individuels	Part de lgts ind. groupés	Part de collectifs
Drôme	4172	42%	19%	39%
Montélimar Sésame	418	35%	16%	48%
Ville centre	300	30%	14%	56%
Polarités et continuités urbaines	49	51%	31%	18%
Communes Périurbaines de première couronne	66	45%	15%	39%
Deuxième couronne - Villages à capacité en développement limitée	3	100%	0%	0%
CC Pays de Marsanne	105	61%	24%	15%
Pôle Urbain de Montélimar	36	36%	19%	44%
Couronnes périurbaines	69	74%	26%	0%
Montélimar Agglomération 2014	523	41%	18%	42%

Sources : Données Sit@del2 - MEEDDM/CGDD/SOeS - 2014

Répartition de la production de logements par secteurs

Le nombre de logements commencés sur la période 2009-2011 correspond aux préconisations du PLH, avec une moyenne de 412 logements par an, autorisés entre 2009 et 2011 avec un léger décalage entre les objectifs de production de la ville centre et sa périphérie (20 logements).

	Nb moyen de logements mis en chantier par an (2006-2008)	Part de lgts mis en chantier par zone	Nb moyen de logements mis en chantier par an (2009-2011)	Objectifs PLH de production de logement par an (2011-2017)	Part de lgts mis en chantier par zone
Montélimar Sésame Lgts commencés	500	100%	412	410	100%
MS Lgts commencés Ville-Centre	346	69%	274	290	67%
MS Lgts commencés Polarités et continuités urbaines	83	17%	80	70	19%
MS Lgts commencés Communes périurbaines première couronne	54	11%	50	40	12%
MS Lgts commencés Communes rurales Deuxième couronnes	16	3%	8	10	2%
Pays de Marsanne Lgts commencés	46	100%	91	-	100%
PM Pôle Urbain de Montélimar Lgts commencés	32	69%	59	-	65%
PM Couronnes périurbaines Lgts commencés	14	31%	32	-	54%

Le parc de logements vacants

C'est la ville-centre qui concentre le plus de logements vacants, avec **74% des logements vacants de l'agglomération**

Si on isole le **centre-ville de Montélimar** (les 2 IRIS 0501-0502), le taux de **vacance sur ce périmètre atteint 23,2%**

Le taux de vacance est à relativiser puisque plus de 51% de la vacance peut être considérée comme de la vacance conjoncturelle (1832 logements vacants depuis moins d'un an)

La vacance ne touche le parc social qu'à hauteur de 3,1% (4.3 % en Drome).

CA Montélimar Sésame					
	Nbre de logt	Résidence principale	Résidence secondaire	Logts vacants (part en %)	
Ville centre	18 604	16 184	335	2 084	11,2
Polarité et continuités urbaines	3 303	2 939	136	227	6,9
Communes périurbaines et 1 ^{ère} couronne	3 143	2 783	149	211	6,7
Communes rurales et 2 ^{ème} couronne	710	572	108	30	4,2
TOTAL	25 760	22 478	729	2 553	9,9

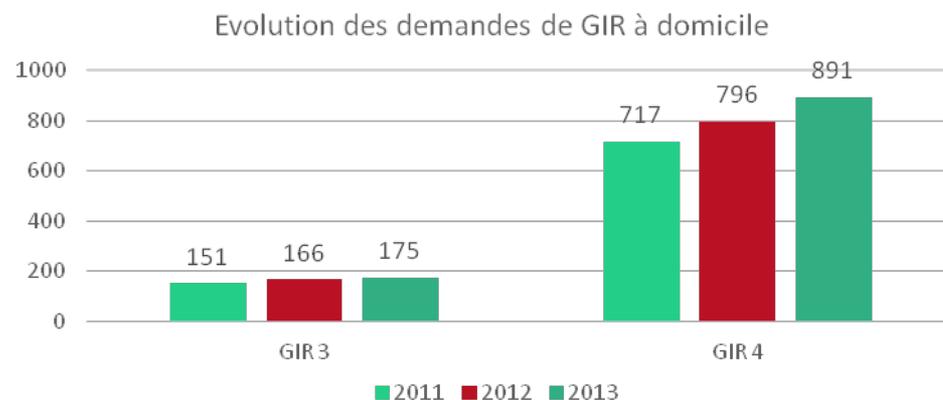
CC Pays de Marsanne					
	Nbre de logt	Résidence principale	Résidence secondaire	Logts vacants (part en %)	
Pôle Urbain de Montélimar	1 379	1 223	69	87	6,3
Couronnes périurbaines	2 672	2 183	315	175	6,5
TOTAL	4 051	3 406	384	261	6,4

Ventilation de la vacance par secteur selon le recensement de la population 2010., INSEE RP2010

Les données les plus récentes ne nous permettent pas de ventiler la vacance sur les différents secteurs du territoire en revanche, on peut en apprécier l'évolution : 10,9 % en 2011 contre 10,7 % en 2013 du parc de logements. (source FILOCOM 2011-2013). Ce qui place le territoire au dessus de la, moyenne départementale (10 %) et régionale (8,9 %) mais au dessous de la vacance des villes de Valence ou Romans, respectivement 11,7 % et 13,9 %.

Capacités d'accueil en résidences séniors

- < Sur le territoire de Montélimar-Sésame, on comptait en 2010, 4629 personnes âgées de plus de 75 ans
- < On comptabilise sur le territoire de Montélimar Sésame 488 places d'hébergements en EHPAD répartis sur 8 établissements.
- < Ainsi on considère qu'il y a 105 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, contre 118 sur le territoire drômois.



Sources: Conseil général / MA 2014
Pop municipale 2013 / Insee 2010

L'offre en logements étudiants

On estime à le nombre d'étudiant qui doivent trouver à se loger ds l'agglomération compte tenu de l'éloignement de leur lieu de résidence à 370 pour un volume de 900 étudiants au total.

Le besoin en hébergement est variable d'une année sur l'autre avec, selon les promotions, plus ou moins d'étudiants ne résidant pas sur place.

L'offre en résidence étudiante est concentrée sur Montélimar ou à proximité avec une capacité de 77 lits + 20 studios.

Les **résidences** sont **conventionnées** et permettent de bénéficier de l'APL. Le foyer de Pracomptal est moins demandé (quartier, éloignement). Les étudiants sont demandeurs de petits studio indépendants.

Etablissement scolaire ou structure d'accueil	Nbre d'étudiants présents	Résidant à plus de 50 km	Solutions proposées
Lycée des Catalins	78	40	
Lycée Alain Borne	32	15	
IFSI (école infirmières)	318	150	Tableau d'affichage avec les annonces des particuliers ou associations
CEFA Ancône	108	87	Fichier contact propriétaires proposant des solutions d'hébergement
CFPF Châteauneuf du Rhône	100 à 150	Environs 75	20 studios meublés gérés par le CALD: Résidence du Mas (337€) + fichier contact propriétaires

Le marché du logement étudiant en secteur privé diffus est assez éclaté. Les tarifs communiqués varient de 300 à 500 € par mois.

Structure d'accueil	Nb de chambres proposés	nb d'étudiants hébergés
Association Générale des Familles	77 chambres dans 2 résidences : Le Ponants et le Levant (270 à 300 €)	37 étudiants parmi les 46 chambres occupées
Association AIDER (association pour l'habitat intergénérationnel) actif et en développement sur le parc public de Montélimar Agglomération	7 demandes de personnes de – de 30 ans et 9 offres de logements. (Drôme-Ardèche 2012 : 202 demandes)	2 cohabitations toujours en cours à Cléon d'Andran et Montboucher s/Jabron. (65 cohabitations en Drôme-Ardèche)

Le parc social

Le parc social de Montélimar Agglomération s'élève en 2013 à 4 105 logements soit 15% de logements sociaux selon la loi SRU de 2000, répartis de la manière suivante :

- > **3 290 logements sociaux publics** dont 150 produits en 2013
- > 407 logements foyers (dont 375 à Montélimar Sésame)
- > 408 logements sociaux privés - sociaux et très sociaux (dont 307 à MS)

Sur le territoire de la CC du Pays de Marsanne, on comptabilise 108 logements sociaux et 32 logements en foyers.

On observe une baisse du nombre de logements à loyers conventionnés sur la période 2012-2013 (18) contre 21 en 2011-2012.

La part des logements sociaux de la ville de Montélimar atteint en 2013 18.9 % des résidences principales. Ce taux est en légère augmentation, il était de 18.6% en 2007.

C'est la seule commune de l'agglomération à être soumise à un objectif de 20% de logements sociaux.

Volume et répartition des logements sociaux publics		3 290	Part en 2014	RAPPEL
MONTEILIMAR AGGLOMERATION 2014				Part en 2007
Montélimar Sésame 3 182	Ville centre	2 786	88%	71%
	Polarités et continuités urbaines	180	6%	17%
	Communes périurbaines première couronne	200	6%	6%
	Communes rurales Deuxième couronnes	16	1%	2%
CC Pays de Marsanne 108	Pôle Urbain de Montélimar	35	32%	
	Couronnes périurbaines	73	68%	

Ainsi la répartition de logements sociaux sur le territoire de Montélimar – Agglomération s'organise ainsi :

- près de **85% dans la Ville-Centre**
- plus de **5% dans les continuités urbaines** de Montélimar
- près de **6% dans les communes périurbaines**
- 1% dans les communes rurales**
- 1% Pôle Urbain**
- 2% Couronnes périurbaines**

On comptabilise 354 logements conventionnés valide sur Montélimar Sésame (intermédiaires – sociaux – très sociaux). (+102 dans la CC du Pays de Marsanne)

Au cours de l'année 2014, 16 logements sortiront de la période de conventionnement ANAH (si elles ne sont pas prolongées)

Production de logements sociaux et répartition territoriale par rapport aux préconisations du PLH (hors production logements sociaux privés)

Le PLH préconisait une production de logements sociaux dans l'offre nouvelle de 19% sur l'ensemble de l'agglomération, répartie selon les typologie des commune. Il a été produit en moyenne sur les 4 dernières années 23 % de logements sociaux mais ce taux chute à 14 % si on retire les logements sociaux produit sur la commune de Montélimar.

Ainsi la ville-centre ainsi que les communes périurbaines de première couronne, dépasse leur objectif de productions de logements sociaux.

	Nb moyen de logements mis en chantier par an (2009-2011)	Nb moyen de logements sociaux produit par an (2010-2013)	Part de LS dans l'offre nouvelle de logements	Objectif de production de logements sociaux dans l'offre nouvelle
Montélimar Sésame	412	95	23%	19%
MS Ville-Centre	274	76	28%	20%
MS Polarités et continuités urbaines	80	5	6%	20%
MS Communes périurbaines première couronne	50	15	30%	15%
MS Communes rurales Deuxième couronnes	8	0	0%	10%

Source RPLS 2010-2013 et Sitadel2 2013

L'année 2013, a vu la production de 150 logements sociaux : 106 à Montélimar, 6 dans les continuités urbaines, 38 dans les communes de 1ère couronnes et 0 dans les communes rurales

Demandes en logements sociaux 2013 sur le territoire de Montélimar Agglomération 2014

Total demandes LS	Demandes Montélimar Sésame	dont Montélimar	Demandes CC Pays de Marsanne
1635	1571	1374	64
	96,1%	84,0%	3,9%

Situation fin décembre 2013

Analyse des demandes du numéro unique

63,7% des demandes ont moins d'un an et 85,6% ont moins de 2 ans

82,8% des demandeurs sont de nationalité française

52,7% des demandeurs sont des femmes

32,2% des demandeurs sont célibataires

77,5% des demandeurs sont des foyers de moins de 4 personnes et 58% de moins de 3.

80% des foyers ont des revenus inférieurs à 2 000 € pour un revenu moyen de 821 € (avec des disparités à noter : 812 à Montélimar contre 907 dans la CC de Pays de Marsanne)

38,5% des ménages demandeurs ont des ressources inférieures ou égal au plafond PLAI

41,1% des demandeurs étaient logés dans le parc public lors de la demande

36,4% des demandeurs souhaitent un T3

64,3% des demandeurs souhaitent un appartement plutôt qu'une maison

14,7% des demandeurs jugent leur logement trop cher, 16,9% trop petit, 17,5% n'ont pas de logement propre.

Caractéristique du parc social

Plus de la moitié du parc social construit avant les premières réglementations thermiques (ces logements ont pu faire l'objet de travaux d'amélioration thermique) et près d'un logement sur 5 construit après 2000.

70% du parc est constitué de T3-T4.

Le parc de logements sociaux

	MONTEILIMAR SESAME	
Nombre total de logements HLM	2961	
dont nombre de logts en ZUS	995	33,6%
Année de première mise en service de logement		
Avant 1949	0	0,0%
1949-1974	1671	56,4%
1975-1981	145	4,9%
1982-1989	311	10,5%
1990-1999	311	10,5%
Après 2000	523	17,7%
Typologie des logements		
T1	83	2,8%
T2	317	10,7%
T3	1039	35,1%
T4	1037	35,0%
T5 et +	485	16,4%

RPLS 2011

Un profil d'occupation stable à l'exception des occupants sans emploi

De plus en plus de familles monoparentales

<22,5 % des ménages du parc social en 2011 contre 21 % en 2009 et 20% en 2006.

Vieillesse des locataires

<24,7 % de plus de 65 ans en 2009, 24 % en 2009 et 22 % en 2006

<47 % des ménages sont sans emploi, 45,5 % en 2009 et 33 % en 2006

Les caractéristiques de l'occupation

Composition familiale		
Isolé	888	35,4%
Monoparentaux	564	22,5%
- avec 1 ou 2 enfants	476	19,0%
- avec 3 enfants ou +	88	3,5%
Total isolés	1452	57,9%
Couple sans enfant	320	12,8%
Couple avec enfants	689	27,5%
- avec 1 ou 2 enfants	458	18,3%
- avec 3 enfants ou +	231	9,2%
Total couples	1009	40,2%
Autres structures	47	1,9%
Age du locataire en titre		
Moins de 30 ans	140	5,6%
De 30 à 39 ans	416	16,6%
De 40 à 49 ans	589	23,5%
De 50 à 64 ans	744	29,7%
65 ans et +	619	24,7%
Nature de l'activité professionnelle des majeurs		
Emploi stable	1175	32%
Emploi précaire	314	9%
Chômeur	459	12%
Sans emploi	1725	47%

Parc privé

Sur la période 2006-2011, 1 475 PTZ ont été engagé sur l'agglomération (neuf +ancien)

Evolution comparée des PTZ en neuf sur le CA Montélimar Sésame et la Drôme

	Nb de RP 2010	2007-2011 (par an sur 5 ans)	Nb moyen de PTZ en neuf pour 1000 RP (2007-2011)	2012	Nb de PTZ en neuf pour 1000 RP (2012)	3 trim en 2013
Drôme	208 564	928	4,45	801	3,84	191
CA Montélimar Sésame 2013	22 478	95	4,23	76	3,38	nc
Part de la CA 2013	11%	10,2%		9,5%		

Sur la CC du Pays de Marsanne, 46 prêts à taux zéro ont été souscrits en moyenne par entre 2007 et 2011 (72 sur l'année 2011).

Depuis 2011, les règles d'attributions d'un PTZ, ont beaucoup évoluées. Ceci explique en partie, les variations de résultats année par année.

Réservé au primo accédants

<En 2011, pour des achats dans l'ancien ou dans le neuf, sans condition de ressources

<En 2012, uniquement pour un achat dans le neuf, avec conditions de ressources

<En 2013, uniquement pour un achat dans le neuf, conditions de ressources durcies

Caractéristique du parc privé

Un parc privé conséquent datant d'avant les premières réglementations thermiques

Occupé par des ménages modestes:

<71,6 % des locataires du parc privé ont des ressources inférieures au plafonds HLM

<45,4 % de propriétaires occupants

8 primes ASE (aide de solidarité écologique) en 2013

Un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles (Anah)

4. marché de l'immobilier et foncier

2014 : les loyers de
marché les plus chers
de toute la Drôme,
autour de 10€/m²
selon Clameur.

Villes, regroupements de communes et pays	Loyer de marché 6 premiers mois 2014	variation 2013/2014	Loyer de marché 2013	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
MONTE LIMAR	9,8 €	-3,0%	10,1 €	10,6 €	11,0 €	9,7 €	8,3 €	7,9 €
CA MONTE LIMAR SESAME	9,6 €	- 4,0%	10,0 €	10,6 €	11,0 €	9,7 €	8,3 €	7,8 €
VALENCE	9,4 €	6,8%	8,8 €	12,3 €	9,4 €	8,0 €	7,2 €	6,6 €
CA VALENCE AGGLO SUD RHONE ALPES	9,1 €	4,6%	8,7 €	12,2 €	9,2 €	8,0 €	7,2 €	6,6 €
ROMANS SUR ISERE	8,1 €	6,6%	7,6 €	9,1 €	7,4 €	7,5 €	6,7 €	6,3 €
CA PAYS DE ROMANS	8,0 €	3,9%	7,7 €	9,1 €	7,4 €	7,6 €	7,4 €	7,5 €

Le montant moyen des loyer de relocation est toujours élevé en 2014, mais demeure relativement stable depuis quelques années (9,6 € en 2011).

On constate que l'écart entre Montélimar et les autres ville du département tend à se réduire, puisque qu'on constate une légère baisse sur les premiers mois de 2014, et une hausse pour les villes de Valence ou Romans. Ainsi le montant moyen au m² des loyers est de 9,6€ alors qu'il est de 9,1 € sur l'agglomération de valence et de 8,0 sur l'EPCI de Romans.

Les loyers privés des bénéficiaires d'aide au logement de la CAF

Données départementales	< 35m ²	35 à 55 m ²	55 à 75 m ²	75 à 95 m ²	> 95 m ²	moyenn e
Loyers de stock (€/m ²)	12,5	8,8	7,1	6,4	5,3	7,1
Loyers de marché 2012	13,1	9,0	7,1	6,6	5,4	7,4

Source : Observatoire de l'habitat en Drôme et en Ardèche, ADIL

Le loyer moyen des bénéficiaires d'une aide au logement est nettement inférieur: **7,4 € du m² à la relocation**

Il est néanmoins **supérieur pour les logements de petites taille de moins de 35 m² avec un loyer moyen de 13,1 € du m²**

Baisse des ventes et des mises en vente des logements neufs

On observe pour 2012, une baisse très forte du volume de ventes des logements neufs, dans le collectifs comme dans l'individuel (187 ventes de logements collectif neuf en 2011 contre 47 en 2012)

Pour les logements individuels la baisse existe mais est toutefois moins importantes (12 contre 64)

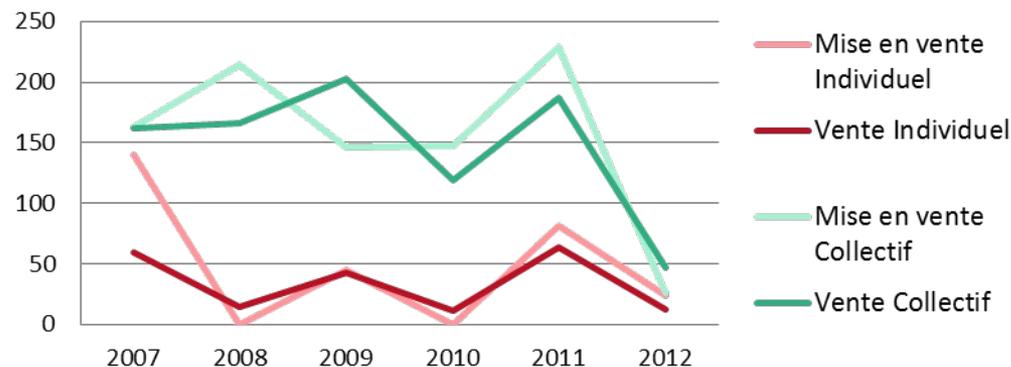
On note toutefois pour les 3 premiers trimestre de 2013, d'ores et déjà et une hausse même si ces chiffres sont provisoire : 54 ventes de logements collectifs neufs sur les 9 premiers mois de 2013 et 15 logements individuels.

Le stock de logements disponibles mis à la vente est également à la baisse en 2012, 73 logements collectifs (la baisse frappe avant tout les petits logements (122 en 2011 contre 35 en 2012) contre 189 un an plus tôt. Pour le logement individuel 9 en 2012 et 20 en 2011.

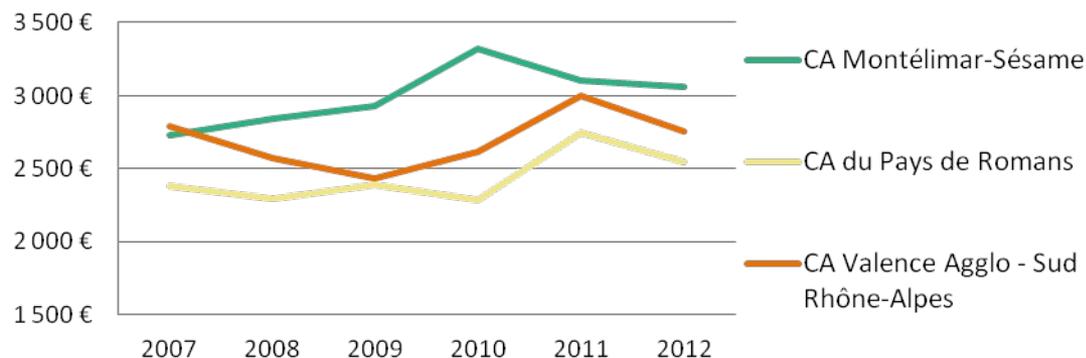
Après avoir atteint un prix maximum moyen en 2010 de plus de 3300, le prix moyen du collectif neuf baisse sur les 2011 et 2012. Le prix moyen au m² des logements collectifs neufs est estimé à 3 061 € le m². C'est toujours en dessus des autres agglomérations drômoises, également en baisse cette année.

Un logement collectif neuf se négocie 10 % plus cher dans l'agglomération de Montélimar qu'à Valence-agglo et même 20% de plus que dans le Pays de Romans.

Evolutions des mises en vente et des ventes à Montélimar-Sésame



Evolution du prix moyen de vente au m² dans le collectif neuf



Peu de ventes et peu de stocks de logements en 2012

Le rythme de commercialisation de logements neufs collectifs sur le territoire de Montélimar Sésame et le délai d'écoulement

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evolution 2011/2012
Logements réservés (vente)	162	166	203	119	187	47	-75%
Logements disponibles (stock)	170	242	192	175	189	73	-61%
Délai d'écoulement moyen (en mois)	13	17	11	18	12	19	53%

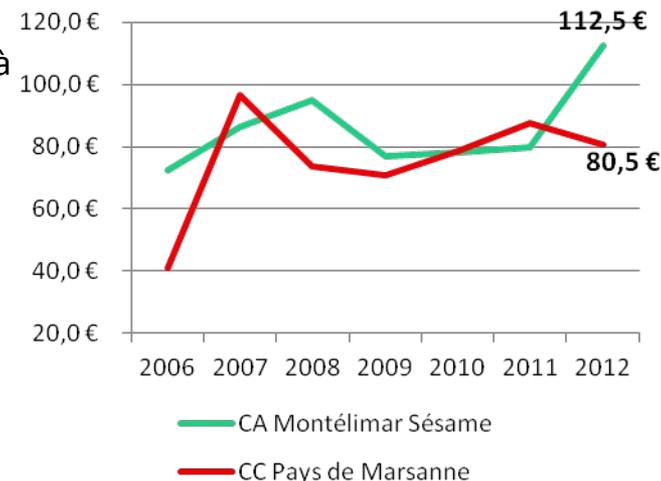
Le délai d'écoulement des logements collectifs neufs produits rejoint le niveau de 2010, mais avec un stock de logements beaucoup plus faible. Le délai d'écoulement augmente mais n'explose pas en raison de faible volume de vente sur l'année 2012 (baisse de 75% par rapport à 2011).

Un prix moyen au m² qui explose en 2012 sur le territoire de Montélimar / stabilisation au dessus de 80 € sur le pays de Marsanne.

Prix des terrains à bâtir 2012		
	Prix moyen	Prix au m ² moyen
Montélimar	88 444 €	134,5 €
Polarités et continuités urbaines	93 434 €	78,9 €
Communes périurbaines première couronne	83 921 €	107,3 €
Communes rurales Deuxième couronnes	87 064 €	113,1 €
Pôle Urbain de Montélimar	88 450 €	75,5 €
Couronnes périurbaines	84 204 €	81,5 €
Ville de Romans-sur-Isère	72 189 €	116,6 €
Ville de Valence	92 016 €	167,5 €

En 2012 le prix moyen du terrain à bâtir sur le territoire de Montélimar Sésame était de 88 158 € pour un prix au m² de 112,5€.
Pour le territoire du Pays de Marsanne : 84 854 € en moyenne pour un prix au m² de 80,5 €.

Evolution du prix moyen au m² des terrains à bâtir



Eléments de comparaison: Evolution du prix du terrain à bâtir dans la Drôme et en Rhône-Alpes

niveau géographique	Année	prix moyen en euros	prix moyen €/m ²	niveau géographique	année	prix moyen en euros	prix moyen €/m ²
Drôme	2012	82 696	91,2	Rhône-Alpes	2012	97 601	97,9
Drôme	2011	77 221	80,2	Rhône-Alpes	2011	91 791	87,8
Drôme	2010	76 025	74,1	Rhône-Alpes	2010	84 736	81,4
Drôme	2009	76 025	74,1	Rhône-Alpes	2009	84 736	81,4

Suivi des actions du PLH

Bilan des actions engagées par le PLH

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

Rappel de l'objectif

<Faciliter la production de logement social

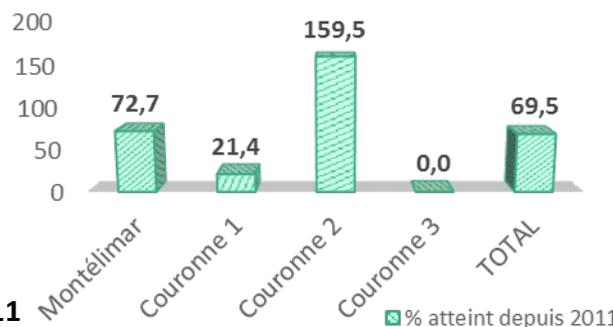
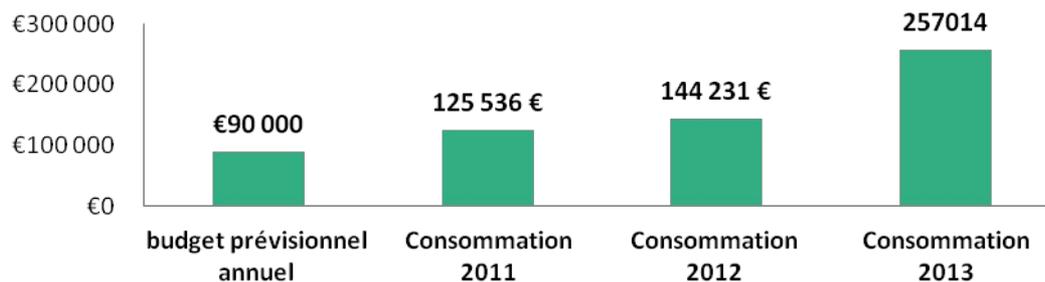
Action engagée

<Mise en place d'une subvention pour les opérations de production de logement social

Coût et financement

<Coût prévisionnel annuel de 90 000 €

ACTION 1.1 - Appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social



Opérations financées depuis 2011

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

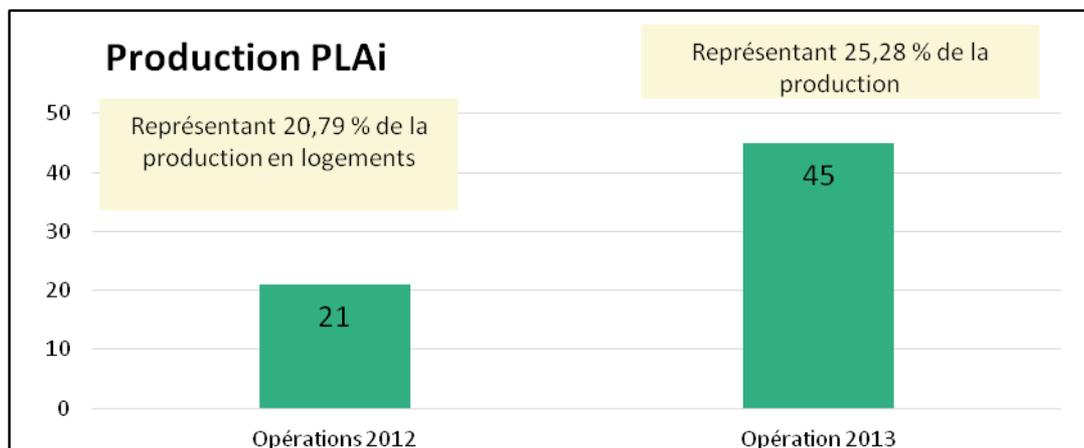
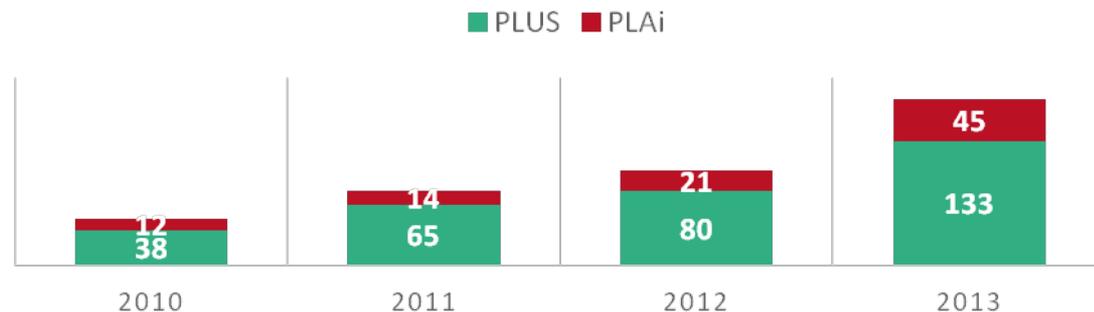
Rappel de l'objectif

<Répondre à la demande des ménages les plus fragilisés dans le parc public (PLAI) et le parc privé (PST)

Action engagée (parc public)

<Un objectif de 25 % de logements financés en PLAI, et accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM

ACTION 1.2 - Appui à la production d'une offre locative très sociale et accès au logement



80% des logements sociaux produits entre 2010 et 2012 sont des logements en PLUS (prêt locatif à usage social) et 20% sont en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) / 25 % en 2013

Dans la ville centre et sa proche périphérie, le PLH prévoyait 25% de PLAI, 65% de PLUS et 10% de PLS. Sur ce secteur il a été réalisé 72% de PLUS et 28% de PLAI.

Dans les polarités urbaines seul le financement PLUS a été mobilisé. Dans première couronne il a été réalisé 79 % de PLUS et 21 % de PLAI. Le PLH ne fixait par sur ce territoire de répartition de types de financement, le PLAI pouvant être mobilisé selon les opportunités.

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.2 - Appui à la production d'une offre locative très sociale et accès au logement

Rappel de l'objectif

< Répondre à la demande des ménages les plus fragilisés dans le parc public (PLAI) et le parc privé (PST)

Action engagée (parc public)

< Un objectif de 25 % de logements financés en PLAI, et accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM

Coût et financement

< 5 % des travaux en complément des financements ANAH+ Conseil Général (PST)

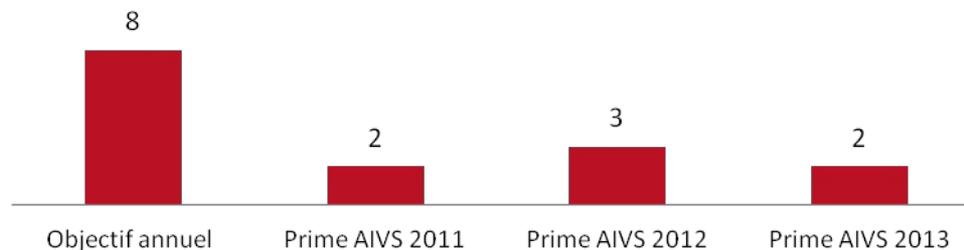
< 8 primes AIVS/an de 500 € = 4 000 €

Premiers résultats

< Pas de nouvelle production PST

< 7 Primes AIVS (2011 / 2013)

Prime AIVS



AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.3 - Appui à la mise en œuvre des conditions favorables à une production diversifiée et accompagnement des communes dans la traduction des orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Rappel de l'objectif

<S'assurer de la réalisation des objectifs du PLH par une bonne traduction du PLH dans les PLU

Action engagée

<Assistance technique auprès des communes pour la mise en œuvre du PLH pôle ressources autour de:

Contacts informels

<Intervention du CAUE pour des missions de conseil aux communes pour l'élaboration d'opérations d'aménagement

Les pistes de travail:

Fusion avec l'action 2.1 (Développer le conseil en urbanisme auprès des communes) et proposition de formations élus (illustrées par les retours d'expérience sur le territoire)

Réaffectation des crédits sur l'action 2.1 par anticipation à l'ouverture de l'agglomération au pays de Marsanne (budget annuel actuel 2500 € / an)

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.4 - Aide et soutien en faveur de l'accèsion sociale à la propriété
Après le PASS-Foncier, quelles alternatives ?

Rappel de l'objectif

<Permettre l'accèsion à la propriété de ménages à revenus modestes ou intermédiaire en développant l'accèsion sociale à la propriété à destination des jeunes primo-accédants et des locataires du parc social.

Action engagée

<Action en attente suite à la suppression du PASS foncier

Coût et financement

<Coût prévisionnel annuel de 40 000 €

Des pistes de travail engagées avec l'appui de l'ADIL:

- Participation de l'agglo au PSLA
- Abondement du PTZ +
- Question de la primo accèsion dans l'ancien qui n'est plus aidée

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.5 - Aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)

Rappel de l'objectif

< Maintenir la réponse à la demande en matière d'adaptation des logements vis-à-vis du handicap ou du vieillissement

Action engagée

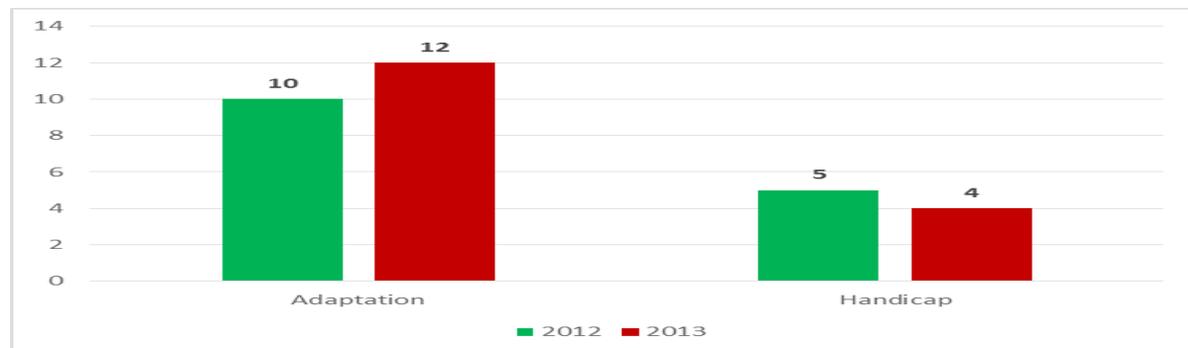
< Montélimar Sesame s'engage à relayer les dispositifs existants en faveur du maintien à domicile des personnes vieillissantes par le biais des dispositifs d'animation (mission spécifique et complémentaire aux interventions classiques, axées sur les problématiques d'adaptation)

< Adaptation des logements de propriétaires occupants avec l'affectation d'une aide financière de la communauté d'agglomération dont la gestion est formalisée dans le cadre de

< Pm : Actions relayées par la ville centre via des conventions spécifiques pour Montélimar

Coût et financement

< Cout annuel: 15 000 €



AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.5 - Aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)

Rappel de l'objectif

< Permettre le maintien (ou l'accès) de séniors dans des lieux adaptés logement, services)

Action engagée

<Opération de type « cœur de quartier, cœur de village » : opération en neuf ou en ancien (personnes âgées/handicapées) sous condition que la commune ou le quartier remplissent des critères d'éligibilité établis par la Direction des Solidarités du Conseil Général (accès aux services notamment)

Premier résultats:

<15 logements réalisés :

- < Une opération réalisée en 2011 sur la commune d'Espeluche comprenant 3 logements cœur de village (coteau des Hochettes)
- < Deux opérations en 2012: Un logement à Montélimar cœur de quartier / Construction de 4 logements cœur de village à la Batie Rolland "la Vignerie »
- < Deux opérations en 2013 à Montélimar: 2 logements en centre ville (réhabilitation), 6 logements quartier Maubec

AXE 1: Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques

ACTION 1.6 - Améliorer, après identification des besoins, l'offre très sociale en logement et hébergement

Rappel de l'objectif

< Veiller à l'adéquation offre / besoins en matière d'hébergement, logement d'urgence, habitat adapté, accueil des gens du voyage et besoins sédentarisation

Action engagée

< Coordination du partenariat à l'échelle locale afin de disposer d'une bonne connaissance partagée et donner lieu à un débat local sur les enjeux posés, s'assurer que les réponses demeurent suffisantes

Cette action s'est traduite par:

< La participation de l'EPCI aux groupes de travail en préparation du futur PDALPD (CG 26)

< La participation de l'EPCI aux groupes de travail « logement des jeunes » en partenariat avec la CLAH (CG 26)

< Organisation de trois ateliers thématiques, associant les partenaires avec pour objectif de faire remonter les besoins:

- < Hébergement d'urgence et temporaire
- < Logement des gens du voyage
- < Habitat indigne

< Des axes de travail à l'appui du PDLHPD

< Hébergement pour les femmes victimes de violence (Entraide)

< Prévention des expulsions dans le parc privé (CL2H)

AXE 2 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat

ACTION 2.1 - Développer le conseil en urbanisme auprès des communes et favoriser l'aménagement concerté, opérationnel et durable

Rappel de l'objectif

- < Une meilleure maîtrise des opérations, la définition de programmes favorisant (en particulier sur les sites identifiés comme étant stratégiques):
 - < La mixité et la diversité de l'habitat et formes urbaines
 - < Une meilleure qualité urbaine, et intégration paysagère
 - < La prise en charge par les aménageurs des coûts d'aménagement et d'équipement induits.

Action engagée

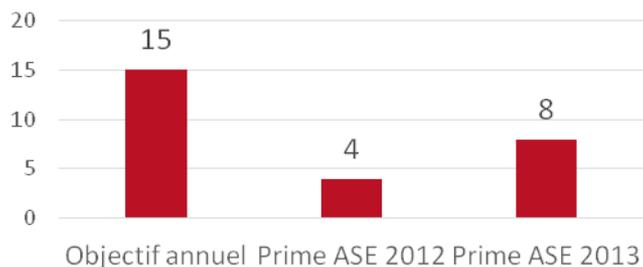
- < Intervention du CAUE pour des missions de conseil aux communes pour l'élaboration d'opérations d'aménagement et l'appui aux projets communaux sur sites stratégiques (définition du projet / préparation du cahier des charge / suivi du BE)
 - < Espeluche (2012)
 - < La Touche (2012 / 2013)
 - < Allan (2013)
 - < Saint Marcel les Sauzet (en cours hors convention EPCI)

Coût et financement :

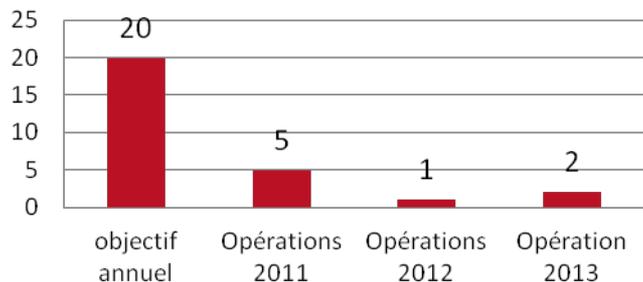
- < Ressources externes / formations élus : 4 journées par an
- < Prise en charge 8 jours CAUE / an pour l'appui aux projets communaux sur sites stratégiques + adhésion

AXE 2 : Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat

Aide de solidarité énergétique



Ressource solaire



ACTION 2.2 - Promouvoir le développement d'éco matériaux et énergies renouvelables dans l'habitat existant, accompagner les politiques en faveur de la lutte contre la précarité énergétique

Rappel de l'objectif

< Favoriser la production d'un habitat économe en charges et répondant aux exigences du développement durable, agir contre la précarité énergétique et en faveur de la rénovation thermique dans le parc privé

Action engagée

< la subvention apportée aux bailleurs privés par la SESAME dans le cadre du PIG et de l'OPAH (5%) est conditionnée à une obligation de performances thermiques du logement après travaux

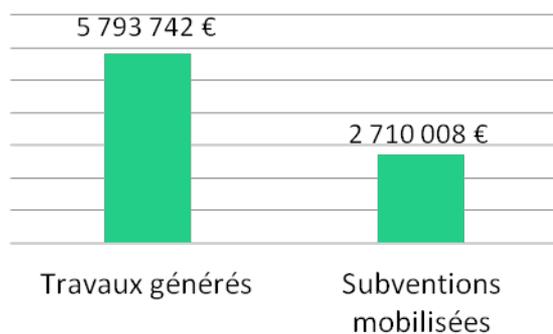
< L'agglomération promeut l'utilisation de la ressource solaire via son Opération eau chaude solaire (d'autres axes en cours de réflexion)

< Montélimar-Sésame se fait le relais du programme habiter mieux (aide à la rénovation thermique des logements privés)

< Mise à disposition des locaux du bureau de l'habitat en faveur du CEDER



AXE 3 : optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain



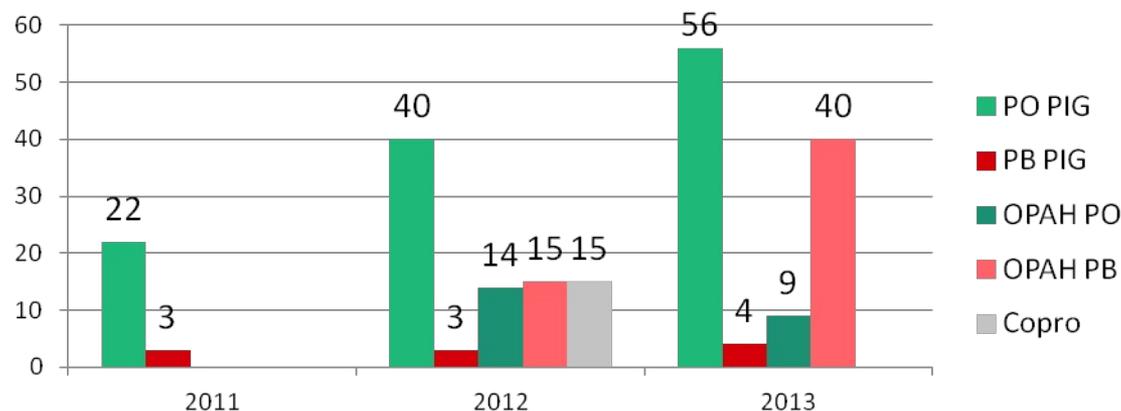
ACTION 3.1 - Accompagner la requalification du parc privé

Rappel de l'objectif

- <Résorber le parc vacant
- <Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place (Lutter contre l'habitat indigne, situations de précarité énergétique)
- <Maintenir un volume significatif de l'offre sociale à destination des ménages les plus modestes et fragilisés

Action engagée

- <Accompagnement et valorisation des dispositifs mis en œuvre (PIG et OPAH RU) par une majoration des subventions aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux, subventions et accompagnement (+ animation)



ACTION 3.2 - Poursuivre l'opération façade

AXE 3 : optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain

Rappel de l'objectif

<Favoriser l'entretien du patrimoine en poursuivant l'opération sur la réfection des façades

Action engagée

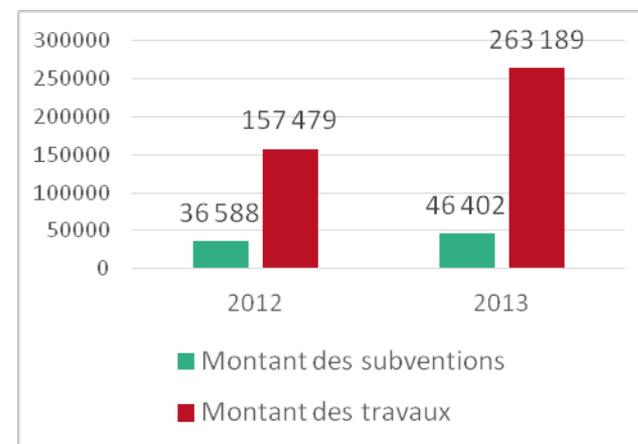
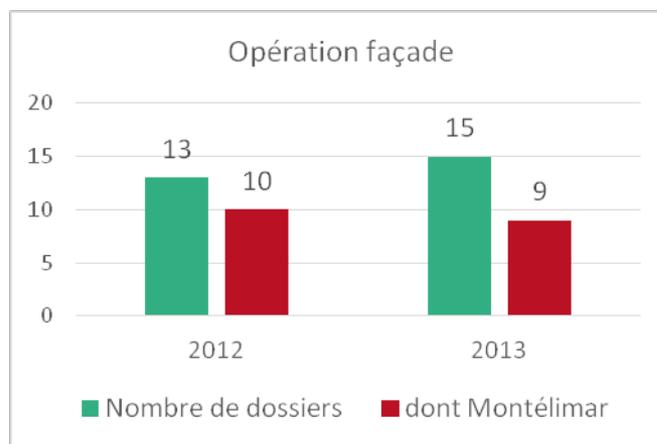
<Opération façade

Coût et financement

<70 000 € /an dont 55 000 € sur la ville-centre

Premiers résultats

<15 façades financées en 2013



Quelques illustrations de l'opération façades

Châteauneuf du Rhône



Montélimar



Quelques illustrations de l'opération façades

La Coucourde



Espeluche



Quelques illustrations de l'opération façades

Montélimar, centre ancien



La Coucourde

