



Programme Local de l'Habitat 2021-2027 de Montélimar Agglomération

Première phase d'élaboration :

Bilan du 3^{ème} PLH et diagnostic du 4^{ème} PLH

Approbation définitive Conseil communautaire du 09 mars 2022



Approbation définitive Conseil Communautaire du 09 mars 2022

Envoyé en préfecture le 16/03/2022

Reçu en préfecture le 16/03/2022

Affiché le



ID : 026-200040459-20220309-2022_03_09_502-DE

Sommaire

Table des matières

Sommaire.....	3
Table des matières.....	3
 PREAMBULE.....	6
1) Un contexte national régulièrement en évolution, avec une réelle ambition et une vision de plus en plus large de l'habitat :.....	6
2) Une agglomération impliquée en matière de politique locale d'habitat depuis plus de 20 ans.....	8
3) PLH 2021-2027 : un outil opérationnel au service de la politique intercommunale de l'habitat de Montélimar Agglomération et du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :.....	8
PREMIERE PARTIE Bilan du PLH précédent 2011-2017.....	15
1) Introduction.....	16
Les hypothèses de développement et de production de logements.....	19
2) La territorialisation des objectifs du PLH : résultat avec quelques chiffres clés.....	20
.....	22
3) Bilan des actions mises en œuvre.....	27
Synthèse des résultats – Budget d'investissement.....	44
Synthèse des résultats – Budget de fonctionnement.....	45
Evaluation de la réalisation des actions.....	46
4) Évaluation de la compatibilité du PLH et de la prise en compte des autres documents.....	47
5) Conclusion générale du bilan.....	49
DEUXIEME PARTIE Spécificités sociodémographiques Une dynamique forte qui ne gomme pas les disparités.....	51
1) Une dynamique démographique forte, mais inégale sur le territoire :.....	53
1.1 Une progression démographique GLOBALE QUI RESTE FORTE.....	53
1.2 Une progression démographique contrastée entre communes.....	58
2) Un dynamisme porté par l'offre d'emploi mais qui cache des DISPARITES SOCIO-ECONOMIQUE IMPORTANTES :.....	64
2.1. Une offre d'emplois qui progresse partout et qui est concentrée sur Montélimar....	64
2.2. Des clivages de revenus entre le centre et le périurbain :.....	68
2.3. Une paupérisation entraînant une forte demande de logement locatif social.....	69

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

3) une évolution du profil des ménages engendrant de nouveaux besoins.....	70
3.1. Le profil des ménages et ses conséquences en besoin de logements.....	70
3.2. Un vieillissement mesuré sur le territoire mais tendant à s'accroître.....	73
SYNTHESE ETAT DES LIEUX PARTIE 2.....	78
ENJEUX PARTIE 2 :	78
TROISIEME PARTIE Parc de logements Caractéristiques et évolutions du parc de logements	79
1) UN PARC COMPOSE MAJORITAIREMENT DE LOGEMENT GRANDS ET ANCIENS.....	81
1.1. Un parc essentiellement composé de résidences principales.....	81
1.2. UNE PARTIE DU PARC VIEILLISSANT ET ENERGIVORE :	83
1.3. UN PARC PARFOIS DEGRADE VOIRE POTENTIELLEMENT INDIGNE NOTAMMENT SUR LE CENTRE HISTORIQUE DE MONTE LIMAR.....	89
1.4. UN PARC COMPOSE DE GRANDS LOGEMENTS SOUVENT SOUS FORME d'HABITAT INDIVIDUEL.....	94
2) un parc EN developpement SURTOUT EN INDIVIDUEL favorisant une moindre attractivité des centralités.....	98
2.1. un parc de logements CONCENTRE SUR LA VILLE CENTRE ET une DYNAMIQUE ACCENTUANT LA PERIURBANISATION.....	98
2.2. UNE DYNAMIQUE QUI FAIT TOUJOURS LA PART BELLE A LA MAISON INDIVIDUELLE	101
2.3. UNE DYNAMIQUE QUI ne FAVORISE pas LA remise sur le marché des logements ANCIENS ou vacants dans les CENTRES.....	104
3) UNE OFFRE SOCIALE EN DEVELOPPEMENT MAIS RELATIVEMENT CONCENTREE SUR LA VILLE CENTRE :	109
3.1. UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI GAGNERAIT A ETRE PLUS VARIE et MIEUX EQUILIBREE SUR LE TERRITOIRE.....	109
3.2. UN PARC SOCIAL PEU tourné vers L'ACCESSION AIDEE.....	114
3.3. UN PARC SOCIAL A ADAPTER AUX BESOINS ACTUELS.....	116
4) des prix de l'immobilier relativement élevés.....	118
4.1. un marché dynamique.....	118
4.2. DES PRIX DE VENTE GLOBALEMENT ELEVES EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.....	123
4.3. Le marché locatif, concentré sur la Ville centre.....	126
SYNTHESE ETAT DES LIEUX PARTIE 3.....	128
ENJEUX PARTIE 3.....	129
QUATRIEME PARTIE LES BESOINS SPECIFIQUES Une offre à adapter aux dynamiques socio-démographiques.....	130
1) une offre de logement à développer pour les jeunes.....	132

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

2) Le logement des personnes âgées : une offre à adapter.....	135
3) une bonne prise en compte des ménages très précaires.....	140
4) la présence d'une offre pour les personnes handicapées et les mineurs.....	142
5) Montélimar agglomération conforme au schéma départemental des Gens du Voyage..	143
6) La question du LOGEMENT SAISONNIER à prendre en compte.....	145
SYNTHESE ETAT DES LIEUX PARTIE 4.....	147
ENJEUX PARTIE 4.....	148
CINQUIEME PARTIE L'OFFRE ET LA CONSOMMATION FONCIERE Un foncier à économiser et à calibrer aux besoins.....	149
1) UNE Artificialisation PASSEE IMPORTANTE des terres naturelles, agricoles et forestières EN LIEN AVEC L'HABITAT.....	150
1.1. L'EQUIVALENT DE LA COMMUNE DE MANAS ARTIFICIALISE POUR L'HABITAT EN 10 ANS, ET MEME UN PEU PLUS.....	150
1.2. UNE ARTIFICIALISATION LIEE AUX SURFACES CONSTRUCTIBLES INSCRITES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	152
1.3. UNE ARTIFICIALISATION LIEE A UNE DENSITE DES CONSTRUCTIONS ENCORE PERFECTIBLE AVEC DES FORMES URBAINES CLASSIQUES.....	155
2) Une dynamique nouvelle QUI s'enclenché en termes d'urbanisme sur le territoire de Montélimar-Agglomération.....	157
2.1. Une prise de compétence « documents d'urbanisme » par Montélimar-Agglomération.....	157
2.2. Mais un processus long AVEC Des effets PAS TOUJOURS immédiatS et JURIDIQUEMENT COMPLEXE AVEC UNE MISE EN COMPATIBILITE DIFFICILE A ASSURER.....	158

PREAMBULE

1) UN CONTEXTE NATIONAL RÉGULIÈREMENT EN ÉVOLUTION, AVEC UNE RÉELLE AMBITION ET UNE VISION DE PLUS EN PLUS LARGE DE L'HABITAT :

De nombreuses évolutions législatives sont intervenues dans le domaine du logement et de l'habitat depuis une dizaine d'années. Ces évolutions ont contribué à renforcer l'importance du PLH dans la stratégie politique des collectivités, introduisant de nouvelles obligations pour les EPCI, mais aussi de nouvelles opportunités.

Parmi elles :

- La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL), en 2006, précise le contenu des PLH et ouvre de nouvelles possibilités pour la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat des collectivités locales ;
- La loi instituant le « Droit au Logement Opposable » (DALO) de 2007 impacte fortement la question de l'articulation du PLH avec les politiques sociales du logement ;
- La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions » (MOLLE) de 2009 précise le contenu du PLH et renforce l'articulation PLH/PLU pour une plus grande efficacité.
- La loi « Engagement National pour l'Environnement » de 2010, dans un registre nouveau, définit un cadre ambitieux pour l'atteinte d'objectifs de performance énergétique dans le parc de logements.
- La loi « DUFLLOT 1 », de 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social vise à mobiliser le foncier public en vue de construire du logement locatif social, et à renforcer les obligations de mixité sociale dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, en instaurant un devoir de résultat de 20 % à atteindre pour 2025.
- La loi pour « l'Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové » (ALUR), de 2014, a pour vocation de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans le respect des équilibres des territoires, de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, et d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.
- La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV), de 2015, a pour objectif de permettre à « l'ensemble des acteurs concernés de se projeter dans l'avenir en anticipant la perte d'autonomie, en la prenant mieux en charge lorsqu'elle survient et en adoptant la société au vieillissement ». Les PLH doivent désormais indiquer « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants » (Art L302-1 du CCH).
- La loi Egalite et Citoyenneté pour la mixité sociale dans l'habitat, de 2017, vise dans son titre II à favoriser la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat à travers plusieurs mesures fortes :

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

- Une réforme des attributions de logements sociaux pour que 25 % des attributions en-dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville soient destinées aux 25 % de ménages les plus pauvres parmi les demandeurs,
 - Une réforme de la politique des loyers pour décorrélérer le loyer proposé du financement initial du logement et ainsi favoriser la mixité sociale en permettant que des logements dans des quartiers attractifs soient davantage abordables pour les ménages les plus modestes,
 - Un renforcement de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), de 2000, qui crée des obligations de production de logements sociaux à hauteur de 20 ou 25 % dans les communes, notamment en renforçant les pouvoirs des préfets pour les communes récalcitrantes.
- La loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), datant de 2018 qui élargit l'inventaire des logements sociaux SRU aux logements en location-accession lors de leur phase locative (5 ans) et aux logements en bail réel solidaire (BRS). Néanmoins, de nombreux décrets d'applications sont encore attendus.

Le PLH est en outre également cadré par :

- Le décret n°92-459 du 22 mai 1992 portant application des articles 13 et 15 de la loi d'orientation pour la ville (LOV) relative aux programmes locaux de l'habitat (PLH).
- Le décret n°95-676 du 09 mai 1995, pris en application de la loi 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, modifiant le code de la construction et de l'habitation, ainsi que le code de l'urbanisme.
- Le décret n°2005-317 du 04 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat, modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- Le décret n°2018-142 du 27 février 2018 qui apporte des modifications aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat.

Par ailleurs, les PLH doivent se construire en intégrant l'objectif national de Zéro Artificialisation nette des sols (ZAN) qui prône un développement urbain raisonné et durable des territoires. Son principe est de favoriser le recyclage du foncier et le réinvestissement urbain afin de s'inscrire dans la séquence « Eviter, Réduire et Compenser » et diminuer les atteintes à l'environnement. L'enjeu est de permettre aux territoires de maintenir leur développement mais en préservant le foncier, la ressource, en construisant autrement.

2) UNE AGGLOMÉRATION IMPLIQUÉE EN MATIÈRE DE POLITIQUE LOCALE D'HABITAT DEPUIS PLUS DE 20 ANS

Dans le cadre de ses statuts et de la loi du 14 novembre 1996, la SESAME a dès 1997 engagé une procédure d'élaboration d'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH 1999-2005) sur un territoire composé, à l'époque, de 9 communes. Un second PLH est engagé par Montélimar-SESAME en 2007 (PLH 2011-2017) sur la base d'une assise territoriale élargie, composée de 14 communes.

Préalablement aux travaux actuels, la collectivité a entériné son troisième Programme Local de l'Habitat en fin d'année 2011 (PLH 2011-2017), modifié en 2015 pour intégrer le territoire de l'ex-Communauté de Communes du Pays de Marsanne, portant finalement les actions du Programme de Montélimar-Agglomération à l'échelle de 26 communes.

A noter que, pour permettre la finalisation du nouveau Programme Local de l'Habitat, une dérogation sur l'application du programme 2011-2017 a été accordée par les services de l'État à Montélimar Agglomération, avec une prolongation maximum de 2 ans, soit jusque fin 2019.

Le nouveau PLH 2021-2027 a vocation à être la référence du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à venir concernant son volet habitat.

3) PLH 2021-2027 : UN OUTIL OPÉRATIONNEL AU SERVICE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT DE MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION ET DU FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) :

Un outil de programmation pour la production de logements

Pour avoir la capacité d'atteindre les objectifs de production de logements sur la période 2021-2027 (en termes de nombre des logements à produire, rééquilibrage territorial des offres d'habitat entre les communes, ...), un travail de vérification des gisements fonciers pour chaque commune a été réalisé afin de s'assurer de l'adéquation entre la capacité foncière du territoire et les objectifs fixés en termes de logements, de l'hébergement et des logements locatifs sociaux, ...

Il propose également les moyens/leviers à mettre en œuvre pour développer, sur ces gisements, des programmes de logements répondant aux objectifs et orientations du PLH.

Une base pour le volet habitat du futur PLUi

Montélimar-Agglomération s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de ses 27 communes. Les objectifs de production fixés serviront de socle à la réflexion de plus long terme (2035) portée par le PLUi, dans un rapport de compatibilité. En attendant le PLUi, Montélimar-Agglomération assure le suivi des PLU et cartes communales existants et s'assure à chaque évolution de la compatibilité avec le PLH.

L'élaboration du PLUi permettra de renforcer l'articulation entre la stratégie habitat et les autres politiques publiques d'aménagement du territoire ainsi que l'opérationnalité en tant que telle. L'analyse des gisements sera affinée, tenant compte de la suffisance des voiries

et réseaux divers, de la proximité des aménités, des risques et nuisances, des enjeux agricoles et paysagers...

PLH 2021-2027 : un cadre de référence pour les acteurs locaux, intégrateur des politiques nationales, régionales et départementales :

C'est au travers du PLH que les collectivités doivent définir leurs grandes orientations pour répondre aux besoins en logement des ménages et favoriser la cohésion sociale et urbaine dans le cadre d'actions qui en découlent. Outre ses fonctions de formalisation de l'implication de la collectivité en matière d'habitat, le PLH amène à renforcer le dialogue, à fédérer et coordonner les nombreux acteurs intervenant sur cette question, au premier rang desquels les différentes collectivités (communes, agglomération, Département, Région, État), mais également les organismes HLM, les acteurs privés du logement et les associations.

Afin de construire un projet de PLH partagé, des échanges réguliers et étroits avec les communes mais aussi les acteurs du logement, de l'hébergement et de l'habitat ont eu lieu notamment dans le cadre des ateliers, des rencontres, de comités techniques et/ou comités de pilotages. Une quinzaine de Comités techniques et de pilotage ont eu lieu entre 2015 et 2018 suite au lancement de la révision du PLH sans pouvoir aboutir à un consensus sur les objectifs de croissance démographique et de production de logements. Lors de la relance du PLH engagée fin 2019 et accélérée avec l'arrivée des nouveaux élus, les Maires des territoires ont été associés à 4 ateliers de travail (14 décembre 2020, 09 février, 09 mars et 07 avril 2021), 2 bureaux communautaires (05 octobre 2020, 17 mai 2021). Les partenaires ont été réunis lors d'une réunion de concertation le 05 mai 2021. En outre, le projet de PLH a été présenté en commission Aménagement du 24 juin 2021.

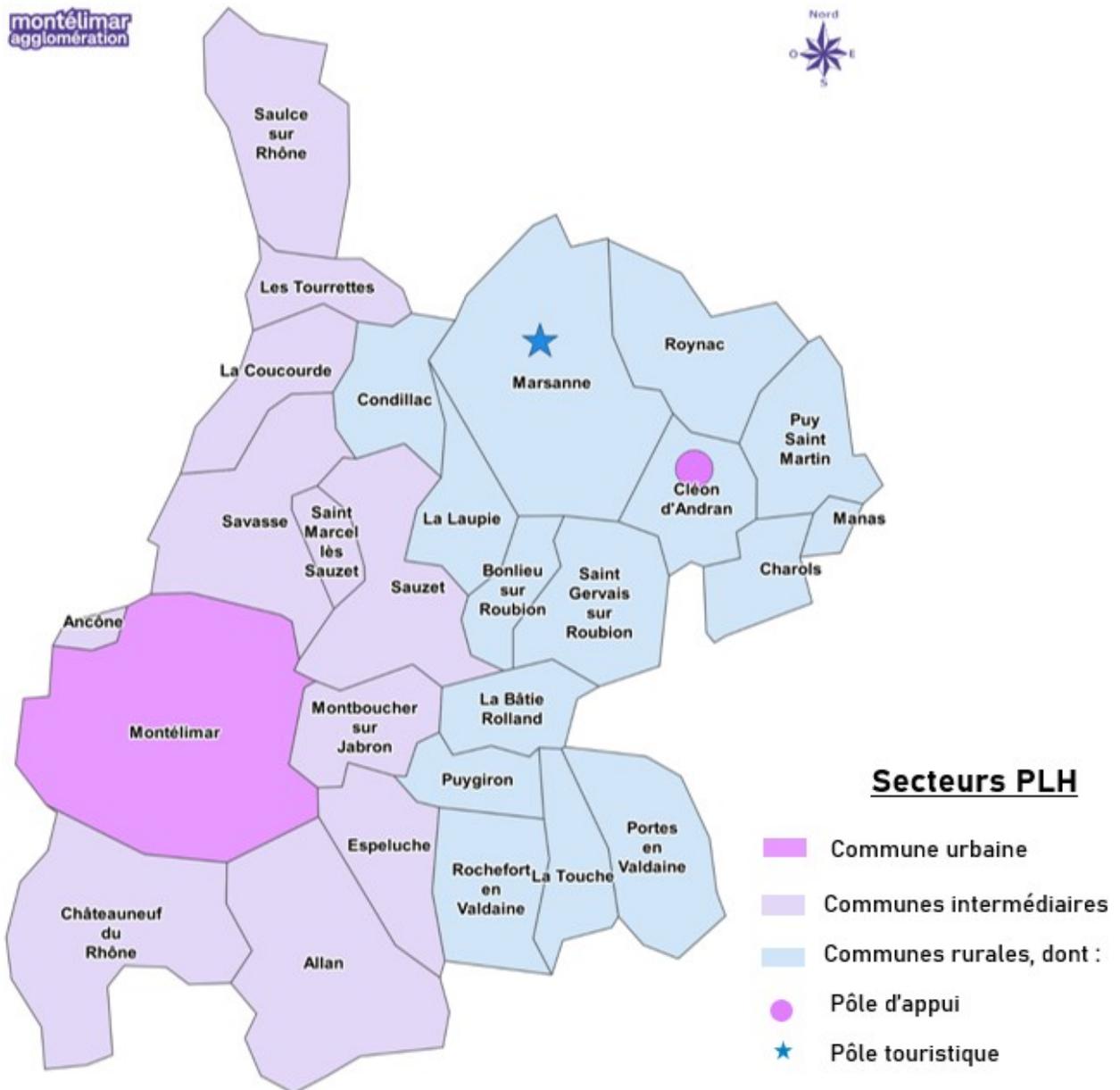
PLH 2021-2027 : fruit de la coopération de plusieurs instances :

Différents moyens d'investigation, croisant approches quantitatives et qualitatives, ont été mobilisés pour établir l'état des lieux du territoire, définir les besoins et objectifs de production, ou élaborer le plan d'actions :

- Prise en compte du porter à connaissance de l'État et des remarques de l'Etat et du CRHH sur le bilan du PLH 2011-2019 ;
- Actualisation des indicateurs statistiques nécessaires au document du diagnostic assurée par l'ADIL 26 en tant que fournisseur des données ;
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage assurée par le cabinet EOHS ;
- Calcul du besoin en logements, réalisé par EOHS avec les données de l'ADIL 26, au regard des données des périodes antérieures, des perspectives de l'INSEE en termes de desserrement des ménages et de croissance démographique, et de l'objectif de Montélimar-Agglomération de poursuivre un développement démographique réaliste qui permette de viser une plus grande qualité des opérations et de moins subir tout en permettant un développement mesuré des communes rurales ;
- Entretiens avec les communes (1 rdv par commune en 2015 et 2019, 1 rdv en 2020 avec les nouveaux Maires, 1 rdv en 2021 avec les communes qui le sollicitaient) ;
- Ateliers / comité de pilotage avec les Maires de chaque commune et la DDT permettant de partager et de valider chaque étape de la procédure ;
- Réunions de concertation avec les différents partenaires ;

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

- Collaboration étroite avec la DDT depuis mi-2017, avec une participation à toutes les réunions depuis 2020,
- Prise en compte d'une nouvelle structuration de territoire :
 - L'intégration de la commune de « Puy-Saint-Martin » à Montélimar agglomération depuis le 1er janvier 2021. A noter que les données du diagnostic du PLH figurant en partie 2 du présent document n'intègrent pas la commune de Puy-Saint-Martin. De fait, un encart a été ajouté spécifiquement pour cette commune de façon à bénéficier d'un diagnostic complété.
 - Une nouvelle structuration en fonction de la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipements, etc... en 3 strates : Commune urbaines, communes intermédiaires et communes rurales dont un pôle d'appui et un pôle touristique.



PLH 2021-2027 : Inscription dans un contexte régional et départemental :

Le schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de Région le 10 avril 2020. Il s'agit d'un document de planification transversal et intégrateur, élaboré par la Région.

Le SRADDET fixe des objectifs à moyen et long terme sur le territoire régional, sur 11 thématiques dont l'habitat. La règle n°3 du SRADDET, avec laquelle le PLUi (en l'absence de SCoT approuvé sur le territoire) doit être compatible, aborde tout particulièrement la question de l'habitat :

- Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT.

La règle n°3 précise que « Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité (par exemple ceux de l'armature définie dans les SCoT), et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : maintien et accueil de population (taux de croissance envisagé), offre de transports et services de mobilité, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, diversification de l'offre de logement (habitat intermédiaire, formes alternatives, etc.) etc.

Par ailleurs, ces objectifs devront être phasés dans le temps, et leur mise en œuvre devra être justifiée et déclinée en travaillant sur plusieurs axes :

- *Prioritairement la réhabilitation des logements dégradés (copropriétés privées et publiques, monopropriété) et la reconversion des friches ;*
- *La résorption de la vacance ;*
- *Le traitement de l'habitat indigne ;*
- *Enfin, après traitement des autres modalités, la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés et renouvellement urbain). »¹*

Cette règle, relative à l'habitat, est déclinée en objectifs avec notamment :

- 1.1 : Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.
- 1.2 : Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat ;
- 1.3 : Garantir la cohérence entre urbanisme et déplacements ;
- 1.8 : Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés ;
- 4.2 : Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire ;
- 5.1 : Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale ;

¹ Source : Fascicule des règles – SRADDET Ambition Territoires 2030 - Auvergne-Rhône-Alpes

Envoyé en préfecture le 16/03/2022
Reçu en préfecture le 16/03/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220309-2022_03_09_502-DE

Le schéma de cohérence territorial

Le schéma de cohérence territorial (SCOT) concerne le territoire Rhône Provence Baronnies, regroupant 8 EPCI à cheval sur les régions Auvergne Rhône Alpes et Provence Alpes Côte d'Azur et les départements de la Drôme, de l'Ardèche et du Vaucluse.

Le SCOT a été prescrit le 21 avril 2021 par le syndicat mixte porteur. Il n'y a donc pas à ce jour de SCOT opposable.

Le SCOT doit être compatible avec la règle n°3 du SRADDET et prendre en compte les objectifs précédemment listés, mais en l'absence de SCOT opposable, le PLUi devra être directement compatible avec la règle n°3.

Le plan climat air énergie territorial

Montélimar Agglomération n'ait pas doté d'un nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). L'élaboration de ce plan est lancée depuis le 30 juin 2021.

Le PCAET ne sera donc pas suffisamment avancé pour une prise en compte dans le PLH 2022-2027.

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Département de la Drôme a été signé par le Préfet et la Présidente du Conseil départemental pour la période 2019-2024. Il fait suite au plan précédent (2014-2018) et s'élabore en partenariat avec l'État, le Département de la Drôme et les acteurs du secteur du logement (Établissements Publics de Coopération Intercommunale, bailleurs privés et publics, représentants des usagers, Caisse d'Allocations Familiales, Mutualité Sociale Agricole, fournisseurs d'eau et d'énergie).

L'objectif principal du PDALHPD est de permettre à chaque citoyen drômois d'accéder à un logement décent, en donnant les outils nécessaires aux acteurs du logement pour mettre en place des solutions adaptées, à plus ou moins long terme.

Le PDALHPD doit être pris en compte par le PLH, document avec lequel le PLUi doit être compatible. Toutefois, en l'absence de PLH, le PLUi doit directement prendre en compte le PDALHPD.

Les 4 axes stratégiques du document sont les suivants :

- Axe 1 : Développer une offre de logements adaptée aux publics du plan ;
- Axe 2 : Fluidifier et faciliter le parcours de l'usager ;
- Axe 3 : Articuler et développer les dispositifs de maintien dans le logement ;
- Axe 4 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en développant l'accompagnement et le repérage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage :

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV), dans le Département de la Drôme, a été signé pour la période 2013-2018. Un nouveau schéma est en cours d'élaboration.

Il définit les types d'aménagements imposés aux collectivités (aire de grand passage, aires d'accueil), précise la destination et la capacité des aires à réaliser et les actions d'accompagnement socio-éducatives à prévoir afin d'offrir aux familles des gens du voyage un véritable accueil.

Tout comme le PDALHPD, il doit être pris en compte par le Programme Local de l'Habitat ou directement par le PLUi, si ce dernier n'existe pas.

De nombreux acteurs participent à la mise en œuvre du SDAGV : acteurs départementaux, régionaux, institutionnels, associatifs, collectivités, voyageurs...

Le programme d'intérêt général en faveur de l'amélioration de l'habitat :

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le Département de la Drôme est issu d'une contractualisation entre l'État, le Département et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour la période 2018-2021 (il s'agit d'une reconduction de la convention).

Il est en faveur de l'amélioration de l'habitat, à l'échelle départementale, et vise à favoriser la réhabilitation de logements privés.

Le PIG est composé de 3 volets :

- La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, plus précisément contre les logements insalubres ou présentant des risques d'intoxication au plomb (saturnisme) pour le volet travaux (animation du dispositif assurée par le Programme d'Intérêt Général) ;
- La lutte contre la précarité énergétique et le traitement de logements locatifs privés, performant énergétiquement, à loyers et charges maîtrisés (animation du dispositif assurée par chaque territoire) ;
- L'aide aux propriétaires occupants sous conditions de ressources pour des travaux permettant l'adaptation au vieillissement, au handicap et/ou à l'amélioration énergétique des logements (animation du dispositif assurée par chaque territoire).

L'animation du programme est à la charge des collectivités volontaires, c'est pourquoi la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération s'est engagée à soutenir le dispositif par une animation appropriée sur l'ensemble de son territoire, avec la participation d'un bureau d'études compétent.

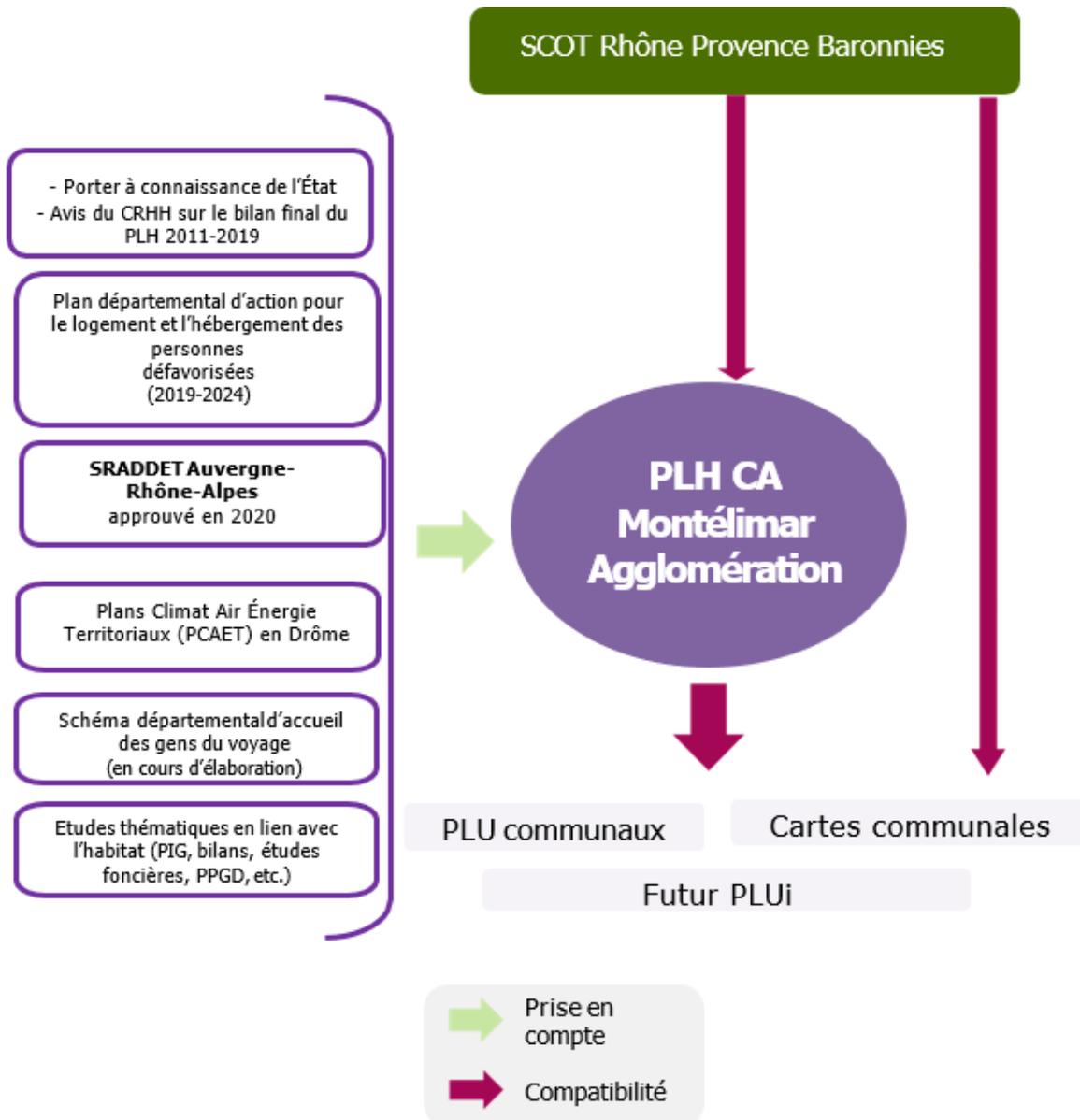
Le Programme d'Intérêt Général est intégré dans les actions du Programme Local de l'Habitat 2011-2017/2019. L'objectif pour la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération est d'animer le PIG (accompagnement des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs porteur de projet de réhabilitation) et de financer une partie des aides au dispositif, relatives à l'amélioration de l'habitat, en complément des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et du Département.

Entre 2012 et 2019, ce sont près de 200 logements qui ont été réhabilités dans le cadre du PIG. Parmi eux, 29 appartenaient à des propriétaires bailleurs et 170 à des propriétaires occupants. Ces réhabilitations ont généré 10 050 433 € de travaux et ont bénéficié en moyenne de 57 % de subventions. L'aide apportée par la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération s'est élevée à 196 175 € (hors animation), sur une enveloppe financière initiale de 126 000 €. ²

² Source : Montélimar Agglomération - Bilan PLH 2011-2017

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

La convention entre le Département de la Drôme et l'ANAH prend fin en décembre 2021 et ne sera pas renouvelée. L'Agglomération doit donc mettre en place son propre dispositif (PIG ou OPAH) en conventionnant avec l'ANAH pour continuer l'accompagnement technique et financier des ménages sur les réhabilitations de logements, en fonction des thématiques retenues.



PREMIERE PARTIE

Bilan du PLH précédent 2011-2017

(Prorogé sur 2018-2019)

1) INTRODUCTION

Le 27 juin 2011, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de Montélimar Sésame (15 communes) a adopté son 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (2011 – 2017), pour une durée de six ans. Il est devenu exécutoire le 07 décembre 2011, après le contrôle de légalité. Le 1^{er} janvier 2014 est créée la Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération, issue de la fusion de la CC de Montélimar Sésame et de la CC du Pays de Marsanne (11 communes). Le document d'orientations et le programme d'actions du PLH sont alors modifiés pour prendre en compte le nouveau périmètre de l'EPCI en 2015. Le Préfet a accordé un délai supplémentaire de 2 ans pour ce PLH, le prorogeant jusque fin 2019.

La Loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) instaure un suivi renforcé de l'application du PLH, notamment par l'élaboration d'un bilan triennal. Un bilan à mi-parcours a été présenté lors de la séance du 3 novembre 2015 devant le CRHH et a permis d'appréhender les premiers effets cette politique de l'habitat au cours de la période 2011 – 2014.

Ce présent bilan final retrace l'activité du 3^{ème} PLH de Montélimar Agglomération pour la période 2012 - 2019. Il a déjà été communiqué pour avis, au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Sa présence dans ce document permet de le garder en mémoire et de se réinterroger sur l'efficacité des interventions de l'Agglomération, préalablement à l'élaboration du présent PLH.

Points méthodologiques

L'ensemble des données sont issues de l'observatoire de l'habitat de l'agglomération appuyé par le service SIG et l'ADIL 26.

Il est rappelé que concernant le secteur de deuxième couronne notamment représentant des communes principalement rurales, les faibles écarts de valeurs brutes ont de forts impacts sur les pourcentages d'atteinte des objectifs.

Le bilan établit l'état de réalisation du PLH, action par action, en se basant sur les indicateurs identifiés dans le document du PLH adopté.

Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2011 – 2017

Les principaux constats du diagnostic du PLH étaient :

- Un dynamisme économique qui entraîne l'arrivée de nouveaux ménages
- Un marché immobilier orienté à la hausse, pénalisant les ménages aux faibles ressources
- Le desserrement des ménages qui se poursuit
- La population qui va entrer dans un processus de vieillissement
- Un étalement urbain assez important qui nuit à la préservation du cadre de vie et s'avère peu durable
- Une dichotomie rural/urbain très prégnante, entraînant des caractéristiques et des pratiques différentes (habitat, transports...).

6 enjeux ont été identifiés à l'issue de ces constats pour le territoire de l'Agglomération de Montélimar, inchangés en 2015 :

- **Assurer les parcours résidentiels au sein du territoire afin de répondre**
 - A la demande des jeunes
 - Au vieillissement de la population
 - A l'hébergement des personnes en difficulté d'accès à un logement adapté
 - A la demande des ménages aux ressources modestes
- **En développant une offre de logements diversifiés**
 - En locatif social
 - En accession sociale à la propriété (PTZ, PSLA..)
 - En locatif intermédiaire
- **Assurer un développement de l'offre en logement mieux équilibré sur le territoire**
 - Tout en respectant les caractéristiques propres à chaque commune (configuration, paysage, transports...)
 - En assistant selon les besoins, les communes sur la réalisation d'opérations
- **Améliorer l'efficacité de l'offre en matière d'hébergement adapté (urgence)**
 - En favorisant la mise en réseau des partenaires
- **Maîtriser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain**
- **Développer une culture commune de la pratique en matière de stratégie foncière et de production de logements**

4 orientations et 11 actions ont été définies pour répondre à ces enjeux.

Architecture générale des 4 orientations et des 11 actions

ORIENTATIONS	ACTIONS
1 Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins, notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques	Action 1.1 : appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social
	Action 1.2 : appui à la production d'une offre locative très sociale (PST et PLAI) et accès au logement
	Action 1.3 : Aide au soutien en faveur de l'accession sociale
	Action 1.4 : aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)
	Action 1.5 : améliorer, après analyse des besoins, l'offre très sociale en logement et hébergement
2 Promouvoir une meilleure qualité	Action 2.1 : développer le conseil en aménagement et en urbanisme durable auprès des communes et favoriser la traduction des orientations du PLH dans

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

urbaine et de l'habitat	les PLU en terme de production diversifiée et de densité
	Action 2.2 : promouvoir le développement d'éco-matériaux et énergie renouvelables dans l'habitat existant, accompagner les politiques en faveur de la lutte contre la précarité énergétique
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 (OPAH RU / ORI / PIG)
	Action 3.2 : poursuivre l'opération façades
4 Un pilotage du PLH pour un suivi régulier et un animation/mise en œuvre « collective »	Action 4.1 : mise en place d'un observatoire de l'habitat
	Action 4.2 : animation du PLH

La structuration du territoire retenue

Au regard de la thématique du logement, de l'habitat et des caractéristiques du territoire de Montélimar-Agglomération, quatre secteurs avaient été définis pour l'étude du diagnostic, en concertation avec les services de l'agglomération et de l'État. Ils regroupent des communes dont le fonctionnement et les enjeux apparaissent communs. Cette sectorisation a été adaptée en 2015 pour intégrer les nouvelles communes de l'EPCI au PLH et pour mieux répondre aux dynamiques récentes (2 communes ont changé de polarité). Ce découpage s'adapte plus particulièrement aux problématiques relevant des politiques sectorielles d'un PLH.

Ainsi, Montélimar-Agglomération est découpée en quatre polarités :

- **Ville centre de Montélimar**
- **Polarités et continuités urbaines** : Ancône, Allan, Châteauneuf-du-Rhône, Montboucher-Sur-Jabron, Espeluche, Savasse, Sauzet, Saint-Marcel-les-Sauzet
- **Communes périurbaines de 1^{ère} couronne** : La Coucourde, La Bâtie-Rolland, Les Tournettes, Saulce-sur-Rhône
- **Deuxième couronne – Villages à capacité en développement limité**: Puygiron, Rochefort-en-Valdaine, La Touche, Portes-en-Valdaine, Condillac, Marsanne, Roynac, La Laupie, Bonlieu-sur-Roubion, Saint-Gervais-sur-Roubion, Cléon d'Andran, Charols, Manas.

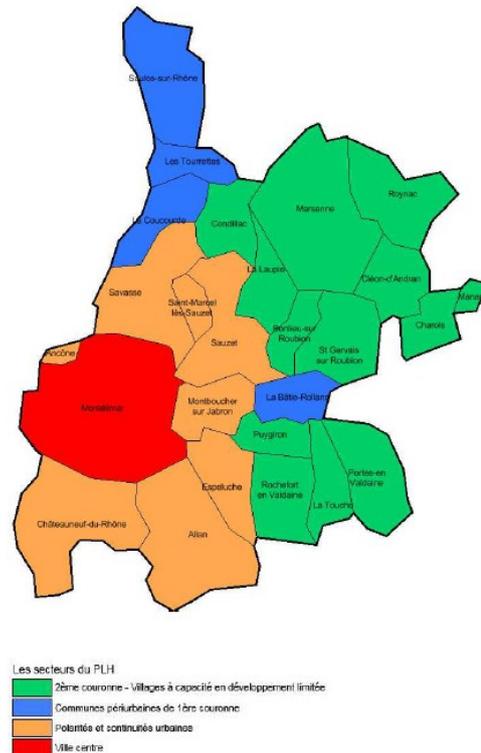
PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Structure du territoire de la Communauté d'Agglomération Montélimar Sésame



2012 – 2014

Sectorisation du territoire



2015 – 2017

LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les orientations ont été bâties sur la base de l'hypothèse de développement avec une croissance démographique de +1.3% par an, supérieure à la tendance observée entre 2007 et 2011 (+0.9% par an), à l'échelle de l'EPCI.

L'ambition démographique pour 2017 est déclinée par commune et par polarité. Les besoins en logements ont été établis à 410 par an sur la période 2012 - 2014 et à 469 par an à l'échelle de l'EPCI sur la période 2015 -2017 (ces chiffres n'ont pas été remis en cause sur les deux années de prolongation 2018, 2019).

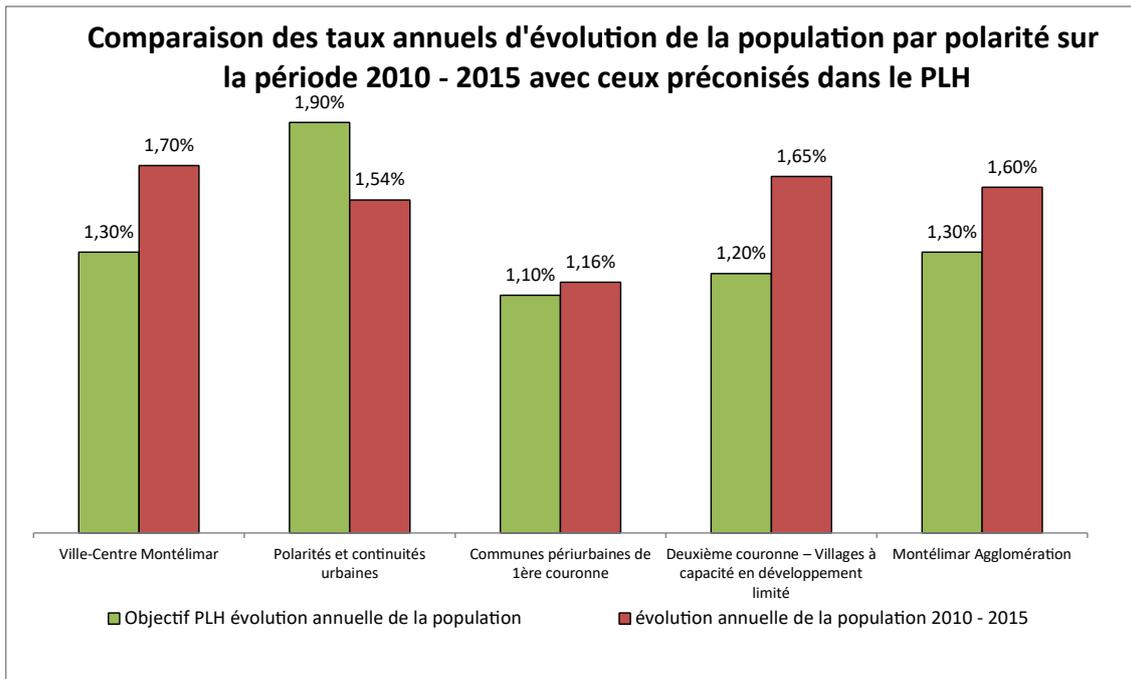
La loi mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 impose la déclinaison territoriale, à l'échelle communale, des objectifs chiffrés de production de logements.

2) TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DU PLH : RESULTAT AVEC QUELQUES CHIFFRES CLES

Une forte croissance démographique dépassant l'ambition du PLH

Au 1^{er} janvier 2015, l'agglomération de Montélimar comptait 64 249 habitants, contre 59 367 en 2010. L'évolution démographique constatée sur la période 2010 – 2015 est très soutenue et atteint 1,6 % par an (objectif PLH = 1,3 % / an) sur l'EPCI. C'est le solde migratoire qui porte cette croissance (+1.2% / an) soit plus de 976 habitants par an et environ 543 ménages de plus par an démontrant un attrait du territoire notamment par son fort développement économique. D'ailleurs, ce taux est supérieur à celui de la Drôme (0.82% par an). Néanmoins, cette forte dynamique ne semble pas homogène selon les polarités sur le territoire :

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic



La croissance démographique sur la période 2010 – 2015 est globalement supérieure aux ambitions du PLH, mise à part pour les communes de polarités et de continuités urbaines.

Une taille des ménages en baisse

La taille moyenne des ménages sur le territoire de l'Agglomération de Montélimar décroît de 0,05%/an sur la période 2010-2015. Elle atteint 2,22 personnes par ménage ; elle est quasiment équivalente à la taille des ménages drômoise (2,23), et à celles de l'EPCI voisin (Ardèche Rhône Coiron) et à Valence Romans Agglomération. Seulement 4 communes de l'agglomération, Ancône, Châteauneuf du Rhône, Bonlieu sur Roubion et Manas, enregistrent une évolution positive.

Territoires	Rappel projections PLH en 2017 pour le calcul des besoins en logement	Taille moyenne des ménages en 2010, INSEE	Taille moyenne des ménages en 2015, INSEE
Montélimar	2,07	2,15	2,11
Polarités et continuités urbaines	2,35	2,43	2,38
Communes périurbaines première couronne	2,51	2,55	2,46
2ème couronne - Villages à capacité en développement limité	2,38	2,46	2,39
Ca montélimar	2,19	2,26	2,22
Drôme		2,28	2,23

source: INSEE 2015, documents d'orientations du PLH

Cette diminution de la taille des ménages est assez proche des préconisations initiales du PLH, ce qui devrait permettre une cohérence avec la production de logements préconisée et la réalité sur l'Agglomération.

Une dynamique de production de logements qui se stabilise sur la période récente

Alors que la production était élevée dans les années 2005 à 2010, le rythme de construction s'est affaibli après 2010 mais avec une légère reprise en 2017. L'objectif de construction de logements de 2 639 logements soit 469 par an sur la durée du PLH, au regard des données Sitadel, n'est pas atteint puisque ce sont 2 088 logements neufs soit 368 par an qui ont été produits sur la période de 6 ans (2012 – 2017). Toutefois, cette donnée semble à nuancer au regard de la production de résidences principales (données Insee) qui est de 2 773 entre 2012 et 2017 (5 ans).

Répartition construction neuve par polarité

L'effort de construction a été réalisé de manière prioritaire sur la Ville Centre avec un indice de construction de 6.6 pour 1 000 habitants. Plus de 84% de l'objectif a été atteint avec une production de 1 419 logements entre 2012 et 2017. On constate que les indices de construction sur cette période suivent la cohérence des polarités. La production a été moins forte sur les polarités et continuités urbaines puisque 65% de l'objectif a été atteint avec, comme on l'a déjà vu une croissance démographique, moins forte que celle attendue.



Source : SITADEL, logements commencés 2018 – Attention, ces chiffres sont sur la géographie actuelle de l'Agglomération afin de montrer la réalité de l'évolution (prise en compte des communes de l'ex CC de Marsonne).

L'année précédant le démarrage du PLH, en 2011, le nombre de logements neufs commencés sur le périmètre actuel de l'Agglomération est divisé par deux par rapport à l'année précédente (311), tendance qui se confirme en 2012 (252). Puis, le volume augmente à partir de 2013 jusqu'en 2017, la moyenne annuelle s'approche des 396 logements soit 85% de l'objectif annuel de la seconde partie de PLH.

Une production encore fortement centrée sur la construction pour soi

Polarités	Nombre de logements commencés en 2012 - 2017 ou 2015 - 2017 pour les communes de l'ex CC de Marsanne					
	individuels purs		individuels groupés		collectifs	
	production 2012 - 2017	objectif PLH	production 2012 - 2017	objectif PLH	production 2012 - 2017	objectif PLH
Ville Centre	30%	10%	25%	35%	45%	55%
Polarités et continuités urbaines	65%	45%	27%	20%	8%	35%
Communes périurbaines - Première couronne	59%	45%	23%	35%	18%	20%
Deuxième couronne- Villages à capacité en développement limité	81%	65%	12%	35%	7%	0%
Total	59%	41%	22%	31%	9%	28%

Sit@del2 - nb de logts commencés en date réelle

La production 2012 - 2017 montre des parts bien plus importantes en individuels purs que les objectifs préconisés dans le PLH. Des efforts seront à réaliser sur la question de la forme urbaine et de la densité dans le cadre du nouveau PLH et du PLUI en cours d'élaboration.

Bilan de la consommation foncière et approche de la densité

Méthodologie utilisée :

Le travail sur la constitution de la tâche urbaine s'est fait à partir du PCI-v (Plan Cadastral Informatisé vecteur), et s'est basé sur la fiche 1.3. du CERTU : Constitution d'une tâche urbaine.

Les fichiers fonciers exploités sont ceux restructurés par le CETE Nord-Picardie : il est possible de filtrer les bâtiments par rapport à une année de construction, ce qui permet de constituer la tâche urbaine année par année.

Un croisement a été effectué entre la production neuve et le foncier consommé à l'échelle communale, afin d'obtenir une estimation de la densité. La ZAC Maubec (Montélimar), non finalisée, n'a pas été intégrée dans le calcul de la densité.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Sectorisation	Commune	Densité PLH	Densité réalisée sur les opérations de plus de 5 logements								Densité moyenne		
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2012-2014	2015-2017	2018-2019
Ville-centre	MONTELMAR	30,8	46,5	75	50,8	120,4	29,2	70,2	13,6	35,4	57	73	25
Polarité et continuités urbaines	ALLAN		31,2	15,8			13,1	46,0		22,5	24	30	23
	ANCONE				20,5						21		
	CHATEAUNEUF-DU-RHONE			18,4	20,0		16,4				19	16	
	ESPELUCHE		12,5	17,1	13,9						15		
	MONTBOUCHER-SUR-JABRON		14,3	13,1	12,9	12,1	8,4		7,0	21,0	13	10	14
	SAINT-MARCEL-LES-SAUZET									21,3			21
	SAUZET								62,4	14,8			39
	SAVASSE		14,4					38,7			14	39	
		17,6								15	24	24	
Comm périurbaines de 1ere couronne	LA BATIE-ROLLAND		15,3							18,0	15		18
	LA COUCOURDE			19		18,8		15,2	11,8		19	17	12
	LES TOURRETTES						18,0	15,4	15,5			17	16
	SAULCE-SUR-RHONE				38		22,1				38	22	
		15,7								24	19	15	
Comm rurales	BONLIEU-SUR-ROUBION												
	CHAROLS				12,0					15,2		12	15
	CLEON-D'ANDRAN				17,0		30,0	37,6	18,7			24	28
	CONDILLAC												
	LA LAUPIE						11,7					12	
	LA TOUCHE												
	MANAS												
	MARSANNE												
	PORTES-EN-VALDAINE												
	PUYGIRON		10,6								11		
	ROCHFORT-EN-VALDAINE												
ROYNAC					40,4								
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION													
		9,5								11	16	22	
CA Montélimar-Agglomération		24	21	26	26	37	18	32	25	21	27	33	21

Source : service instructeur mutualisé Montélimar Agglomération

Communes/Secteurs	Nombre de logements commencés en 2012 - 2017 ou 2014 - 2017 pour les communes de l'ex CC de Marsanne		Approche de la consommation foncière en ha entre 2011 et 2016 ou 2014 - 2016 pour l'ex CC de Marsanne	moyenne consommation annuelle	Estimation du nombre de logements à l'ha
	durée PLH	par an			
Ville Centre	1 419	237	67,50	13,50	21
Polarités et continuités urbaines	408	74	48,27	4,84	8,45
Communes périurbaines - Première couronne	143	24	14,73	2,95	9,71
Deuxième couronne- Villages à capacité en développement limité	118	34	20,01	5,72	5,90
Montélimar Agglomération	2 088	368	150,51	27,01	13,87

Sit@del2 - nb de logts commencés en date réelle et services SIG de l'Agglomération

Des efforts sont encore à réaliser pour être plus économe en espace puisqu'il a été produit en moyenne 14 nouveaux logements neufs à l'hectare. Cet élément à croiser avec le fait que ce sont plutôt des maisons individuelles qui sont produites.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Une forte production de logements sociaux dépassant largement les objectifs du PLH et un effort dans toutes les polarités

Montélimar-Agglomération dispose, en 2018, de 4 337 logements locatifs sociaux représentant 15 % des résidences principales et 35 % du parc locatif. A ce jour, seule la Ville de Montélimar est soumise à l'article 55 de la loi SRU lui imposant de respecter un taux de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de ses résidences principales. En 2018, la Ville atteint 19.4% avec encore un effort à réaliser pour atteindre cet objectif, bien qu'une production soutenue sur la durée du PLH a permis de se rapprocher de ce taux.

En 2017, 87 % du parc locatif social est en parc dit « public » (3 769 logements) : en effet, 14 % du parc social est constitué de logements conventionnés privés (471 logements) et communaux (70 logements).

Territoire	Programmation PLAI				Programmation PLUS				Programmation PLS				Programmation PSLA		total	
	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	2012-2017	2018-2019
MONTEILIMAR	145	12	84	187%	313	18	218	152%	9	1	34	29%	31		498	31
Ville centre	145	12	84	187%	313	18	218	152%	9	1	34	29%	31		498	31
ALLAN	14	6	5	400%	23	9	13	246%			2	0%		15	37	30
ANCONE									1		0				1	
CHATEAUNEUF-DU-RHONE	12		8	150%	36		20	180%			3	0%			48	
ESPELUCHE	3		2	150%	8		5	160%			1	0%			11	
MONTBOUCHER-SUR-JABRON	8	5	1	1300%	16	7	3	767%			1	0%	13		37	12
SAINTE-MARCEL-LES-SAUZET			1	0%	1		3	33%			1	0%			1	
SAUZET	2		2	100%	5		7	71%			1	0%			7	
SAVASSE	12		1	1200%	33		5	660%			1	0%			45	
Polarités et continuités urbaines	51	11	20	310%	122	16	56	152%	1		10	10%	13	15	187	42
LA BATTIE-ROLLAND	3				11		4	275%							14	
LA COUCOURDE	7				19	2	5	420%							26	2
LES TOURRETTES																
SAULCE-SUR-RHONE	6				23		9	256%							29	
Communes périurbaines	16				53	2	18	306%							69	2
1ère couronne																
BONJEU-SUR-ROUBION	1				4		1	400%							5	
CHAROLS							1	0%								
CLEON-D'ANDRAN	7	3			16	6	3	733%							23	9
CONDILLAC																
LA LAUPIE					1		1	100%							1	
LA TOUCHE							1	0%								
MANAS																
MARSANNE	2				5		3	167%							7	
PORTES-EN-VALDAINE	2						1	0%							2	
PUYGIRON							3	0%								
ROCHEFORT-EN-VALDAINE							1	0%								
ROYNAC																
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION	3				7		2	350%							10	
2ème couronne - villages à capacité en développement limitée	15	3			33	6	17	229%							48	9
Montélimar Agglomération	227	26	104	243%	521	42	309	182%	10	1	44	25%	44	15	802	84

Source : Montélimar Agglomération, DDT 26

Les données 2018-2019 ne sont pas disponibles pour les logements commencés, la dernière période couverte par la base de données utilisée (SITADEL) étant 2012-2017.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

On constate une production importante : 802 logements locatifs sociaux sur la durée de 6 ans du PLH alors que l'objectif à atteindre était de 457 sur la même période. L'objectif est donc atteint à 175% (+345 logements conventionnés que prévu par le PLH). La Ville de Montélimar a produit à elle seule 498 logements sociaux soit 83 par an, dont 92% en PLUS et PLAI. Les parts de production de logements sociaux sur la production neuve ont été largement respectées à l'échelle des polarités (de 35% à 48%). A l'échelle de l'Agglomération, 38% de la production neuve est du logement social avec un objectif minimum de 19% à atteindre. En revanche, entre les communes, les efforts sont plus hétérogènes. Certains villages n'ont pas produit les quelques logements sociaux préconisés mais chacune de ces communes n'a produit que très peu de logements (3 et 9 logements neufs sur la durée du PLH).

65% de cette production sociale sont des logements sociaux publics PLUS, 28% des PLAI, 1% des PLS et 5.5% des PSLA. Les objectifs par type de financement ont été largement dépassés dans toutes les polarités.

Territoire	Programmation PLAI				Programmation PLUS				Programmation PLS				Programmation PSLA		total	
	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	objectifs minimum PLH	% d'atteinte d'objectif	2012-2017	2018-2019	2012-2017	2018-2019
MONTEILIMAR	145	12	84	187%	313	18	218	152%	9	1	34	29%	31		498	31
Ville centre	145	12	84	187%	313	18	218	152%	9	1	34	29%	31		498	31
ALLAN	14	6	5	400%	23	9	13	246%			2	0%		15	37	30
ANCONE									1		0				1	
CHATEAUNEUF-DU-RHONE	12		8	150%	36		20	180%			3	0%			48	
ESPELUCHE	3		2	150%	8		5	160%			1	0%			11	
MONTBOUCHER-SUR-JABRON	8	5	1	1300%	16	7	3	767%			1	0%	13		37	12
SAINT-MARCEL-LES-SAUZET			1	0%	1		3	33%			1	0%			1	
SAUZET	2		2	100%	5		7	71%			1	0%			7	
SAVASSE	12		1	1200%	33		5	660%			1	0%			45	
Polarités et continuités urbaines	51	11	20	310%	122	16	56	152%	1		10	10%	13	15	187	42
LA BATTIE-ROLLAND	3				11		4	275%							14	
LA COUCOURDE	7				19	2	5	420%							26	2
LES TOURRETTES																
SAULCE-SUR-RHONE	6				23		9	256%							29	
Communes pérurbaines 1ère couronne	16				53	2	18	306%							69	2
BONLIEU-SUR-ROUBION	1				4		1	400%							5	
CHAROLS							1	0%								
CLEON-D'ANDRAN	7	3			16	6	3	733%							23	9
CONDILLAC																
LA LAUPIE					1		1	100%							1	
LA TOUCHE							1	0%								
MANAS																
MARSANNE	2				5		3	167%							7	
PORTES-EN-VALDAINE	2						1	0%							2	
PUYGIRON							3	0%								
ROCHEFORT-EN-VALDAINE							1	0%								
ROYNAC																
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION	3				7		2	350%							10	
2ème couronne - villages à capacité en développement limité	15	3			33	6	17	229%							48	9
Montélimar Agglomération	227	26	104	243%	521	42	309	182%	10	1	44	25%	44	15	802	84

Source : Montélimar Agglomération, DDT 26

3) BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Action 1.1 : appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social

Objectif de l'action :

Faciliter la production de logement social

Contenu de l'action :

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

- ▶ Opérations en neuf ou acquisition amélioration
- ▶ Aide ouverte à tous les bailleurs sociaux
- ▶ Pour les logements PLUS par l'Agglomération et en PLAI par le Département
- ▶ Respect d'un principe de densification et affectation de l'aide à la surface utile du logement – plus l'opération est dense, plus forte est l'aide apportée
- ▶ Sur l'ensemble des communes

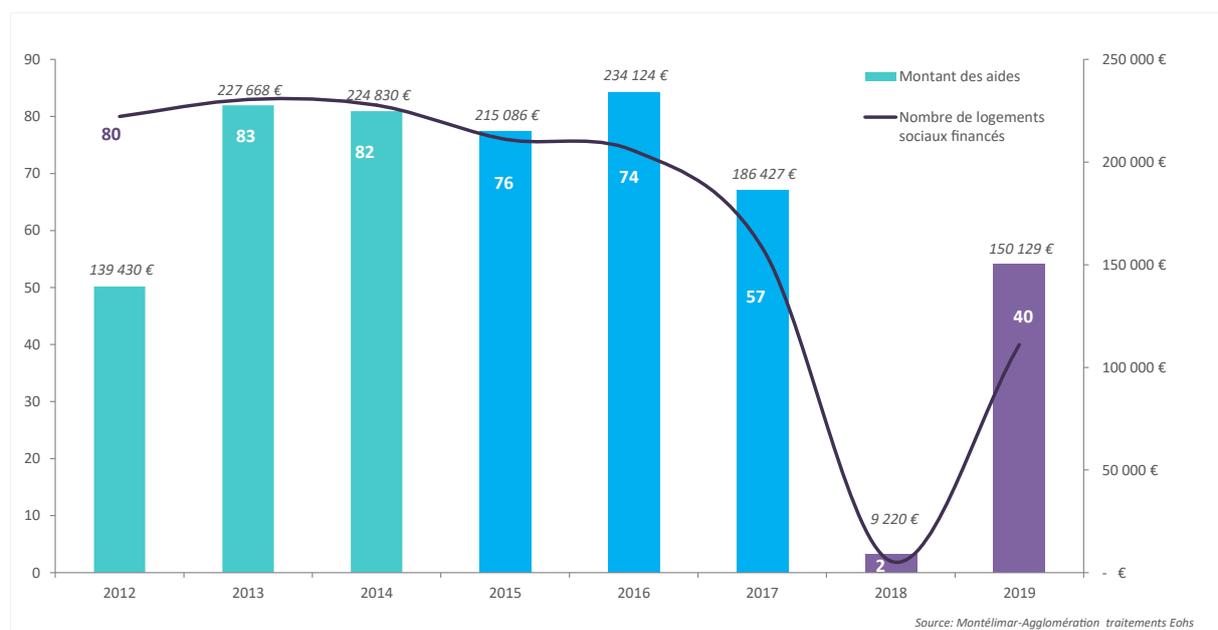
Budget prévisionnel d'investissement :

90 000 € par an pour la période 2012–2014 soit un budget prévisionnel de 270 000 €. Réajustement de l'enveloppe suite au bilan triennal (augmentation de la part moyenne / logement de 40 % suite au désengagement du Département de sa participation sur les PLUS) : 290 000 € par an pour 2015–2017 soit 870 000 €

Soit un total prévisionnel de 1 140 000 € soit un budget annuel moyen (intégrant la réévaluation effectuée suite à la révision du PLH) de 190 000 € pour la période 2012–2017.

Bilan :

Le budget d'investissement consommé est de 1 386 914 € soit 122 % d'atteinte de la prévision budgétaire entre 2012 et 2017 soit une aide moyenne de 173 364 € par an pour 494 logements PLUS financés sur 8 ans soit 62 par an.

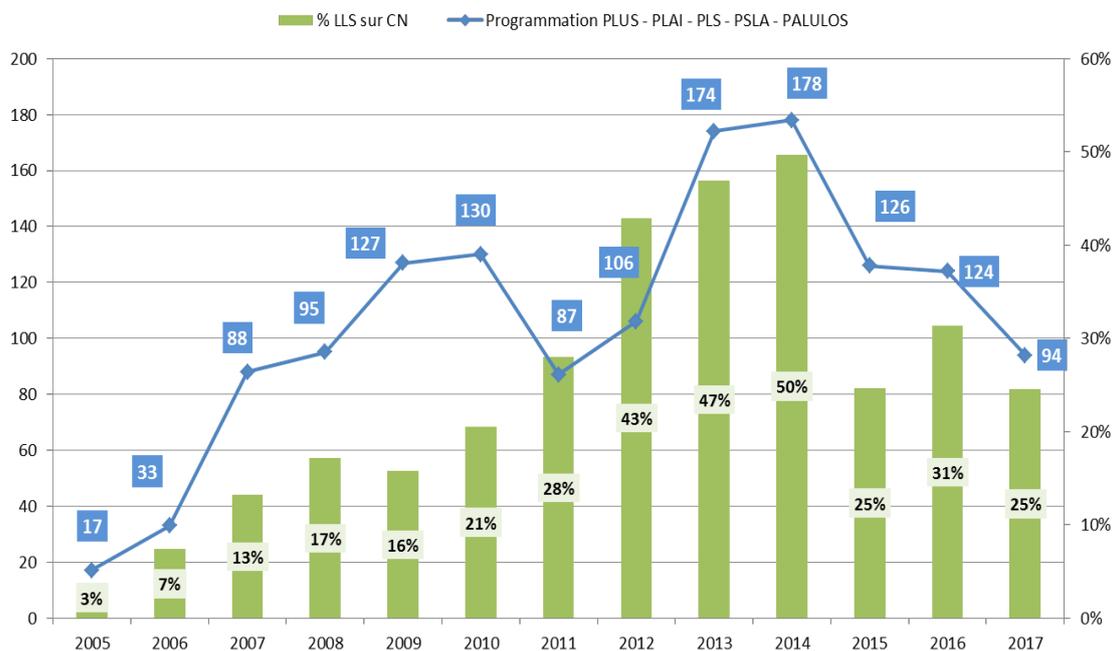


PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Les aides financières ont permis d'augmenter fortement le volume de logements sociaux sur le territoire.

Les montants de financements sont plutôt stables sur les deux périodes triennales du PLH. Cependant, le nombre de logements locatifs sociaux financés varie selon les années, avec un pic en 2014, qui est suivi d'un maintien à environ 100 logements financés par an sur la deuxième période triennale du PLH. Lors de la période de prolongation, le volume de logements financés a baissé drastiquement, avec 2 logements financés en 2018 et une reprise modérée en 2019 (40 logements financés, soit moins de la moitié du volume de 2017).

Sur la période 2012-2017, la part des logements locatifs sociaux dans la construction neuve représente 38 %.



L'analyse de la part de logements locatifs sociaux dans la production totale par année montre bien un pic de production sociale à mi-parcours du PLH, avec 50% de la production s'effectuant en social. Sur la fin de la seconde période triennale, ce taux baisse pour se maintenir aux alentours de 25%. Sur les deux années de prolongation, il descend fortement, en lien avec une baisse de la programmation sociale.

De par son règlement permettant le financement de ces opérations avec un ratio privilégiant les opérations denses³, l'agglomération a ainsi contribué au financement de 59 opérations entre 2012 et 2019 soit 551 logements en typologie Prêts Locatifs à Usage Social. Les 256 logements en typologie Prêts Locatifs Aides d'Intégration inhérent à cette production étant supportés financièrement par le Département de la Drôme.

Dans le cadre de son règlement modifié applicable en 2015, l'agglomération a pris en charge 14 488 050 € de couverture de garantie d'emprunt.

³ Si le résultat de la division du nombre de m² de Surface Utile et du nombre de m² de la parcelle cadastrale est supérieur à 0,3, l'opération est considérée comme dense.

Action 1.2 : appui à la production d'une offre locative très sociale et accès au logement

Objectifs de l'action :

- ▶ Répondre à la demande des ménages en situation de précarité dans le parc public (PLAI) et dans le parc privé (PST)
- ▶ Eviter l'engorgement des structures d'accueil temporaire et d'insertion en favorisant les possibilités de parcours résidentiel

Contenu de l'action :

- ▶ 25% minimum de logement très social (PLAI) dans la programmation des logements sociaux
- ▶ Soutien à la production de 4 logements sociaux en PST par an
- ▶ Versement d'une prime aux propriétaires bailleurs qui confieraient la gestion locative de leur logement à une AIVS – 8 primes par an
- ▶ Mise en œuvre avec le CALD visant à produire des logements en PLAI associatifs à destination des ménages les plus fragiles sur Montélimar et la première couronne.

Budget prévisionnel d'investissement :

- ▶ PST départemental : financement de 5% des travaux en complément des aides de l'ANAH
- ▶ 8 primes AIVS de 500 € par an soit 4 000 € par an soit 24 000 € sur la durée du PLH
- ▶ Convention CALD : 50 000 € par an soit un budget de 300 000 € sur la durée du PLH

Objectifs quantifiés :

- ▶ 24 PST départemental
- ▶ 104 logements PLAI
- ▶ 18 PLAI associatifs
- ▶ 48 logements confiés à l'AIVS
- ▶ Convention CALD : 50 000 € par an soit un budget de 300 000 € sur la durée du PLH

Bilan :

Un logement du parc privé a été conventionné en PST en 2017, et un second en 2019. Au total, 14 logements PST sont toujours conventionnés en 2019 sur l'Agglomération (contre 15 en début de PLH). Les financements ANAH en PST n'ont plus d'effet levier depuis le changement réglementaire en 2011.

Cette production réalisée à hauteur de 256 logements PLAI issus des opérations de réalisations de logements sociaux indiquées dans l'action précédente, dépasse les objectifs initiaux de 104 logements prévus dans le PLH (246 % d'atteinte de l'objectif). Cet excellent résultat compense largement l'absence de logements PST.

Cette production a été complétée dans le cadre d'une convention passée entre l'Agglomération et l'association SOLIHA Drôme pour une production spécifique de PLAI-A en diffus. 9 logements (2 Portes en Valdaine, 7 Montélimar) ont été financés en PLAI associatifs soit 50 % de l'objectif prévu au PLH. Le financement de cette ligne étant indexé sur les logements produits, seuls 73 000 € ont été affectés à ce dispositif pour la période 2015-2017.

Par manque de relais locaux sur le dispositif Agence Immobilière à Vocation Sociale, seuls 3 logements conventionnés ont été confiés à cette structure, soit 6 % de l'objectif. Néanmoins cette agence gère actuellement 70 logements sur Montélimar. De plus, un partenariat renforcé depuis 2018 s'est engagé avec cette structure par la mise à disposition

d'un bureau à la Maison des Services Publics pour assurer ses permanences sur le même site que les autres permanences liées à l'habitat (ADIL, URBANIS, EIE).

Action 1.3 : Assurer le parcours résidentiel des ménages – accession sociale à la propriété

Objectifs de l'action :

S'assurer que les dispositifs existants en faveur de l'accession sociale à la propriété sont efficaces et suffisants sur le territoire et permettent aux logements locataires de devenir primo accédant.

Contenu de l'action :

- ▶ Suivi du nombre de PTZ sur le territoire
- ▶ Suivi des PSLA
- ▶ Evaluation du volet « aide à l'accession » dans le parc ancien (OPAH RU)

Budget :

Suite à la fin du dispositif PASS FONCIER au début du PLH, l'Agglomération n'a pas souhaité – au vu des mesures existantes – engager une nouvelle action financière. Les crédits affectés ont été redéployés sur l'action 4.1 (mise en place d'un observatoire de l'habitat).

Bilan :

607 ménages ont bénéficié d'un PTZ sur la durée du PLH entre 2012 et 2019 dont 222 sur Montélimar (36 %). Il est à noter une chute brutale en 2012 du nombre de bénéficiaires par rapport à 2011 (397 en 2011 contre 97 en 2012).

46 PSLA ont été réalisés sur la durée du PLH. Selon les opérateurs, ce faible engouement semble lié au niveau de revenus des ménages, souvent trop faible, ne leur permettant pas de monter en gamme dans le parcours résidentiel. 20 PSLA ont été réalisés à Montélimar en début de PLH (2012), 11 en 2015, et 15 à Allan en 2018. Un PSLA non commercialisé a également été transformé en logement conventionné PLS à Montélimar en 2019.

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), un atelier thématique a eu pour vocation d'identifier les carences du parcours résidentiel pour favoriser, notamment, l'évolution des ménages se trouvant en logement locatif social vers des produits plus pérennes tel que le PSLA.

L'OPAH mise en place par la ville de Montélimar pour son centre ancien n'avait pas pour objectif direct de favoriser l'accession sociale à la propriété. En revanche cette dynamique s'est mise en place avec la synergie créée avec la requalification du centre-ville : ainsi, 58 logements ont été créés ou réhabilités par des opérateurs privés en vue d'une mise à la vente.

Action 1.4 : aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)

Objectifs de l'action :

- ▶ Maintenir la réponse à la demande en matière d'adaptation des logements vis-à-vis du handicap et du vieillissement (propriétaires occupants, bailleurs privés et bailleurs publics) et permettre le maintien de séniors dans des lieux adaptés (logement, services).

Contenu de l'action :

- ▶ Relayer les dispositifs existants en faveur du maintien à domicile des personnes vieillissantes par le biais de dispositifs d'animation
- ▶ Appui à la promotion d'opérations de type « cœur de quartier, cœur de villages : opération neuf ou ancien
- ▶ Adaptation des logements des propriétaires occupants avec l'affectation d'une aide financière de l'Agglomération

Budget :

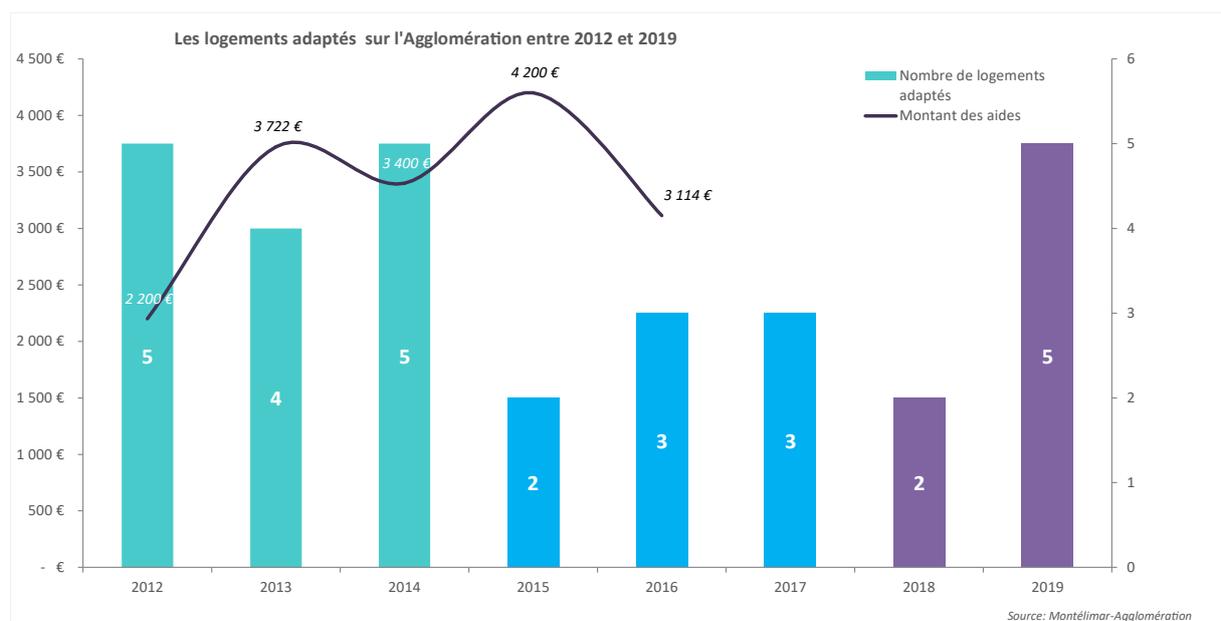
Aide à la personne handicapée avec un budget annuel de 5 000 € par an soit 30 000 € sur la durée du PLH.

Aide à la personne avec une enveloppe annuelle moyenne de 11 000 € par an, 10 000 € par an sur les trois premières années puis un réajustement a été réalisé à mi-parcours de 12 000 € par an sur les dernières années soit 66 000 € sur les 6 ans du PLH.

Bilan :

L'EPCI a passé des conventions d'intervention en 2012 et 2011, pour la mise en place des 2 pans de cette action, avec la Maison Départementale Pour le Handicap

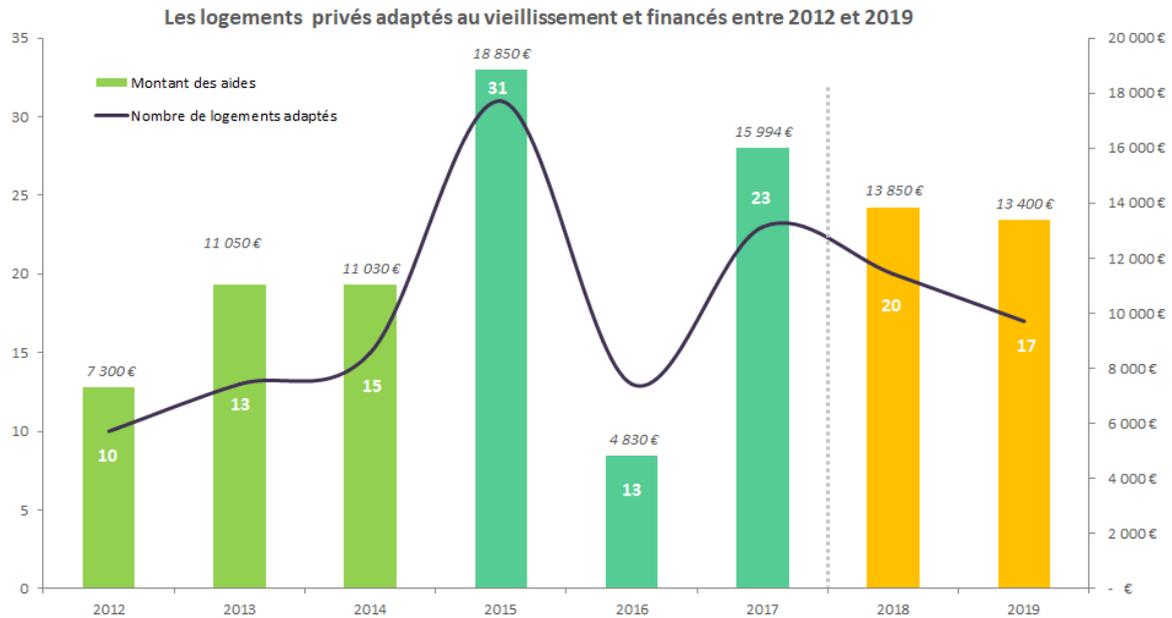
Sur la période 2012-2016, 3 logements en moyenne annuelle ont été réhabilités par an sur le volet handicap pour une aide moyenne de l'Agglomération de 880 € / logement soit 16 686 € au total (56% de l'objectif).



Les données sur les montants des aides de Montélimar-Agglomération ne sont pas disponibles à partir de 2017 du fait d'une évolution du mode d'extraction de cette donnée par la MDPH

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Sur la période 2012-2019, 18 logements en moyenne annuelle ont été réhabilités sur le volet prise en compte du vieillissement des habitants pour une aide moyenne de l'Agglomération de 680 € / logement soit 96 304 € au total (146 % de l'objectif).



Le volume des aides est en croissance régulière sur la première période triennale du PLH (2012-2014), et est plus irrégulière sur la seconde moitié (2015-2017), avec une augmentation importante du nombre de logements adaptés au vieillissement puis une chute des aides en 2016, où seuls 13 logements sont adaptés, ce qui est comparable au niveau de 2013. En fin de seconde période triennale, le volume des logements privés adaptés remonte, et se stabilise dans les deux années de prorogation sur un niveau de volume similaire, malgré une légère baisse. On peut donc parler, dans l'ensemble, d'une efficacité croissante du dispositif sur toute la période du PLH 2012-2019.

Action 1.5 : Améliorer l'offre très sociale en logement et hébergement et le partenariat entre les acteurs de l'habitat et de l'hébergement

Objectifs de l'action :

- ▶ Poursuivre le travail d'échange et de mise en relation des pratiques et des dispositifs
- ▶ Participation du chargé de mission à l'élaboration du PDALPDH
- ▶ Veiller à l'adéquation offre/besoins en matière d'hébergement, logement d'urgence, habitat adapté, accueil des gens du voyage et besoins en sédentarisation

Contenu de l'action :

- ▶ Atelier annuel organisé par l'Agglomération

Budget :

Intégré à l'action 4.2 animation du PLH

Bilan :

Suite aux réunions entre les différents partenaires, il s'avère que les logements ou places disponibles sur le territoire semblent être suffisantes.

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, un atelier thématique a eu pour vocation d'identifier les besoins pour favoriser l'évolution des ménages se trouvant en hébergement temporaire ou logement d'urgence afin d'amener ces ménages vers d'autres produits pérennes du parc social adapté à leur ressources et proposant, si nécessaire, un accompagnement social.

Tableau des résidences sociales et d'accueil en mai 2018

COMMUNE	ORGANISME/ASSOCIATION	ETABLISSEMENT ET LOCALISATION	LOGT RS - FJT	LOGT RS	PENSIONS DE FAMILLE	LOG RES. ACCUEIL
Montélimar	ODIAS	Résidence Accueil - Montélimar				15
Montélimar	ADOMA	RS Les Rondes - Montélimar		21		
Châteauneuf-du-Rhône	SOLIHA 26	Châteauneuf du Rhône - CFPP		20		
Montélimar	ADOMA	RS les Cigales - Montélimar		52		
Montélimar	ADOMA conv ANEF	RS les Cigales - Montélimar		10		
Montélimar Agglomération			0	103	0	15
Drôme			281	487	86	35

Source : Bilan PDALHPD 2013-2017 / ADIL 26 / DDCS 26

Action 2.1 : développer le conseil en aménagement et urbanisme durable auprès des communes et favoriser la traduction des orientations du PLH dans les PLU EN TERMES DE production de diversifiée et de densité

Objectif de l'action :

- ▶ Meilleure maîtrise des opérations, favoriser les programmes en faveur de la diversité et qualité des formes d'habitat
- ▶ Sensibilisation des élus et acteurs locaux au développement durable
- ▶ S'assurer de la réalisation des objectifs du PLH

Contenu de l'action :

- ▶ Réunion d'échanges entre acteurs et séances de travail communes
- ▶ Visites sur le terrain
- ▶ Journées thématiques

Coût et financement :

24 678 € / an

Bilan :

Montélimar-Agglomération a souhaité maintenir son conventionnement avec le CAUE de la Drôme afin de permettre aux communes de pouvoir bénéficier d'ateliers thématiques mais également de permettre la participation du CAUE aux journées d'intervention permettant une intégration des objectifs territorialisés du PLH.

Le CAUE apporte 6 jours d'intervention annuels pour une cotisation moyenne annuelle de 5 500 €.

3 communes ont bénéficié de ces journées :

- ▶ 4 jours pour Rochefort en Valdaine : étude d'urbanisation d'un secteur de la commune
- ▶ 4 jours pour Allan : étude d'aménagement du secteur Ouest
- ▶ 2 jours pour Bonlieu sur Roubion : réflexions préalables à l'aménagement de 2 secteurs constructibles

L'objectif de 6 jours par an n'est donc pas atteint.

A noter que Montélimar Agglomération est devenue compétente au 27 mars 2017 en matière de planification urbaine et qu'elle s'est lancée le 11 juin 2018 dans un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ce qui va faciliter la traduction du PLH en termes de densité, de mixité sociale et de surfaces constructibles destinées à l'habitat.

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

Objectifs de l'action :

Favoriser la production d'un habitat économe et durable, agir contre la précarité énergétique et en faveur de la rénovation thermique du parc privé

Contenu de l'action :

- ▶ Conditionnement de la subvention apportée aux bailleurs privés par l'agglomération dans le cadre du PIG et de l'OPAH à une obligation de performance thermique après travaux, l'utilisation de peinture sans composants organiques volatiles et présence d'un dispositif d'économie d'eau et d'électricité ;
- ▶ Promotion de l'utilisation de la ressource solaire (opération eau chaude solaire, chauffe-eau thermodynamique)
- ▶ Relayer le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH et mise à disposition des locaux du bureau de l'Habitat pour le CEDER (permanence le vendredi)

Coût et financement :

5 000 € par an pour l'action eau chaude solaire, 3 750 € par an pour les primes versées en complément des aides ANAH, soit un total de 8 750 € par an

Bilan :

Le territoire de Montélimar-Agglomération dispose d'un parc de résidences d'avant 1970 de plus de 11 000 logements et environ 50 % de ce parc total est localisé principalement sur les communes rurales et les communes Nord situées sur le couloir Rhodanien.

Montélimar-Agglomération s'était engagée sur une aide financière pour les ménages faisant l'acquisition d'un chauffe-eau solaire individuel. Fortement utilisée en 2011, cette mesure s'est très vite essoufflée devant le désengagement des autres financeurs et l'intégration de ces mesures financières dans les devis des installateurs.

L'agglomération a maintenu son engagement dans le dispositif du Programme d'Intérêt Général (PIG) et a apporté un financement sur les primes « Habiter Mieux » (destinées aux propriétaires occupants). Ainsi, 45 000€ ont été attribués à 180 propriétaires occupants (soit plus du double de l'objectif fixé par le PLH, qui était de 95). Parmi ces 180 primes, 120 ont été attribuées sur Montélimar. Cette action aura donc été efficace, malgré un dépassement important du budget initialement prévu pour Habiter Mieux. Sur la période de prorogation du PLH (2018-2019), 20 aides ont été apportées dans le cadre du PIG, dont 14 à Montélimar. 12 de ces logements réhabilités appartiennent à des propriétaires occupants.

De plus, Montélimar Agglomération a maintenu son partenariat avec le CEDER avec la mise à disposition d'une salle de permanence à raison d'un après-midi par semaine. Enfin, la collectivité a mis en place, en 2017, une plateforme de rénovation énergétique, ce qui s'inscrit dans un objectif de durabilité et d'action en faveur d'un parc économe et efficient.

Action 3.1 : accompagner la requalification du parc privé (OPAH RU / ORI / PIG)

Objectifs de l'action :

- ▶ Traiter les situations de précarité énergétique,
- ▶ Maintenir la fonction sociale du parc locatif privé,
- ▶ Résorber la vacance,
- ▶ Améliorer les conditions d'habitation des occupants
- ▶ Lutte contre l'habitat indigne

Contenu :

Accompagner et valoriser les dispositifs mis en œuvre (PIG et OPAH-RU) par une majoration des subventions aux propriétaires privés pour la réalisation de travaux, et accompagnement (animation). Dans le centre ancien de Montélimar, majoration des subventions dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

Coût et financement :

- ▶ Suivi et animation du PIG et du bureau de l'Habitat : 60 000€ par an
- ▶ Subventions aux particuliers : 21 000€ par an, plus 25 000€ pour les subventions aux particuliers de l'OPAH RU de Montélimar
- ▶ Total de 106 000 € par an

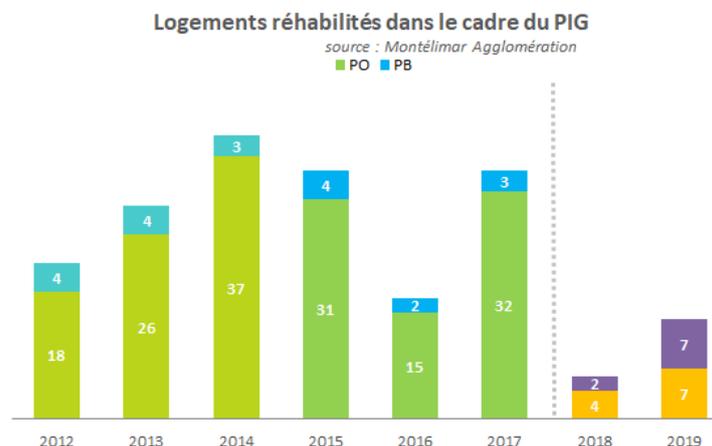
Bilan :

Montélimar-Agglomération a maintenu son engagement dans le dispositif du PIG et mis en place une animation territorialisée avec Soliha Drôme, qui assure deux permanences :

- ▶ 2 heures par semaine à Montélimar
- ▶ 2 heures par mois à Cléon d'Andran

Sur la période 2012 à 2017, ce sont 197 logements qui ont été réhabilités dans ce cadre dont 29 appartenant à des propriétaires bailleurs et 188 à des propriétaires occupants.

Montélimar Agglomération a engagé en 2019 une campagne de communication sur le Bureau de l'Habitat, en lien avec URBANIS, nouvel animateur du PIG désigné sur le territoire en 2018. Elle réfléchit, dans le cadre de la CIL, à la mise en place d'un guichet unique logement (une commission thématique y a été dédiée). Enfin, elle lance une étude pré-opérationnelle OPAH-RU dans le cadre du programme Action Cœur de Ville engagé sur la ville de Montélimar avec le groupement SOLIHA/LE CREUSET MEDITERRANNEE/SKALA et expérimente en parallèle, en collaboration avec la ville de Montélimar, l'application d'une charte qualité avec tous les porteurs de projet souhaitant engager une opération dans ce périmètre.



Ces réhabilitations ont généré plus de 10 millions d'euros de travaux et ont bénéficié en moyenne de 57% de subvention. L'apport de l'agglomération (hors animation) a été de 196 175€ sur une enveloppe financière initiale de 126 000€.

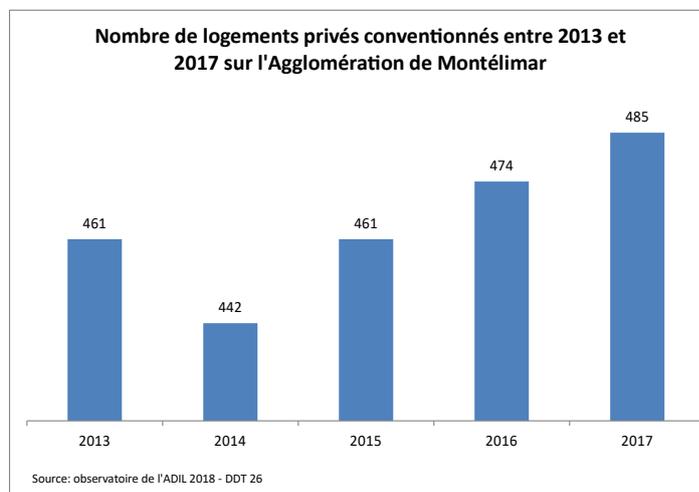
On peut voir que le volume de logements réhabilités dans le cadre du PIG progresse de manière constante sur la première période triennale du PLH, sans parvenir à se stabiliser : en effet, ce volume décroît en 2015 puis plus fortement en 2016, avant de connaître un regain en 2017, qui ne se prolongera pas durant la période de prorogation du PLH, où les volumes de logements réhabilités sont au contraire très bas. Dans l'ensemble, la répartition propriétaires bailleurs/propriétaires occupants dans les logements réhabilités est plutôt stable, à l'exception de 2019, où davantage de propriétaires bailleurs ont bénéficié du dispositif.

Enfin, dans le cadre de l'OPAH de la ville de Montélimar, l'objectif - après avenant - était de traiter 171 logements :

- ▶ 42 logements de propriétaires occupants
- ▶ 99 logements de propriétaires bailleurs nécessitant des travaux
- ▶ 30 logements de propriétaires bailleurs pour lesquels aucuns travaux n'étaient nécessaires

L'engagement de Montélimar-Agglomération était de 127 500€. Selon le bilan de l'OPAH réalisé par la ville de Montélimar, l'enveloppe financière consommée a été seulement de 39 772€ (30% du budget dédié). Elle a néanmoins permis au total la réhabilitation de 127 logements, soit une réalisation à près de 75% de l'objectif initial.

En ce qui concerne l'objectif de cette action pour la création d'offre sociale dans le logement privé, on peut remarquer une augmentation quasi-continue du nombre de logements conventionnés (représentant donc une offre sociale abordable) dans le parc privé.



Action 3.2 : poursuivre l'opération façade

Objectifs de l'action :

Favoriser l'entretien du patrimoine en poursuivant l'opération sur la réfection des façades et l'amélioration de l'esthétique de l'espace public

Contenu de l'action :

Reconduite et refonte de l'action façade, publicité de cette opération par le biais du PIG et de l'OPAH, ainsi que le pôle ressource PLH et subvention des travaux listés dans la réglementation (en 2015)

Coût et financement :

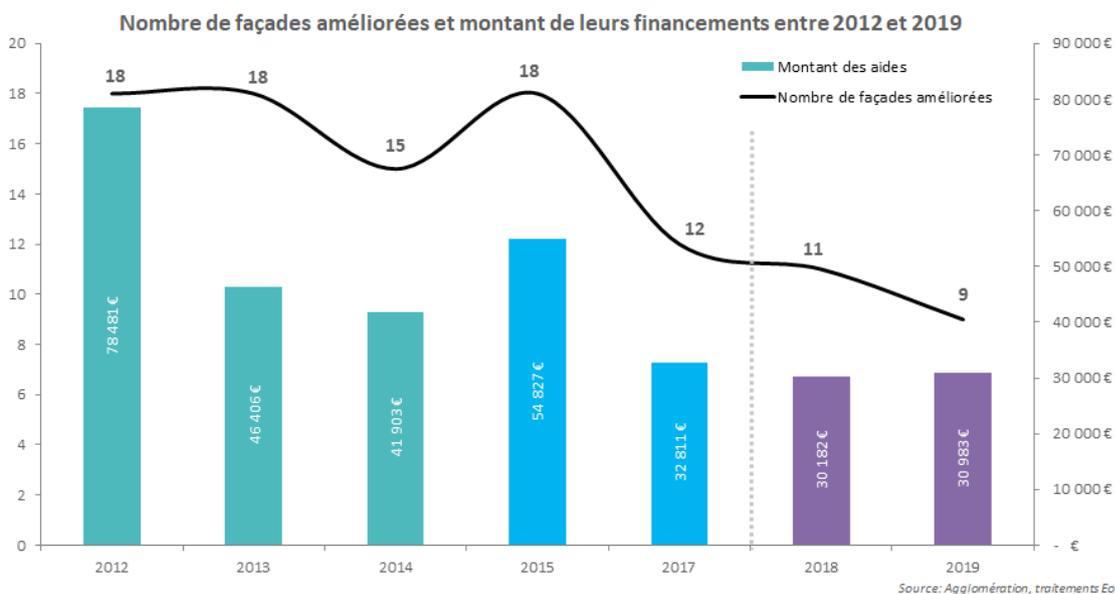
15 000 € par an pour l'animation, et 70 000 € par an pour les subventions, soit 85 000 € par an au total

Bilan :

Complémentaire au dispositif de l'action précédente, Montélimar-Agglomération est dotée d'une opération façades permettant de traiter l'extérieur des bâtiments privés à usage d'habitation et ce principalement sur les centres bourg ou le long d'axes à forte fréquentation.

Cette action fait appel à une architecte conseil prestataire de Montélimar-Agglomération et est un service entièrement gratuit pour l'administré. Elle a permis le traitement de 101 logements sur la période 2012-2019 soit une moyenne de 13 logements/an pour un montant d'aide moyenne de 3 125€ par dossier. L'objectif n'a pas été atteint suite aux difficultés administratives de relance du marché inhérentes au décès de l'architecte conseil.

Le nombre de façades traitées est resté relativement stable jusqu'en 2015. L'impossibilité de continuer cette action en 2016, liée au décès de l'architecte-conseil en charge de cette opération façade a eu un impact sur la suite de l'action, puisque lors de la dernière année de la seconde période triennale (2017), seules 12 façades ont pu être améliorées grâce à cette action. Sur les deux années de prorogation 2018-2019, ce nombre continue de diminuer, avec 10 façades améliorées en moyenne par an.



A noter que lors de cette période, l'agglomération avait affecté une part des financements (55 000€, soit 78% des financements annuels) de l'opération façades pour le centre ancien de la ville de Montélimar, couvert par une OPAH. Cette enveloppe a été largement dépassée puisque ce sont 102 363€ qui ont été utilisés pour le traitement des 34 bâtiments situés dans ce périmètre.

Avec un montant annuel moyen de subvention de 52 599€ (315 593€ sur la période 2012-2019) cette action ne consomme pas l'enveloppe allouée de 70 000€/an de subvention, ni celle relative à la prestation de l'architecte conseil qui est rémunérée au dossier traité (4 440€/an en moyenne alors que 15 000,00€/an étaient alloués).

Dans le cadre du programme Action Coeur de Ville, et sur ce périmètre, la ville de Montélimar a délibéré en date du 24 juin 2019 sur un règlement spécifique permettant une majoration des aides apportées par Montélimar Agglomération.

Action 4.1 : mise en place d'un observatoire de l'habitat

Objectifs :

Suivre les résultats du PLH : outil de suivi et d'évaluation pour évaluer l'impact des politiques publiques conduites sur le marché habitat et foncier, suivi de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune, et de leur cohérence par rapport au projet de développement communautaire.

Contenu :

- ▶ Animation d'une Conférence Intercommunale Habitat présentant l'observatoire Habitat/foncier ;
- ▶ Réalisation et suivi d'un tableau de bord par commune faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet

Coût et financement :

27 000 € pour la réalisation d'un observatoire par un prestataire extérieur, et un poste d'animateur du PLH

L'externalisation de cette action s'est faite jusqu'au bilan à mi-parcours avec l'appui du bureau d'études URBANIS, puis il a été décidé d'internaliser cette mission en utilisant en support les compétences de l'ADIL26 dans le cadre de la mission d'observation départementale. Une convention annuelle a été passée avec cette structure pour un montant de 6 200 €.

L'observation de la consommation foncière a été initiée en interne avec le service exploitant le Système d'Information Géographique (SIG).

Action 4.2 : animation du PLH

Objectifs :

Assurer le pilotage politique du PLH pour garantir sa réalisation et l'ajuster au cours de sa durée si nécessaire

Contenu :

- ▶ Mise en place d'un Pôle de ressources et de conseil chargé d'animer la mise en œuvre du PLH et d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets (veille réglementaire, SIG intercommunal, organisation et animation d'interventions, formations, comités de pilotage)
- ▶ Bureau de l'habitat (PIG, OP Façade, CEDER point info énergie, opération solaire, AIVS, adaptation des logements au vieillissement et au handicap)

Coût et financement :

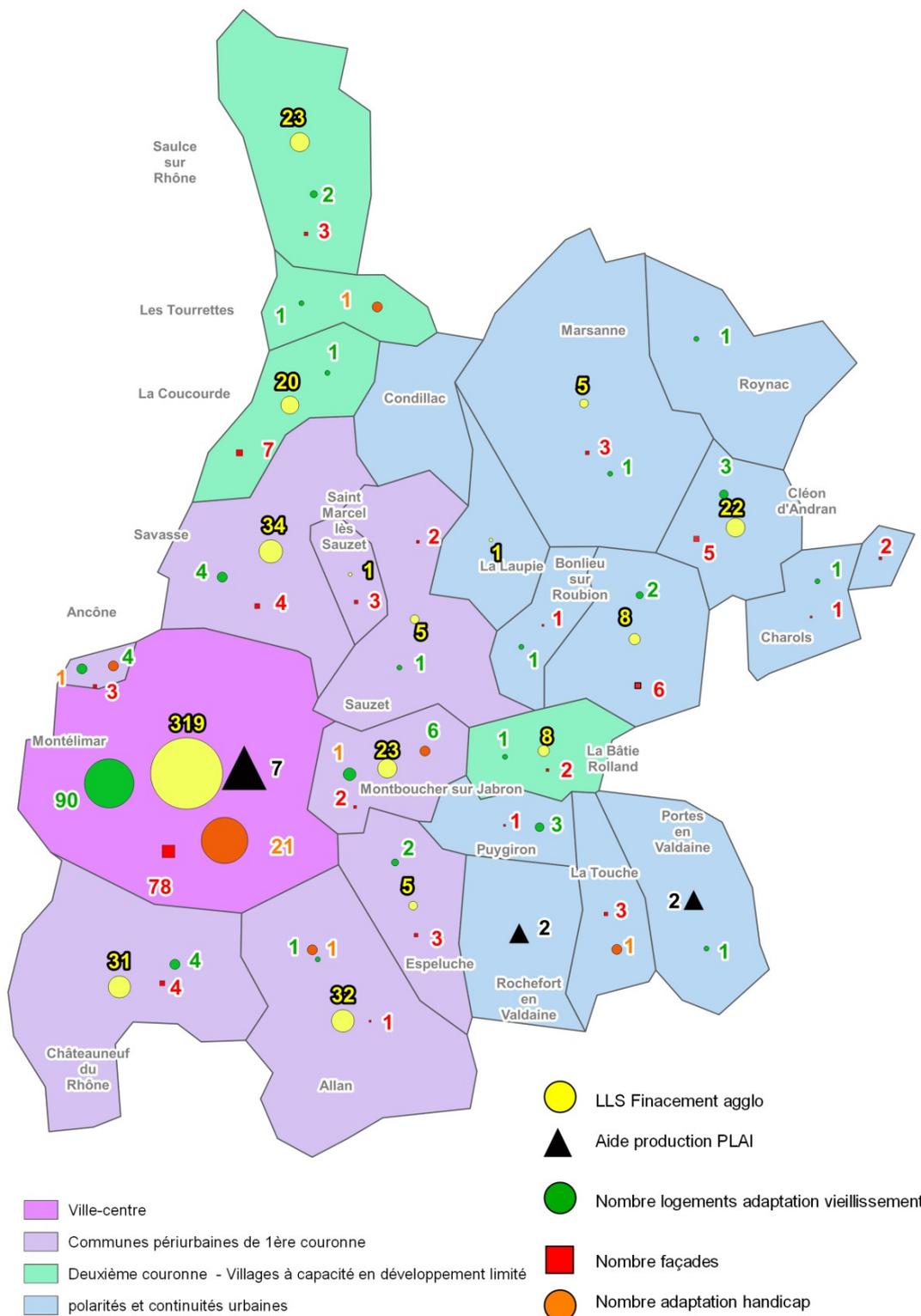
30 000 € environ sur les 6 ans du PLH - Montélimar Agglomération s'est doté pour ce point de 0,5 ETP d'un poste de chargé de missions logement encadré, au sein de la direction Urbanisme Logement, par une directrice à hauteur de 0,5 ETP (montant : 349 000 € sur la durée du PLH).

La mission de cette équipe, en lien avec le Vice-Président en charge du Logement, est :

- ▶ La coordination (politique, technique et financière) des actions du PLH
- ▶ La proposition de réajustement de celles-ci en fonction de la conjoncture

► L'animation partenariale

Synthèse des résultats



PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Indicateurs du PLH

ORIENTATIONS	ACTIONS	Indicateurs/critères d'évaluation	2012-2014		2015-2017		2012-2017		Objectifs 2018-2019		2012-2018			Réalisation	
			Objectifs quantitatifs fixés période 1	Objectifs quantitatifs fixés période 2	Objectifs quantitatifs fixés 2012-2017	% d'atteinte de l'objectif	Objectifs quantitatifs fixés Prolongation	Résultats PLH prolongation 2018	total objectifs quantitatifs période mesurée	Résultat sur la période mesurée du PLH					
1 Un engagement de production diversifié, mieux orientée sur les besoins, notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques	Action 1.1 : appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social	Nombre de logements sociaux financés	72	216	76	229	445	521	117%	76	152	2	3%	521	100%
		Taux de logement social dans la production neuve	19%	19%	19%	19%	42%	42%	221%	19%	0,4%	2%	19%	27%	141%
	Action 1.2 : appui à la production d'une offre locative très sociale (PST et PLAI) et accès au logement	Part du financement de Montélimar Agglomération dans le financement des opérations	pas d'objectifs précisés												
		Nombre de logements PST financés	4	12	4	12	24	0	0%	4	8	0	0%	32	0
	2 difficulté à avoir la donnée - pas le financement total des opérations	Action 1.3 : Aide au soutien en faveur de l'accès social	Nombre de PLAI réalisés	25% de programmation sociale											
Nombre de PLAI associatifs			18												
Nombre de primes AVS mobilisées			8	24	8	24	48	3	6%	8	16	48	3	6%	
3 difficultés de la MDPH de distinguer les données de l'agglomération à partir de 2017	Action 1.4 : aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)	Nombre de PTZ délivrés	pas d'objectifs précisés												
		Nombre de bénéficiaires du PSIA	pas d'objectifs précisés												
		Nombre de ménages accédants et ayant bénéficié d'un accompagnement technique et financier au travers de l'OPAH RU	pas d'objectifs précisés												
4 difficultés de la MDPH de distinguer les données de l'agglomération à partir de 2017	Action 1.5 : améliorer, après analyse des besoins, l'offre très sociale en logement et hébergement	MDPH - Subvention logements handicapés financés	pas d'objectifs précisés												
		Subvention logements adaptés au vieillissement	pas d'objectifs précisés												
		Nombre d'ateliers réalisés	1	3	1	3	6	1	14%	1	2	7	1	14%	
5 donnée difficile à récupérer	Action 2.1 : développer le conseil en aménagement et en urbanisme durable auprès des communes et favoriser la traduction des orientations du PLH dans les PLU en terme de production diversifiée et de densité	Convention CAUE - accompagnement des communes formations d'élus en nombre de jours	8	24	8	24	48	10	21%	8	16	48	10	21%	
		Convention CAUE - accompagnement des communes journées complémentaires	54												
		Nombre d'opérations réalisées type AEU	pas d'objectifs précisés												
		Evaluation de l'intérêt des participants	pas réalisé												
6 donnée difficile à récupérer	Action 2.2 : accompagner les politiques en faveur de la lutte contre la précarité énergétique	Fiches de préconisations communales	pas réalisé												
		Programme Habiter Mieux - prime	35	105	20	60	155	180	109%	20	40	205	183	89%	
		Etiquette énergie des logements aidés	pas d'objectifs précisés												

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

ORIENTATIONS	ACTIONS	Indicateurs/critères d'évaluation	2012-2014		2015-2017		2012-2017		Objectifs 2018-2019		2012-2018				Réalisation	
			Objectifs quantitatifs fixés Période 1	Objectifs quantitatifs fixés Période 2	total objectifs quantitatifs 2012 - 2017	Résultats plh 2012 - 2017	Objectifs quantitatifs fixés Prolongation	Résultats PLH prolongation 2018	Résultat sur la période mesurée du PLH	2012-2018	2012-2018	2012-2018	2012-2018	2012-2018		2012-2018
Optimiser et requalifier le parc existant, associer l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain	Action 3.1 : accompagner la requalification du parc privé (OPAH RU / ORI / PIG) Action 3.2 : poursuivre l'opération façades	subvention aux particuliers PIG	10 à 12	30 à 36	10 à 12	30 à 36	60 à 72	179	249%	10 à 12	20 à 24	4	4%	80 à 96	183	191%
		subvention aux particuliers OPAH/RU logements très dégradés subvention aux particuliers OPAH/RU logements dégradés	10 à 12	30 à 36	10 à 12	30 à 36	171	127	74%	10 à 12	20 à 24	4	4%	80 à 96	127	
Animer et piloter le PLH	Action 4.1 : mise en place d'un observatoire de l'habitat Action 4.2 : animation du PLH	Nombre de façades rénovées et Montant des aides	pas d'objectifs précisés		pas d'objectifs précisés		81								BILAN triennal et final	
															réalisé	
															non réalisé	



Synthèse des résultats – Budget d'investissement

ORIENTATIONS	ACTIONS	Indicateurs/critères d'évaluation	Enveloppe budgétaire Période 1		Enveloppe budgétaire Période 2		Objectifs quantitatifs fixés Période 3		Enveloppe totale sur 8 ans de PLH	Objectif ramené à la période réelles mesurée	Résultat sur la période mesurée		
			3 ans 2012-2019-2014	par an	3 ans-2015-2016-2017	par an	2 ans-2018-2019	par an			Résultat	% d'atteinte	
1 Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins, notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques	Action 1.1 : appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social		90 000 €	270 000 €	290 000 €	870 000 €	290 000 €	580 000 €	1 720 000 €	2012-2019	1 386 914 €	81%	
	Action 1.2 : appui à la production d'une offre locative très sociale (PST et PLA) et accès au logement	Convention CALD - accompagnement projets locatifs parc privé	- €		50 000 €	150 000 €	50 000 €	100 000 €	250 000 €	150 000 €	2012 - 2017	73 000 €	49%
		Nombre de primes AIVS mobilisées	4 000 €	12 000 €	4 000 €	12 000 €	4 000 €	8 000 €	32 000 €	28 000 €	2012-2018	1 500 €	5%
2 Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat	Action 1.4 : aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)	MDPH - Subvention logements handicap financés	5 000 €	15 000 €	5 000 €	15 000 €	5 000 €	10 000 €	40 000 €	2012 - 2016	16 686 €	56%	
		Subvention logements adaptés au vieillissement	10 000 €	30 000 €	12 000 €	36 000 €	12 000 €	24 000 €	90 000 €	78 000 €	2012 - 2019	96 304 €	123%
3 Optimiser et requalifier le parc existant, asseoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain	Action 2.2 : accompagner les politiques en faveur de la lutte contre la précarité énergétique	Programme Habiter Mieux - prime	23 750 €	71 250 €	8 750 €	26 250 €	8 750 €	17 500 €	115 000 €	2012 - 2018	45 750 €	43%	
		subvention aux particulières PIG	21 000 €	63 000 €	21 000 €	63 000 €	21 000 €	42 000 €	168 000 €	2012-2019	196 175 €	117%	
		subvention aux particulières OPAH/RU logements dégradés	25 500 €	51 000 €	25 500 €	76 500 €	25 500 €	51 000 €	178 500 €	127 500 €	2012-2017	39 772 €	31%
	Action 3.2 : poursuivre l'opération façades	Montant des aides	70 000 €	210 000 €	70 000 €	210 000 €	70 000 €	140 000 €	560 000 €	2012-2019	315 593 €	56%	
									3 153 500 €	2 967 750 €	2 171 694 €	73%	

Synthèse des résultats – Budget de fonctionnement

ORIENTATIONS	ACTIONS	Indicateurs/critères d'évaluation	Enveloppe budgétaire Période 1 3 ans 2012-2013-2014		Enveloppe budgétaire Période 2 3 ans 2015-2016-2017		Objectifs quantitatifs fixés Période 3 2 ans 2018-2019		Enveloppe totale sur 8 ans de PLH	Objectif ramené à la période réelles mesurée		Résultat sur la période mesurée	
			par an	3 ans 2012-2013-2014	par an	3 ans 2015-2016-2017	par an	2 ans 2018-2019		Résultat	% d'atteinte	Résultat	% d'atteinte
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 (PST et PLA) et accès au logement	Convention CALD - accompagnement projets locaux parc privé	50 000 €	150 000 €	50 000 €	150 000 €	100 000 €	250 000 €	150 000 €	77 000 €	51%		
			3 600 €	10 800 €	5 400 €	16 200 €	10 800 €	37 800 €	32 400 €	100%			
2 Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat	Action 2.1 : développer le conseil en aménagement et en urbanisme durable auprès des communes et favoriser la traduction des orientations du PLH dans les PLU en terme de production diversifiée et de densité	Convention CAUE - accompagnement des communes formations d'élus Convention CAUE - accompagnement des communes Journées complémentaires	19 278 €	57 834 €	19 278 €	57 834 €	38 556 €	96 390 €	77 112 €	5 593 €	7%		
			50 000 €	150 000 €	60 000 €	180 000 €	120 000 €	450 000 €	390 000 €	87%			
3 Optimiser et requalifier le parc existant, assoir l'offre nouvelle sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain	Action 3.1 : accompagner la requalification du parc privé (OPAH RU / ORI / PIG) Action 3.2 : poursuivre l'opération façades	suivi animation du PIG + bureau de l'habitat Animation	27 000 €	81 000 €	27 000 €	81 000 €	54 000 €	216 000 €	189 000 €	70 711 €	37%		
			30 000 €	90 000 €	30 000 €	90 000 €	60 000 €	240 000 €	210 000 €	99%			
4 Animer et piloter le PLH	Action 4.1 : mise en place d'un observatoire de l'habitat Action 4.2 : animation du PLH												
									1 410 190 €	1 153 512 €	764 510 €	66%	

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Evaluation de la réalisation des actions

ORIENTATIONS	ACTIONS	Réalisé
1 Un engagement de production diversifiée, mieux orientée sur les besoins, notamment sociaux et prenant en compte les besoins spécifiques	Action 1.1 : appui financier à l'équilibre des opérations de production de logement social	Action atteinte
	Action 1.2 : appui à la production d'une offre locative très sociale (PST et PLAI) et accès au logement	Action atteinte
	Action 1.3 : Aide au soutien en faveur de l'accession sociale	Action atteinte partiellement
	Action 1.4 : aide en faveur de l'adaptation des logements (handicap et vieillissement)	Action atteinte
	Action 1.5 : améliorer, après analyse des besoins, l'offre très sociale en logement et hébergement	Action atteinte partiellement
2 Promouvoir une meilleure qualité urbaine et de l'habitat	Action 2.1 : développer le conseil en aménagement et en urbanisme durable auprès des communes et favoriser la traduction des orientations du PLH dans les PLU en terme de production diversifiée et de densité	Action atteinte partiellement
	Action 2.2 : promouvoir le développement d'éco-matériaux et énergie renouvelables dans l'habitat existant, accompagner les politiques en faveur de la lutte contre la précarité énergétique	Action atteinte
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 (OPAH RU/ORI/PIG)	Action atteinte
	Action 3.2 : poursuivre l'opération façades	Action atteinte partiellement
4 Animer et piloter le PLH	Action 4.1 : mise en place d'un observatoire de l'habitat	Action atteinte
	Action 4.2 : animation du PLH	Action atteinte

4) ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PLH ET DE LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES DOCUMENTS

Afin d'être compatible et cohérent avec les politiques de l'habitat qui s'appliquent sur le territoire de Montélimar-Agglomération, le PLH se doit d'être compatible et de prendre en compte un certain nombre de dispositifs réalisés à d'autres échelles.

Comme stipulé dans l'article L302-1 du CCH, le PLH doit prendre en compte les politiques départementales de l'habitat et du logement, et notamment le PDALHPD de la Drôme (Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées).

Articulation du PLH avec le PDALHPD

Le PLH et le PDALHPD 2014-2018

Le PLH de Montélimar Agglomération a présenté des orientations et mis en œuvre des actions qui ont pris en compte le PDALPD validé à la date d'approbation du PLH mais également le PDALHPD entré en application en 2014 :

- ▶ Construire des relations partenariales avec les EPCI.
- ▶ Évaluer les besoins au niveau des EPCI, prendre en compte le logement des jeunes, la problématique de l'habitat adapté aux errants vieillissants et les femmes victimes de violences.
- ▶ Évaluer la pertinence du projet de résidence sociale sur Nyons.
- ▶ Travailler sur une évolution des mesures ASLL.
- ▶ Mettre en place des actions d'aide au déménagement et d'auto-réhabilitation.
- ▶ Soutenir des projets d'auto-construction ou d'habitat alternatif accompagnés.
- ▶ Mettre en place un atelier de recherche de logement sur Buis-les-Baronnies

Le PLH et le PDALHPD 2019-2023

L'agglomération participe en tant que partenaire aux différentes réunions de travail pour l'élaboration du plan d'action du prochain PDALHPD 2019-2023 de la Drôme (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées). Elle est membre du comité responsable et participe également aux comités de pilotage et techniques du plan. La présence de Montélimar-Agglomération lors de ces réunions et groupes de travail permettra de s'assurer de la compatibilité du PLH à venir avec les orientations du PDALHPD adoptées.

Articulation du PLH avec le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2013-2018

Bien que non intégrées directement en tant qu'action dans le PLH, les obligations de ce Schéma avaient été réalisées avec la mise en service, dès juillet 2007, d'une aire d'accueil pour gens du voyage itinérants de 34 places dont la fréquentation moyenne annuelle est d'environ 75 %.

La gestion de cette aire avec la mise en place d'une aide à la scolarisation dans le cadre d'un partenariat avec l'association « Faciliter le Langage aux Enfants » a été reconnue tant par les services de la DDT que ceux de l'académie de Grenoble qui a ouvert un poste d'enseignant dédié à ce site.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

En lien avec le PDA.HPD 2014-2018 proposant une orientation visant au développement de l'offre de logements adaptés ou d'insertion au bénéfice des gens du voyage, l'agglomération s'est engagée sur une participation financière à la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale qui doit œuvrer sur les questions liées à la sédentarisation des gens du voyage (10 familles étant identifiées sur la commune de Montélimar) dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Compatibilité des PLU avec le PLH

Commune	Document d'urbanisme	Date d'approbation	Durée du document	Taux de croissance démographique	Nombre de logements à produire	Densité	LLS	Commentaires	PLH : taux de croissance démographique	Nombre de logement à produire par an	Nombre de logement à produire sur la durée du PLH (6 ou 3 ans)	Densité	ha à urbaniser selon le PLH	LLS %
ALLAN	PLU	01/06/2007	~10 ans	<	<	<	<	OAP sur zones AU avec 20lgs/ha et 20% LLS	1,9	17	102	17,6	5,8	20
ANCONE	PLU	01/03/2006		>	>	<	0	Surproduction impossible car PPRI empréche d'opt commune, LLS produits malgré tout	1,1	9	56	17,6	3,18	20
BONLIEU SUR ROUBION	CC	01/07/2017	10 ans				NC	Dans les faits, 5 LLS ont été programmés	1,2	2	6	9,5	0,63	10
CHAROLS	PLU	07/06/2010		>	>	>	>	Surproduction limitée du fait d'une station d'épuration insuffisante	0,2	2	6	9,5	0,63	10
CHATEAUNEUF DU RHONE	PLU	01/07/2004		<	<	?	0	Incompatibilité liée à la remise en vigueur du PLU de 2004 suite à l'annulation du PLU révisé en 2016	1,9	26	155	17,6	8,81	20
CLEON D'ANDRAN	PLU	25/03/2019	12 ans			<	0	Densité nouveau PLU a anticipé sur densité prévue au futur PLH. 23 LLS ont été programmés entre 2012-2017	1,9	9	26	9,5	2,74	10
CONDILLAC	CC	01/09/2009				<	NC		1,2	1	3	9,5	0,32	10
ESPELLICHE	PLU	14/02/2008				<	0	Dans les faits, 11 LLS programmés	1,1	7	41	17,6	2,33	20
LA BATTIE ROLLAND	PLU	17/12/2018	12 ans			>	0	Nouveau PLU a tenté de concilier compatibilité avec PLH 2012-2019 et futur PLH	1,1	5	29	15,7	1,85	15
LA COUCOURDE	PLU	28/01/2011	10 ans	>	>	<	<	Dans les faits, opérations réalisées sont plus denses que prévues et correspondent à la densité PLH	1,1	5	30	15,7	1,91	15
LA LAUPIE	PLU	18/09/2009			>	<	0	Dans les faits, opérations réalisées sont plus denses que PLU et PLH, et 1 LLS a été programmé sur la période 2012-2019	1,2	2	6	9,5	0,63	10
LA TOUCHE	CC	22/11/2016	6 ans				NC		1,1	1	8	9,5	0,84	10
LES TOURRETTES	PLU	03/09/2015	12 ans				0		1,5	9	54	15,7	3,44	15
MANAS	CC	01/02/2007					NC		1,2	1	3	9,5	0,32	10
MARSANNE	PLU	27/08/2012	10 à 15 ans			<	<		1,2	9	26	9,5	2,74	10
MONTBOUCHER SUR JABRON	PLU	15/11/2011	12 ans	≥		<	<		1,8	21	129	17,6	7,33	20
MONTEILMAR	PLU	15/09/2014	11 ans		>			Dans les faits, ZAC Maubec avance moins vite que prévu, logements comptabilisés de la 2ème phase non sortis	1,3	280	1680	30,8	54,55	20
PORTES EN VALDAINE	RNU								1,1	2	14	9,5	1,47	10
PUGIRON	PLU	mai-12	13 ans	>					1,9	5	28	9,5	2,95	10
ROCHEFORT EN VALDAINE	CC	juin-17	10 ans			>	NC		1,1	2	13	9,5	1,37	10
ROYNAC	PLU	01/09/2006	10 ans	>	>	<	0		1,2	1	3	9,5	0,32	10
SAINTE GÉRALVAIS SUR ROUBION	PLU	30/07/2007	10 ans				0		1,2	6	17	9,5	1,79	10
SAINTE MARCEL LES SAUZET	CC	09/11/2005				<	NC		1,2	9	26	17,6	1,48	20
SAULCE SUR RHONE	PLU	05/05/2015	14 ans		<				1,1	10	61	15,7	3,89	15
SAUZET	RNU								1,2	17	51	17,6	2,9	20
SAVASSE	PLU	22/07/2008		>	>	<		Incidences réduites à ce jour du fait d'un foncier résiduel très restreint. Dernière opération très dense	1,4	11	66	17,6	3,75	20

Incompatible Non respecté / non cohérent Compatible / Identique

PLH en vigueur jusqu'en 2019

L'analyse de la compatibilité des PLU est un exercice délicat à mener pour 3 raisons :

- Montélimar Agglomération n'ayant participé à l'élaboration que 2 documents d'urbanisme parmi tous ceux existants, depuis sa prise de la compétence PLU, ne dispose pas de tout l'historique nécessaire ;
- De nombreux documents, anciens, ne précisent pas forcément les indicateurs nécessaires : le nombre d'année de portée de document, le volume de logements à produire, la croissance visée, la densité ;
- De nombreux documents ont dépassé la durée théorique de portée de document.

L'incompatibilité constatée parfois est donc très théorique. Dans les faits, cette incompatibilité n'a pas forcément d'incidences en termes de développement de l'urbanisme. Ainsi, un commentaire explicite les différentes situations.

Enfin, lever les incompatibilités par le biais de procédures d'évolution des documents d'urbanisme est bien souvent impossible, car cela nécessite un remaniement en profondeur du fait que beaucoup ne sont pas Grenellisés et souvent une remise en cause des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ce qui amènerait à engager des procédures de révision qui sont aujourd'hui impossibles à prescrire du fait de l'élaboration engagée du PLU intercommunal. Toute mise en compatibilité passe donc par la finalisation du PLU. Il peut donc être considéré que les mises en compatibilité sont en cours depuis mi 2018.

5) CONCLUSION GÉNÉRALE DU BILAN

Le 3^{ème} PLH de Montélimar Agglomération avait pour objectif d'entrer concrètement dans une phase opérationnelle. Le bilan démontre que c'est chose faite : la totalité des actions ont démarré et ont été mises en œuvre. Le PLH affiche un bilan encourageant, tant sur les volets quantitatifs que qualitatifs, malgré quelques aspects qui pourront être améliorés dans le cadre du prochain PLH.

Dans la plupart des cas, les actions ont permis de tendre vers les objectifs du PLH, avec une croissance démographique plus dynamique que prévue. En revanche, la production de logements neufs atteint 79% de l'objectif PLH. Cet écart s'explique par la mobilisation du parc existant et la remise sur le marché de logements vacants (notamment 100 logements sur Montélimar) durant la période 2012-2018, ainsi que par la baisse du volume des résidences secondaires : 69 résidences secondaires sont devenues des résidences principales entre 2010 et 2015. Ces résultats de remobilisation du parc privé témoignent donc de la forte implication de l'Agglomération sur cette thématique, et de l'efficacité de la politique menée sur la période récente.

Les objectifs en termes de part des logements sociaux dans la nouvelle production (logements commencés) ont globalement été respectés sur l'ensemble des polarités. Sur la Ville centre, soumise à la loi SRU, les objectifs de 20% de résidences principales sont presque atteints (19.4%). Une attention devra cependant être portée sur les communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs de production de LLS (Saint-Marcel-les-Sauzet et Sauzet), et donc de mixité dans les logements commencés.

L'engagement de logements locatifs sociaux publics a permis d'aller au-delà des objectifs du PLH. Il sera cependant nécessaire d'être vigilant pour les communes qui en ont peu produit, afin qu'elles tendent vers leurs objectifs sur le nouveau PLH. La production de logements sociaux privés est une dynamique sur le territoire, et participe à l'atteinte des objectifs, avec un total de 541 logements locatifs sociaux privés sur le territoire début 2018, soit 11% du parc social. Une sensibilisation au conventionnement de logements privés est toutefois à poursuivre auprès des habitants et des investisseurs afin de conforter cette dynamique.

L'accompagnement des communes par l'Agglomération lors de l'élaboration des documents d'urbanisme a permis d'inclure des outils de production de logements sociaux et de développer l'attention des élus sur ces thématiques.

Le partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat favorise grandement la compatibilité du PLH avec les documents de rang supérieur (PDALHPD...), et permet la mise en œuvre de diverses actions transversales. Pour chaque action, les partenariats techniques et financiers participent à leur réussite.

Des efforts sont à poursuivre concernant la sensibilisation des communes aux formes urbaines et aux enjeux de production de logements sociaux, notamment pour les communes rurales. Un travail de collaboration est également à approfondir avec les bailleurs sociaux.

L'ébauche d'un observatoire du foncier qui finira de se mettre en place avec l'élaboration du PLUi favorisera, en complément de l'observatoire de l'habitat, la connaissance des besoins du territoire, des réponses apportées par l'ensemble des acteurs, des enjeux du territoire. L'intégration vers un PLU-I devrait également aboutir à une meilleure maîtrise foncière par la définition d'une stratégie d'aménagement intercommunale.

Néanmoins, pour que ces évolutions puissent s'opérer favorablement, il conviendrait que la collectivité puisse renforcer son suivi et son animation. En effet, cette dernière, basée sur 0.65 ETP répartie sur 2 agents, ne peut permettre d'engager de façon optimale un développement et un suivi de nouvelles actions. Il semblerait donc nécessaire d'apporter, à minima, une structuration sur ce point par la mise à disposition d'un ETP de chargé de mission/animateur dédié, l'équipe pouvant être épaulée ponctuellement par des bureaux d'études experts.

DEUXIEME PARTIE

Spécificités sociodémographiques

Une dynamique forte qui ne gomme pas les disparités

Ce qu'il faut retenir :

- Une forte dynamique démographique, mais hétérogène entre les communes, (+ 1,6 % taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2016, soit le double des taux départemental et national) essentiellement portée par un solde migratoire.
- Un dynamisme porté par l'offre d'emploi, attirant des nouvelles populations dans le bassin Montilien : avec près de 27 200 emplois dont 80% sont concentrés à Montélimar.
- Néanmoins, un territoire qui ne se limite pas à sa fonction résidentielle et une activité économique qui induit de nombreux flux pendulaires (seuls 47 % des actifs travaillent sur leur commune).
- Une densité de population en progression d'une manière globale sur Montélimar-Agglomération et plus spécifiquement à Montélimar avec une densité nettement supérieure que les autres strates du territoire.
- A l'image de la société française, une agglomération marquée par le desserrement des ménages et par le vieillissement de sa population mais de façon plus mesurée.
- Les parcours résidentiels montrent que la « porte d'entrée » du territoire reste Montélimar pour les jeunes nouveaux arrivants en raison de son offre locative. L'implantation sur les communes rurales et péri-urbaines s'effectue pour la première fois après 25 ans et principalement pour des couples avec enfants.
- Cette évolution du parcours résidentiel est confortée avec le revenu des habitants : en effet la ville centre concentre une population à faible revenus (18 782 € / an / habitant) alors que ce dernier est supérieur pour les communes rurales (20 225 € / an / habitant) et les communes péri-urbaines (21 648€ / an / habitant).

1) UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE FORTE, MAIS INÉGALE SUR LE TERRITOIRE :

L'intégration de la commune de Puy Saint Martin à l'agglomération est intervenue alors que le diagnostic avait été produit. Les résultats consolidés n'intègrent donc pas la commune mais pour chacun des volets du diagnostic, un encart a été produit.

1.1 UNE PROGRESSION DÉMOGRAPHIQUE GLOBALE QUI RESTE FORTE

En 2016, la population de Montélimar Agglomération correspond à 0,8 % du nombre total d'habitants de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et 12,8 % de celui du Département de la Drôme. La communauté d'agglomération de Montélimar-Agglomération est la 2^{ème} du département de la Drôme, en 2016, avec ses 64 813 habitants⁴. Montélimar est la seconde commune principale de la Drôme après Valence, préfecture du Département. Depuis 2016, le dynamisme démographique se poursuit, la population atteignant 68 883 habitants en 2018⁵.

La ville-centre, Montélimar, concentre près de 60% de la population de l'agglomération, soit 38 692 habitants. Les 11 communes dites intermédiaires concentrent plus de 27 % de la population (soit 17 558 habitants), et les 15 communes rurales un peu plus de 13 % (soit 8 563 habitants).

Population en 2016 et poids démographique

Territoire	Population en 2016	Poids de la pop de l'Agglomération
Montélimar Agglomération	64 813	100,0
Département de la Drôme	508 003	12,8
Région ARA	7 916 889	0,8
France métropolitaine	64 468 721	0,1

Moyennes par secteur	Population en 2016	Poids de la pop de l'Agglomération
Communes rurales	8 563	13,2
Communes intermédiaires	17 558	27,1
Ville centre	38 692	59,7

Une forte dynamique démographique

Avec une évolution démographique qui reste positive sur le dernier demi-siècle (+65 % en 2016 par rapport à 1968), l'Agglomération de Montélimar démontre une dynamique forte de développement, supérieure à celles du Département de la Drôme (+48%) et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (+38%).

Nombre d'habitants sur le territoire depuis 1968

Territoire	Pop. en 1968	Pop. en 1975	Pop. en 1982	Pop. en 1990	Pop. en 1999	Pop. en 2006	Pop. en 2011	Pop. en 2016	Gain démographique entre 1968 et 2016 (nombre d'habitants)	Gain démographique entre 1968 et 2016 (%)
Montélimar Agglomération	39 384	41 439	45 064	48 340	51 690	56 738	59 868	64 813	25 429	65
Département de la Drôme	342 891	361 847	389 781	414 072	437 778	468 608	487 993	508 006	165 115	48
Région ARA	5 734 998	6 111 163	6 348 625	6 671 915	6 954 285	7 357 284	7 634 223	7 916 889	2 181 891	38

⁴ Source : données INSEE – Dernier recensement de la population 2016 – Population municipale

⁵ Source : données INSEE Population en 2018, population légale en vigueur au 01/01/2021.

Entre 2011 et 2016, l'Agglomération a gagné 4 945 habitants supplémentaires, soit 8,3 % d'habitants en plus. Cette dynamique est plus de deux fois supérieure à celle du Département de la Drôme (+4,1 %) ou de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (3,7 %).

On remarque que contrairement à beaucoup d'intercommunalité où les villes centre perdent de la population au profit des communes périphériques, Montélimar se renforce sur la dernière période. Avec une croissance de 9,4% entre 2011 et 2016, elle connaît la plus forte dynamique démographique par rapport aux deux autres typologies de communes (+5,8% pour les communes intermédiaires et +8,3% pour les communes rurales). La dynamique des communes rurales renvoie cependant au phénomène de périurbanisation, phénomène qu'il faudra maîtriser dans le futur. La croissance, plus faible sur les communes intermédiaires pose la question de l'attractivité de certains secteurs, du coût du logement et des types de produits au sein de ces communes.

Evolution de la population entre 2011 et 2016

Commune	Population en 2011	Population en 2016	Evolution 2011-2016 (nombre d'habitants)	Evolution 2011-2016 (nombre d'hab. En %)	Evolution par an (en %)
Montélimar Agglomération	59 868	64 813	4 945	8,3	1,6
Département de la Drôme	487 993	508 003	20 010	4,1	0,8
Région Auvergne Rhône Alpes	7 634 223	7 916 889	282 666	3,7	0,7
France métropolitaine	63 070 344	64 468 792	1 398 448	2,2	0,4

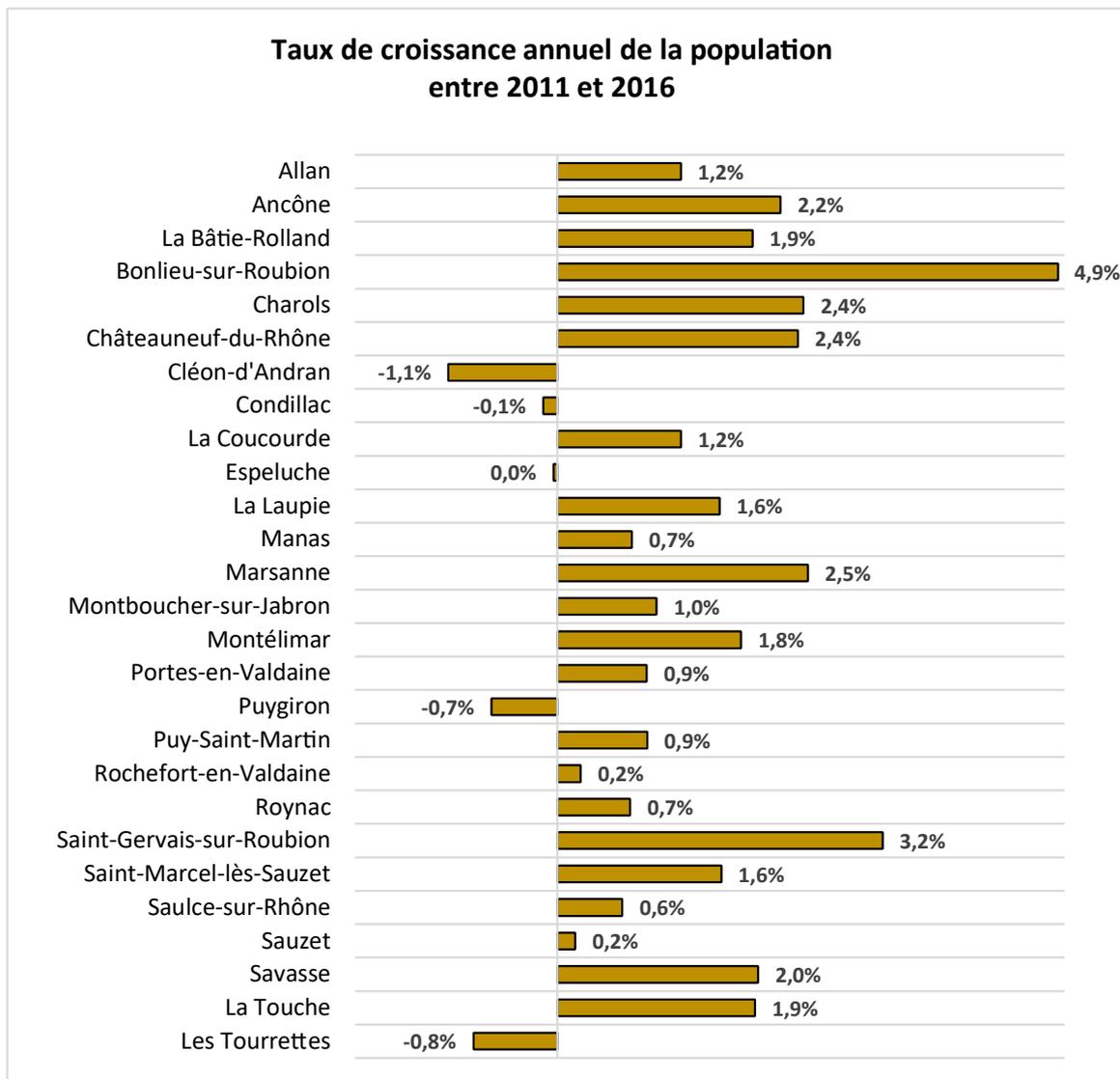
Moyennes par secteur	Population en 2011	Population en 2016	Evolution 2011-2016 (nombre d'habitants)	Evolution 2011-2016 (nombre d'hab. En %)	Evolution par an (en %)
Communes rurales	7 906	8 563	657	8,3	1,4
Communes intermédiaires	16 590	17 558	968	5,8	1,1
Ville centre	35 372	38 692	3 320	9,4	1,8

Une dynamique mise en exergue par le taux de croissance annuel moyen :

Le taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) correspond à la variation de la population, par an durant une période précise. Entre 2011 et 2016, le TCAM de Montélimar Agglomération s'élève à +1,6% par an soit le double du niveau départementale (+0,8%) et régionales (+0,7%).

La dynamique démographique touche la très large majorité des communes, seules 3 perdent de la population, dont Cléon d'Andran ce qui interroge au regard des services à la population présents. La progression démographique de certaines communes rurales, qui peut s'expliquer par la livraison d'une ou deux opérations, est importante et bien plus forte que celle de communes urbaines ou péri-urbaines. Elle doit être mieux maîtrisée afin d'éviter l'augmentation des flux pendulaires et la consommation foncière.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

L'impact des soldes naturels et migratoires

Entre 2011 et 2016, le solde naturel de Montélimar Agglomération est similaire à celui de la Région (+0,4%) et de la France métropolitaine (+0,4%) et très légèrement supérieur à celui du Département (+0,3%), ceci démontre que le territoire reste jeune puisque le nombre de naissances sur le territoire est supérieur au décès.

Le solde naturel est élevé sur la Ville centre, et est plus de 3 fois supérieur entre 2011 et 2016 à celui des communes intermédiaires, et 9 fois supérieur à celui des communes rurales. Cela démontre un regain démographique sur la Ville de Montélimar, au détriment notamment des communes rurales et intermédiaires, dont l'écart diminue. Ceci interroge l'offre habitat et de services proposée en dehors de la ville-centre qui ne semble pas suffisamment adaptée pour les jeunes familles. Les produits habitat doivent donc intégrer cette donnée en vue notamment de pérenniser les effectifs scolaires chers aux élus communaux.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Solde naturel entre 1968 et 2016

Territoire	Solde naturel en %						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Montélimar Agglomération	0,7	0,3	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4
Département de la Drôme	0,5	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3
Région ARA	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4
France métropolitaine	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Moyennes par secteur	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Communes rurales	-0,2	0,1	0,3	0,4	0,4	0,2	0,2
Communes intermédiaires	0,2	0,5	0,6	0,6	0,8	0,8	0,5
Ville centre	0,7	0,5	0,3	0,5	1,1	0,8	1,8

Si le solde naturel est comparable entre Montélimar-Agglomération, le département et la région, le solde migratoire est nettement plus important pour Montélimar-Agglomération (+1,2% entre 2011 et 2016), soit plus du double du solde migratoire départemental (+0,5%) et régional (+0,3%). Ce solde migratoire élevé révèle une forte attractivité du territoire de Montélimar-Agglomération pour les nouveaux habitants, notamment en raison de sa qualité de vie. L'héliotropisme et la bonne desserte d'une ville moyenne à moins de 2 heures en voiture de quatre grandes métropoles, participent grandement à l'attractivité du territoire.

Entre 2011 et 2016, des évolutions marquées apparaissent entre les 3 typologies de communes du territoire. Sur la ville centre le solde migratoire augmente à 1,3% et opère un basculement : d'un taux très inférieur aux soldes des communes rurales et intermédiaires, il est désormais similaire à celui des communes rurales et plus de 2 fois supérieur à celui des communes intermédiaires. Ces évolutions démontrent une modification dans les dynamiques d'attractivité, les besoins et envies des nouveaux arrivants : les communes rurales relativement attractives de longue date le reste, au détriment des communes intermédiaires. La Ville centre est désormais attractive, alors que ce n'était pas le cas dans les décennies précédentes. La présence d'une population plus âgée, la proximité des équipements et services, la ville « à la campagne », le prix de l'immobilier... sont des facteurs expliquant cette répartition.

Solde migratoire entre 1968 et 2016

Commune	Solde migratoire en %						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Montélimar Agglomération	0,1	0,9	0,4	0,3	0,9	0,6	1,2
Département de la Drôme	0,2	0,7	0,3	0,3	0,6	0,4	0,5
Région ARA	0,4	0,2	0,2	0,1	0,4	0,3	0,3
France métropolitaine	0,2	0,1	0,1	0,0	0,3	0,1	0,1
Moyennes par secteur	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Communes rurales	0,1	1,7	1,8	1,3	1,4	1,0	1,3
Communes intermédiaires	1,2	3,5	1,9	0,4	1,3	1,1	0,6
Ville centre	-0,2	0,0	-0,3	0,1	0,7	0,4	1,3

Une densité de population qui augmente fortement :

La progression démographique induit une forte augmentation de la densité.

La densité moyenne de la Communauté d'Agglomération est de 175,4 hab/km² en 2016, ce qui est supérieur à la densité du Département de la Drôme, de l'ordre de 78 hab/km², de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui s'élève à 114 hab/km² et de la France métropolitaine (118,5 hab/km²). Si la France métropolitaine, le Département et la Région n'ont augmenté,

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

entre 2011 et 2016, respectivement que de 2,5, 3 et 4 habitants par km², la Communauté d'Agglomération a augmenté sa densité de 13 habitants supplémentaires.

A l'échelle de Montélimar Agglomération, la densification est plus importante sur la ville centre et les communes rurales : Montélimar devient 9% plus dense en 2016 qu'en 2011 et les communes rurales 8% plus dense durant la même période. En revanche, la densification est moins importante sur les communes intermédiaires (6% plus dense en 2016 qu'en 2011).

Evolution des densités entre 1968, 2011 et 2016

Territoire	Superficie en km ²	Pop. En 2011	Densité 2011 (hab/km ²)	Pop. En 2016	Densité 2016 (hab/km ²)	Ecart de densité entre 2011 et 2016 (hab/km ²)	Ecart de densité entre 1968 et 2011 (hab/km ²)
Montélimar Agglomération	370	59 868	162	64 813	175	13	
Département de la Drôme	6 530	487 993	75	508 003	78	3	
Région ARA	69 420	7 634 223	110	7 916 889	114	4	

Moyennes par secteur	Superficie en km ²	Population en 2011	Densité 2011 (hab/km ²)	Population en 2016	Densité 2016 (hab/km ²)	Ecart de densité entre 2011 et 2016
Communes rurales	162	7 906	49	8 563	53	4
Communes intermédiaires	161	16 590	103	17 558	109	6
Ville centre	47	35 372	756	38 692	827	71

1.2

1.2 UNE PROGRESSION DÉMOGRAPHIQUE CONTRASTÉE ENTRE COMMUNES

Le nombre d'habitants, le taux de croissance démographique annuel moyen, la densité... n'ont cessé d'augmenter sur les cinquante dernières années. Le solde naturel et le solde migratoire sont à l'origine de ces dynamiques et permettent de comprendre les types d'évolution du territoire.

Cette dynamique globale est cependant très inégale d'une commune à une autre.

De fortes disparités démographiques entre les communes

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, de grandes disparités existent concernant le poids démographique des communes. En 2016, la Communauté d'Agglomération comprend 64 813 habitants, répartis de façon inégale sur le territoire.

La plus petite commune en terme démographique (Condillac) concentre seulement 0,2 % de la population, soit 141 habitants, alors que la plus grande commune en terme démographique (Montélimar) atteint 59,7 %, soit 38 692 habitants.

Aucune des communes intermédiaires ou rurales de Montélimar-Agglomération n'atteint le seuil des 3 500 habitants. Ceci met en évidence que le territoire ne comprend pas de ville autour de la ville-centre de Montélimar. On passe de la ville moyenne à la campagne sans transition.

Nombre d'habitants en 2016 et poids démographique

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 - Diagnostic

Commune	Population en 2016	Poids de la pop commu dans l'Agglomération
Allan	1 706	
Ancône	1 329	
La Bâtie-Rolland	1 001	
Bontieu-sur-Roubion	467	
Charols	903	
Châteauneuf-du-Rhône	2 732	
Cléon-d'Andran	845	
Condillac	141	
La Coucourde	1 055	
Espeluche	1 039	
La Laupie	774	
Manas	195	
Marsanne	1 333	
Montboucher-sur-Jabron	2 273	
Montélimar	38 692	
Portes-en-Valdaine	397	
Puygiron	421	
Rochefort-en-Valdaine	352	
Roynac	484	
Saint-Gervais-sur-Roubion	1 000	
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1 247	
Saulce-sur-Rhône	1 850	
Sauzet	1 846	
Savasse	1 446	
La Touche	250	
Les Tourrettes	1 035	
Montélimar Agglomération	64 813	

Moyennes par secteur	Population en 2016	Poids de la pop de l'Agglomération
Communes rurales	8 563	
Communes intermédiaires	17 558	
Ville centre	38 692	

Une forte progression démographique mais inégale sur le territoire

Sur le territoire de l'Agglomération de Montélimar, cinq communes ont perdu des habitants entre 2011 et 2016 : Cléon d'Andran (-5,3 %), Condillac (-0,7 %), Espeluche (-0,2 %), Puygiron (-3,2 %) et Les Tourrettes (-4,1 %). Toutes les autres communes du territoire ont accueilli de nouveaux habitants, en proportion assez inégale.

Evolution de la population entre 2011 et 2016, sur les communes de l'Agglomération

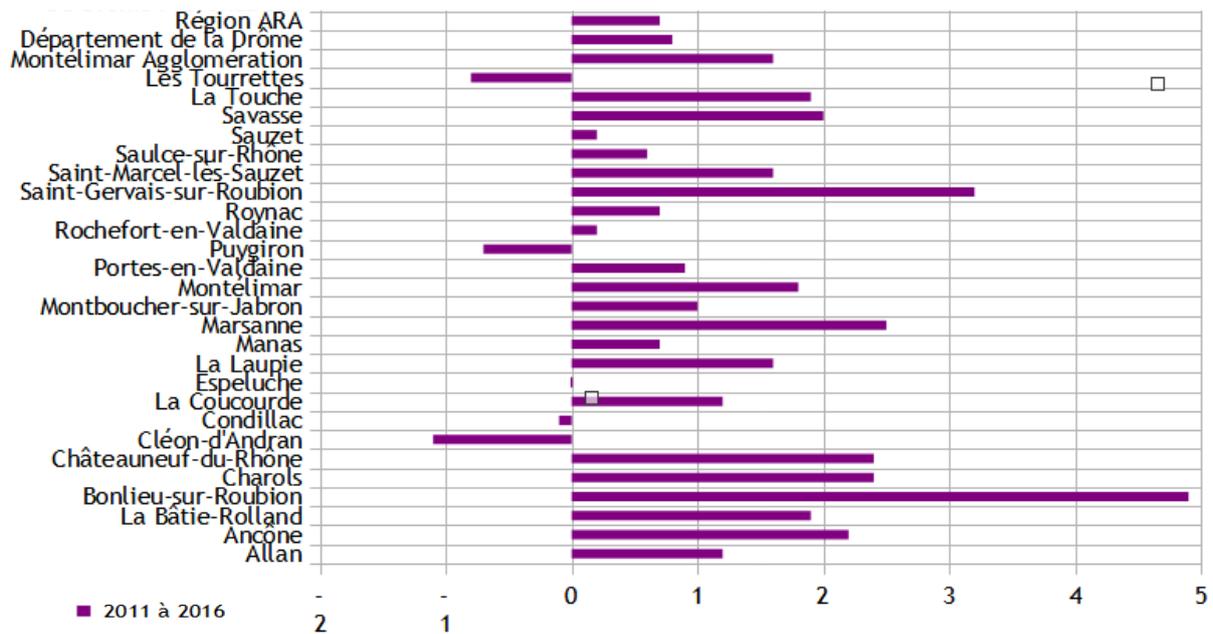
PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 - Diagnostic

Commune	Population en 2011	Population en 2016	Evolution 2011-2016 (nombre d'habitants)	Evolution 2011-2016 (nombre d'hab. En %)	Evolution par an (en %)
Allan	1 606	1 706	100	6,2	1,2
Ancône	1 192	1 329	137	11,5	2,2
La Bâtie-Rolland	910	1 001	91	10,0	1,9
Bonlieu-sur-Roubion	367	467	100	27,2	4,9
Charols	801	903	102	12,7	2,4
Châteauneuf-du-Rhône	2 430	2 732	302	12,4	2,4
Cléon-d'Andran	892	845	-47	-5,3	-1,1
Condillac	142	141	-1	-0,7	-0,1
La Coucourde	993	1 055	62	6,2	1,2
Espeluche	1 041	1 039	-2	-0,2	0,0
La Laupie	715	774	59	8,3	1,6
Manas	188	195	7	3,7	0,7
Marsanne	1 180	1 333	153	13,0	2,5
Montboucher-sur-Jabron	2 165	2 273	108	5,0	1,0
Montélimar	35 372	38 692	3 320	9,4	1,8
Portes-en-Valdaine	380	397	17	4,5	0,9
Puygiron	435	421	-14	-3,2	-0,7
Rochefort-en-Valdaine	348	352	4	1,1	0,2
Roynac	467	484	17	3,6	0,7
Saint-Gervais-sur-Roubion	854	1 000	146	17,1	3,2
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1 151	1 247	96	8,3	1,6
Saulce-sur-Rhône	1 792	1 850	58	3,2	0,6
Sauzet	1 830	1 846	16	0,9	0,2
Savasse	1 311	1 446	135	10,3	2,0
La Touche	227	250	23	10,1	1,9
Les Tourrettes	1 079	1 035	-44	-4,1	-0,8
Montélimar Agglomération	59 868	64 813	4 945	8,3	1,6

En termes de taux de croissance démographique annuel moyen entre 2011 et 2016, de forts écarts sont enregistrés entre les communes. La commune qui présente le taux de croissance annuel moyen le plus faible est à -1,1 % par an entre 2011 et 2016 (il s'agit de la commune de Cléon d'Andran), et celle qui présente le taux le plus élevée est à +4,9 % an entre 2011 et 2016 (Bonlieu sur Roubion).

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2016



La ville centre de l'Agglomération continue à croître de manière importante, ce qui est rarement le cas sur les agglomérations.

Le dépeuplement de Cléon d'Andran ne doit pas se poursuivre pour conserver son nombre et sa variété d'équipements extraordinaires et s'affirmer en tant que pôle d'appui à Montélimar.

Des disparités importantes au niveau de soldes naturels et migratoires

Entre 2011 et 2016, la très grande majorité des communes ont un solde naturel compris entre +0,1 % et +1 % à l'exception de 4 communes : Allan (-0,5 %), Charols (-1,3 %), Marsanne (-0,3 %) et La Touche (-0,2 %). Sur un temps plus long depuis 1999, seules les communes de Charols et Puygiron ont un solde naturel négatif ou équivalent à 0.

La mixité dans les typologies sera essentielle dans ces communes pour à la fois anticiper le vieillissement de ces communes et attirer des familles plus jeunes.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Solde naturel entre 1968 et 2016

Commune	Solde naturel en %						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Allan	0	-0,2	0	0	-0,3	0,2	-0,5
Ancône	0,2	0,1	0,2	0,1	0,4	1	0,5
La Bâtie-Rolland	-0,1	0,1	0,1	0,5	0,7	0,6	0,7
Bonlieu-sur-Roubion	-0,5	0,2	0,3	0,8	1,1	0,6	0,5
Charols	0	-0,3	0,4	-1,4	-2,2	-1,1	-1,3
Châteauneuf-du-Rhône	0,4	0,1	0,3	0,5	0,5	0,7	0,7
Cléon-d'Andran	0,7	0,3	0	0,3	0,5	0,2	0,1
Condillac	0,5	2,1	1,2	0,6	0,4	0,4	0,3
La Coucourde	-0,6	-0,5	0,7	0,5	0,5	0,8	0,7
Espeluche	0,5	-0,3	0,1	0,8	0,6	0,5	0,3
La Laupie	0,5	-0,4	0,4	0,6	1	0,8	0,5
Manas	-1,3	-1,1	-0,9	0,1	-0,7	0,1	0,3
Marsanne	0	-0,7	-0,3	0,2	0,5	0,2	-0,3
Montboucher-sur-Jabron	0,5	6	2,6	1,2	3,6	3,5	1
Montélimar	0,7	0,5	0,3	0,5	1,1	0,8	1,8
Portes-en-Valdaine	-1,3	2	1	2,2	1,8	0,2	0,9
Puygiron	0,5	-0,1	-0,5	0,2	-0,2	0	0
Rochefort-en-Valdaine	-0,2	0,4	1	0,7	0,6	0,3	0,2
Roynac	0	-1,3	0,5	0,5	0,9	0,2	0,3
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,2	-0,1	0,1	0,5	0,9	0,6	0,6
Saint-Marcel-lès-Sauzet	0,3	0,1	1	0,6	0,7	0,4	0,6
Saulce-sur-Rhône	0,1	0,2	0,5	0,7	0,3	0,6	0,6
Sauzet	0,2	0	0,3	0,3	0,4	0,4	0,1
Savasse	0,5	-0,1	0,2	0,3	0,4	0	0,4
La Touche	-1,5	-0,1	0,4	0,2	0,8	0,3	-0,2
Les Turrettes	0,2	0,2	0,8	1,2	1,4	0,9	0,8
Montélimar Agglomération	0,7	0,3	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4

D'importants écarts sont à noter concernant le solde migratoire entre les communes du territoire, depuis les années 1968 : l'attractivité du territoire est globalement portée par la ville centre, certaines communes présentent un solde migratoire positif et élevé, alors que d'autres sont négatifs. Entre les années 2011 et 2016 :

- ▶ 6 communes présentent un solde migratoire négatif ou équivalent à 0, ce qui équivaut à un départ de population prononcé : Cléon d'Andran (- 1,1 %), Condillac (- 0,4 %), Espeluche (- 0,3 %), Puygiron (- 0,7 %), Rochefort en Valdaine (0 %) et Les Turrettes (-1,6 %) ;
- ▶ La majeure partie des communes, soit 15, présentent un solde migratoire compris entre + 0,1 % et + 2 % : Allan (+ 1,7 %), Ancône (+ 1,7 %), La Bâtie Rolland (+ 1,2 %), Châteauneuf du Rhône (+ 1,6%), La Coucourde (+ 0,5 %), La Laupie (+ 1,1 %), Manas (+ 0,4%), Montboucher sur Jabron (+ 0,4%), Montélimar (+ 1,3%), Portes en Valdaine (+ 1%), Roynac (+ 0,5%), Saint Marcel les Sauzet (+ 1 %), Saulce sur Rhone (+ 0,1 %), Sauzet (+ 0,1 %), Savasse (+ 1,6 %) ;
- ▶ 5 communes présentent un solde migratoire supérieur à 2 % : Bonlieu sur Roubion (+ 4,4 %), Charols (+ 3,8 %), Saint Gervais sur Roubion (+ 2,6 %), Marsanne (+ 2,8 %) et La Touche (+ 2,1 %).

L'attractivité de la commune de Montélimar, ville centre de l'Agglomération, est similaire à celle de l'Agglomération dans son ensemble. Les communes rurales enregistrent de fortes variations : certaines semblent très actives telles que Charols, Bonlieu sur Roubion et Marsanne, tandis que d'autres voient leurs habitants quitter le territoire de façon

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

importante, notamment sur les communes telles que Cléon d'Andran, Condillac... Si le solde positif de certaines communes peut éventuellement s'expliquer par la livraison récente d'opérations de logements, le solde négatif de certaines autres communes peut s'avérer être le reflet d'une perte d'attractivité plus structurelle. Il faut cependant noter que sur des communes rurales de petite taille, et sur une période courte, ces chiffres sont à considérer avec précaution : en effet, une opération d'une quinzaine de logements tous les dix ans peut faire croître la population de façon importante sur une période, sans que cela ne traduise une envolée démographique anormale.

Solde migratoire entre 1968 et 2016

Commune	Solde migratoire en %						
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Allan	3,9	4,3	1,1	1,1	2,1	0,3	1,7
Ancône	2,7	1,1	1,4	0,4	0,6	2,3	1,7
La Bâtie-Rolland	0,7	0,7	1,3	1	0,7	-0,3	1,2
Bonlieu-sur-Roubion	-1,9	6,1	3	2,3	-0,9	-1,5	4,2
Charols	-0,2	2,5	3,5	3,5	6,9	4,1	3,8
Châteauneuf-du-Rhône	1,2	2,4	0,5	0,2	-0,3	0,9	1,6
Cléon-d'Andran	-0,1	0,4	1,6	0,9	0,8	0,2	-1,7
Condillac	-1,6	-1,8	3,2	0,2	0,8	-0,8	-0,2
La Coucourde	-0,9	3,1	1,8	0,4	2,1	1,2	0,8
Espeluche	2	3,9	1,3	0	4,2	-0,6	-0,2
La Laupie	0,6	6	-0,9	0,6	0,4	1,2	1,7
Manas	2,1	2,7	4,7	-0,3	3,4	2,9	0,2
Marsanne	-0,7	0,6	1,8	1,3	2,3	-0,7	2,8
Montboucher-sur-Jabron	0,3	5,6	2,1	0,7	2,9	2,5	0,2
Montélimar	-0,2	0	-0,3	0,1	0,7	0,4	1,3
Portes-en-Valdaine	-1,3	2,4	1,6	2,3	1,6	-0,3	7
Puygiron	4,9	1	1,4	0,8	2,4	1,4	-0,7
Rochefort-en-Valdaine	1,8	1	1,6	1,1	0,9	0,3	0
Roynac	-0,7	0,1	1,3	1,2	-0,5	1,6	0,8
Saint-Gervais-sur-Roubion	-1,8	1,1	1	0,7	0	1,7	2,8
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,4	6,2	5,5	0,2	-0,5	0,2	7
Saulce-sur-Rhône	0,8	-0,1	1,8	0,5	-0,1	1,2	0,7
Sauzet	0,1	2,5	0,7	1,4	1,2	-0,7	0,7
Savasse	0,2	3,5	0,3	-0,3	1,2	1,5	1,6
La Touche	-0,1	1,1	0,1	2,8	1,2	4	2,7
Les Tourrettes	1	6,1	4,4	0	0,6	3,3	-1,6
Montélimar Agglomération	0,1	0,9	0,4	0,3	0,9	0,6	1,7

La commune de Puy-Saint-Martin, quant à elle, voit doubler sa population entre 1968 et 2016, passant de 430 à 881. Sur la période récente, entre 2011 et 2016, les dynamiques démographiques de la commune sont portées par un solde naturel positif (+ 0,4 %) et un solde migratoire très légèrement supérieur (+ 0,5 %). Ces dynamiques démographiques la placent dans la moyenne des communes rurales au sein du territoire de Montélimar agglomération.

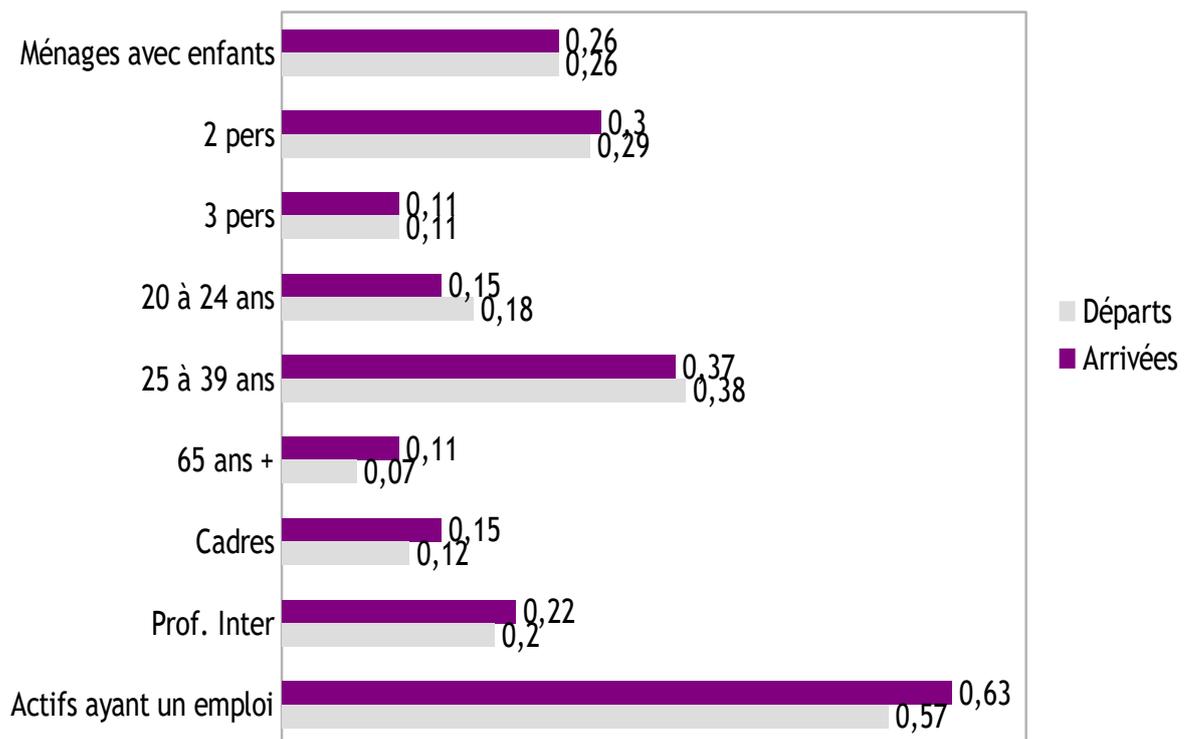
Plus de ménages composés de 2 personnes et d'actifs parmi les nouveaux arrivants

Les profils qui quittent le plus l'Agglomération sont les jeunes, avec 3 % d'écart entre les entrants et sortants. L'agglomération est attractive pour les ménages de 2 personnes, les ménages avec enfants, ainsi que pour les personnes âgées de 65 ans et plus ce qui peut entraîner un vieillissement du territoire, d'autant plus si les catégories les plus jeunes sortent d'avantage qu'elles ne rentrent sur le territoire.

Parmi les ménages ayant déménagé, 37% ont quitté Montélimar et 40% s'y sont installés : la Ville-centre reste le pôle résidentiel principal de l'Agglomération. 40% des ménages ayant déménagé ont quitté l'agglomération pour un autre département ou des territoires voisins, tandis que 45% des nouveaux emménagés sur l'Agglomération sont originaires de territoires ou départements voisins. Ces cinq points d'écart montrent que, malgré un relatif équilibre entre les flux entrants et sortants, l'agglomération demeure néanmoins plutôt attractive pour les ménages de manière générale.

Le profil socio-économique des ménages qui s'installent sur l'agglomération ont un profil de professions intermédiaires ou cadres.

Profil comparé des ménages s'installant et quittant Montélimar Agglomération



2) UN DYNAMISME PORTÉ PAR L'OFFRE D'EMPLOI MAIS QUI CACHE DES DISPARITES SOCIO-ECONOMIQUE IMPORTANTES :

2.1. UNE OFFRE D'EMPLOIS QUI PROGRESSE PARTOUT ET QUI EST CONCENTRÉE SUR MONTÉLIMAR

L'emploi

Montélimar a su se développer dans le contexte favorable de la Vallée du Rhône qui connaît globalement une dynamique démographique et économique. La Communauté d'Agglomération s'inscrit dans le fonctionnement de ce bassin d'emploi. Le taux de couverture en emploi du territoire est en augmentation jusqu'en 2012 : de 92 % en 1999, il atteint 95% en 2012. En 2015, celui-ci est de nouveau à 92% (RP INSEE).

Ce développement économique s'inscrit dans une dynamique de croissance attirant de nouvelles populations dans le bassin Montilien.

L'agglomération recense, selon l'INSEE, environ 27 200 emplois, soit près de 13 % des emplois du département de la Drôme (même poids que la population, ce qui en fait un territoire équilibré). 78 % de ces emplois sont concentrés sur Montélimar, en lien avec l'absence de villes périphériques à Montélimar, pour près de 60 % de la population. Les 13 communes rurales représentent un poids économique faible sur le territoire, avec seulement 5 % de la part des emplois de la Communauté d'Agglomération en 2015. En effet le tissu d'entreprises y est majoritairement composé d'entreprises artisanales et de services employant peu ou pas de salariés.

L'agglomération compte environ 1 208 emplois en plus en 2015 par rapport à 2010. La croissance des emplois a été importante sur la ville de Montélimar (+ 1 % / an, soit + 206 emplois / an en moyenne), malgré un ralentissement par rapport à l'année 2012, avec une perte de 0,7 points. Sur les communes rurales, le taux d'évolution moyen par an, qui était de + 1,5 %, soit + 43 emplois / an en moyenne, est retombé à + 0,8 % / an, avec malgré tout un nombre d'emplois créé tout à fait honorable : + 22 emplois par an en moyenne. Les communes péri-urbaines ont également connu une augmentation de leur nombre d'emplois mais plus légère, avec une évolution moyenne annuelle de + 0,5 % (soit + 13 emplois / an) sur la période 2010-2015, contre -0,2 % / an (- 7 emplois / an) en moyenne sur la période 2006-2012.

Evolution du nombre d'emplois entre 2010 et 2015

secteur	nb d'emplois		Solde	Evolution moy / an		Taux de couverture en emplois (2015)	Taux de chômage
	2010	2015	2010-2015	%	nb		
Montélimar	20 271	21 302	1 031	1.0%	206	125.0%	18.0%
Communes périurbaines	2 801	2 865	64	0.5%	13	44.0%	11.5%
Communes rurales	2 880	2 992	112	0.8%	22	50.7%	11.9%
Montélimar Agglomération	25 952	27 160	1 207	0.9%	241	92.2%	15.4%
Drôme	204 435	209 009	4 574	0.4%	915	91.2%	14.5%

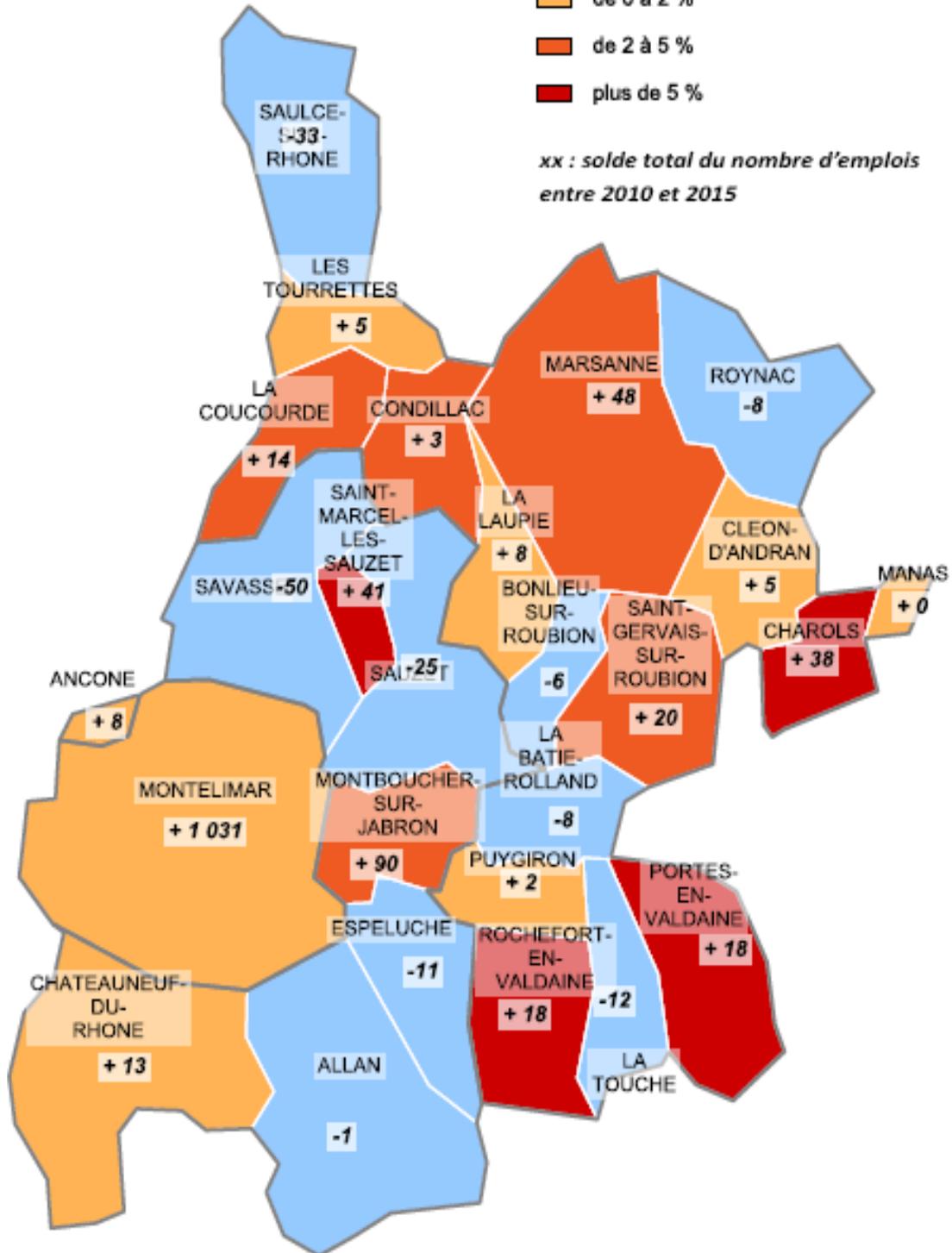
tableau ADIL 26, source INSEE RGP 2010-2015

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Evolution du nombre d'emplois par an entre 2010 et 2015 :

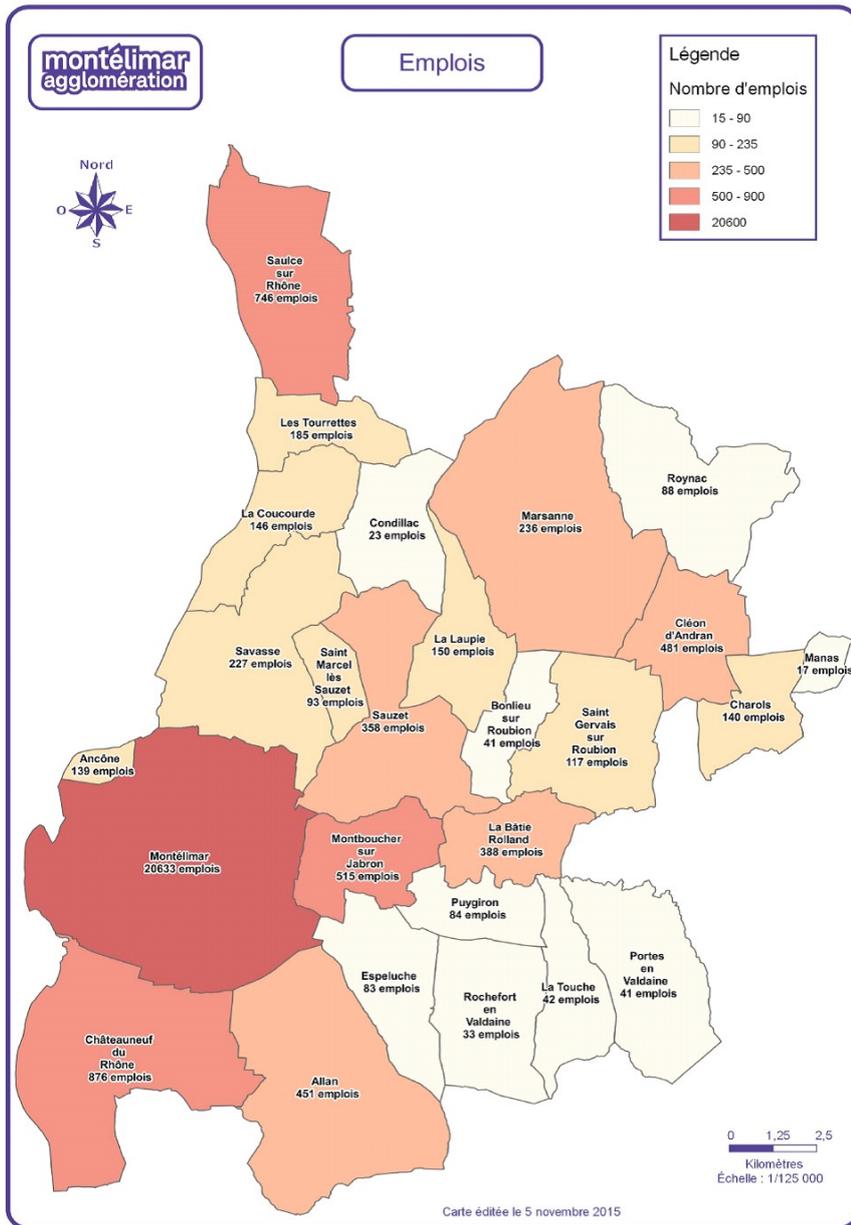
- négative
- de 0 à 2 %
- de 2 à 5 %
- plus de 5 %

xx : solde total du nombre d'emplois entre 2010 et 2015



Carte réalisée par l'observatoire de l'ADIL 26, source INSEE RGP 2015

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic



Montélimar, comme la plupart des villes-centres, présente un taux de couverture en emplois supérieur à 100 (125 %, elle compte donc plus d'emplois que d'actifs).

Cléon d'Andran présente également un fort taux de couverture en emplois (118 %), avec une offre de commerces et de services utilisés par l'ensemble du secteur nord-est de l'Agglomération. Ce dynamisme économique participe, avec le taux d'équipement élevé de la commune (8,6 pour 100 habitants), à faire de cette commune un pôle d'appui dans le dynamisme territorial.

Les autres communes recensent environ 1 emploi pour deux actifs (un peu moins pour les communes intermédiaires) ; elles ont avant tout une vocation résidentielle. Les emplois sont majoritairement implantés dans la ville centre et dans une moindre mesure dans les

communes du périurbain.

Aux entrées nord et sud du territoire, Châteauneuf-du-Rhône et Saulce-sur-Rhône complètent l'offre d'emplois.

Montboucher-sur-Jabron dispose également d'un nombre d'emplois important, avec notamment sa zone d'activités sur la Route de Dieulefit. La stagnation voire la diminution statistique des emplois sur l'ensemble des communes intermédiaires n'indique pas l'absence de création d'emplois dans ces communes mais est le reflet de la fermeture d'établissements, notamment sur les communes de Sauzet et de Savasse.

Entre 2015 et 2010, on remarque une diminution de nombre d'emploi sur la commune de Puy-Saint-Martin, passant de 198 en 2010 à 184 en 2015, c'est-à-dire que la commune perd de l'emploi pour ses habitants.

Les déplacements domicile-travail

Les déplacements domicile-travail montrent le poids de Montélimar et des 2 grandes entreprises de la vallée du Rhône :

Lieu d'habitation des actifs travaillant sur le territoire

Meme commune	11 808	44%
<i>Montélimar</i>	9 362	35%
<i>Communes périurbaines</i>	1 152	4%
<i>Communes rurales</i>	1 293	5%
Autre commune	15 045	56%
<i>Montélimar</i>	812	3%
<i>Communes périurbaines</i>	2 798	10%
<i>Communes rurales</i>	2 261	8%
CA Valence Romans Agglo	516	2%
CC des Baronnie en Drôme Proven	82	0%
CC Dieulefit-Bourdeaux	663	2%
CC Drôme Sud Provence	1 531	6%
CC du Crestois et de Pays de Saillan	70	0%
CC du Diois	10	0%
CC du Val de Drôme	736	3%
CC Porte de Dromardèche	33	0%
Autres communes Drôme	295	1%
Dept Ardeche	4 020	15%
Dépt Gard	147	1%
Dept vaucluse	478	2%
Hors Drome Ardeche	593	2%
Actifs sur le territoire	26 853	-

Source: INSEE Migcom 2015

Lieu de travail des actifs résidant sur le territoire

Meme commune	11 808	47%
<i>Montélimar</i>	9 362	37%
<i>Communes périurbaines</i>	1 152	5%
<i>Communes rurales</i>	1 293	5%
Autre commune	13 278	53%
<i>Montélimar</i>	3 997	16%
<i>Communes périurbaines</i>	878	4%
<i>Communes rurales</i>	996	4%
CA Valence Romans Agglo	1 095	4%
CC des Baronnie en Drôme Provençale	41	0%
CC Dieulefit-Bourdeaux	387	2%
CC Drôme Sud Provence	1 630	6%
CC du Crestois et de Pays de Saillans Coeur de Drôme	132	1%
CC du Diois	10	0%
CC du Val de Drôme	486	2%
CC Porte de Dromardèche	23	0%
CC du Royans-Vercors	19	0%
EPCI Hors 26	138	1%
Autre commune	2 232	9%
Hors Drome Ardeche	1 213	5%
Actifs sur le territoire	25 086	-

Source: INSEE Migcom 2015

En dehors du bassin de Montélimar, les principaux échanges se font entre l'Ardèche Rhodanienne et le Tricastin. Ces échanges s'expliquent par :

- ▶ la grande proximité des communes ardéchoises non comprises dans le bassin de Montélimar, tel que défini par l'INSEE, qui sont tournées vers le Rhône et d'une grande proximité avec Montélimar.
- ▶ deux implantations de centrales nucléaires (Cruas - Ardèche Rhodanienne- et le Tricastin), fortement pourvoyeuses d'emplois dans le secteur.

A une échelle moindre, la Communauté de Communes Drôme Sud Provence compte 6% de résidents travaillant sur Montélimar Agglomération, et 6% d'actifs résidant à Montélimar Agglomération, ce qui est la part la plus importante d'attractivité de l'emploi des EPCI voisins en dehors des communes Ardéchoises.

L'évolution démographique de l'Agglomération est fortement liée au développement économique, la répartition territoriale des habitants dépendant de l'offre de logements et des logiques résidentielles selon les revenus et la composition du ménage.

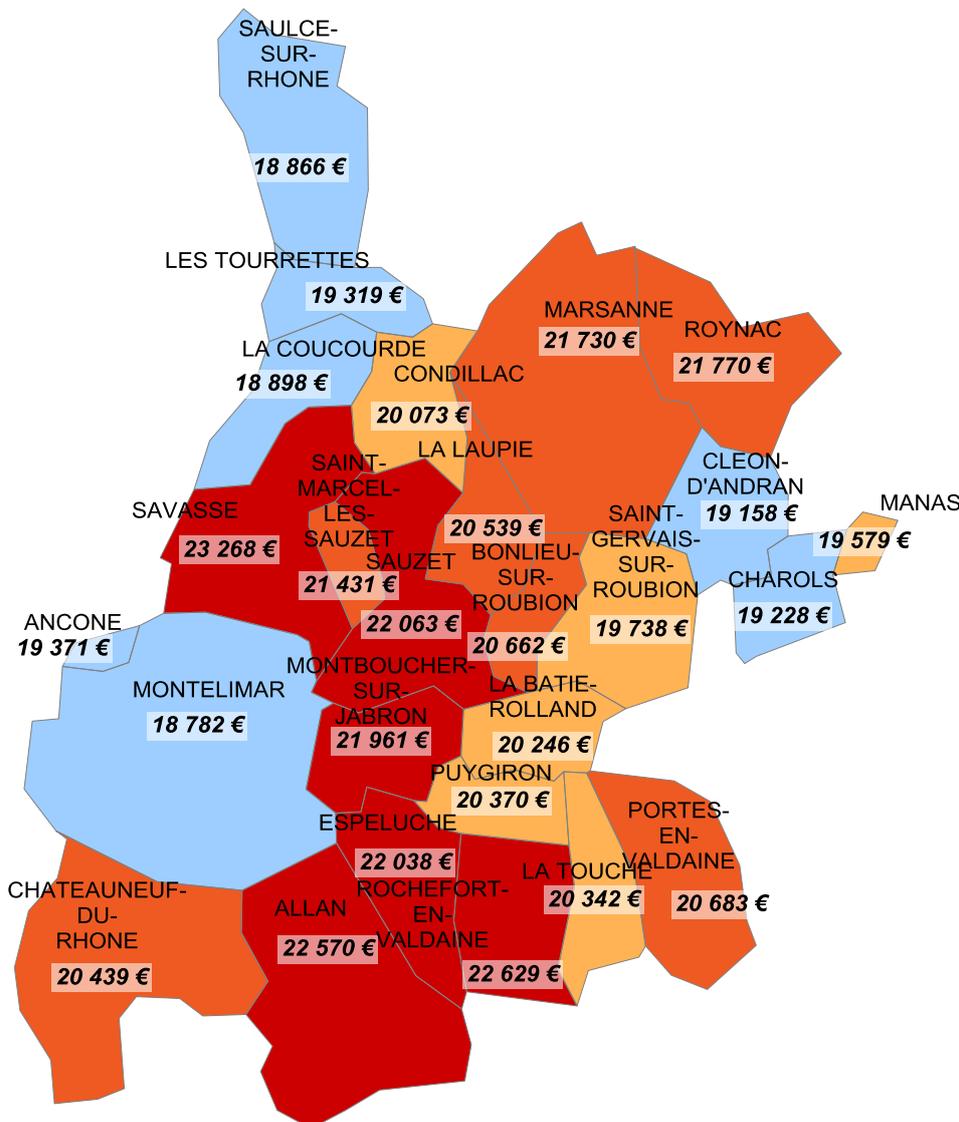
2.2. DES CLIVAGES DE REVENUS ENTRE LE CENTRE ET LE PÉRIURBAIN :

Les revenus de l'agglomération de Montélimar, avec un revenu médian par unité de consommation de 19 903 €, sont proches de ceux du département de la Drôme (19 843 €).

Cette moyenne est tirée vers le haut par les communes périurbaines, plus aisées (21 648 € par an et par habitant). Bien que le secteur des communes rurales soit moins homogène, sa moyenne est elle aussi élevée (20 225 € par an et par habitant). La situation dans les communes rurales est diverse mais les communes avec les ménages les plus jeunes (communes familiales) sont globalement celles dont le niveau de revenus est plus faible.

Montélimar concentre une population plus précaire : le revenu médian disponible par unité de consommation (18 782 € par an et par habitant) est inférieur à la moyenne drômoise. La Ville Centre et les communes du couloir rhodanien au nord de l'agglomération sont les communes avec les ménages ayant le moins de revenu disponible par unité de consommation.

Sur l'Agglomération, 58 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social.



Carte réalisée par l'observatoire de l'ADIL 26, octobre 2018, source INSEE 2014

Sur la commune de Puy-Saint-Martin, le revenu disponible médian par unité de consommation est supérieur à la médiane de l'agglomération ou des communes du secteur rural (20 655 €).

En termes de revenus, on observe donc un déséquilibre sur le territoire, avec des communes le long de l'A7 qui sont globalement moins aisées, tout comme la ville centre, mais également Cléon-d'Andran et Charols. Les communes périurbaines sont dans l'ensemble plus aisées, ce qui peut traduire une tendance des ménages aux revenus plus importants à préférer ces communes à la ville-centre, probablement pour des questions de choix de mode d'habiter (maison individuelle avec jardin pour les ménages familiaux, par exemple).

A terme, un tel déséquilibre peut avoir comme effet une paupérisation de la ville-centre, qui a par ailleurs déjà été constatée lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH de Montélimar. Cette paupérisation participe à un manque d'attractivité du centre-ville de la ville-centre, qui doit pourtant porter le plus gros de la croissance démographique du territoire.

2.3. UNE PAUPÉRISATION ENTRAÎNANT UNE FORTE DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Avec 1 820 demandes de logement social et un peu plus de 360 attributions en 2020, la pression est plus élevée sur l'agglomération qu'à l'échelle du département ou de la région : 5 demandes pour une attribution pour Montélimar-Agglomération contre 4,8 pour le département et 4,6 pour la région.

Du point de vue du profil, les demandeurs d'un logement social :

- ▶ disposent de faibles revenus (plus des ¾ relèvent du PLAi)
- ▶ sont en demande de mutations (40% habitent déjà le parc social)
- ▶ sont pour 40% des personnes seules. La pression de la demande est d'ailleurs nettement plus élevée pour les petits logements (9,7 demandes de T1/2 pour 1 attribution).

L'enjeu est bien de poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour répondre à cette forte demande en l'orientant en partie vers les petits logements.

3) DES CARACTERISTIQUES DES PROFILS DE MÉNAGES A PRENDRE EN COMPTE

Au même titre que la croissance démographique, l'évolution de la structure de la population et de la composition des ménages est un facteur déterminant sur les besoins en logements d'un territoire. Elle présente des enjeux en termes d'aménagement à ne pas négliger.

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, le nombre total de ménages augmente, mais leur taille diminue.

3.1. LA TAILLE DES MÉNAGES ET SES CONSÉQUENCES EN BESOIN DE LOGEMENTS

La structure familiale en 2016 sur les communes : une ville centre qui dénote

Le nombre de personnes par logement (ou taille moyenne des ménages) est de 2,2 personnes sur le territoire de Montélimar-Agglomération, ce qui est tout à fait similaire aux moyennes départementales et régionales.

Taille et poids des ménages en 2016 sur le territoire de Montélimar Agglomération

Commune	Taille moyenne des ménages en 2016	Nombre de ménage (en %)	Moyennes par secteur	Taille moyenne des ménages en 2016	Nombre de ménage (en %)
Allan	2,5	2,3%	Communes rurales	2,4	12
Ancône	2,4	1,9%	Communes intermédiaires	2,4	25
La Bâtie-Rolland	2,4	1,4%	Ville centre	2,1	62
Bonlieu-sur-Roubion	2,6	0,6%			
Charols	2,7	1,2%			
Châteauneuf-du-Rhône	2,5	3,8%			
Cléon-d'Andran	2,3	1,3%			
Condillac	2,3	0,2%			
La Coucourde	2,5	1,5%			
Espeluche	2,4	1,5%			
La Laupie	2,5	1,1%			
Manas	2,3	0,3%			
Marsanne	2,4	1,9%			
Montboucher-sur-Jabron	2,3	3,3%			
Montélimar	2,1	62,5%			
Portes-en-Valdaine	2,1	0,7%			
Puygiron	2,4	0,6%			
Rochefort-en-Valdaine	2,6	0,5%			
Roynac	2,4	0,7%			
Saint-Gervais-sur-Roubion	2,4	1,5%			
Saint-Marcel-lès-Sauzet	2,5	1,8%			
Saulce-sur-Rhône	2,4	2,7%			
Sauzet	2,2	2,9%			
Savasse	2,3	2,1%			
La Touche	2,5	0,3%			
Les Tourrettes	2,6	1,4%			
Montélimar Agglomération	2,2	100,0%			

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Une évolution à la baisse de la taille des ménages se poursuivant mais à un rythme moins soutenu

Bien qu'il y ait eu une évolution parfois importante entre 1999 et 2010 (-0,25 point pour les communes intermédiaires, -0,20 point pour les communes rurales), les dernières données (2010-2016) tendent à montrer que l'évolution de la taille des ménages se fait de manière de moins en moins prononcée.

Toutefois une baisse plus importante pourrait concerner les communes dont la taille des ménages en 2016 reste élevée (équivalente ou supérieure à 2,5 habitants par ménages). Il s'agit des communes d'Allan, Bonlieu sur Roubion, Charols, Châteauneuf du Rhône, La Coucourde, La Laupie, Rochefort en Valdaine, Saint Marcel les Sauzet, La Touche et Les Tourrettes. Ces communes qui se concentrent dans la Vallée du Rhône, dans les zones rurales de la Valdaine ou la Plaine des Andrans, sont donc des secteurs où les grands ménages privilégient leur installation.

Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2016

Commune	Taille moyenne des ménages			Ecart ent 1999 et 2016
	1999	2010	2016	
Allan	2,7	2,5	2,5	-
Ancône	2,6	2,3	2,4	-
La Bâtie-Rolland	2,7	2,4	2,4	-
Bonlieu-sur-Roubion	2,9	2,5	2,6	-
Charols	2,5	2,6	2,7	-
Châteauneuf-du-Rhône	2,5	2,3	2,5	-
Cléon-d'Andran	2,5	2,4	2,3	-
Condillac	2,7	2,5	2,3	-
La Coucourde	2,7	2,6	2,5	-
Espeluche	2,7	2,5	2,4	-
La Laupie	2,7	2,6	2,5	-
Manas	2,2	2,3	2,3	-
Marsanne	2,5	2,5	2,4	-
Montboucher-sur-Jabron	2,7	2,5	2,3	-
Montélimar	2,3	2,2	2,1	-
Portes-en-Valdaine	2,3	2,1	2,1	-
Puygiron	2,6	2,5	2,4	-
Rochefort-en-Valdaine	3,3	2,7	2,6	-
Roynac	2,8	2,5	2,4	-
Saint-Gervais-sur-Roubion	2,5	2,4	2,4	-
Saint-Marcel-lès-Sauzet	2,7	2,5	2,5	-
Saulce-sur-Rhône	2,6	2,5	2,4	-
Sauzet	2,7	2,4	2,2	-
Savasse	2,6	2,4	2,3	-
La Touche	2,5	2,6	2,5	-
Les Tourrettes	2,9	2,8	2,6	-
Montélimar Agglomération	2,4	2,3	2,2	-

Moyennes par secteur	Taille moyenne des ménages			Ecart ent 1999 et 2016
	1999	2010	2016	
Communes rurales	2,6	2,5	2,4	-0
Communes intermédiaires	2,7	2,5	2,4	-0
Ville centre	2,3	2,2	2,1	-0

Toutefois les écarts sont significatifs d'une commune à une autre, allant de 2,1 à 2,7 habitants par ménage. La Ville centre de Montélimar présente une taille des ménages légèrement inférieure à la moyenne de l'Agglomération avec 2,1 habitants par ménage. On remarque que la taille moyenne des ménages est comparable sur les communes rurales et intermédiaires (2,4 habitants par ménage).

Ainsi, la Ville centre concentre la grande majorité des ménages, mais enregistre les plus petites tailles de ménages. A l'inverse, les communes rurales présentent un peu moins de ménages, mais de plus grande taille.

Ces disparités de la composition des ménages sont étroitement liées à l'offre de logements : une très grande proportion de petits logements (T2 et T3) est concentrée à Montélimar. A l'inverse, les communes rurales offrent très majoritairement des grands logements (T4 et plus) qui permettent d'accueillir plus de familles avec enfants.

Un desserrement des ménages renforçant un besoin de logements :

De manière assez généralisée sur le territoire métropolitain, le nombre de ménages augmente, alors que leur taille diminue. Les familles monoparentales, les divorces, la décohabitation des jeunes, le vieillissement de la population qui amène plus de personnes âgées à vivre seules après le décès de leur conjoint(e)... entraîne un desserrement des ménages qui nécessite notamment de mettre à disposition un plus grand nombre de logements pour répondre aux besoins de la population résidente sur un territoire. Les phénomènes de cohabitation des jeunes, des étudiants, les dynamiques intergénérationnelles... ne compensent pas la décohabitation.

Ce desserrement est à analyser de manière indépendante des nouveaux arrivants liés au solde migratoire, qui augmentent dans un second temps les besoins en logements mais ne sont pas liés aux dynamiques intrinsèques du territoire.

Différentes études⁶ annoncent que la taille des ménages et le desserrement devraient se stabiliser dans les années à venir sur le territoire, en lien notamment avec le fait que la vie en solo semble se stabiliser, le taux de divorce n'augmente plus, de plus en plus de jeunes ont du mal à accéder rapidement à un logement autonome avec un seul revenu, la taille des familles se stabilise...

Le nombre de logements à produire pour maintenir le niveau de population à l'identique devra donc tenir compte de cette tendance.

⁶ Sources de ces études :

- *La baisse de la taille des ménages va-t-elle s'interrompre ?* Centre d'observation de la société – 25 novembre 2019
- Une croissance démographique modérée dans les territoires de la Drôme – N°65 – INSEE Analyses Auvergne-Rhône-Alpes – Octobre 2018
- Chiffres INSEE démontrent que la diminution de la taille des ménages tend vers une stabilisation depuis 2007

3.2. UN VIEILLISSEMENT MESURÉ SUR LE TERRITOIRE MAIS TENDANT À S'ACCENTUER

La population de Montélimar-Agglomération est globalement plus jeune que celle du département. La part des moins de 30 ans est légèrement plus élevée et celle des plus de 60 ans est inversement plus faible (respectivement 35,4 % et 25,6 % sur le territoire contre 34,3 % et 27,3 % pour la Drôme).

Les communes rurales et la ville-centre sont davantage marquées par le phénomène de vieillissement.

Structure de la population par tranche d'âge

Territoire	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
Montélimar Agglomération	19,4%	16,0%	18,4%	20,5%	16,3%	9,3%
Département de la Drôme	18,7%	15,6%	18,2%	20,2%	17,4%	9,9%
Région ARA	18,4%	17,7%	19,1%	19,7%	15,7%	9,3%
France métropolitaine	18,1%	17,7%	19,0%	19,9%	16,0%	9,4%
Moyennes par secteur	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
Communes rurales	18,7%	14,0%	17,8%	22,8%	17,4%	9,3%
Communes intermédiaires	19,8%	15,1%	19,1%	22,9%	16,3%	7,1%
Ville centre	19,2%	17,0%	18,1%	19,3%	16,1%	10,2%

Alors qu'à l'échelle nationale la part des + de 60 ans augmente nettement plus fortement que l'ensemble de la population, illustrant un net vieillissement de la population, la hausse est plus faible à Montélimar-Agglomération (+ 1,17 % entre 2011 et 2016, contre 1,6 % pour l'ensemble de la population). L'agglomération est touchée par le vieillissement (et donc de la problématique de l'adaptation des logements) mais de façon plus mesurée. La hausse est toutefois plus marquée sur les communes rurales (+ 1,62 %) et les communes intermédiaires (+ 1,55 %). En revanche, on remarque une légère diminution de la part des plus 75 ans sur la ville-centre (- 0,18 %). A l'échelle communale, certaines communes ont subi une augmentation de la part des + de 60 ans supérieure à la moyenne de l'Agglomération, notamment les communes de Cléon d'Andran (+ 5,23 %), Rochefort-en-Valdaine (+ 8,61 %) et Sauzet (+ 6,53 %) qui présentent une augmentation entre 4,5 et 7,4 fois supérieure à la moyenne de l'Agglomération.

A l'inverse, la part des jeunes 0 à 14 ans diminue considérablement entre 2011 et 2016 sur les communes rurales (- 1,06 %) et les communes intermédiaires (- 0,81 %), alors qu'elle augmente sur la Ville centre (+ 1,46 %), ce qui engendre une évolution des besoins en termes des logements en grandes tailles à la ville centre. Concernant les communes des autres strates, la baisse de la part des jeunes de 0-14 ans peut s'expliquer par prix de l'immobilier, relativement plus cher, ainsi donnant accès aux secundo-accédants avec un niveau de revenu plus élevés et une composition familiale avec des enfants plus âgés.

Le vieillissement va s'accroître dans les prochaines années d'autant que les profils d'habitants qui quittent le plus l'Agglomération de Montélimar sont les jeunes, avec un écart de 3 % entre les entrants et les sortants, et que l'Agglomération attire les personnes âgées de 65 ans et plus.

Il y aurait donc lieu à maintenir les jeunes sur le territoire en proposant davantage de cursus post-bac ou à les capter au retour d'études par des emplois et des produits habitat adaptés.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

En parallèle se pose la question du logement de ces personnes vieillissantes et des sujets afférents : occupation de grands logements par une personne âgée, maintien à domicile de cette population, offre de logements plus petits et plus fonctionnels, logements spécialisés, logements adaptés...

Evolution de la structure par tranche d'âge entre 2011 et 2016

Commune	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus
Allan	-0,39 %	-0,53 %	-0,05 %	0,66 %	-0,42 %	0,68 %
Ancône	3,67 %	1,99 %	0,24 %	-0,27 %	-2,85 %	-0,07 %
La Bâtie-Rolland	1,37 %	-0,59 %	-0,90 %	-0,22 %	0,23 %	0,10 %
Bonlieu-sur-Roubion	0,18 %	4,36 %	2,44 %	-3,01 %	-2,53 %	-1,44 %
Charols	-2,10 %	0,23 %	-2,39 %	1,17 %	4,00 %	-0,80 %
Châteauneuf-du-Rhône	4,33 %	-2,24 %	1,16 %	-2,36 %	-0,42 %	-0,46 %
Cléon-d'Andran	-1,44 %	-1,41 %	-1,12 %	-1,26 %	2,72 %	2,51 %
Condillac	-2,72 %	0,10 %	-4,13 %	5,12 %	-1,96 %	3,58 %
La Coucourde	-1,33 %	2,44 %	-2,67 %	0,30 %	1,01 %	0,15 %
Espeluche	-4,39 %	0,41 %	-3,62 %	4,57 %	1,67 %	1,36 %
La Laupie	-4,10 %	2,64 %	-3,74 %	4,07 %	2,00 %	-1,01 %
Manas	-0,65 %	2,62 %	0,41 %	-5,10 %	3,55 %	-1,88 %
Marsanne	-2,49 %	2,12 %	-3,39 %	2,42 %	1,31 %	-0,05 %
Montboucher-sur-Jabron	-1,67 %	-0,66 %	-2,35 %	1,78 %	2,68 %	0,23 %
Montélimar	1,46 %	-1,68 %	0,29 %	-0,89 %	1,00 %	-0,18 %
Portes-en-Valdaine	-0,04 %	0,00 %	0,08 %	-0,92 %	-0,02 %	0,90 %
Puygiron	1,12 %	-0,76 %	-0,55 %	2,17 %	-2,29 %	0,31 %
Rochefort-en-Valdaine	-0,80 %	3,55 %	-6,19 %	-5,46 %	10,08 %	-1,48 %
Roynac	-1,72 %	-0,89 %	-3,39 %	2,33 %	2,08 %	1,37 %
Saint-Gervais-sur-Roubion	-0,09 %	-1,55 %	-2,07 %	3,01 %	-0,36 %	1,06 %
Saint-Marcel-lès-Sauzet	-0,88 %	-0,50 %	0,09 %	-0,03 %	0,08 %	1,24 %
Saulce-sur-Rhône	-0,92 %	-0,25 %	-3,30 %	2,32 %	0,91 %	1,24 %
Sauzet	-2,65 %	-0,28 %	-2,93 %	-0,61 %	4,97 %	1,56 %
Savasse	-0,56 %	2,27 %	-0,02 %	-4,32 %	2,69 %	-0,05 %
La Touche	-1,38 %	3,35 %	-6,39 %	4,18 %	-4,70 %	5,35 %
Les Tourrettes	-4,16 %	3,55 %	-1,70 %	1,46 %	0,46 %	0,39 %
Montélimar Agglomération	0,60 %	-0,84 %	-0,47 %	-0,45 %	1,06 %	0,11 %

3.3. UNE LARGE MAJORITÉ DE PROPRIÉTAIRES EN DEHORS DE MONTÉLIMAR QUI LIMITE LE TURN OVER

La part de propriétaires qui occupent leur résidence principale en 2016 sur le territoire de Montélimar-Agglomération est en tout point similaire à la moyenne nationale : 57 %. En revanche, elle est légèrement moins importante par rapport à la Région (59 %) et nettement inférieure à celle du Département (62 %).

Bien que la majorité des résidences principales totales de l'Agglomération soit occupée par leur propriétaire, de profonds déséquilibres structurels existent entre les communes.

En effet, les résidences principales occupées par leur propriétaire sont principalement localisées dans les communes intermédiaires (76 %) et dans les communes rurales (69 %). Certaines communes atteignent plus de 80 % de propriétaires : Bonlieu sur Roubion (83 %), Manas (86%), Rochefort-en-Valdaine (82 %), Saint Marcel les Sauzet (86 %), La Touche (83 %) ... Les biens font l'objet d'une rotation assez faible, ce qui complexifie les parcours résidentiels. Seulement 48 % des résidences principales de la Ville centre sont occupées par leur propriétaire, ce qui implique plus de 52 % d'occupation par des locataires (ou logements gratuits pour une très faible part).

Statut d'occupation des résidences principales en 2016, sur le territoire de Montélimar Agglomération

Commune	Propriétaires	Locataires ou logés gratuitement
Allan	77%	23%
Ancône	70%	30%
La Bâtie-Rolland	72%	28%
Bonlieu-sur-Roubion	83%	17%
Charols	76%	24%
Châteauneuf-du-Rhône	70%	30%
Cléon-d'Andran	68%	32%
Condillac	79%	21%
La Coucourde	77%	23%
Espeluche	80%	20%
La Laupie	75%	25%
Manas	86%	14%
Marsanne	78%	22%
Montboucher-sur-Jabron	66%	34%
Montélimar	48%	52%
Portes-en-Valdaine	80%	20%
Puygiron	78%	22%
Rochefort-en-Valdaine	82%	18%
Roynac	75%	25%
Saint-Gervais-sur-Roubion	72%	28%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	86%	14%
Saulce-sur-Rhône	65%	35%
Sauzet	74%	26%
Savasse	74%	26%
La Touche	83%	17%
Les Tourrettes	70%	30%
Montélimar Agglomération	58%	42%

Moyennes par secteur	Propriétaires	Locataires ou logés gratuitement
Communes rurales	69%	31%
Communes intermédiaires	76%	24%
Ville centre	48%	52%

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

On remarque une augmentation des propriétaires occupants sur le territoire de l'agglomération : entre 1999 et 2016, la part des propriétaires occupants passe de 55 à 58 %.

L'évolution s'est concentrée sur les communes rurales, avec + 4 % de propriétaires occupants, ainsi que sur la Ville centre, avec + 3 % de propriétaires occupants.

A l'échelle communale, les évolutions sont très variées d'une commune à une autre : les communes de Manas et Marsanne enregistrent une augmentation de leurs propriétaires occupants de + 10 %, alors que Ancône enregistre une baisse de - 8 %, au profit des propriétaires bailleurs.

Évolution des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ou logés gratuitement entre 1999 et 2016, sur Montélimar Agglomération

Commune	Propriétaire occupant			Propriétaire bailleur ou logé gratuitement		
	1999	2016	Ecart 1999-2016	1999	2016	Ecart 1999-2016
Allan	77%	77%	0%	23%	23%	0%
Ancône	79%	70%	-8%	21%	30%	9%
La Bâtie-Rolland	69%	72%	3%	31%	28%	-3%
Bonlieu-sur-Roubion	83%	83%	0%	17%	17%	0%
Charols	67%	76%	9%	33%	24%	-9%
Châteauneuf-du-Rhône	62%	70%	8%	38%	30%	-8%
Cléon-d'Andran	63%	68%	5%	37%	32%	-5%
Condillac	78%	79%	1%	22%	21%	-1%
La Coucourde	68%	77%	8%	32%	23%	-9%
Espeluche	82%	80%	-1%	18%	20%	2%
La Laupie	75%	75%	0%	25%	25%	0%
Manas	75%	86%	10%	25%	14%	-11%
Marsanne	68%	78%	10%	32%	22%	-10%
Montboucher-sur-Jabron	68%	66%	-2%	32%	34%	2%
Montélimar	45%	48%	3%	55%	52%	-3%
Portes-en-Valdaine	73%	80%	8%	27%	20%	-7%
Puygiron	81%	79%	-3%	19%	21%	2%
Rochefort-en-Valdaine	87%	82%	-5%	13%	18%	5%
Roynac	68%	75%	6%	32%	25%	-7%
Saint-Gervais-sur-Roubion	68%	72%	4%	32%	28%	-4%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	80%	86%	5%	20%	14%	-6%
Saulce-sur-Rhône	62%	66%	4%	38%	34%	-4%
Sauzet	76%	74%	-3%	24%	26%	2%
Savasse	76%	74%	-2%	24%	26%	2%
La Touche	79%	83%	4%	21%	17%	-4%
Les Tourrettes	71%	70%	0%	29%	30%	1%
Montélimar Agglomération	55%	58%	3%	45%	42%	-3%

Moyennes par secteur	Propriétaire occupant			Propriétaire bailleur ou logés gratuitement		
	1999	2016	Ecart 1999-2016	1999	2016	Ecart 1999-2016
Communes rurales	74%	78%	4%	26%	22%	-4%
Communes intermédiaires	73%	74%	1%	27%	26%	-1%
Ville centre	45%	48%	3%	55%	52%	-3%

Source : ADIL 26 - INSEE R

La situation sur la commune de Puy-Saint-Martin est assez comparable au reste du territoire de Montélimar agglomération : 72 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, 19 % des occupants sont des locataires dans le parc privé, 5% sont des locataires HLM.

Des locataires du parc locatif social au profil familial, avec de faibles ressources

L'occupation du parc locatif social des principaux bailleurs⁷ tend à s'équilibrer entre les différents types de ménages, avec l'augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales.

La taille moyenne des ménages du parc est de 2,4 personnes (selon l'enquête sur l'Occupation du Parc Social), légèrement supérieure à la moyenne de Montélimar-Agglomération (2,22 en 2015, selon l'INSEE). Le nombre croissant de familles dans les emménagés récents tend à augmenter cette spécificité.

Les attributions récentes voient la part des familles (couples ou familles monoparentales) augmenter par rapport à la répartition existante, les personnes isolées représentant 39 % des attributions au 1^{er} janvier 2020⁸, contre 30 en 2015 : leur part augmente, alors que le parc social compte seulement 16 % de T1/T2.

L'enquête sur l'occupation du parc social montre qu'un quart (26%) des locataires en place ont plus de 65 ans. L'adaptation du parc au vieillissement de ses occupants est donc un enjeu important pour le parc social pour les prochaines années, d'autant plus que les 50-64 ans constituent la tranche d'âge la plus nombreuse avec 29 % des occupants : il devrait donc y avoir une augmentation de la part des plus de 65 ans dans les prochaines années.

Les emménagés récents rajeunissent le parc car ils ont majoritairement entre 30 et 39 ans (30 %) et entre 40 et 49 ans (27 %).

Sur l'ensemble du parc, l'enquête pour l'occupation du parc social compte 80 % de ménages aux ressources inférieures au PLAi (logement très social), dont 56 % avec des revenus inférieurs à 40 % des plafonds d'éligibilité (qui révèlent du seuil de pauvreté).

Les attributions récentes confirment et renforcent cette tendance : en 2014, plus de 80 % des attributions sur l'Agglomération concernent des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au seuil du Prêt Locatif Aidé d'Intégration. En 2015, la tendance est la même avec 78 % des attributaires sous le seuil Prêt Locatif Aidé d'Intégration sur le parc de Montélimar. Un quart des occupants majeurs ont un emploi stable, 13 % un emploi précaire, 12 % sont au chômage selon l'enquête de l'occupation du parc social, ce qui entraîne des ressources instables et plutôt faibles.

Il s'agit donc de continuer à produire des logements sociaux correspondant aux faibles ressources d'une partie de la population.

⁷ Sources : Montélimar Habitat, Drôme Aménagement Habitat (DAH) et Société pour le Développement de l'Habitat (SDH)

⁸ Source : Données ADIL 26 sur la base du SNE au 1^{er} janvier 2020 (Système National d'Enregistrement)

SYNTHESE

La **démographie du territoire connaît un dynamisme important** (évolution démographique >1 % / an mais hétérogène avec une augmentation plus forte sur les communes péri-urbaines d'Ancône et de Châteauneuf-du-Rhône et sur les communes rurales) essentiellement lié au solde migratoire. L'extension du PLH sur les communes de l'ex-CCPM s'est faite en 2015, ce qui explique un développement démographique moins maîtrisé sur ce territoire pour la période 2010-2015.

Ce dernier est porté principalement par l'économie : 27 200 emplois, avec une couverture de 92 %, et un dynamisme économique similaire à celui du reste du bassin rhodanien.

L'**emploi** reste néanmoins centré sur la ville de Montélimar (80 %). Le taux de chômage est important, et en progression (15,4 % en 2015 contre 12 % en 2012). Ce taux de chômage compte toutes les catégories de demandeurs d'emplois, y compris ceux qui sont en formation, en arrêt maladie, ou à temps partiel (plus ou moins de 78 heures travaillées par mois). Ce taux important reste donc à relativiser.

Enfin, la **résidentialisation** reste modérée : seulement 47 % des actifs travaillent sur leur commune.

Les **parcours résidentiels** montrent que la « porte d'entrée » du territoire reste Montélimar pour les jeunes nouveaux arrivants en raison de son offre locative. L'évasion ou l'implantation sur les communes rurales et péri-urbaines s'effectue pour la première fois après 25 ans et principalement pour des couples avec enfants.

Cette évolution du parcours résidentiel est confortée avec le **revenu des habitants** : en effet la ville centre concentre une population à faible revenus (18 782 € / an / habitant) alors que ce dernier est supérieur pour les communes rurales (20 225 € / an / habitant) et les communes péri-urbaines (21 648€ / an / habitant).

Néanmoins et bien que le niveau de revenus moyen soit le plus élevé du département avec 19 903 € / an/habitant, 58 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds des logements sociaux.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Poursuivre l'accueil de nouvelles populations pour répondre aux besoins issus de la dynamique économique.
- Equilibrer le développement du territoire en favorisant les pôles d'emplois et de services.
- Maitriser le développement du territoire dans une logique de préservation du foncier, de reconquête de l'espace urbanisé
- Adapter la production de logements au niveau de revenus, à la taille des ménages, au vieillissement de la population : répondre aux caractéristiques et aux besoins de tous les ménages en proposant une offre en petits logements, en logements locatifs sociaux, abordables et adaptés, et assurer une mixité des offres.
- Permettre de loger les populations avec des revenus inférieurs aux plafonds des logements sociaux.

TROISIEME PARTIE
Parc de logements
Caractéristiques et évolutions du parc
de logements

TROISIEME PARTIE :

Ce qu'il faut retenir :

- 33 106 logements en 2016 dont 62 % sont localisés à Montélimar.
- Un parc majoritairement constitué de résidences principales (87 %) caractérisé principalement par la maison individuelle (soit 46 % de la production entre 2012 et 2018).
- 57% des résidences principales sont occupés par leur propriétaire, largement majoritaire en dehors de Montélimar
- Une concentration des petites typologies sur la ville-centre, en lien avec l'importance du parc locatif privé
- Une offre locative sociale, concentrée sur la ville centre mais qui a tendance à se renforcer sur l'ensemble de l'agglomération
- Une vacance de près de 9 % qui représente un potentiel important de remise de logements sur le marché de nombreuses communes, dont Montélimar
- Un tiers des logements qualifiés d'énergivore selon les diagnostics de performance énergétique réalisés entre 2013 et 2019, 61 % du parc de logement est construit après 1971.
- 71 % du marché locatif privé s'effectue à Montélimar avec un niveau de loyer de 4 à 10 % plus élevé qu'à l'échelle départementale.

1) UN PARC COMPOSE MAJORITAIREMENT DE LOGEMENT GRANDS ET ANCIENS

1.1. UN PARC ESSENTIELLEMENT COMPOSÉ DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération est composée de 28 910 résidences principales en 2016, soit 87 % de son parc total. Le taux de résidences principales est supérieur de 7 à 4 points par rapport au Département de la Drôme, la Région Auvergne-Rhône-Alpes ou la France métropolitaine.

Les communes intermédiaires comptent 89 % de résidences principales (soit 7 295 logements), suivies par la Ville centre qui en enregistre 88 % (soit 18 073 logements), puis par les communes rurales avec 81 % (3 541 logements).

Cinq communes comptent une part élevée de résidences principales, supérieure à la moyenne de l'Agglomération et à 90 % de leur parc de logements : Allan (91 %, soit 672 logements), Ancône (93 %, soit 555 logements), Bonlieu-sur-Roubion (92 %, soit 181 logements), Saint-Marcel-les-Sauzet (92 %, soit 508 logements) et Les Tourrettes (93 %, soit 403 logements).

Nombre de résidences principales en 2016 sur Montélimar Agglomération

Commune	Logements en 2016	Résidences principales en 2016	Résidences principales en 2016 (%)
Allan	735	672	91%
Ancône	597	555	93%
La Bâtie-Rolland	489	417	85%
Bonlieu-sur-Roubion	197	181	92%
Charols	408	335	82%
Châteauneuf-du-Rhône	1 267	1 103	87%
Cléon-d'Andran	468	375	80%
Condillac	74	61	82%
La Coucourde	490	423	86%
Espeluche	500	431	86%
La Laupie	354	309	87%
Manas	131	84	64%
Marsanne	695	553	80%
Montboucher-sur-Jabron	1 082	968	89%
Montélimar	20 554	18 073	88%
Portes-en-Valdaine	249	192	77%
Puygiron	211	177	84%
Rochefort-en-Valdaine	169	134	79%
Roynac	247	201	81%
Saint-Gervais-sur-Roubion	525	422	80%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	552	508	92%
Saulce-sur-Rhône	877	780	89%
Sauzet	949	835	88%
Savasse	717	618	86%
La Touche	133	100	75%
Les Tourrettes	435	403	93%
Montélimar Agglomération	33 106	28 910	87%

En termes de résidences secondaires, la Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération compte 1 198 résidences secondaires et logements occasionnels en 2016, soit 4 % de son parc total. A l'échelle de l'Agglomération, les résidences secondaires ne présentent donc pas d'enjeu majeur.

Toutefois, cette présence de résidences secondaires est davantage prégnante sur les communes rurales du territoire avec une part de 11 % de leur parc total (soit 498 logements). Deux communes se démarquent et enregistrent un taux supérieur à 20 % de leur parc de logements : Manas (26 %) et La Touche (23 %), ce qui démontre un attrait touristique plus important sur ces communes.

Globalement, la faible part de résidences secondaires confirme un moindre attrait touristique du territoire pour du long séjour, et la réalité d'un bassin de vie tourné vers les résidences principales, avec quelques communes qui sortent du lot dans un sens ou dans l'autre.

Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2016

1.2. UNE PARTIE DU PARC VIEILLISSANT ET ENERGIVORE :

Près de 40% du parc date d'avant 1971

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, de nombreuses constructions datent d'avant 1971, ce qui pose des problèmes concernant leur état, leur entretien, leur rénovation ou réhabilitation, leur précarité énergétique, leur agencement etc. En effet, les normes de construction et les besoins de la population étaient différents en 1971 par rapport à aujourd'hui, et les bâtiments construits à cette époque ne sont plus adaptés aux habitants.

Le territoire de Montélimar-Agglomération concentre 11 035 logements construits avant 1971, soit 39 % de son parc total en 2017. Ce taux est inférieur à celui du Département de la Drôme (41 %), de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (42 %) ou de la France métropolitaine (45 %).

A l'échelle communale, dans 3 communes, plus de 50 % de leur parc de logements datent d'avant 1971 : Montélimar (66 %), Manas (57 %), Marsanne (55 %) et Roynac (51 %). A l'inverse, d'autres communes enregistrent un taux inférieur à 25 % : Montboucher-sur-Jabron (21 %), Rochefort-en-Valdaine (22 %) et Saint-Marcel-les-Sauzet (21 %). Ces communes ont donc plus des trois-quarts de leurs constructions qui sont postérieures à 1971.

Nombre de constructions datant d'avant 1971

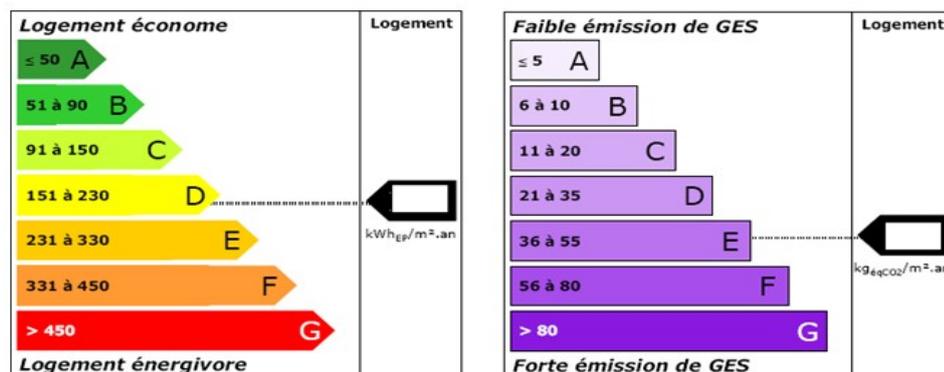
Commune	Avant 1971	Avant 1971 (%)
Allan	181	29 %
Ancône	221	40 %
La Bâtie-Rolland	133	35 %
Bonlieu-sur-Roubion	55	32 %
Charols	80	26 %
Châteauneuf-du-Rhône	449	41 %
Cléon-d'Andran	159	43 %
Condillac	29	48 %
La Coucourde	149	39 %
Espeluche	129	31 %
La Laupie	82	27 %
Manas	47	57 %
Marsanne	298	55 %
Montboucher-sur-Jabron	198	21 %
Montélimar	7 301	41 %
Portes-en-Valdaine	74	40 %
Puygiron	70	44 %
Rochefort-en-Valdaine	29	22 %
Roynac	101	51 %
Saint-Gervais-sur-Roubion	144	40 %
Saint-Marcel-lès-Sauzet	107	21 %
Saulce-sur-Rhône	296	40 %
Sauzet	340	41 %
Savasse	215	38 %
La Touche	43	43 %
Les Tourrettes	105	26 %
Montélimar Agglomération	11 035	39 %

Source : ADIL 26 - INSEE RGP 2016

Un tiers des logements qualifiés d'énergivore selon les Diagnostics de Performance Énergétique réalisés entre 2013 et 2019

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) vise à informer le propriétaire et le locataire de la consommation d'énergie du logement sur son chauffage, son refroidissement et sa production d'eau chaude sanitaire (ECS). Les consommations d'énergies sont ramenées à deux indicateurs : la consommation d'énergie en fonction de la surface habitable (kWh EP/m²) et l'impact sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) en fonction de la surface habitable (kg éq/CO₂/m² an).

Exemple d'étiquettes DPE



Les logements les plus performants sont ceux de classe A. Ce sont en général des logements très récents qui ont un label "Bâtiments basse consommation". A l'inverse, les logements les moins performants sont de classe G. Moins un logement est performant et plus il est rentable de le rénover pour réaliser des économies.

Pour répondre à la mission confiée par le décret du 5 juillet 2011, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) collecte les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisé à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location auprès des professionnels habilités à les délivrer. Les données présentées ensuite sont issues de la collecte des DPE du 1^{er} janvier 2013 au 15 novembre 2019.

Sur cette période, 4 029 DPE ont été réalisés sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, dont 67 % sur la Ville centre, 22 % sur les communes intermédiaires et 10 % sur les communes rurales.

Seulement 10 % des DPE (398) concerne des logements dits performants ou très performants (étiquettes A et B). A l'inverse, un tiers des DPE ont des étiquettes E, F et G, les

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

logements étant considérés comme énergivores. Enfin, la majorité des logements (59 %) ayant fait l'objet d'un DPE sur la période concernée ont une étiquette D ou C dite médiocre.

Répartition des DPE par étiquette de consommation énergétique (2013-novembre 2019) sur les secteurs de Montélimar Agglomération (en nombre et pourcentage)

Moyennes par secteur	A	B	C	D	E	F	G
Communes rurales	31	25	86	156	91	21	
Communes intermédiaires	60	52	169	339	208	58	
Ville centre	103	127	579	1 031	673	170	
Montélimar Agglomération	194	204	834	1 526	972	249	

Source : Traitement ADIL 26 - ADEME Observatoire des DPE novembre 2019

Moyennes par secteur	A	B	C	D	E	F	G
Communes rurales	7,5%	6,0%	20,7%	37,6%	21,9%	5,1%	1,1%
Communes intermédiaires	6,7%	5,8%	18,7%	37,6%	23,1%	6,4%	1,1%
Ville centre	3,8%	4,7%	21,3%	38,0%	24,8%	6,3%	1,1%

En croisant les informations sur l'âge du bâti et l'étiquette de consommation énergétique des logements ayant fait l'objet d'un DPE, la part des logements dont la performance énergétique s'est améliorée peut être évaluée. Ainsi, 376 logements datant d'avant 1990 ont une étiquette A, B ou C dont 205 logements d'avant 1970.

Répartition des DPE en fonction des tranches d'âge du bâti sur Montélimar Agglomération en nombre et pourcentage)

Age du bâti	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
1919-1945	0	0	0	1	0	0	0	1
1946-1970	5	31	169	601	518	145	37	1 506
1971-1990	1	11	159	384	314	96	13	978
1991-2005	5	16	212	198	76	2	0	509
2006-2014	5	67	267	310	55	6	0	710
2015-2019	3	6	10	4	0	0	0	23
NR	175	73	17	28	9	0	0	302
Montélimar Agglomération	194	204	834	1 526	972	249	50	4 029

Source : Traitement ADIL 26 - ADEME Observatoire des DPE novembre 2019

Age du bâti	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
1919-1945	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1946-1970	0,3%	2,1%	11,2%	39,9%	34,4%	9,6%	2,5%	37,4%
1971-1990	0,1%	1,1%	16,3%	39,3%	32,1%	9,8%	1,3%	24,3%
1991-2005	1,0%	3,1%	41,7%	38,9%	14,9%	0,4%	0,0%	12,6%
2006-2014	0,7%	9,4%	37,6%	43,7%	7,7%	0,8%	0,0%	17,6%
2015-2019	13,0%	26,1%	43,5%	17,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
NR	57,9%	24,2%	5,6%	9,3%	3,0%	0,0%	0,0%	7,5%
Montélimar Agglomération	4,8%	5,1%	20,7%	37,9%	24,1%	6,2%	1,2%	100,0%

Source : Traitement ADIL 26 - ADEME Observatoire des DPE novembre 2019

22 % du parc de résidences principales d'avant 1970 dispose d'un combustible pour le chauffage qualifié d'énergie chère :

Avertissement :

Les données permettant d'identifier les combustibles considérés comme une énergie dite chère ne sont plus diffusées en 2019. Par conséquent, ils datent de 2013. Bien que l'année de la base de données soit ancienne, elles permettent cependant de quantifier et qualifier le parc de logement,

même si quelques travaux de rénovation thermique ont été réalisés depuis lors.

La vulnérabilité énergétique des ménages est estimée à partir du parc de logements datant d'avant 1970 ayant pour combustible principal une énergie dite chère (électricité, fioul, gaz bouteille ou citerne...).

Il est important de noter que le recensement de l'INSEE, sur lequel est basée la présente étude, ne permet pas de savoir si ce parc a déjà bénéficié de travaux de rénovation thermique. Toutefois, assez peu de rénovations thermiques haut de gamme permettant de ramener le logement à un niveau énergétique correct (rénovation dite BBC, soit Bâtiment Basse Consommation) semblent avoir été engagées sur le territoire de Montélimar-Agglomération : seulement 3 dossiers ont été traités intégralement par la Plateforme de rénovation énergétique entre 2017 et 2019.

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, plus de 5 700 logements, soit 22 % des résidences principales en 2013 sont concernés par l'utilisation d'un chauffage onéreux et nécessiteraient une rénovation thermique. En plus, 50 % des logements d'avant 1970 sont chauffés avec une énergie dite chère, 37 % sont chauffés au gaz de ville, 11 % au bois et 2 % au chauffage urbain. Il est nécessaire d'envisager des travaux de rénovation thermique par le biais de ce Programme Local de l'Habitat.

Au total, 22 % du parc des résidences principales construites avant 1970 dispose d'un combustible principal considéré comme une énergie dite chère. Cela correspond à environ 5 705 logements, dont plus de la moitié sont des maisons individuelles. Les communes rurales sont les plus impactées par des chauffages onéreux avec 32 % du parc de logements concernés (955 logements) et les communes intermédiaires (28 % soit 1 735 logements) et la Ville centre avec 18 % (3 015 logements).

Sur le territoire, 4 communes ont plus d'un logement sur deux ancien avec pour combustible principal une énergie dite chère : Roynac (62 %), Saint-Gervais-sur-Roubion (58 %), Saulce-sur-Rhône (55 %) et Les Tourrettes (55 %).

Cette précarité énergétique est susceptible de toucher toutes les catégories socio-professionnelles et d'impacter fortement les budgets en cumulant les frais de chauffage et de climatisation sur l'année.

Au-delà de l'enjeu climatique, une mauvaise isolation thermique affecte donc le pouvoir d'achats des ménages, l'attractivité des logements et des bourgs et la qualité des constructions.

L'offre en logements de Montélimar-Agglomération doit donc s'adapter aux enjeux sociaux et environnementaux.

Taux et nombre de logements d'avant 1970 dont le combustible principal est une énergie dite chère

Commune	Nbr de lgts d'avant 1970 chauffés avec une énergie dite chère	Nbr de lgts d'avant 1970 chauffés avec une énergie dite chère (%)
Allan	132	22%
Ancône	175	33%
La Bâtie-Rolland	122	33%
Bonlieu-sur-Roubion	35	22%
Charols	56	19%
Châteauneuf-du-Rhône	311	31%
Cléon-d'Andran	134	36%
Condillac	17	29%
La Coucourde	113	29%
Espeluche	83	20%
La Laupie	54	20%
Manas	26	33%
Marsanne	170	35%
Montboucher-sur-Jabron	142	16%
Montélimar	3 015	18%
Portes-en-Valdaine	46	26%
Puygiron	52	32%
Rochefort-en-Valdaine	15	12%
Roynac	62	62%
Saint-Gervais-sur-Roubion	146	58%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	77	19%
Saulce-sur-Rhône	197	55%
Sauzet	250	31%
Savasse	170	24%
La Touche	20	42%
Les Tourrettes	85	55%
Montélimar Agglomération	5 705	22%

Moyennes par secteur	Nbr de lgts d'avant 1970 chauffés avec une énergie dite chère	Nbr de lgts d'avant 1970 chauffés avec une énergie dite chère (%)
Communes rurales	955	32%
Communes intermédiaires	1 735	28%
Ville centre	3 015	18%

Source : ADIL 26 – INSEE 201

Le Fond Unique Logement et Habitat largement mobilisé

Le Département met en place un Fond Unique Logement et Habitat (FULH)⁹ afin d'aider les personnes défavorisées à se maintenir dans leur logement et participer au règlement d'une dette énergie ou eau. Les ménages identifiés sont visés par le Plan Département d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et peuvent être propriétaires bailleurs ou occupants. Cette aide révèle la part de ménages en difficultés vis-à-vis des factures énergétiques, cependant il s'agit d'une donnée à manier avec prudence : l'ensemble des ménages qui rencontre ce type de difficultés ne fait pas une demande d'aide auprès du Département (méconnaissance du dispositif, difficultés à engager des démarches administratives etc.).

⁹ Source des données : DDT 26 - 2020

En 2019, les habitants de 25 communes du territoire de Montélimar-Agglomération ont été concernés par une aide énergie. Cela correspond à 689 demandes (concernant 572 familles), 563 aides attribuées (concernant 492 familles) pour un montant total d'aides allouées s'élevant à 115 832 € soit une aide moyenne de 206 €. La Touche est la seule commune n'ayant pas enregistré de demande d'aides. De manière générale, 78 % des demandes se concentrent sur la Ville centre, 14 % sur les communes intermédiaires et 8 % sur les communes rurales. Le montant moyen des aides est le plus élevé sur les communes intermédiaires avec 236 €, suivies par les communes rurales avec 233,5 € puis la Ville centre avec 198 €.

Le plus grand nombre de demandes faites sur Montélimar est à mettre en corrélation avec la concentration de logements sur cette commune. En revanche, les aides étant plus conséquentes sur les communes intermédiaires et rurales cela sous-entend que les ménages y sont dans une plus grande précarité énergétique soit en raison de la mauvaise qualité des biens immobiliers (déperdition énergétique, prix de l'énergie principale du logement...) soit en raison de leur revenu (impossibilité de payer les factures...).

1.3. UN PARC PARFOIS DEGRADE VOIRE POTENTIELLEMENT INDIGNE NOTAMMENT SUR LE CENTRE HISTORIQUE DE MONTELMAR

Un parc privé potentiellement indigne peu important mais qui impacte fortement le centre historique de Montélimar

Les données sur le parc privé potentiellement indigne sont tirées du fichier FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP, traitement du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) identifié par l'ANAH. Cette base ne traite que des résidences principales privées occupées. L'analyse se base sur la catégorie du bâti définie en 1970, assez peu actualisée. Le postulat est qu'un logement de qualité mauvaise ou médiocre a peu de chances d'avoir été amélioré ou réhabilité s'il est aujourd'hui occupé par des ménages aux revenus modestes. La base de données croise donc l'état des logements et le revenu fiscal de référence.

Sont considérés comme parc privé potentiellement indigne :

- ▶ Les logements de catégorie 6 (matériaux de durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales mais pièces réduites et absence éventuellement de locaux d'hygiène) et dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur de 30 % du plafond PLUS ;
- ▶ Les logements de catégorie 7 et 8 (constructions médiocres exigües et manquant souvent des locaux d'hygiène / constructions délabrées ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité) et dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60% du plafond PLUS.

En 2015, 3,58 % du parc de résidences principales occupées de Montélimar-Agglomération était identifié comme un parc privé potentiellement indigne - PPPI (soit 924 logements), réparti sur 12 communes avec une concentration sur Montélimar (71 % du parc total du parc potentiellement indigne). 79 logements, soit 8,55 % du PPPI sont répartis sur les 14 communes non listées dans le tableau ci-dessous et correspondent à des données secrétisées.

Au sein des secteurs, proportionnellement à leur nombre de résidences principales du parc privé occupées, la Ville centre concentre le plus grand nombre de PPPI (4,22%), suivie par les communes rurales (avec 3,28 % du parc des résidences principales concerné). Les communes intermédiaires enregistrent seulement 2,64 % de leur parc en PPPI. Même si le volume de parc potentiellement indigne est peu important quantitativement, il est nécessaire d'intervenir sur ce parc via notamment le Programme d'intérêt Général (PIG) départemental ou autre dispositif adapté.

Identification du parc potentiellement indigne

Moyenne par secteur	Résidences principales parc privé	PPPI 2011	Part PPPI / RPPP (%)	Dont PPPI cat 7 / 8
Communes rurales	1 340	44	3,28 %	ss
Communes intermédiaires	5 573	147	2,64 %	ss
Ville centre	15 503	654	4,22 %	ss

Source : ADIL 26 - FILOCOM 2015 - MEDDE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Communes	Résidences principales parc privé	PPPI 2015	Part PPPI / RPPP (%)	Dont PPPI cat 7 / 8
Allan	664	11	1,66 %	ss
Ancône	520	15	2,88 %	ss
La Bâtie-Rolland	408	15	3,68 %	ss
Châteauneuf-du-Rhône	1 062	27	2,54 %	ss
Cléon-d'Andran	390	13	3,33 %	ss
La Coucourde	388	14	3,61 %	ss
Marsanne	542	16	2,95 %	ss
Montboucher-sur-Jabron	862	14	1,62 %	ss
Montélimar	15 503	654	4,22 %	80
Saulce-sur-Rhône	702	24	3,42 %	ss
Sauzet	792	18	2,27 %	ss
Savasse	583	24	4,12 %	ss
Montélimar Agglomération	25 776	924	3,58 %	182

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine de la commune de Montélimar, une étude a été menée sur les bâtiments classés en péril, le parc potentiellement indigne etc.

Au total, ont été repérés sur le terrain 228 immeubles présumés ou avérés dégradés, soit environ 656 logements et, identifiés par l'ANAH, 143 copropriétés potentiellement fragiles.

En octobre 2019, la mairie de Montélimar suivait 16 dossiers de périls en cours, 11 suspicions de péril, 2 infractions au Règlement Sanitaire Départemental et 3 arrêtés d'insalubrité.

Entre 2011 et 2015, 150 plaintes ont été traitées par la Ville de Montélimar, 84 arrêtés de péril (73 ordinaires et 11 imminents) ont été rédigés et 9 arrêtés d'insalubrité ont été pris (5 remédiables et 4 irrémédiables).

L'enjeu est donc de bien identifier le parc potentiellement indigne pour inciter et accompagner les propriétaires dans des travaux. Il concerne également la systématisation des arrêtés de péril, voire une intervention publique quand la problématique devient trop lourde pour le propriétaire.

Quelques copropriétés fragiles et potentiellement dégradées concentrées sur le centre-ville de Montélimar

Avertissement :

Deux bases de données sont disponibles : le registre des copropriétés de l'ANAH et les données issues de l'Observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26.

La première se base sur les immatriculations des copropriétés et est disponible gratuitement sur le site de l'ANAH. Cependant, bien que l'immatriculation des copropriétés sur le registre soit obligatoire pour tous depuis janvier 2019, elle est laissée au soin du syndic. Par conséquent, des doutes persistent sur l'enregistrement de l'ensemble des syndicats. Il s'agit d'une base de données qui enregistre une marge d'erreur potentielle non négligeable.

L'Observatoire de l'Habitat de l'ADIL 26, quant à lui, utilise une base de données pour laquelle une convention doit être signée afin d'en disposer. Cette base croise de nombreuses sources d'informations afin d'obtenir une donnée la plus fiable possible.

Dans la mesure où il n'existe pas d'autres bases de données, les deux bases sont ici présentées, avec leurs écarts de résultats.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

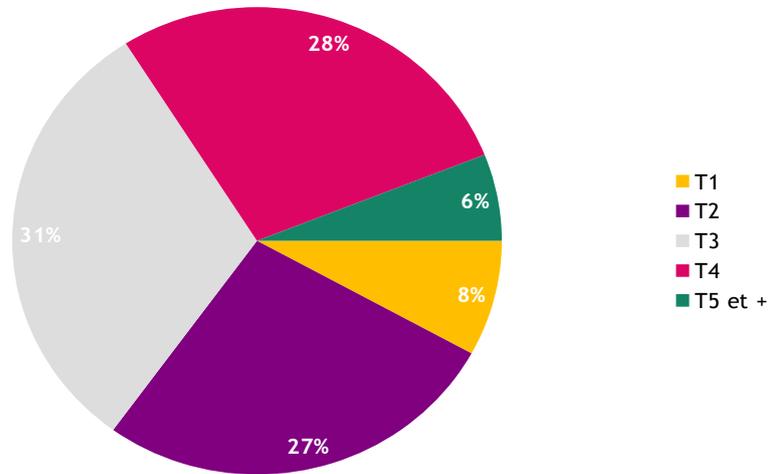
L'observatoire de l'habitat de l'ADIL26 identifie 1 049 copropriétés représentant 9 736 logements sur le territoire de Montélimar-Agglomération. Le registre des copropriétés de l'ANAH, quant à lui, identifie 447 copropriétés sur le territoire, soit un écart de 602 copropriétés, probablement en raison de l'absence d'immatriculation du bien immobilier.

Selon le registre des copropriétés, le taux de Montélimar-Agglomération est comparable à celui du Département (54 % des copropriétés disposeraient de 10 lots d'habitation ou moins). Néanmoins, il est supérieur au taux national fixé à 45 %.

La moitié (49 %) des copropriétés localisées sur Montélimar-Agglomération ont été construites avant 1945, et recensent 22 % du parc de logements en copropriété (soit 2 159 logements). 15 % ont été construites entre 1945 et 1974, correspondant à 26 % du parc de logements (soit 2 502 logements). 18 % ont toutefois été construites à partir de 2005, correspondant à 24 % du parc de logements (soit 2 362 logements).

Sur le parc recensé par l'ADIL 26, plus de la moitié des logements sont de taille moyenne (T3 ou T4). Seulement 8 % sont de petits logements (T1) et 6 % disposent de 5 pièces ou plus.

Typologie des logements en copropriétés (ADIL 26) sur le territoire de Montélimar Agglomération



En termes d'occupation, 43 % des logements sont occupés par des locataires privés, 34 % par des propriétaires occupants et 15 % sont des logements vacants. 4 % sont des résidences secondaires et 5 % des logements locatifs sociaux.

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, l'ADIL 26 identifie 542 copropriétés sans fragilités (soit 51,6 % des copropriétés), 350 avec une fragilité (soit 33,3%), 126 avec 2 fragilités (soit 12%) et 31 avec 3 fragilités ou plus (soit 3%). Les critères permettant d'identifier les fragilités sont multiples : impayés de charges anormalement élevés, vacance, bâti potentiellement dégradé, gestion potentiellement défaillante, copropriété à dominante locative, localisation dans une zone avec 30 % de ménages à bas revenus.

Nombre de copropriété par indice de fragilité sur Montélimar Agglomération

Territoire	Taux de vacance élevé		Taux de vacance de plus de 2 ans élevé		Part de logements médiocres élevée		Valeurs de marché anormalement basses		Copropriété à dominante locative		Localisation dans une zone avec >30 % de ménages à bas revenus	
	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts
Ville centre	117	2 811	73	1 015	5	13	113	1 594	85	260	290	1 819
Communes périurbaines	4	81	3	48	8	24	17	147	35	131	1	4
Communes rurales	1	5	0	0	4	5	2	18	7	18	2	4
Montélimar Agglomération	122	2 897	76	1 063	17	42	132	1 759	127	409	293	1 827

Source : Traitement ADIL 26 – DGEIP, DVE et INSEE

Zoom sur les fragilités liées à la gestion des copropriétés

Territoire	Taux d'impayés anormalement élevé		Problème de gestion	
	Copro.	Lgts	Copro.	Lgts
Ville centre	28	426	20	284
Communes périurbaines	3	45	1	9
Communes rurales	1	23	0	0
Montélimar Agglomération	32	494	21	293

Source : Traitement ADIL 26 – Registre d'immatriculation des copropriétés

Seules 17 copropriétés sont répertoriées en difficulté dans les communes urbaines ou intermédiaires (Allan, Châteauneuf-du-Rhône, La Coucourde, Saulce-sur-Rhône, Sauzet, Saint-Gervais-sur-Roubion, La Bâtie-Rolland, Montboucher-sur-Jabron, Espeluche et Savasse).

Les copropriétés identifiées comme les plus fragiles sont majoritairement occupées par des locataires. Le taux de mutation pour une grande majorité de copropriétés très fragiles est très faible. Le taux de vacance, et notamment la vacance de longue durée, y est faible, même dans le centre historique de Montélimar.

La sur-occupation n'est pas une caractéristique identifiée dans les copropriétés référencées comme très fragiles.

Le niveau de revenu des occupants est cependant une caractéristique majeure qui différencie ces copropriétés du reste du parc : toutes les copropriétés identifiées ont un niveau de revenu par unité de consommation inférieur au parc de référence. Le taux de ménages sous le seuil de pauvreté y est plus important, voire beaucoup plus important que dans le reste du parc. Ce critère du revenu est considéré par l'ANAH comme le plus fortement discriminant, il est ainsi le plus pondéré pour l'analyse de la fragilité des copropriétés.

Or, les copropriétés dégradées identifiées présentent souvent des coûts supplémentaires de charges, dus à une mauvaise performance énergétique, ou à l'installation de la fibre optique demandée par le syndicat de copropriété. Il faut d'ailleurs noter que, dans la gestion des copropriétés, il est fréquent que les syndicats soient en décalage avec les capacités financières des occupants, ce qui peut, dans certains cas, contraindre des propriétaires d'appartement à vendre leur bien, faute de pouvoir assumer financièrement les charges. En outre, d'autres copropriétés ont encore un syndicat défaillant, ou une absence complète de syndicat. L'accompagnement à la bonne gestion des copropriétés en général, et plus particulièrement de celles présentant de fortes problématiques, est donc un facteur important pour la revitalisation du centre-ville de Montélimar notamment. En effet, la politique Action Cœur de Ville ne saurait être efficace si le problème de ces copropriétés n'est pas traité en parallèle.

Plus particulièrement sur le centre ancien de Montélimar, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine, révèle qu'en 2019 43 % des logements sont en copropriété (1 359 copropriétés rassemblant 2 977 propriétaires). Ces copropriétés comptent une majorité de propriétaires bailleurs (77 %) et 47 % des logements sont en indivision. Seulement 21 % d'entre elles sont immatriculées dans le Registre des copropriétés.

L'étude identifie également 32 % des logements vacants et 143 copropriétés sont considérées comme fragiles. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés composées de 2 à 11 logements (pour 95 % d'entre elles). 27 % des propriétaires occupants de ces

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

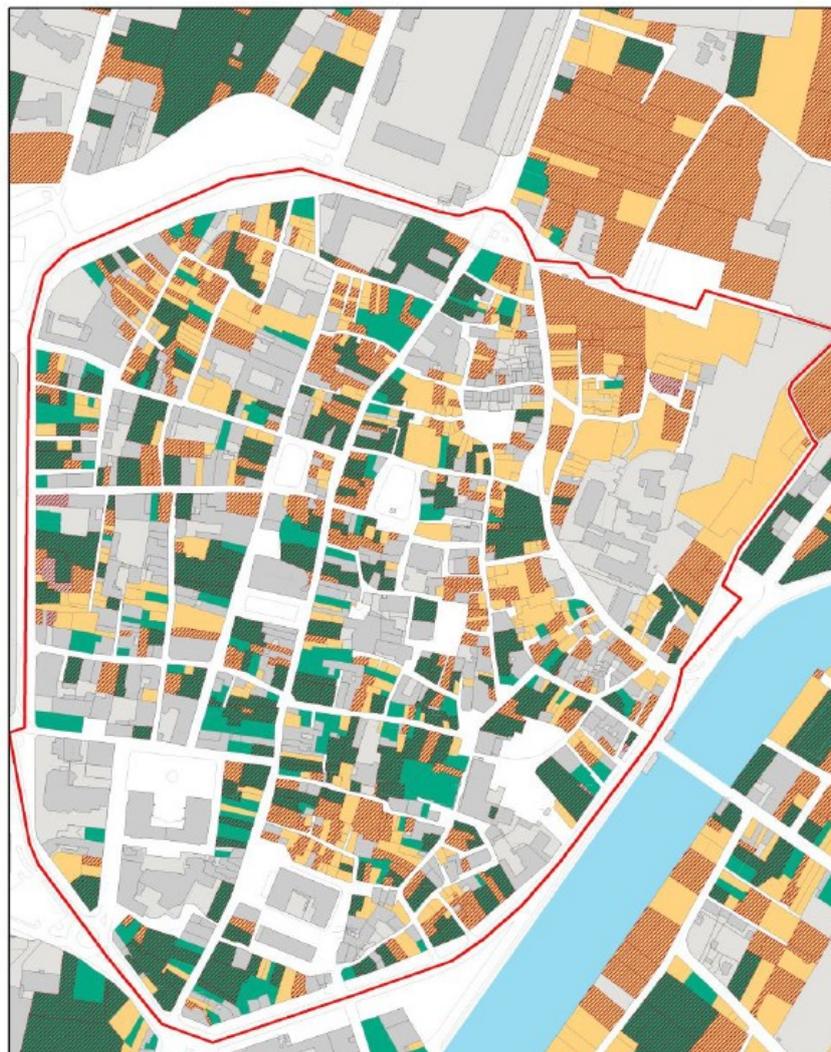
copropriétés fragiles sont sous le seuil de pauvreté et 71 % ont une proportion de propriétaire occupant inférieure à 40 %.

44 % des copropriétés immatriculées dans le centre ancien connaissent des fragilités multiples et 6 % connaissent de très fortes fragilités (soit 20 copropriétés). La vacance de longue durée est considérée comme une des fragilités les plus significatives. Ces 20 copropriétés sont principalement constituées de 5 à 10 logements, construites avant 1919 et ne disposent pas de syndic professionnel.

La dernière Opération d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) 2011-2016, menée sur le centre de Montélimar, n'a permis d'accompagner que 5 copropriétés ciblées sur les 20 identifiées comme dégradées, suite à des procédures de péril.

Le bilan identifie que la plupart des copropriétés est soit gérée par un syndic bénévole, soit n'a pas de syndicat. Dans ces cas, un accompagnement gagnerait à être mis en place pour résoudre les problèmes de ces copropriétés, et permettre une meilleure qualité de vie aux habitants, un effort financier moindre à long terme, et une meilleure attractivité pour le centre-ville.

Les copropriétés du centre ancien de Montélimar en 2019



Source : Étude pré-opérationnelle d'OPAH – Renouvellement Urbain – Centre historique de Montélimar – octobre 2019

 Périmètre d'étude
 Indivisions
 Copropriétés
 Monopropriétés

1.4. UN PARC COMPOSE DE GRANDS LOGEMENTS SOUVENT SOUS FORME D'HABITAT INDIVIDUEL

Un parc constitué majoritairement de grands logements en décorrélation avec la taille des ménages

En 2016, le parc de résidences principales de Montélimar-Agglomération se compose de 38,3 % de logements de 5 pièces ou plus, de 48,5 % de logement de 3 ou 4 pièces et enfin 13,3 % de logements de 1 ou 2 pièce(s).

En comparaison, Montélimar-Agglomération compte plus de petits logements (T1-T2) que le Département de la Drôme (+ 1,7 point). Inversement, elle est inférieure à la Région Auvergne Rhône Alpes (- 3,4 points) et à la France métropolitaine (- 5,3 points).

A l'échelle communale, les communes rurales et intermédiaires disposent d'un parc composé majoritairement de logements en grandes tailles de 5 pièces ou plus (respectivement 52 % et 51 %). La Ville centre concentre, quant à elle, un grand nombre de logements intermédiaires de 3 ou 4 pièces (52 %).

Typologie des résidences principales et données socio-démographiques en 2016¹⁰

Commune	T1 - T2 (%)	T3 - T4 (%)	T5 ou + (%)	Taille moyenne des ménages	Pop âgée de 60 ans ou plus	Ménage composé d'une seule personne
Allan	2,1	33,8	64,2	2,5	27%	
Ancône	10,1	45,9	44,1	2,4	20%	
La Bâtie-Rolland	3,9	47,7	48,4	2,4	23%	
Bonlieu-sur-Roubion	6,1	34,2	59,7	2,6	21%	
Charols	4,5	40,3	54,9	2,7	29%	
Châteauneuf-du-Rhône	6,3	45	48,8	2,5	22%	
Cléon-d'Andran	6,9	51,7	41,1	2,3	31%	
Condillac	3,3	44,3	52,5	2,3	30%	
La Coucourde	8,8	44,2	47,1	2,5	18%	
Espeluche	5,6	39,9	54,5	2,4	24%	
La Laupie	4,5	39,2	56,1	2,5	22%	
Manas	1,2	55	44,3	2,3	27%	
Marsanne	7,6	43,2	49	2,4	29%	
Montboucher-sur-Jabron	8,9	43,8	47,2	2,3	23%	
Montélimar	17,7	52,1	30,4	2,1	26%	
Portes-en-Valdaine	8,3	41,7	50	2,1	33%	
Puygiron	4,5	40,6	55,2	2,4	24%	
Rochefort-en-Valdaine	1,4	32,9	65,7	2,6	26%	
Roynac	2	35,3	62,2	2,4	29%	
Saint-Gervais-sur-Roubion	7,8	40,5	51,6	2,4	23%	
Saint-Marcel-lès-Sauzet	3,4	37,2	59,4	2,5	26%	
Saulce-sur-Rhône	5,8	47,7	46,5	2,4	23%	
Sauzet	6,7	37,8	55,6	2,2	28%	
Savasse	6,3	40,4	53,2	2,3	26%	
La Touche	2	33	65	2,5	28%	
Les Tourrettes	4,2	54,8	40,9	2,6	19%	
Montélimar Agglomération	13,3	48,5	38,3	2,2	26%	

¹⁰ Source des ménages composés d'une seule personne : Données ADIL 2016 – Sur la base des données INSEE et RGP

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Territoire	T1 - T2 (%)	T3 - T4 (%)	T5 ou + (%)	Taille des ménages	Part de la population âgée >60 ans (%)	Ménages composés d'une personne (%)
Montélimar Agglomération	13,3	48,5	38,3	2,2	25,6	34,9
Département de la Drôme	11,6	48,6	39,8	2,2	27,3	34,5
Région Auvergne Rhône Alpes	16,7	48,3	35	2,2	25	36
France métropolitaine	18,6	46,1	35,3	2,2	25,4	35,9

Moyennes par secteur	T1 - T2 (%)	T3 - T4 (%)	T5 ou + (%)	Taille des ménages	Part de la population âgée >60 ans (%)	Ménages composés d'une personne (%)
Communes rurales	5,4	42,2	52,3	2,4	26,7	25
Communes intermédiaires	6,4	42,6	51,1	2,4	23,4	25
Ville centre	17,7	52,1	30,4	2,1	26,3	41

Ces éléments sont à mettre en parallèle avec les données socio-démographiques. En effet, des différences importantes sont enregistrées alors que la taille des ménages est similaire (2,2 habitants par ménage), ce qui démontre des difficultés pour Montélimar-Agglomération et les territoires de comparaison d'adapter la typologie des logements pour répondre aux besoins de la population. A noter également qu'en 2016, 35 % des ménages sont composés d'une personne seule sur le territoire, que plus du quart de la population est âgée de 60 ans ou plus (25,6 %) et que le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans est en augmentation (+ 1,17 % entre 2011 et 2016).

Les grands logements sont donc de plus en plus sous-occupés par des personnes seules. Par conséquent, l'adaptation du parc existant au vieillissement ainsi que la mutation des grands logements et leur accessibilité aux ménages constituent un enjeu majeur sur le territoire de Montélimar-Agglomération.

Au-delà de la sous-occupation, la répartition des logements est également déséquilibrée, ne permettant pas de répondre aux besoins locaux de la population. En effet, les petits logements sont sous-représentés dans les communes rurales et intermédiaires ce qui ne permet pas à ces communes d'accueillir des jeunes ou des seniors qui souhaiteraient disposer d'un logement plus adapté à leur besoin, et d'avoir un turn-over efficace et donc des parcours résidentiels complets.

Évolution de la typologie des résidences principales entre 2011 et 2016

Territoire	Ecart entre 2011 et 2016		
	T1 - T2 (%)	T3 - T4 (%)	T5 ou + (%)
Montélimar Agglomération	3,4	1	-1,
Département de la Drôme	2,7	0,5	-0,
Région Auvergne Rhône Alpes	5,1	-0,1	-0,
France métropolitaine	6,1	-0,1	-0,

Moyennes par secteur	T1 - T2 (%)	T3 - T4 (%)	T5 ou + (%)
Communes rurales	0,4	2,3	-1,
Communes intermédiaires	1,2	-0,7	0,
Ville centre	4,9	1,5	-

Une prépondérance de maisons individuelles en dehors de la ville centre

En 2016, Montélimar-Agglomération compte près de 60 % de maisons (soit 19 787 logements) et 40 % d'appartements (soit 13 121 logements). Montélimar-Agglomération enregistre un taux de maisons inférieur au Département de la Drôme (64 %), mais supérieur à celui de la région Auvergne Rhône-Alpes (50%) et de la France métropolitaine (56%).

Sur le territoire, le taux de maisons est cohérent avec les différentes typologies de communes. Les communes rurales enregistrent la plus forte part de maisons en 2016 avec 89 % des logements (3 855 logements). Les communes intermédiaires suivent ensuite avec 83 % de leurs logements en maisons (soit 6 767 logements). Enfin, la Ville centre dispose de 45 % de maisons (soit 9 165 logements) et concentre donc la majeure partie des appartements du territoire (86 %). Ces dynamiques peuvent s'expliquer par les besoins de la population, les caractéristiques socio-démographiques des habitants (plus de petits ménages, de faibles revenus...), la densité historique du bâti etc.

A l'échelle communale, quelques particularités ressortent : 3 communes rurales (Manas, Rochefort-en-Valdaine et La Touche) ont un taux de maisons supérieur à 95 % de leur parc ; 3 communes intermédiaires ainsi que la commune pôle d'appui ont un taux d'appartements supérieur ou égal à 20%.

Typologie des logements en 2016

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 - Diagnostic

Commune	Maisons		Appartements	
	Nbre	%	Nbre	%
Allan	648	88%	84	11%
Ancône	477	80%	119	20%
La Bâtie-Rolland	432	88%	54	11%
Bonlieu-sur-Roubion	179	91%	18	9%
Charols	376	92%	28	7%
Châteauneuf-du-Rhône	997	79%	253	20%
Cléon-d'Andran	362	77%	106	23%
Condillac	64	86%	10	14%
La Coucourde	413	84%	64	13%
Espeluche	441	88%	55	11%
La Laupie	304	86%	50	14%
Manas	126	96%	5	4%
Marsanne	630	91%	62	9%
Montboucher-sur-Jabron	835	77%	244	23%
Montélimar	9 165	45%	11 260	55%
Portes-en-Valdaine	230	92%	18	7%
Puygiron	198	94%	13	6%
Rochefort-en-Valdaine	164	97%	4	2%
Roynac	215	87%	31	13%
Saint-Gervais-sur-Roubion	445	85%	76	14%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	510	92%	42	8%
Saulce-sur-Rhône	692	79%	183	21%
Sauzet	799	84%	147	15%
Savasse	604	84%	110	15%
La Touche	130	98%	3	2%
Les Turrettes	351	81%	82	19%
Montélimar Agglomération	19 787	60%	13 121	40%

Les caractéristiques de l'offre de logements de Puy-Saint-Martin sont proches de celles des communes du secteur rural avec : près de 80% de résidences principales, 58% construites après 1971, 82% en maison individuelle.

2) UN PARC EN DEVELOPPEMENT SURTOUT EN INDIVIDUEL FAVORISANT UNE MOINDRE ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITES

2.1. UN PARC DE LOGEMENTS CONCENTRE SUR LA VILLE CENTRE ET UNE DYNAMIQUE ACCENTUANT LA PERIURBANISATION

Près des 2/3 des logements concentrés à Montélimar

L'Agglomération comptait 33 106 logements en 2016, majoritairement concentrés sur la ville-centre (62 % soit 20 554 logements) ; 25 % des logements se situent sur les communes intermédiaires (soit 8 202 logements) et 13 % sur les communes rurales (soit 4 350 logements). Le nombre de logements total révèle le poids démographique de chaque secteur de l'agglomération.

Nombre de logements en 2016 sur le territoire de Montélimar Agglomération et ses communes

Commune	Logements en 2016	Logements en 2016 (%) par rapport à l'Agglomération
Allan	735	2
Ancône	597	1
La Bâtie-Rolland	489	1
Bonlieu-sur-Roubion	197	0
Charols	408	1
Châteauneuf-du-Rhône	1 267	3
Cléon-d'Andran	468	1
Condillac	74	0
La Coucourde	490	1
Espeluche	500	1
La Laupie	354	1
Manas	131	0
Marsanne	695	2
Montboucher-sur-Jabron	1 082	3
Montélimar	20 554	62
Portes-en-Valdaine	249	0
Puygiron	211	0
Rochefort-en-Valdaine	169	0
Roynac	247	0
Saint-Gervais-sur-Roubion	525	1
Saint-Marcel-lès-Sauzet	552	1
Saulce-sur-Rhône	877	2
Sauzet	949	2
Savasse	717	2
La Touche	133	0
Les Tourrettes	435	1
Montélimar Agglomération	33 106	100

Une forte hausse du nombre de logements qui profite davantage aux communes rurales et intermédiaires sur un temps long

Le nombre de logements sur le territoire de Montélimar-Agglomération a augmenté de + 38 % entre 1999 et 2016, passant de 23 906 logements à 33 106 logements.

L'évolution du nombre de logements entre 1999 et 2016 est cohérente avec la tendance observée en termes d'évolution de la population.

L'augmentation du nombre de logements entre 1999 et 2016 s'est concentrée sur les communes intermédiaires (+ 44 %) et sur les communes rurales (+ 42 %). Le parc de logements de la Ville Centre a également augmenté de + 36 %, mais dans une moindre mesure.

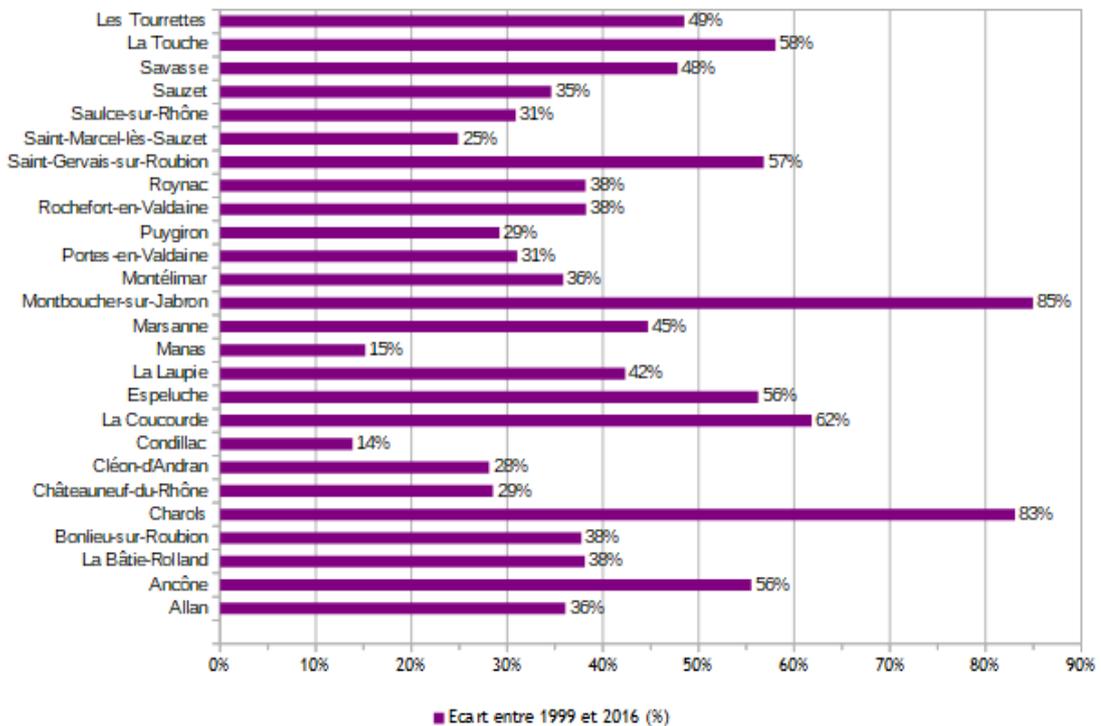
Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2016 sur le territoire de Montélimar Agglomération

Territoire	Logements			Ecart en 1999 2016 (%)
	1999	2011	2016	
Montélimar Agglomération	23 906	30 376	33 106	
Département de la Drôme	208 803	250 994	269 062	
Région Auvergne Rhône Alpes	3 545 065	4 126 830	4 392 426	
France métropolitaine	28 692 235	32 859 695	34 645 734	

A l'échelle communale, 7 communes ont plus que doublé leur nombre de logements entre 1999 et 2016. Par rapport à 1999, les plus fortes hausses concernent : Montboucher-sur-Jabron (+ 85 %), Charols (+ 83 %), La Coucourde (+ 62 %), La Touche (+ 58 %), Saint-Gervais-sur-Roubion (+ 57 %), Espeluche (+ 56 %) et Ancône (+ 56 %). A l'inverse, les communes de Manas et Condillac présentent une faible augmentation (respectivement + 15 % et + 14 %), en lien avec la rétention foncière, les choix politiques...

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2016



La commune de Puy-Saint-Martin compte près de 500 logements en 2016 avec un gain de logements de plus de 50 % entre 1999 et 2016.

Une dynamique moins forte sur une période plus récente

Alors que la production était élevée dans les années 2005 à 2010, le rythme de construction s'est affaibli après 2010 mais avec une légère reprise en 2015. L'objectif de construction de logements de 2 639 logements, soit 469 par an sur la durée du PLH 2012-2017 n'a pas été atteint puisque, selon les données Sitadel, ce sont 2 069 logements neufs soit 364 par an qui ont été produits sur la période de 6 ans (2012 - 2017).

Répartition construction neuve par polarité (extrait bilan PLH 2012-2019)

Communes	Nombre de logements commencés en 2012 - 2017 ou 2015 - 2017 pour les communes de l'ex CC de Marsanne		objectifs PLH production totale et % d'atteinte objectif		objectifs PLH production annuelle et % d'atteinte objectif	Indice de construction pour 1000 habitants	
	Nb total	par an					
Ville Centre	1 419	237	1 680	84%	280	84%	6,6
Polarités et continuités urbaines	408	74	626	65%	117	63%	5,7
Communes périurbaines - Première couronne	143	24	174	82%	29	82%	5,0
Deuxième couronne- Villages à capacité en développement limité	118	34	159	74%	43	78%	4,5
Total	2 088	368	2 639	79%	469	78%	6,0

L'effort de construction a été réalisé de manière prioritaire sur la Ville Centre avec un indice de construction de 6.6 pour 1 000 habitants. Plus de 84 % de l'objectif a été atteint avec une production de 1 419 logements entre 2012 et 2017. Les indices de construction sur

cette période ont suivi la cohérence des polarités. La production a été moins forte sur les polarités et continuités urbaines puisque seulement 64% de l'objectif a été atteint.

2.2. UNE DYNAMIQUE QUI FAIT TOUJOURS LA PART BELLE A LA MAISON INDIVIDUELLE

Des constructions récentes confirmant la place prépondérante de la maison individuelle

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, les nouvelles constructions correspondent principalement à des logements individuels purs, c'est-à-dire à des maisons individuelles. En 2018, sur les 336 logements commencés sur le territoire, 58 % d'entre eux étaient des logements individuels purs.

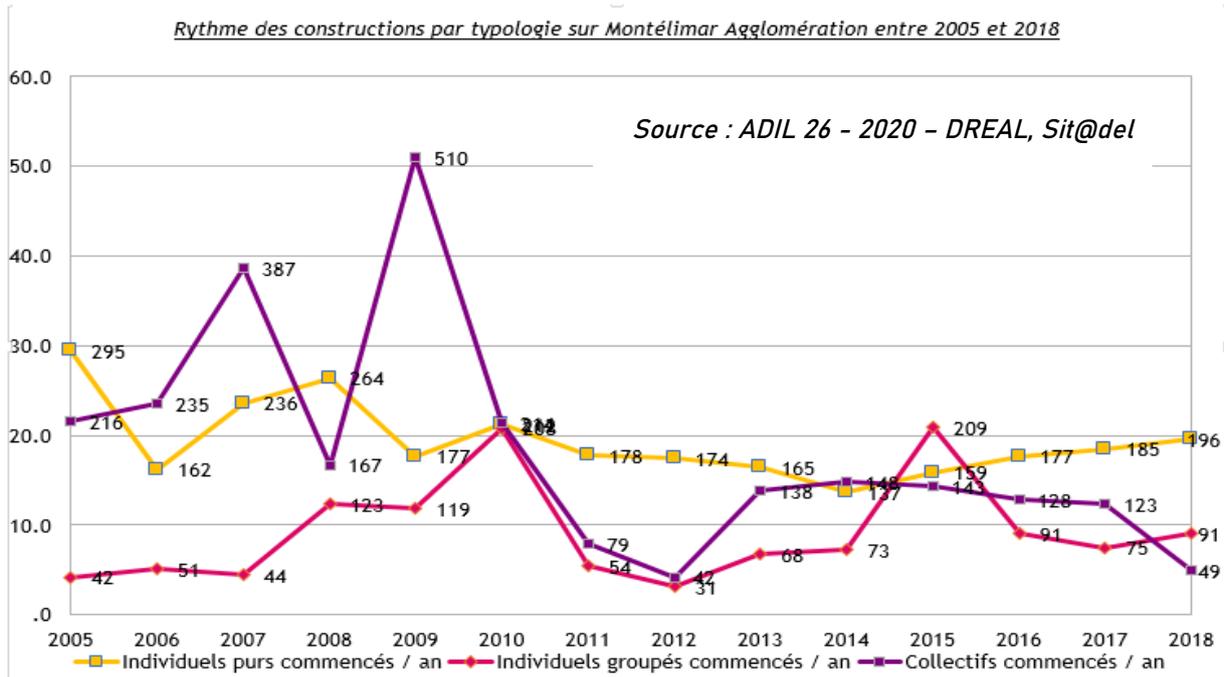
Entre 2005 et 2018, le nombre de logements individuels purs commencés chaque année a toutefois diminué d'environ 50 % entre 2005 et 2018 (passant de 295 à 196), au profit des logements individuels groupés avec une hausse de 53 % durant la même période (passant de 42 à 91), mais restent néanmoins moins nombreux.

Entre les périodes 2005-2011 et 2012-2018, la part de logements individuels purs commencés a augmenté : de 38 % entre 2005-2011, il atteint 46 % entre 2012 et 2018. A l'inverse, la part de logements collectifs dans les constructions a diminué passant de 46 % entre 2005 et 2011 à 30 % entre 2012 et 2018. Néanmoins, on remarque une augmentation de la part de l'individuel groupé ; une forme qui combine l'insertion dans le paysage des communes tout en suivant la sobriété foncière, soit une hausse de 16 % à 25 % du parc de logements commencés sur la même période.

Les pics des logements collectifs correspondent à la mise en chantier de gros projets tels que des immeubles, lotissements ou quartiers situés essentiellement sur Montélimar. Le nombre de logements collectifs commencés a fortement diminué depuis 2005, passant de 216 logements en 2005 à 49 en 2018.

Ceci démontre un désintérêt des constructeurs (et de la population) pour ces typologies d'habitat. A l'inverse, malgré les enjeux de développement durable, de maîtrise de la consommation foncière, les problématiques socio-démographiques de vieillissement de la population, d'appauvrissement ..., la maison individuelle reste un projet de vie.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic



Évolution des constructions par typologie sur Montélimar Agglomération entre 2005 et 2018

Typologie de logements commencés / an	2005-2011		2012-2018	
Individuels purs	1 524	38%	1 193	46%
Individuels groupés	641	16%	638	25%
Collectifs	1 808	46%	771	30%
Total logements commencés	3 973	100%	2 602	100%

Source : ADIL 26 - 2020 - DREAL, Sit@del

Évolution des constructions par typologie sur les secteurs de l'Agglomération entre 2005 et 2018

Typologie des logements commencés sur les périodes 2005-2011 et 2012-2018, sur les communes de Montélimar-Agglomération

Commune	Individuels purs commencés / an				Individuels groupés commencés / an				Collectifs commencé		
	2005-2011		2012-2018		2005-2011		2012-2018		2005-2011		2012-
Allan	63	4,1%	71	6,0%	3	0,5%	2	0,3%	6	0,3%	18
Ancône	72	4,7%	3	0,3%	15	2,3%	22	3,4%	50	2,8%	4
La Bâtie-Rolland	25	1,6%	43	3,6%	11	1,7%	15	2,4%	22	1,2%	4
Bonlieu-sur-Roubion	24	1,6%	8	0,7%	0	0,0%	8	1,3%	4	0,2%	0
Charols	45	3,0%	43	3,6%	11	1,7%	0	0,0%	14	0,8%	0
Châteauneuf-du-Rhône	150	9,8%	72	6,0%	26	4,1%	41	6,4%	25	1,4%	3
Cléon-d'Andran	26	1,7%	30	2,5%	4	0,6%	13	2,0%	3	0,2%	2
Condillac	3	0,2%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
La Coucourde	37	2,4%	34	2,8%	8	1,2%	12	1,9%	6	0,3%	0
Espeluche	10	0,7%	19	1,6%	6	0,9%	6	0,9%	0	0,0%	0
La Laupie	23	1,5%	9	0,8%	13	2,0%	4	0,6%	23	1,3%	0
Manas	10	0,7%	8	0,7%	0	0,0%	0	0,0%	3	0,2%	0
Marsanne	30	2,0%	45	3,8%	22	3,4%	0	0,0%	8	0,4%	7
Montboucher-sur-Jabron	72	4,7%	82	6,9%	30	4,7%	42	6,6%	77	4,3%	0
Montélimar	523	34,3%	525	44,0%	366	57,1%	422	66,1%	1 449	80,1%	686
Portes-en-Valdaine	20	1,3%	17	1,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Puygiron	17	1,1%	10	0,8%	4	0,6%	0	0,0%	2	0,1%	0
Rochefort-en-Valdaine	8	0,5%	5	0,4%	3	0,5%	0	0,0%	0	0,0%	0
Roynac	28	1,8%	7	0,6%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Saint-Gervais-sur-Roubion	39	2,6%	38	3,2%	2	0,3%	15	2,4%	25	1,4%	0
Saint-Marcel-lès-Sauzet	64	4,2%	23	1,9%	8	1,2%	9	1,4%	0	0,0%	11
Saulce-sur-Rhône	49	3,2%	13	1,1%	51	8,0%	5	0,8%	0	0,0%	24
Sauzet	57	3,7%	19	1,6%	2	0,3%	7	1,1%	47	2,6%	0
Savasse	69	4,5%	50	4,2%	7	1,1%	13	2,0%	23	1,3%	12
La Touche	27	1,8%	7	0,6%	2	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0
Les Tourrettes	33	2,2%	11	0,9%	47	7,3%	2	0,3%	21	1,2%	0
Montélimar Agglomération	1 524	100%	1 193	100%	641	100%	638	100%	1 808	100%	771

Source : ADIL 26 - 2020 - DREAL, .

Avec 16 logements mis en chantier entre 2012 et 2017, l'indice de construction à Puy Saint-Martin est peu élevé et plus faible que sur les communes rurales (3 contre 4,4). + de 80 % de ces logements sont des maisons individuelles.

Ainsi, entre 2011 et 2016, le parc de maisons a très légèrement diminué sur le territoire de Montélimar-Agglomération, passant de 60,2 % (soit 18 299 logements) du parc total à 59,8 % (soit 19 787 logements). Cette tendance est plutôt cohérente avec les dynamiques locales et nationales : le Département de la Drôme, la région Auvergne-Rhône-Alpes et la France métropolitaine enregistrent une diminution de leur taux de maison respectivement de - 0,2 % et - 0,3 %.

Alors que le taux de maisons est stable sur les communes rurales (+ 0,1 %), une très légère diminution apparaît sur les communes intermédiaires (- 0,7 %) et la Ville centre (- 0,6 %), sûrement en lien avec les coûts du foncier / de construction, potentiellement avec les discours prégnants de densification et de préservation des terres naturels et agricoles.

Évolution de la typologie des logements entre 2011 et 2016

A l'échelle communale, sur la période 2011-2016, 4 communes enregistrent des baisses importantes du taux de maisons par rapport à leur parc total de logements : Ancône (- 4,9 %), Cléon d'Andran (- 4,6 %), La Laupie (- 8,7 %) et Saulce-sur-Rhône (- 6,4 %). A l'inverse, 4 communes voient leur part de maisons augmenter de manière non négligeable dans leur parc : la Coucourde (+ 4,5 %), Marsanne (+ 3,1 %), Montboucher-sur-Jabron (+ 3,3 %) et Portes-en-Valdaine (+ 5,5 %).

Des constructions récentes présentant toutefois une taille légèrement plus petite

Entre 2011 et 2016, selon les données INSEE, un léger rééquilibrage de l'offre s'effectue au profit des petits logements. En effet, les communes rurales enregistrent au global une petite diminution du nombre de grands logements (- 1,8 %) et une augmentation du nombre de logements intermédiaires (+ 2,3 %). Les communes intermédiaires, quant à elles, enregistrent une hausse du nombre de petits logements (+ 1,2 %). Enfin, la Ville centre connaît une diminution du nombre de grands logements (- 2 %) au profit des petits logements (+ 4,9 %).

Une dynamique semble enclenchée. Elle sera toutefois à confirmer avec une production de logements plus « compacts », de petite et moyenne taille, à intensifier sur le territoire afin de mieux répondre aux besoins et garantir un meilleur équilibre sur le territoire.

2.3. UNE DYNAMIQUE QUI NE FAVORISE PAS LA REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS ANCIENS OU VACANTS DANS LES CENTRES

Avertissements

Plusieurs bases de données sont ici étudiées : les données de l'INSEE et les données BISCOS. La première est calculée à partir du recensement de la population alors que la deuxième se base sur les déclarations fiscales issues de la Direction Générale des Finances Publiques. Les données INSEE datent de 2016 alors que les données BISCOS sont calculées sur la base du nombre total de logements INSEE 2016 et du recensement DGFIP des logements vacants 2019.

Les deux bases de données présentent des informations différentes, avec des écarts parfois importants sur une même commune. Bien qu'entre 2019 et 2016 des logements ont certainement été

réhabilités et sont sortis de la vacance, d'autres y sont rentrés. Le mode de calcul, la période du recensement et la vacance étudiée sont donc les principales causes de ces écarts (pour exemple, la commune de Montélimar enregistre une différence de -373 logements entre les données INSEE 2016 et les données BISCOS 2019).

Seules les données relatives aux maisons et aux appartements ont été prises en compte dans la base de données BISCOS.

La base de données BISCOS 2019 aborde uniquement la vacance structurelle, c'est à dire de plus de 3 ans.

Le zoom sur 3 communes réalisé par l'ADIL 26 se base également sur des données retraitées, des visites de terrains, des échanges avec les élus... et présente donc des données encore différentes.

Un taux de vacance sur le territoire de Montélimar Agglomération compris entre 7 et 9 %

Il convient de préciser qu'un taux de vacance frictionnelle minimum est nécessaire pour assurer la rotation dans le parc de logements. Ce taux nécessaire est généralement estimé autour de 6 %.

Selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération compte 2 998 logements vacants¹¹ en 2016, soit 9 % de son parc total. Ce taux est similaire à celui du Département (9 %), à la Région (8 %) et à la France métropolitaine (8 %).

Les communes rurales et intermédiaires enregistrent un taux de 7 % de leur parc total (respectivement 311 et 596 logements). Dans ces communes rurales et intermédiaires, la vacance de logements semble donc correcte et garantit une rotation correcte.

Six communes comptent une part de logements vacants plus élevée que la moyenne de l'Agglomération : Châteauneuf-du-Rhône (10 %), Cléon d'Andran (13 %), Manas (11 %), Montélimar (10 %), Saint-Gervais-sur-Roubion (12 %) et Savasse (10 %).

La Ville centre enregistre un taux de vacance supérieur : 10 % de son parc total, soit 2 091 logements.

Cependant l'augmentation y est plus faible que sur les autres secteurs de l'Agglomération. Entre 1999 et 2016, le nombre de logements vacants a augmenté de 95 % dans les communes rurales, de 78 % dans les communes intermédiaires et de 41 % dans la Ville Centre. L'augmentation de la vacance dans le rural peut s'expliquer par un délaissement du bâti ancien, moins adapté aux nouveaux modes de vie, nécessitant de lourdes réhabilitations, au profit des maisons individuelles construites dans les nouveaux lotissements de ces communes, en périphérie de la centralité du bourg.

Nombre de logements vacants en 2016 sur Montélimar Agglomération (données INSEE)

¹¹ Un logement vacant est un logement inoccupé, correspondant à l'un des cas suivants :

- Vacance conjoncturelle ou frictionnelle : liée à la conjoncture du marché, elle désigne une période de transition pour le logement qui peut être proposé à la vente ou à la location, ou attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation. Il s'agit généralement d'une vacance de courte durée (moins de 6 mois) ;
- Vacance structurelle : liée à un blocage généralement d'ordre administratif ou d'indivision (en attente de règlement de succession, travaux de longues durées, logements obsolètes et inadaptés à la demande, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire, rétention spéculative etc.).

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

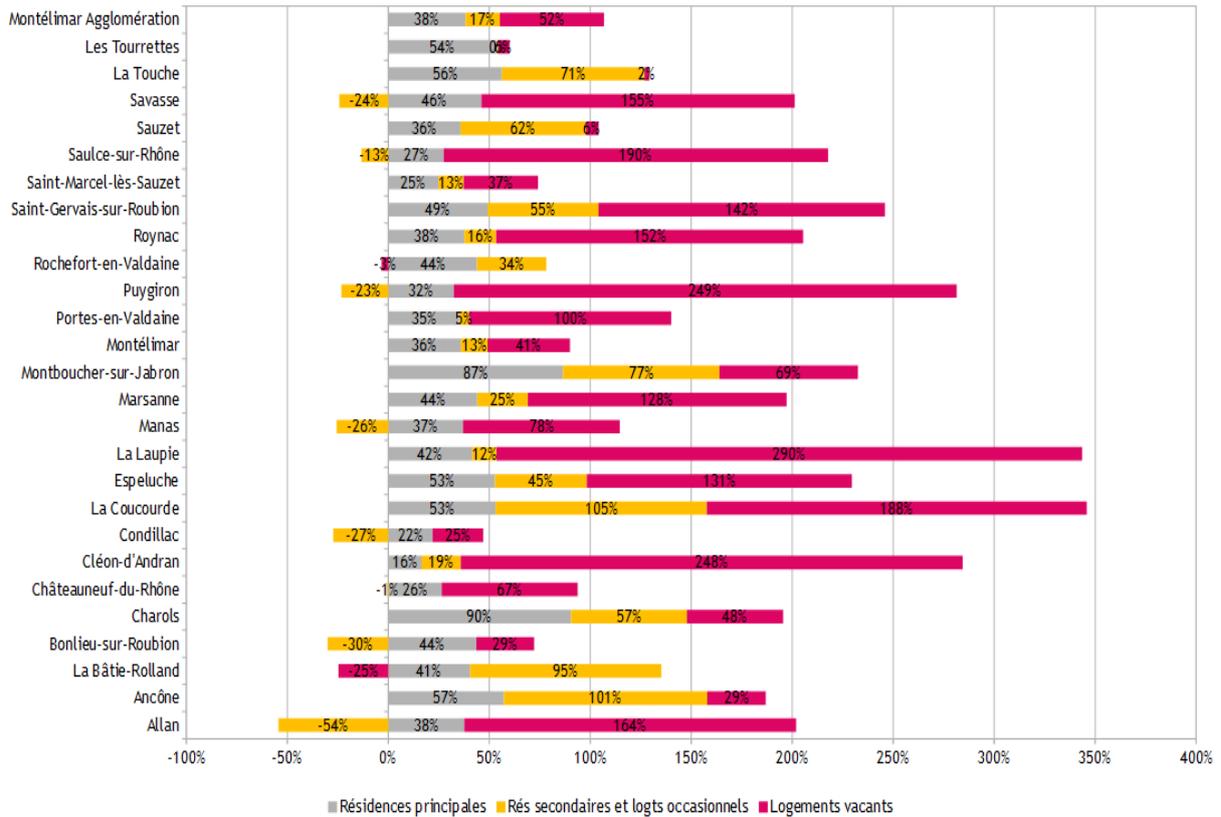
Commune	Logements en 2016	Logements vacants en 2016	Logements vacants en 2016 (%)
Allan	735	48	6%
Ancône	597	36	6%
La Bâtie-Rolland	489	25	5%
Bonlieu-sur-Roubion	197	9	5%
Charols	408	13	3%
Châteauneuf-du-Rhône	1 267	125	10%
Cléon-d'Andran	468	63	13%
Condillac	74	5	7%
La Coucourde	490	43	9%
Espeluche	500	37	7%
La Laupie	354	16	4%
Manas	131	14	11%
Marsanne	695	48	7%
Montboucher-sur-Jabron	1 082	59	5%
Montélimar	20 554	2 091	10%
Portes-en-Valdaine	249	14	6%
Puygiron	211	14	7%
Rochefort-en-Valdaine	169	11	6%
Roynac	247	15	6%
Saint-Gervais-sur-Roubion	525	63	12%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	552	26	5%
Saulce-sur-Rhône	877	67	8%
Sauzet	949	61	6%
Savasse	717	74	10%
La Touche	133	2	2%
Les Tourrettes	435	20	5%
Montélimar Agglomération	33 106	2 998	9%

Le niveau de vacance est comparable sur Puy-Saint-Martin (7 %) mais augmente plus fortement (+ 13 % entre 2011 et 2016).

Sur la période 1999-2016, selon l'INSEE, seules deux communes ont résorbé une partie de la vacance de leur parc : Rochefort-en-Valdaine (- 3 %) et La Bâtie Rolland (- 25 %). En revanche, trois communes sortent du lot, avec une augmentation de leur parc supérieure à 200 % : Puygiron (249 %), La Laupie (290 %) et Cléon d'Andran (248 %).

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Évolution de la typologie des logements entre 1999 et 2016, sur les communes de Montélimar Agglomération



Selon la Direction Générale des Finances Publiques, le niveau de vacance est légèrement plus faible sur l'Agglomération de Montélimar en 2019 avec 2 411 logements vacants, soit 7 % de son parc total de logements en 2016.

La Ville centre enregistre un taux de 8 % de vacance dans son parc total (soit 1 718 logements vacants au total), alors que les communes rurales et intermédiaires enregistrent un taux légèrement inférieur de respectivement 6 % et 5 % de leur parc total (soit respectivement 248 et 445 logements).

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Nombre de logements vacants en 2019 sur Montélimar Agglomération (données Biscrom 2019)

Commune	TOTAL lgts vacants (vac. Structurelle) 2019	Logements en 2016	% lgts vacants 2019 / par total de lgts 2016
Allan	47	735	6%
Ancône	28	597	5%
La Bâtie-Rolland	23	489	5%
Bonlieu-sur-Roubion	9	197	5%
Charols	17	408	4%
Châteauneuf-du-Rhône	88	1 267	7%
Cléon-d'Andran	30	468	6%
Condillac	6	74	8%
La Coucourde	34	490	7%
Espeluche	22	500	4%
La Laupie	17	354	5%
Manas	3	131	2%
Marsanne	44	695	6%
Montboucher-sur-Jabron	37	1 082	3%
Montélimar	1 718	20 554	8%
Portes-en-Valdaine	15	249	6%
Puygiron	22	211	10%
Rochefort-en-Valdaine	8	169	5%
Roynac	16	247	6%
Saint-Gervais-sur-Roubion	32	525	6%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	17	552	3%
Saulce-sur-Rhône	34	877	4%
Sauzet	54	949	6%
Savasse	66	717	9%
La Touche	6	133	5%
Les Tourrettes	18	435	4%
Montélimar Agglomération	2 411	33 106	7%

Moyennes par secteur	TOTAL lgts vacants (vac. Structurelle) 2019	Logements en 2016	% lgts vacants 2019 / par total de lgts 2016
Communes rurales	248	4 350	
Communes intermédiaires	445	8 202	
Ville centre	1 718	20 554	

Source : Biscrom 2019 - DGI

Quelle que soit la source des données utilisées, avec un taux de vacance supérieur à 7 %, et une augmentation nettement plus importante que celle des résidences principales, il paraît important d'identifier les biens vacants, la raison et la durée de leur vacance afin de travailler sur leur remise sur le marché.

Une vacance touchant majoritairement les appartements et parfois structurelle

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, la problématique de la vacance concerne plus fortement les appartements¹² : près de deux tiers des logements vacants sont des appartements (67 %) alors qu'ils ne représentent que 42 % de l'offre de logements.

Distinction maisons et appartements vacants en 2019 sur le territoire de Montélimar Agglomération

¹² Données BISCROM 2019.

Parmi les logements vacants de très longue durée, depuis 1995-2000, 58 % sont des appartements pour la plupart (88 % d'entre eux) localisés sur la ville centre.

*Durée de la vacance des logements vacants en 2019 par secteur
sur le territoire de Montélimar-Agglomération*

Très peu de vacance dans le parc locatif social, témoignant d'un parc tendu :

Concernant la vacance dans le parc social, seulement 2 % des logements sociaux sont vacants, selon une étude menée auprès des bailleurs en 2017-2018. Ce taux est inférieur à la limite permettant la mobilité résidentielle dans les logements sociaux, qui est de 3 %. Parmi les logements vacants, plusieurs sont en passe d'être démolis ou réhabilités.

Ce faible taux de vacance dans les logements sociaux empêche la bonne rotation du parc.

3) UNE OFFRE SOCIALE EN DEVELOPPEMENT MAIS RELATIVEMENT CONCENTREE SUR LA VILLE CENTRE :

3.1. UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI GAGNERAIT A ETRE PLUS VARIE ET MIEUX EQUILIBREE SUR LE TERRITOIRE

De manière générale, les logements locatifs sociaux sont répartis en trois parcs principaux :

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

- ▶ **Parc social public** : les logements appartiennent à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré) ou des bailleurs de logements sociaux non-HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) ;
- ▶ **Parc social privé (logement conventionné)** : il s'agit de logements locatifs dont le propriétaire, ou l'organisme gestionnaire du logement, a conclu une convention avec l'État pour une durée de 6 ou 9 ans minimum. Le propriétaire doit alors louer son bien sous certaines conditions : montant des loyers plafonné, priorité aux ménages à faibles revenus... En contrepartie, et en fonction du type de convention signée, le propriétaire bénéficie d'aides de l'État et de prêts spécifiques pour la construction, la réhabilitation ou l'acquisition de logements à usage locatif ;
- ▶ **Parc social communal** : les logements locatifs appartiennent à la commune. Pour les proposer comme logements sociaux, la commune doit signer une convention avec les services financeurs. Elle peut faire intervenir un organisme extérieur afin de gérer les éventuels travaux de réhabilitation ainsi que la gestion de la location. Certaines communes gèrent en directe les logements sans les conventionner mais les proposent à des prix très proches des logements conventionnés.

Chacun de ces parcs présente des particularités et fait l'objet d'analyses afin de déterminer la suffisance du parc locatif social au regard des besoins exprimés sur le territoire.

Le territoire de Montélimar Agglomération enregistre 4 380 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, dont plus de 87 % correspond à du logement public (soit 3 831 logements au 1^{er} janvier 2020), 10 % à du logement conventionné privé (soit 479 logements en 2020) et 1 % à du logement communal (soit 70 logements en 2019).

Un parc locatif social public majoritaire

Au 1^{er} janvier 2019, on compte 3 831 logements locatifs sociaux (LLS) publics sur le territoire de Montélimar-Agglomération¹³, soit plus de 13 % des 28 723 LLS du département de la Drôme au total.

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, 82 % des LLS publics sont situés sur Montélimar, 13,5 % sur les communes intermédiaires et seulement 4,4 % sur les communes rurales, révélant une forte disparité en termes de localisation et une concentration sur la seule ville centre.

En termes de financements, Montélimar-Agglomération enregistre une part plus grande de logements en PLAI que le Département (10 % contre 8 %) ainsi que plus de logements bénéficiant d'autres financements (12 % contre 4 %) et donc une part plus faible de PLUS. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, les LLS publics sont financés pour 78 % en PLUS (logements sociaux modérés), 10 % en PLAI (logements très sociaux), 1 % en PLS (logements sociaux) et 12 % par d'autres financements. Le territoire ne dispose pas de logements financés au titre du PLI.

A l'échelle communale, de grandes disparités existent, tant au niveau du nombre de logements que du type de financement. Globalement, le nombre de logements sociaux publics est très faible en dehors de la ville centre. A noter le nombre réduit de logements sociaux public sur la commune intermédiaire de Saint-Marcel-les-Sauzet et l'absence de ce type de logements sur les communes très rurales de Condillac, Manas et La Touche. Portes en Valdaine enregistre 100 % de ses LLS en très social (à noter toutefois qu'elle ne dispose que de 2 logements locatifs sociaux), et les communes de Charols, Cléon d'Andran et Saint-Gervais-sur-Roubion enregistrent plus du tiers de leurs LLS en très social également. La plupart des communes disposent de plus de deux tiers de leurs logements financés au titre du PLUS, excepté les communes de Montélimar (42 %) et Puygiron (33 %).

¹³ Selon le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS)

Ces deux communes sont également les seules à enregistrer des logements financés au titre du PLS.

Sur la commune de Montélimar, 1 562 logements appartiennent à un des trois Quartiers Prioritaires de la Ville¹⁴ soit un peu plus de 40 % des logements locatifs sociaux de l'agglomération.

Nombre et financements des logements locatifs sociaux du parc public

Commune	PLAI		PLUS		PLS		Autre financement		TOTAL HLM	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Allan	9	24%	28	76%	0	0%	0	0%	37	1,0%
Ancône	4	11%	31	89%	0	0%	0	0%	35	0,9%
La Bâtie-Rolland	8	23%	27	77%	0	0%	0	0%	35	0,9%
Bonlieu-sur-Roubion	1	11%	8	89%	0	0%	0	0%	9	0,2%
Charols	4	33%	8	67%	0	0%	0	0%	12	0,3%
Châteauneuf-du-Rhône	9	16%	46	84%	0	0%	0	0%	55	1,4%
Cléon-d'Andran	9	35%	17	65%	0	0%	0	0%	26	0,7%
Condillac	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
La Coucourde	7	19%	29	81%	0	0%	0	0%	36	0,9%
Espeluche	5	23%	17	77%	0	0%	0	0%	22	0,6%
La Laupie	9	26%	25	74%	0	0%	0	0%	34	0,9%
Manas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Marsanne	2	11%	17	89%	0	0%	0	0%	19	0,5%
Montboucher-sur-Jabron	17	18%	75	82%	0	0%	0	0%	92	2,4%
Montélimar	237	8%	2 430	77%	35	1%	444	14%	3 146	82,1%
Portes-en-Valdaine	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%	2	0,1%
Puygiron	0	0%	2	33%	4	67%	0	0%	6	0,2%
Rochefort-en-Valdaine	1	14%	6	86%	0	0%	0	0%	7	0,2%
Roynac	1	14%	6	86%	0	0%	0	0%	7	0,2%
Saint-Gervais-sur-Roubion	3	30%	7	70%	0	0%	0	0%	10	0,3%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	3	16%	16	84%	0	0%	0	0%	19	0,5%
Saulce-sur-Rhône	12	12%	86	87%	0	0%	1	1%	99	2,6%
Sauzet	9	26%	26	74%	0	0%	0	0%	35	0,9%
Savasse	7	18%	33	83%	0	0%	0	0%	40	1,0%
La Touche	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Les Tourrettes	10	21%	38	79%	0	0%	0	0%	48	1,3%
Montélimar Agglomération	369	10%	2 978	78%	39	1%	445	12%	3 831	100,0%

Moyennes par secteur	PLAI		PLUS		PLS		Autre financement		TOTAL HLM	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Communes rurales	40	24%	123	74%	4	2%	0	0%	167	4,4%
Communes intermédiaires	92	18%	425	82%	0	0%	1	0%	518	13,5%

¹⁴ Source Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS) – 2019.

Ville centre	237	8%	2 430	77%	35	1%	444	14%	3 146	82,1%
Territoire	PLAI		PLUS		PLS		Autre financement		TOTAL HLM	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Département de la Drôme	2 361	8%	24 408	85%	513	2%	1 277	4%	28 559	100,0%

Source : ADIL 26 - RPLS au 1er janvier 2019

A Montélimar, seule commune de l'Agglomération soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU¹⁵, le parc social est constitué de 3 684 logements sociaux au 1^{er} janvier 2020, soit 19,58 % du parc de résidences principales.

Un parc locatif social public qui s'est fortement développé sur une période récente

Le bilan du PLH précédent montre que les objectifs de production de logements sociaux sont globalement atteints. 802 logements sociaux ont été produits sur la durée du PLH alors que l'objectif à atteindre était de 457, soit 175 % d'atteinte de l'objectif avec 345 logements de plus, ce qui a représenté 38% de la production neuve. Chaque typologie de communes a atteint l'objectif fixé au global et la production de logements sociaux s'est donc diffusée sur l'ensemble de l'Agglomération.

En revanche, les efforts de production restent hétérogènes entre communes. La Ville de Montélimar a produit à elle seule 498 logements sociaux soit 83 par an, dont 92% en PLUS et PLAI, ce qui représente 62% du volume global produits sur l'Agglomération. Certains villages n'ont pas produit tous les logements sociaux préconisés : Saint-Marcel-les-Sauzet, Sauzet, Charols, La Touche, Puygiron et Rochefort-en-Valdaine.

Les objectifs en PLAI ont été largement dépassés : 227 logements PLAI pour un objectif fixé à 104 ; conventionnement de 14 logements en Prêt Social Thématique (PST) à l'agglomération pour un objectif de 24 à l'échelle du département ; production de 9 logements en PLAI associatifs (PLAI-A) pour un objectif de 18.

Un parc locatif privé conventionné en baisse et quelques logements communaux anciens

Le parc locatif social public sur le territoire de Montélimar-Agglomération est complété par une offre privée, composée de 479 logements privés conventionnés ANAH (données 2020) et 70 logements communaux (données 2019)¹⁶.

A l'échelle du territoire de Montélimar-Agglomération, 59 % des logements conventionnés privés sont situés sur la Ville centre, 22 % sur les communes rurales et 19 % sur les communes intermédiaires. Concernant le logement communal, 51 % est situé sur les communes intermédiaires, 27 % sur les communes rurales et 21 % sur la Ville centre.

14 communes ne disposent d'aucun logement communal.

A noter la situation particulière de 2 communes intermédiaires : aucun logement locatif social conventionné privé ou communal ne vient compenser le faible taux de logements

¹⁵ L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU – adoptée en 2000) impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales, d'ici 2025. En fonction de la situation locale, cette obligation est fixée à 20 %. La ville de Montélimar est concernée par l'objectif de 20 % à atteindre d'ici 2025. Un bilan annuel est réalisé par les services de l'Etat afin de faire le point sur les objectifs à atteindre et les logements sociaux à produire.

¹⁶ Source : ADIL 26 et DDT 26. Aucune donnée existante plus récente sur les logements locatifs sociaux communaux.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

sociaux publics sur Saint-Marcel-les-Sauzet. Quant à la commune de Les Tourrettes, elle enregistre également aucun logement locatif social conventionné privé et un seul logement communal.

Le parc locatif social privé et communal sur le territoire de Montélimar Agglomération

Commune	Logements conventionnés privés		Logements communaux	
	Nbr	%	Nbr	%
Allan	14	3%	0	0%
Ancône	3	1%	0	0%
La Bâtie-Rolland	5	1%	5	7%
Bonlieu-sur-Roubion	3	1%	0	0%
Charols	12	3%	0	0%
Châteauneuf-du-Rhône	10	2%	0	0%
Cléon-d'Andran	26	5%	1	1%
Condillac	1	0%	0	0%
La Coucourde	9	2%	0	0%
Espeluche	13	3%	1	1%
La Laupie	5	1%	0	0%
Manas	1	0%	1	1%
Marsanne	6	1%	8	11%
Montboucher-sur-Jabron	8	2%	25	36%
Montélimar	282	59%	15	21%
Portes-en-Valdaine	4	1%	0	0%
Puygiron	3	1%	0	0%
Rochefort-en-Valdaine	3	1%	0	0%
Roynac	16	3%	3	4%
Saint-Gervais-sur-Roubion	18	4%	1	1%
Saint-Marcel-lès-Sauzet		0%	0	0%
Saulce-sur-Rhône	10	2%	2	3%
Sauzet	17	4%	0	0%
Savasse	9	2%	7	10%
La Touche	1	0%	0	0%
Les Tourrettes		0%	1	1%
Montélimar Agglomération	479	100%	70	100%
Moyennes par secteur	Logements conventionnés privés		Logements communaux	
	Nbr	%	Nbr	%
Communes rurales	104	22%	19	27%
Communes intermédiaires	93	19%	36	51%
Ville centre	282	59%	15	21%

Sources : DDT 26 et ADIL 26 - LLS privés : 2020 - LLS communaux : 2019

Le nombre de logements nouvellement conventionnés se réduit depuis 2014, témoignant d'une perte de dynamisme sur cet aspect. En effet, les données sur le logement conventionné privé révèlent que 57 % des conventions datent d'avant les années 2000, 15 % entre 2001 et 2010 et 27 % entre 2011 et 2020. Sur les communes rurales et intermédiaires, la grande majorité des conventions datent d'avant les années 2000 (respectivement 84 % et 60%), et leur nombre ne cesse de diminuer pour atteindre 7 % et 15 % entre 2011 et 2020.

La production de logements sociaux par le biais du conventionnement serait donc une pratique à encourager dans la mesure où elle facilite la reconquête du bâti ancien par des

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

aides à la réhabilitation, elle est bien adaptée aux communes périurbaines et rurales, permettant une offre intégrée et diffuse, une mixité sociale accrue, mais également à la ville centre en complément de l'offre gérée par les organismes publics.

Période de conventionnement des logements locatifs sociaux privés ANAH

Commune	Avant 2000	2001-2010	2011-2020	TOTAL
Allan	79%	14%	7%	2,9%
Ancône	33%	67%	0%	0,6%
La Bâtie-Rolland	100%	0%	0%	1,0%
Bonlieu-sur-Roubion	67%	33%	0%	0,6%
Charols	100%	0%	0%	2,5%
Châteauneuf-du-Rhône	40%	20%	40%	2,1%
Cléon-d'Andran	85%	15%	0%	5,4%
Condillac	0%	0%	100%	0,2%
La Coucourde	89%	0%	11%	1,9%
Espeluche	46%	54%	0%	2,7%
La Laupie	80%	20%	0%	1,0%
Manas	100%	0%	0%	0,2%
Marsanne	50%	33%	17%	1,3%
Montboucher-sur-Jabron	88%	0%	13%	1,7%
Montélimar	45%	16%	39%	58,9%
Portes-en-Valdaine	75%	25%	0%	0,8%
Puygiron	33%	33%	33%	0,6%
Rochefort-en-Valdaine	100%	0%	0%	0,6%
Roynac	100%	0%	0%	3,3%
Saint-Gervais-sur-Roubion	78%	0%	22%	3,8%
Saint-Marcel-lès-Sauzet				0,0%
Saulce-sur-Rhône	80%	10%	10%	2,1%
Sauzet	59%	29%	12%	3,5%
Savasse	56%	0%	44%	1,9%
La Touche	100%	0%	0%	0,2%
Les Tourrettes				0,0%
Montélimar Agglomération	57%	15%	27%	100%

Moyennes par secteur	Avant 2000	2001-2010	2011-2020	TOTAL
Communes rurales	84%	10%	7%	22%
Communes intermédiaires	65%	20%	15%	19%
Ville centre	45%	16%	39%	59%

Source : DDT 26 - ANAH - 2020

Puy-Saint-Martin compte 4 % de logements locatifs sociaux, part proche de la moyenne du secteur rural. Cette offre s'est essentiellement développée après 2000.

3.2. UN PARC SOCIAL PEU Tourné vers l'accession aidée

De manière générale, il existe trois types d'accession sociale à la propriété :

- ▶ Prêt Social Location Accession (PSLA) : permet aux ménages ne dépassant pas certains plafonds de ressources (42 187 € /an au 1^{er} janvier 2021 pour un ménage de 4 personnes) d'accéder à la propriété en étant au préalable locataire de leur logement pendant une durée maximum de 2 ans. Les montants versés pendant la période de location permettent de constituer une base d'apport pour l'acquisition du bien. L'accédant bénéficie d'un taux de TVA à

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

5,5 % et dispose d'une garantie de relogement pendant 15 ans en cas de difficulté de remboursement. Le PSLA étant initialement accordé par l'État en direction d'opérateurs HLM, le nombre d'opérations reste néanmoins limité ;

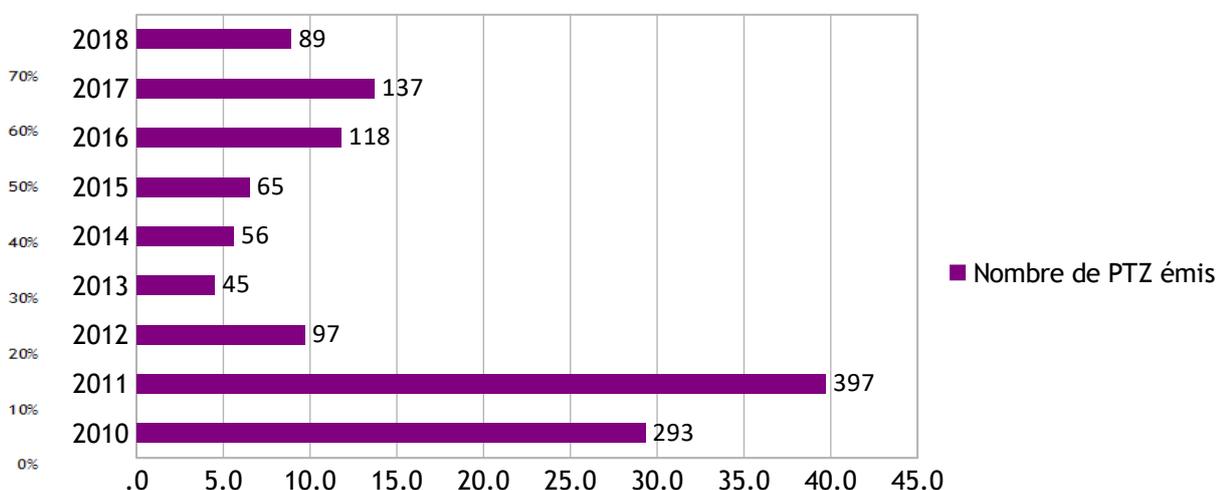
- ▶ **Prêt à Taux Zéro (PTZ)**: il accordé lors d'une primo-accession (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans) et selon des conditions de revenus : 48 000 € /an, selon l'avis d'imposition 2018, pour un ménage de 4 personnes localisé dans une zone où le marché du logement est détendu (zone C) ; 54 000 € / an en zone B2. Ce prêt est cumulable avec des prêts classiques ;
- ▶ **Les ventes HLM**: Les logements concernés par la vente HLM (sont des biens construits ou acquis depuis au moins dix ans par un organisme HLM et qui répondent à des normes d'habitabilité et de salubrité fixées par décret. Ces logements sociaux sont mis à la vente soit par proposition de l'organisme HLM, soit à la demande du locataire de logement social. Si le logement est occupé, seuls les locataires et leur conjoint, descendants ou ascendants peuvent se porter acquéreurs de ces logements sociaux. Vacants, ils sont réservés de préférence aux locataires des organismes HLM du département, mais ils peuvent être également attribués pour les ménages répondant aux critères définis pour l'acquisition d'un logement social.

L'offre en accession sociale est peu développée sur le territoire de Montélimar-Agglomération puisque seulement 44 PSLA ont été produits sur la durée du PLH 2012-2019. Selon les opérateurs, ce faible engouement semble lié au niveau de revenus des ménages, souvent trop faible, ne leur permettant pas de monter en gamme dans leur parcours résidentiel.

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, un atelier thématique a eu pour vocation d'identifier les carences du parcours résidentiel pour favoriser, notamment, l'évolution des ménages se trouvant en logement locatif social vers des produits plus pérennes tel que le PSLA.

Entre 2009 et 2011, on remarque que le nombre de PTZ octroyé annuellement était en forte augmentation avec un nombre de bénéficiaires important : de 248 à 397 ménages¹⁷. En 2012, les règles d'octroi du PTZ ont fortement évolué, ne concernant plus que le logement neuf avec des nouveaux plafonds de revenus. Le nombre de bénéficiaires a alors fortement diminué, pour augmenter à nouveau après la réforme de 2016, ré-ouvrant des droits dans l'ancien. Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, les prêts émis sont concentrés sur la Ville centre et les communes intermédiaires (respectivement 36 % et 24 % en 2018), avec des variations importantes d'une année à l'autre. Ces variations s'expliquent d'une part par les modifications d'attribution du PTZ, d'autre part par l'attrait des secteurs.

Nombre de Prêt à Taux Zéro émis entre 2010 et 2018 sur le territoire de Montélimar Agglomération



Concernant, la vente HLM, entre 2011 et 2017, 54 logements sociaux ont été vendus à des particuliers sur le territoire, dont 43 étaient locataires du parc social. A titre indicatif, des maisons se sont vendues entre 900 et 1 600 € / m² sur l'année 2015 (l'écart de prix de vente vient du fait que ces biens étaient localisés dans différents quartiers).

Cette faible part des logements sociaux en accession aidée amène à très peu de fluidité dans le parc locatif et a un fossé important entre les locataires du parc locatif public et ceux qui peuvent accéder à la propriété dans le privé. Cette situation appelle à réfléchir à la production de logement en accession à coût très maîtrisé.

3.3. UN PARC SOCIAL A ADAPTER AUX BESOINS ACTUELS

Un parc locatif social en moyenne assez ancien avec des enjeux de réhabilitation

Les données du RPLS en date du 1^{er} janvier 2019 mettent en avant un âge moyen du parc social de près de 36 ans, un peu plus âgé que le parc social pris sur l'ensemble du département de la Drôme (34,20 ans), et présentant de fortes disparités sur le territoire. Si le parc avoisine une ancienneté de 40 ans en moyenne pour Montélimar et Roynac, il est très récent sur quelques communes (Bonlieu-sur-Roubion, Cléon d'Andran, Saint-Gervais-sur-Roubion, Savasse, Saint-Marcel-les-Sauzet notamment). Les communes de Montboucher-sur-Jabron, Montélimar, Saulce-sur-Rhône et les Tournettes ont un parc équilibré avec des constructions régulières.

Concernant le parc public social, selon les informations transmises par les principaux bailleurs du territoire de Montélimar-Agglomération (Montélimar Habitat, DAH, SDH, Grand Delta et Habitat Dauphinois), 34 % de leur parc est antérieur à 1975. Environ 17 % du parc aurait été construit entre 1975 et 2000, 23 % entre 2000 et 2010 et 26 % après 2010.

Les bailleurs sociaux précisent que sur ce parc, 1 187 logements ont fait ces dix dernières années (ou font actuellement) l'objet de rénovations importantes ou thermiques, soit 31 % du parc total. Les bailleurs ont par ailleurs prévu la rénovation de 722 logements dans les années à venir. L'enjeu de réhabilitation est donc important.

Age du bâti du parc de logements locatifs sociaux (données RPLS)

Commune	Age moyen du parc	Répartition par tranche d'âge (en effectif)					
		5 ans ou Moins	Entre 5 Et 10 ans	Entre 10 Et 20 ans	Entre 20 Et 40 ans	Entre 40 Et 60 ans	+ de 60 ans
Allan	12,35	15	0	11	11	0	0
Ancône	9,40	0	29	4	2	0	0
La Bâtie-Rolland	22,80	14	0	0	15	0	6
Bonlieu-sur-Roubion	5,78	5	4	0	0	0	0
Charols	19,55	20	0	0	33	0	2
Châteauneuf-du-Rhône	19,55	20	0	0	33	0	2
Cléon-d'Andran	2,31	23	0	3	0	0	0
Condillac	0,00						
La Coucourde	6,42	25	0	5	6	0	0
Espeluche	6,77	11	5	6	0	0	0
La Laupie	10,76	0	25	0	9	0	0
Manas	0,00						
Marsanne	16,58	7	8	0	0	0	4
Montboucher-sur-Jabron	17,05	24	21	36	7	0	4
Montélimar	40,32	279	202	212	493	1620	340
Portes-en-Valdaine	28,00	0	0	0	2	0	0

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Puygiron	10,67	0	0	6	0	0	0
Rochefort-en-Valdaine	21,86	0	0	4	3	0	0
Roynac	38,57	0	0	0	6	0	1
Saint-Gervais-sur-Roubion	2,90	7	3	0	0	0	0
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,95	19	0	0	0	0	0
Saulce-sur-Rhône	19,54	29	0	14	55	1	0
Sauzet	13,06	0	20	14	0	0	1
Savasse	24,02	27	6	0	0	0	7
La Touche	0,00						
Les Tourrettes	27,96	0	8	8	24	0	8
Montélimar Agglomération	35,94	505	335	331	666	1621	373

Un parc locatif social composé d'une part importante de grands logements inadaptés aux ménages nombreux de petite taille

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social public de Montélimar-Agglomération est majoritairement composé de logements collectifs (78%), ce qui reste inférieur à la moyenne du Département de la Drôme, qui s'élève à 83 %.

Sur le territoire, 83 % des LLS de la Ville centre sont des logements collectifs, 55 % pour les communes intermédiaires et 40 % pour les communes rurales, qui enregistrent donc une majorité de logements individuels.

En termes de typologie, plus de 70 % des logements sont des T3 et T4, ce qui est similaire au Département de la Drôme (70 %). 16 % sont des T1 ou T2, ce qui est inférieur à la moyenne drômoise de 21 %. Le phénomène est inverse pour les grands logements, Montélimar-Agglomération comptant plus de grands logements que le département (13 % contre 9 %).

A noter la part importante de T4 sur les communes rurales et des T5 et plus sur la ville centre. La typologie du parc des communes intermédiaires est relativement bien équilibrée.

L'adaptation de ces grands logements locatifs sociaux constitue donc une priorité. Elle permettra potentiellement de créer de nouveaux logements sociaux par division de logements anciens.

Typologie des logements locatifs sociaux publics sur le territoire de Montélimar Agglomération

Moyennes par secteur	Logements collectifs	Logements individuels	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Communes rurales	40%	60%	0%	17%	40%	40%	
Communes intermédiaires	55%	45%	2%	18%	42%	33%	
Ville centre	83%	17%	2%	13%	35%	35%	
Montélimar Agglomération	78%	22%	2%	14%	36%	35%	1%

Territoire	Logements collectifs	Logements individuels	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Département de la Drôme	83%	17%	3%	18%	38%	32%	

Source : ADIL 26 - RPLS au 1^{er} janvier 2019

En termes de pression de la demande sur le parc social, la pression très élevée sur les petites typologies : 10 demandes environ pour une attribution en 2020 selon le système national d'enregistrement (SNE). Concernant les typologies T3, T4 et (T5 et plus), on remarque une pression moins élevée de l'ordre de 3,5, 4,1 et 4,5 respectivement (SNE 2020). Ainsi, ce PLH doit veiller au développement d'une offre de logements sociaux en petites typologies.

4) DES PRIX DE L'IMMOBILIER RELATIVEMENT ELEVÉS

4.1. UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Les marchés du logement sont analysés à partir des statistiques des mutations. Ces données permettent d'avoir une vision des transactions lorsque l'offre rencontre la demande. Afin d'avoir une approche sensible du marché et mieux connaître la demande (notamment les pans du marché qui ne trouvent pas satisfaction), différentes agences immobilières ont été rencontrées fin 2015. Les données chiffrées sont issues de la base de données des valeurs foncières (DVF) 2014-2018, transmise par l'ADIL 26.

A noter que les prix sont variables en fonction de la taille du logement, ses équipements, sa localisation... De nombreuses données étant secrétisées, notamment sur les communes rurales, elles doivent être analysées de manière prudente, n'étant pas exhaustives.

Avertissements :

- Terrains à bâtir : Dans l'analyse des prix moyens, des filtres ont été appliqués afin de supprimer les valeurs extrêmes : surface de terrain retenue comprise entre 100 et 2 000 m² ; montant de la transaction compris entre 10 000 et 200 000 €. Les ventes complexes (ventes pouvant associer plusieurs types de biens : appartement, maison, bâti industriel ou commercial...) ont également été filtrées.
- Appartements : Dans l'analyse des prix moyens, des filtres ont été appliqués sur la base : transaction limitée à un seul appartement, vente à titre onéreux, montant de la transaction compris entre 10 000 et 300 000 €, taille de l'appartement compris entre 9 et 200 m².
- Maisons : Dans l'analyse des prix moyens, des filtres ont été appliqués afin de supprimer les valeurs extrêmes : surface habitable comprise entre 9 et 300 m², montant de la transaction compris entre 20 000 et 600 000 €. Les ventes dites « complexes » (ventes pouvant associer plusieurs types de biens) ont également été filtrées.

Les prix indiqués correspondent au prix net vendeur, qui n'inclut pas les frais de notaire ou les frais éventuels d'agence.

Les marchés des appartements et des maisons sont divisés en 3 sous catégories : les appartements/maisons anciens pour lesquels l'année de construction du bâti est supérieure ou égale à 10 ans et les appartements/maisons récents pour lesquels l'année de construction du bâti est comprise entre 10 et 2 ans, et enfin les appartements/maisons neufs pour un bâti de moins de 2 ans.

Les transactions sur le territoire de Montélimar Agglomération

Commune	Appartement ancien (>10 ans)			Maison ancienne (>10 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Allan	0	0,1	0,1%	10	5,9	2,9
Ancône	2	1,5	0,9%	10	7,8	2,9
La Bâtie-Rolland	0	0,4	0,2%	6	5,6	1,6
Bonlieu-sur-Roubion	0	0,0	0,0%	3	6,4	0,8
Charols	0	0,0	0,0%	6	6,5	1,7
Châteauneuf-du-Rhône	3	1,1	1,3%	12	4,6	3,5
Cléon-d'Andran	0	0,0	0,0%	7	8,6	2,0
Condillac	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
La Coucourde	1	1,3	0,6%	7	6,7	2,0
Espeluche	0	0,2	0,1%	9	8,6	2,6
La Laupie	0	0,0	0,0%	5	6,1	1,3
Manas	0	0,0	0,0%	3	17,5	1,0
Marsanne	1	0,6	0,3%	11	8,3	3,2
Montboucher-sur-Jabron	4	1,9	1,9%	16	7,2	4,6
Montélimar	211	5,4	91,8%	181	4,6	51,2
Portes-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	4	9,0	1,0
Puygiron	0	0,0	0,0%	3	6,0	0,7
Rochefort-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	2	5,6	0,6
Roynac	0	0,0	0,0%	3	6,2	0,8
Saint-Gervais-sur-Roubion	1	0,6	0,3%	7	6,8	2,0
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1	0,5	0,3%	10	7,7	2,7
Saulce-sur-Rhône	3	1,4	1,1%	11	5,7	3,0
Sauzet	0	0,1	0,1%	10	5,7	2,9
Savasse	0	0,3	0,2%	7	5,1	2,1
La Touche	0	0,0	0,0%	2	9,5	0,7
Les Tourrettes	2	1,9	0,9%	7	7,0	2,0
Montélimar Agglomération	229	3,5	100,0%	354	5,4	100,0%

Moyennes par secteur	Appartement ancien (>10 ans)			Maison ancienne		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Communes rurales	1,8	0,2	0,78 %	61,8	7,1	17,47
Communes intermédiaires	17	0,2	7,41 %	111	6,3	31,37
Ville centre	210,6	5,4	91,80 %	181	4,6	51,16

Territoire	Appartement ancien (>10 ans)			Maison ancienne		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Drôme	1 674,0	3,3	13,70 %	2 813,0	5,5	12,58

Source : ADIL 26 2020 - DVF 2014-201

Commune	Appartement récent (2 à 10 ans)			Maison récente (2 à 10 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Allan	0	0,1	0,6%	0	0,2	0,7
Ancône	0	0,0	0,0%	3	2,1	5,0
La Bâtie-Rolland	0	0,0	0,0%	1	1,0	1,8
Bonlieu-sur-Roubion	0	0,0	0,0%	1	2,6	2,1
Charols	0	0,0	0,0%	2	2,4	3,9
Châteauneuf-du-Rhône	1	0,4	3,0%	4	1,5	7,1
Cléon-d'Andran	0	0,2	0,6%	0	0,2	0,4
Condillac	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
La Coucourde	0	0,0	0,0%	1	0,9	1,8
Espeluche	0	0,0	0,0%	0	0,2	0,4
La Laupie	0	0,0	0,0%	1	1,1	1,4
Manas	0	0,0	0,0%	0	1,0	0,4
Marsanne	0	0,0	0,0%	2	1,6	3,9
Montboucher-sur-Jabron	1	0,4	2,4%	5	2,1	8,5
Montélimar	29	0,8	89,1%	25	0,6	44,1
Portes-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
Puygiron	0	0,0	0,0%	0	0,9	0,7
Rochefort-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
Roynac	0	0,0	0,0%	0	0,8	0,7
Saint-Gervais-sur-Roubion	1	0,6	1,8%	2	1,5	2,8
Saint-Marcel-lès-Sauzet	0	0,0	0,0%	2	1,4	3,2
Saulce-sur-Rhône	1	0,3	1,8%	2	1,0	3,2
Sauzet	0	0,0	0,0%	1	0,3	1,1
Savasse	0	0,0	0,0%	2	1,2	3,2
La Touche	0	0,0	0,0%	0	0,8	0,4
Les Tourrettes	0	0,0	0,0%	2	1,7	3,2
Montélimar Agglomération	33	0,5	100,0%	56	0,9	100,0%

Moyennes par secteur	Appartement récent (2 à 10 ans)			Maison récente (2 à 10 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Communes rurales	0,8	0,1	2,42 %	10	1,2	18,51
Communes intermédiaires	2,6	0,1	7,88 %	21	1,2	37,37
Ville centre	29,4	0,8	89,09 %	25	0,6	44,13

Territoire	Appartement récent (2 à 10 ans)			Maison récente (2 à 10 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Drôme	150,0	0,3	22,00 %	340,0	0,7	16,53

Source : ADIL 26 2020 - DVF 2014-201

Commune	Appartement neuf (<2 ans)			Maison neuve (<2 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Allan	0	0,0	0,0%	0	0,1	0,0
Ancône	0	0,0	0,0%	0	0,0	6,3
La Bâtie-Rolland	0	0,0	0,0%	0	0,2	0,0
Bonlieu-sur-Roubion	0	0,0	0,0%	0	0,9	0,4
Charols	0	0,0	0,0%	0	0,0	4,0
Châteauneuf-du-Rhône	0	0,0	0,0%	0	0,0	5,4
Cléon-d'Andran	0	0,0	0,0%	0	0,0	1,3
Condillac	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
La Coucourde	0	0,0	0,0%	0	0,4	0,9
Espeluche	0	0,0	0,0%	0	0,2	0,0
La Laupie	0	0,0	0,0%	0	0,3	0,9
Manas	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,4
Marsanne	0	0,0	0,0%	0	0,1	2,2
Montboucher-sur-Jabron	0	0,0	0,0%	0	0,2	9,0
Montélimar	9	0,2	97,9%	3	0,1	49,8
Portes-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
Puygiron	0	0,0	0,0%	0	0,0	1,8
Rochefort-en-Valdaine	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,4
Roynac	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,0
Saint-Gervais-sur-Roubion	0	0,0	0,0%	0	0,2	1,8
Saint-Marcel-lès-Sauzet	0	0,0	0,0%	0	0,0	1,8
Saulce-sur-Rhône	0	0,0	0,0%	0	0,1	5,4
Sauzet	0	0,1	2,1%	0	0,0	1,8
Savasse	0	0,0	0,0%	0	0,0	2,2
La Touche	0	0,0	0,0%	0	0,0	0,4
Les Tourrettes	0	0,0	0,0%	0	0,0	3,6
Montélimar Agglomération	10	0,1	100,0%	5	0,1	100,0%

Moyennes par secteur	Appartement neuf (<2 ans)			Maison neuve (<2 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Communes rurales	0	0	0,00 %	1	0,1	13,90
Communes intermédiaires	0	0	0,00 %	1	0,1	36,32
Ville centre	9	0,2	93,75 %	3	0,1	49,78

Territoire	Appartement neuf (<2 ans)			Maison neuve (<2 ans)		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Drôme	55,0	0,1	17,45 %	29,0	0,1	17,93

Source : ADIL 26 2020 - DVF 2014-201

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Commune	Terrain à bâtir		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Allan	8	4,9	4,2
Ancône	3	1,9	1,3
La Bâtie-Rolland	2	2,1	1,1
Bonlieu-sur-Roubion	0	0,9	0,2
Charols	2	1,7	0,8
Châteauneuf-du-Rhône	13	4,8	6,5
Cléon-d'Andran	7	8,9	3,7
Condillac	0	1,4	0,1
La Coucourde	9	8,2	4,4
Espeluche	7	6,6	3,5
La Laupie	2	2,6	1,0
Manas	1	3,1	0,3
Marsanne	6	4,2	2,8
Montboucher-sur-Jabron	24	10,4	11,8
Montélimar	78	2,0	38,6
Portes-en-Valdaine	2	5,0	1,0
Puygiron	3	7,4	1,6
Rochefort-en-Valdaine	1	3,9	0,7
Roynac	1	2,5	0,6
Saint-Gervais-sur-Roubion	10	9,5	4,9
Saint-Marcel-lès-Sauzet	2	1,4	0,9
Saulce-sur-Rhône	5	2,6	2,4
Sauzet	3	1,7	1,6
Savasse	8	5,4	3,9
La Touche	1	4,0	0,5
Les Tourrettes	4	3,7	1,9
Montélimar Agglomération	202	3,1	100,0

Moyennes par secteur	Terrain à bâtir		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Communes rurales	39	4,5	19,15
Communes intermédiaires	85	4,8	42,26
Ville centre	78	2	38,59

Territoire	Terrain à bâtir		
	Nbre de transaction / an	Nbre de transaction / an / 1000 hab	% par rapport au total des transactions
Drôme	1 215,0	2,4	16,59

Source : ADIL 26 2020 - DVF 2014-201

Les marchés immobiliers et fonciers des particuliers de Montélimar-Agglomération sont très actifs : pour une population qui représente 12,8 % de la population drômoise en 2016, la Communauté d'Agglomération représente 13 % des transactions dans l'ancien, 18 % des transactions dans le récent, 17,6 % des transactions dans le neuf et 16,6 % des transactions de terrain à bâtir (moyenne 2014-2018).

Envoyé en préfecture le 16/03/2022
Reçu en préfecture le 16/03/2022
Affiché le 
ID : 026-200040459-20220309-2022_03_09_502-DE

4.2. DES PRIX DE VENTE GLOBALEMENT ELEVES EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Des prix élevés pour le marché des maisons

En termes de transactions, le nombre de ventes de maisons est assez homogène entre la ville centre et les deux autres typologies de communes. Rapporté à la population, le volume de transactions est assez logiquement plus important dans le secteur intermédiaire et rural, en lien avec la prédominance de maisons sur ces communes. Pour les ventes de maisons « récentes » (de 2 à 10 ans), les communes intermédiaires et rurales enregistrent plus de transaction de maisons récentes par an pour 1 000 habitants que la Ville centre.

Quelle que soit l'ancienneté de la maison, les prix observés sont plus importants dans l'agglomération que dans le département.

En termes de prix, concernant les maisons anciennes (de plus de 10 ans), le prix moyen unitaire est de l'ordre de 214 128€ pour 2 004€/m². Ces prix sont supérieurs à ceux du Département de la Drôme : 200 033€ pour 1 913€/m². On ne note pas de différences de prix au m² entre les 3 secteurs.

Ces transactions concernent encore des maisons avec d'importantes surfaces de terrain (1 472m² pour la Communauté d'Agglomération, 1 637m² pour le Département),

Le prix des maisons récentes est également supérieur à Montélimar Agglo que dans le département (+ 14 095€ soit + 91€/m²). A l'échelle de secteurs, les prix sont plus élevés dans la ville centre.

Concernant les transactions de maisons neuves, les prix sont là encore un peu plus élevés que dans le département (+ 11€/m²) et même si la comparaison est à prendre avec précaution (beaucoup de secrétisation des résultats), les prix sont plus élevés à Montélimar

Des ventes d'appartements qui concernent essentiellement Montélimar, onéreuses dans le neuf

Le poids des ventes de chaque typologie est dû aux différents types de constructions présents sur chaque typologie de communes. De manière évidente, la Ville centre dispose de la majorité des appartements du territoire, par conséquent le nombre de transaction effectué sur cette typologie est logiquement plus important.

Ainsi, près de 92% des ventes d'appartement dans l'ancien concernent Montélimar, c'est le cas également de près de 94% des appartements de moins de 2 ans. Le secteur rural enregistre particulièrement peu de transactions d'appartements anciens.

Sur le territoire de Montélimar-Agglomération, le prix moyen unitaire des appartements anciens (de plus de 10 ans) est de 94 995 €, pour 1 388 € au m². Ces prix sont très légèrement supérieurs à ceux enregistrés sur le département concernant le prix unitaire mais légèrement inférieur concernant le prix au m² : 94 539 €, pour 1 411 € / m².

La Ville centre enregistre un prix au mètre carré supérieur aux différentes moyennes des secteurs de Montélimar-Agglomération, de l'ordre de 1 394 € / m².

Sur le marché des appartements récents de 2 à 10 ans, les prix enregistrés sur Montélimar Agglomération sont légèrement inférieurs à ceux du département de la Drôme : - 6 207 € pour le prix unitaire, et - 25 € pour le prix au m².

Quant au marché du neuf, il est plus onéreux au m² sur le territoire de Montélimar Agglomération que sur le département de la Drôme : + 213 € au m² pour les appartements.

A noter que sur Montélimar ces dernières années, la promotion immobilière est en partie portée par l'investissement d'EDF qui renouvelle son parc pour ses agents et la vente en VEFA aux bailleurs sociaux qui est de plus en plus pratiquée. La promotion immobilière, concentrée sur la ville centre est en partie liée à l'investissement. Ainsi, le nombre de transactions effectuées sur cette typologie est logiquement plus important.

Prix des transactions sur Montélimar Agglomération

Des terrains à bâtir plus petits mais plus chers que la moyenne départementale :

La moyenne des transactions par an pour 1 000 habitants de Montélimar Agglomération est supérieure à la moyenne drômoise de + 0,7 points.

A l'échelle des secteurs, le nombre de transactions de terrains à bâtir par an et pour 1 000 habitants est plus important sur les communes intermédiaires et les communes rurales que sur la Ville centre (85 transactions par an sur les communes intermédiaires par an contre 78 pour la Ville centre et 39 pour les communes rurales).

Concernant les surfaces, la taille des terrains à bâtir est plus faible sur le territoire de l'Agglomération que sur le Département (793m² pour l'Agglomération contre 881 pour le département).

A l'échelle des secteurs, la surface des terrains à bâtir est plus grande pour les communes rurales (845 m²), et plus petits sur les communes intermédiaires (777 m²) par rapport à la Ville centre (785 m²).

Le prix moyen unitaire des terrains à bâtir sur le territoire de Montélimar-Agglomération s'élève à 80 652 € soit 102 € / m². Ces prix sont supérieurs à la moyenne départementale (75 297 € soit 85 € / m²). La Ville centre enregistre la moyenne la plus élevée : 87 216 € soit 111 € / m², viennent ensuite les communes intermédiaires puis les communes rurales.

Les prix au m² « s'ajuste » à la taille des terrains, avec un du prix au m² qui sera plus faible pour les terrains de grande taille, l'objectif étant de rester autour de 80 k€.

Surface (m²) des transactions sur Montélimar Agglomération entre 2014 et 2018

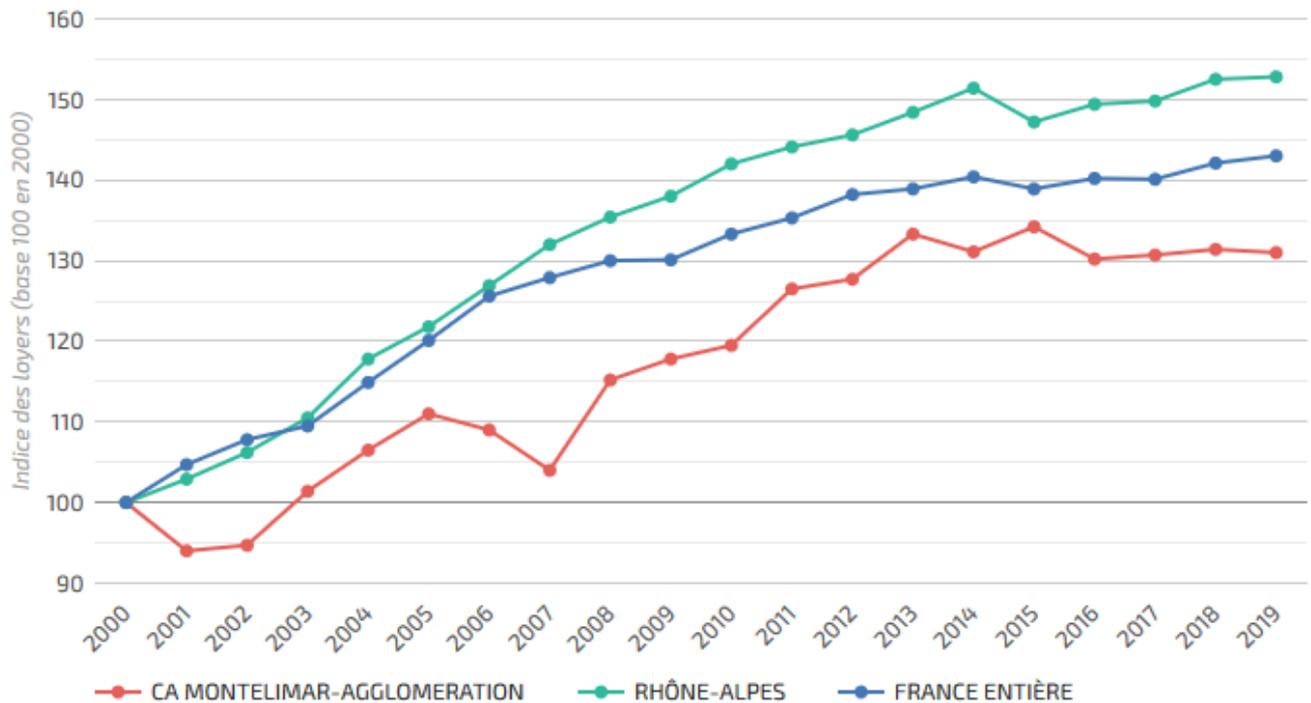
Un marché actif dans le centre ancien de Montélimar

Dans le centre ancien de Montélimar, le marché reste actif avec des ventes régulières. L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) entre 2013 et 2016 montre que l'ensemble du centre ancien est concerné par les mutations.

Les mutations se font majoritairement à des prix inférieurs à 1 500 € / m² mais une partie des ventes se fait à un prix supérieur à 2 000 € / m², et ce dans l'ensemble du périmètre.

4.3. LE MARCHÉ LOCATIF, CONCENTRÉ SUR LA VILLE CENTRE

Le nombre de transactions immobilières sur le territoire de Montélimar Agglomération reste stable alors que la population augmente. Le desserrement des ménages et l'évolution du parcours résidentiel (variation de la surface du logement) trouve également une réponse dans le parc locatif.



Des niveaux de loyers privés stables sur le territoire de Montélimar-Agglomération

Indice des loyers sur le territoire de Montélimar Agglomération

Source : Clameur 2020

Montélimar-Agglomération enregistre des niveaux de loyers en 2019 de l'ordre de 9,6 € / m², ce qui est supérieur à la moyenne drômoise (8,7 € / m²). Cette moyenne est toutefois inférieure à celle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui s'élève à 11,8 € / m².

La Ville centre, Montélimar, enregistre des loyers plus élevés que la moyenne de l'Agglomération, de l'ordre de 9,8 € / m².

Des loyers globalement bas pour le parc HLM (Habitation à Loyer Modéré)

L'observatoire des loyers des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF offre une certaine représentativité puisqu'il traite des références loyers de 40 % des locataires du privé. Cependant, il présente un biais dans la mesure où il concerne les ménages les plus modestes, qui ne peuvent accéder à une partie de l'offre locative locale, trop onéreuse.

Les niveaux de loyers du parc HLM et du parc locatif privé (allocataires CAF)
 sur le territoire de Montélimar Agglomération

Type	Superficie	Parc HLM			Parc privé		
		Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
Non meublés	-35m ²	163 €	187 €	202 €	300 €	320 €	360 €
	35 à 55m ²	216 €	260 €	304 €	350 €	400 €	450 €
	55 à 75m ²	271 €	316 €	390 €	430 €	480 €	540 €
	75 à 95m ²	321 €	409 €	493 €	489 €	565 €	685 €
	95 m ² et plus	416 €	465 €	541 €	572 €	700 €	820 €
TOTAL		281 €	348 €	441 €	380 €	463 €	576 €
Meublés	--	--	--	--	237 €	273 €	325 €
TOTAL		--	--	--	350 €	450 €	555 €

Source : ADIL 26 – 2020

Comparativement avec la moyenne des loyers sur Montélimar-Agglomération (9,6 € / m²), le parc HLM est de 170 à 500 € moins onéreux que le parc classique. Le parc privé CAF est quant à lui 36 à 350 € moins cher, avec une spécificité cependant sur le parc des 35 à 55 m² : la moyenne de l'Agglomération est inférieure aux loyers de la CAF de - 14 €.

Concernant les biens mis à la location, une étude des loyers CAF et FNAIM menée en 2016, corroborée par le diagnostic socio-démographique et la base de données CLAMEUR 2019, met en évidence certaines caractéristiques :

- Le marché locatif est concentré sur la Ville centre (en 2016, les données INSEE identifient 52 % des locataires ou logés gratuitement sur la Ville Centre, contre 31 % dans les communes rurales et seulement 24 % dans les communes intermédiaires) ;
- Le marché locatif de la ville centre offre davantage de petits logements que les autres communes. Inversement, les communes rurales ou intermédiaires offrent plus de grands logements ;
- Le marché locatif est cher sur la Ville centre (entre 4 % à 10 % plus cher que sur le Département de la Drôme), selon la taille du logement.
- Le taux de mobilité résidentielle dans le parc locatif est de 35,4 % en 2019, légèrement plus élevé sur la Ville centre (36,9 %).
- La durée moyenne d'occupation des logements est de 2,8 ans (34 mois), légèrement plus faible sur la Ville centre (2,7 ans soit 32,5 mois) ;
- Les loyers HLM et CAF sont plus généralement plus avantageux que ceux du parc classique, afin de répondre aux besoins des ménages aux faibles revenus.

SYNTHESE

Le territoire propose un habitat orienté vers la maison individuelle (45 % pour Montélimar, 83 % pour les communes intermédiaires et 89 % pour les communes rurales, selon l'INSEE 2016) selon des répartitions similaires au département. Les appartements, sur l'ensemble du territoire, représentent toutefois 40 % du parc.

Le statut des occupants est composé de propriétaires à hauteur de 57 % (48 % pour Montélimar et environ 76 % pour les communes intermédiaires et 69% pour les communes rurales).

La typologie offerte est plus petite sur la ville-centre, avec 13,3 % de son parc composé de T1 et T2, tandis que les autres communes du territoire ont un parc composé à plus de la moitié de grandes typologies (T5 et plus).

40 % des logements datent d'avant 1970, majoritairement localisées sur la ville-centre (66 %) et les communes de Manas (57 %), Marsanne (55 %) et Roynac (51 %), posant des questions spécifiques de précarité énergétique liée à une énergie de chauffage chère.

La vacance constatée sur le territoire est comprise entre 7 et 9 %, principalement présente sur Montélimar (10 %) notamment sur le centre ancien.

En parallèle, la ville de Montélimar concentre un Parc Privé Potentiellement Indigne « dur » sur son centre ancien - (logements de catégorie 7 et 8 occupés par des ménages dont le revenu est < 70 % du seuil de pauvreté) constitué de 18 logements (sur les 36 recensés). Elle englobe également 102 copropriétés fragiles, majoritairement en centre ancien, occupées par des ménages à faibles ressources, en location, se trouvant ainsi bloqués dans leur parcours résidentiel. Avec Action Cœur de ville, la diminution de ces volumes de Parc Privé Potentiellement Indigne et copropriétés en difficultés devrait s'accélérer.

Les mutations corroborent l'attractivité du territoire (12,3 % de l'activité Drômoise) malgré des prix supérieurs aux moyennes départementales. La ville centre se démarque avec 90 % des transactions sur les appartements anciens et prédomine également sur les autres transactions mais sans bouleverser l'équilibre territorial avec les autres communes.

Le marché locatif du parc privé reste concentré sur la ville centre. Les loyers pratiqués sont de l'ordre de 9,6 €/m² en 2019, soit un niveau supérieur à la moyenne drômoise de 8,7 €/m² génèrent pour les ménages à ressources insuffisantes une demande d'aide au logement (40 % des locataires Montiliens sont bénéficiaires de l'allocation logement de la CAF en 2020, selon l'ADIL).

Le parc de Logements Locatifs Sociaux est au 1er janvier 2020 de 4 380 logements avec un effort de construction de 30 % lors de ces dernières années. La commune de Montélimar (soumise à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain) dispose quant à elle d'un taux de 19,58 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2020. Le parc est relativement peu utilisé par les jeunes, et l'est davantage par les personnes âgées : un locataire de plus de 65 ans sur trois est locataire du parc HLM.

80 % du parc est localisé sur la ville centre avec une part de T4 et plus représentant environ 50 % de ce dernier, les T1/T2 ne représentant que 15 % du parc, alors que 50% des demandeurs sont des ménages d'une ou deux personnes. Avec 5 demandes pour une attribution à l'échelle de Montélimar agglomération, le parc social de Montélimar Agglomération est sous pression, comme en témoigne son faible taux de vacance (2 %).

LES ENJEUX

- Développer de nouvelles formes urbaines permettant d'atteindre les objectifs de production en veillant à une bonne intégration avec le tissu environnant, et en visant une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Tendre vers un rééquilibrage géographique des typologies proposées en développant davantage de grands logements notamment sur le centre ancien de la Ville-centre et du petit logement en locatif dans le péri-urbain et le rural
- Lutter contre la précarité énergétique notamment dans le rural où, au coût du chauffage, vient s'ajouter bien souvent le coût des transports pour rejoindre son lieu de travail
- Mettre en œuvre des outils innovants pour lutter efficacement contre les logements vacants ou indignes. Ceci doit être l'occasion de reconquérir certains pans de la ville et de conforter son attractivité
- Dans le cadre du plan Action Cœur de Ville, travailler sur les copropriétés en difficulté pour résoudre les problèmes se présentant liés à la qualité des immeubles ou à la gestion de la copropriété. Il s'agit d'un travail de rénovation de ce parc, mais également d'un accompagnement du syndicat en charge de la gestion, et des ménages concernés
- Développer et réadapter, en lien avec les communes et les bailleurs, le parc locatif social pour répondre à la demande et permettre une rotation du parc d'une part, et assurer une bonne répartition du parc social sur le territoire et maintenir les services locaux (ex : écoles,...) d'autre part
- En lien avec la CIL et le PPGD, définir et mettre en œuvre la politique d'attributions de l'agglomération afin de permettre un équilibre de peuplement sur le territoire
- Développer une offre sociale dans les logements privés, par le biais du conventionnement
- Veiller à ce que les ménages les plus en difficulté bénéficient d'un accompagnement social renforcé
- Faciliter les parcours résidentiels
- Offrir des logements innovants (par exemple high-tech, passifs, superposés ...) pour répondre au maximum aux attentes des ménages et leur offrir une alternative éventuelle à la maison individuelle au milieu de la parcelle

QUATRIEME PARTIE
LES BESOINS SPECIFIQUES
Une offre à adapter aux dynamiques
socio-démographiques

QUATRIEME PARTE :

Ce qu'il faut retenir :

- 69 % des 20-24 ans sont logés dans le parc privé, pourtant ouvriers ou employés en début de parcours résidentiels ont besoin d'une offre de location abordable.
- Le développement des filières post-bac devrait engendrer un besoin de logement étudiant.
- 25 % de personnes de plus de 60 ans dont les deux tiers ont plus de 85 ans habitent la ville centre, notamment avec son accès aux commodités.
- Montélimar-Agglomération abrite trois Quartiers Prioritaires de la Ville tous situés sur la commune centre : Quartiers Ouest, Nocaze et le Centre-Ancien.
- Le territoire dispose de 184 places en logement accompagné ainsi que 170 places d'accueil en hébergement et logement temporaire permettant via le SIAO d'accueillir un public identifié comme local.
- Depuis 2019, Montélimar est station de tourisme, la disposition d'hébergement destinée à une population non permanente est nécessaire.
- Montélimar-Agglomération, conformément à la loi dite BESSON, a mis en service depuis 2007 une aire d'accueil pour gens du voyage itinérants.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

L'évolution démographique et socio-démographique tend vers un vieillissement de la population et une paupérisation. De plus en plus de besoins spécifiques vont émerger dans les années à venir, en lien avec la nécessité de maintenir les jeunes sur le territoire, d'anticiper le vieillissement des habitants, de s'adapter aux revenus...

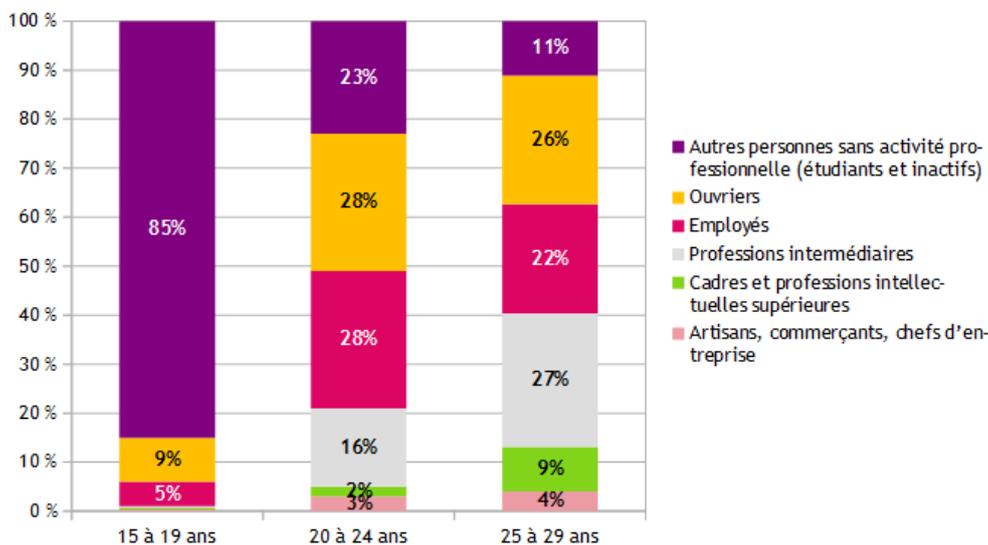
1) UNE OFFRE DE LOGEMENT A DEVELOPPER POUR LES JEUNES

Une majorité de jeunes en début de parcours professionnels

En 2015, le territoire de Montélimar-Agglomération compte 20 041 personnes âgées de moins de 30 ans en 2015 soit 35% de la population. La part des 20-24 ans est de 5%, et celle des 25-29 ans de 6%, ce qui traduit un relatif équilibre, malgré une part plus importante des plus de 25 ans. Cet écart peut s'expliquer par un éventuel départ des 19-24 ans pour un autre territoire dans le cadre des études.

Si la majorité des jeunes sont étudiants jusqu'à 20-22 ans, cette part décroît naturellement par la suite, dans la mesure où l'offre d'enseignement supérieur proposée sur le territoire propose majoritairement des cursus en Bac+2/3 (comme c'est le cas du Centre d'Études Forestières et Agricoles (CEFA), ou encore de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI)). Ainsi, la majorité des jeunes du territoire sont actifs. Ces jeunes actifs font majoritairement partie des catégories socioprofessionnelles ouvriers et employés entre 20 et 25 ans, tandis que la part des professions intermédiaires et des cadres augmente après 25 ans pour atteindre 9 %, soit des jeunes en début de parcours professionnel, cette part étant comparable à la moyenne régionale, bien que légèrement inférieure à la moyenne des actifs sur l'agglomération (11 % de cadres en 2015).

Catégorie socio-professionnelle des jeunes sur Montélimar Agglomération



Des jeunes ménages qui se logent dans le parc privé

Le statut d'occupation des jeunes jusqu'à 25 ans permet d'appréhender leur avancement dans leur parcours résidentiel. Il n'a pas été calculé pour les 25-29 ans, dans la mesure où les bases de données INSEE ne mettent pas à disposition le découpage quinquennal pour le statut d'occupation : ainsi, le statut d'occupation de la classe d'âge au-dessus de 25 ans est

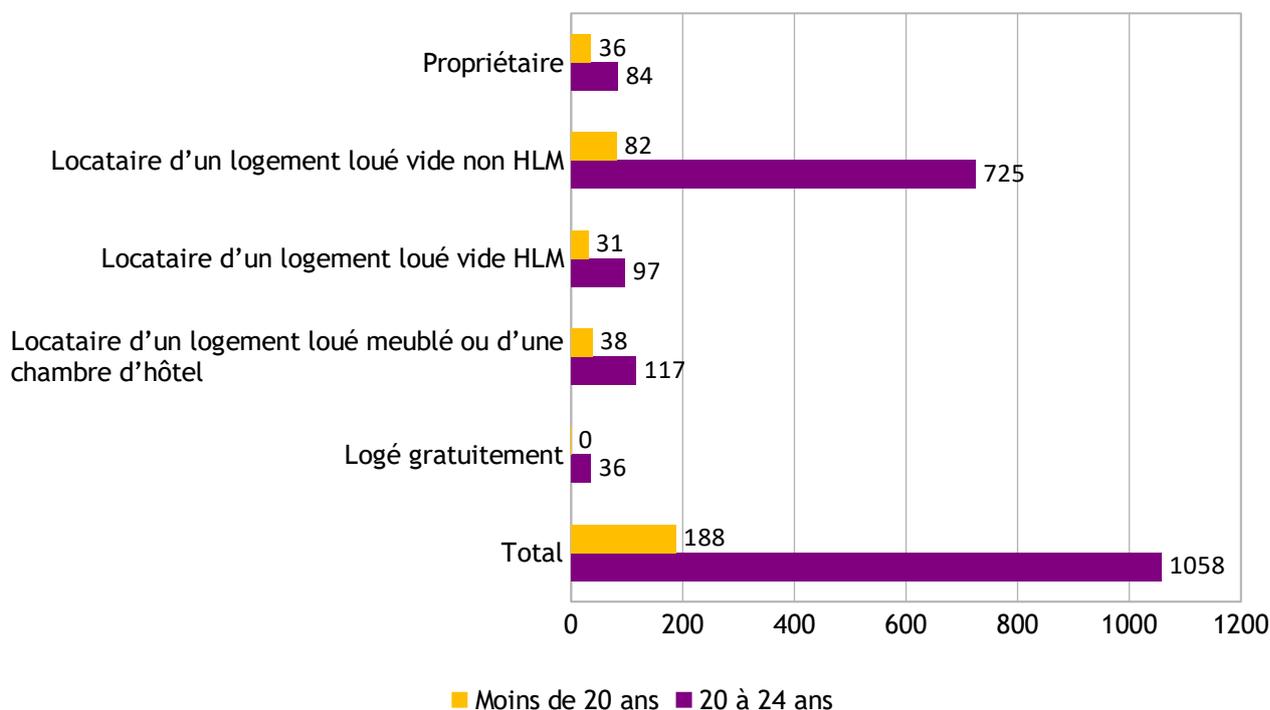
celui des 25-39 ans, ce qui ne correspond plus exclusivement aux jeunes, et réduit la pertinence de la présente analyse.

En 2015, 1 058 jeunes de 20-24 ans ont décohabité, soit à peine 32%. En parallèle, 5% des moins de vingt ans vivent en autonomie.

Les jeunes sont majoritairement locataires du parc privé (près de 70% des 20-24 ans). Ils sont en revanche relativement peu présents dans le parc social, avec seulement 9% de 20-24 ans. L'accès de ce public au parc social est un enjeu pour le territoire, dans la mesure où les jeunes ménages disposent de revenus modestes.

De plus, les petits logements étant concentrés sur la Ville centre, les jeunes ménages rencontrent également des difficultés à se loger dans les autres communes.

Statut des jeunes ayant décohabité sur Montélimar Agglomération en 2015



Source : INSEE 2015

Une offre spécifique aux jeunes ménages à conforter

Pour rappel, la Ville centre enregistre une moyenne des prix locatifs s'élevant à 9,6 € / m², ce qui est plus élevé que le Département de la Drôme, et classe Montélimar comme la ville la plus chère du Département selon l'association CLAMEUR. Un tel prix au mètre carré induit des loyers de 480€ à 500€ pour un logement de 50 m².

Or, que ce soit pour les étudiants ou pour les jeunes actifs en début de parcours professionnels, aux revenus souvent plus faibles, voire à la situation précaire face à l'emploi (enchaînement de contrats à durée déterminée ou en intérim, apprentissage en alternance...), une offre en logement abordable et flexible est nécessaire.

La situation locale amène donc les ménages jeunes soit à rester chez leurs parents, soit à trouver des solutions alternatives pour se loger, cumuler plusieurs emplois, réduire leur parcours universitaire etc.

En termes de logements alternatifs, plusieurs solutions peuvent être mises à disposition des jeunes : les résidences étudiantes, les foyers de jeunes travailleurs, les logements chez l'habitant etc.

Sur le territoire de Montélimar Agglomération, les solutions alternatives au logement individuel sont les suivantes :

- ▶ Résidences favorisant l'installation des étudiants : Appart'City sur Montélimar ;
- ▶ Habitat intergénérationnel ou chambre chez l'habitant, accompagnés par des associations locales.

La question du logement des ménages jeunes nécessite deux approches distinctes : le logement des étudiants et celui des jeunes actifs.

Concernant les étudiants, les établissements scolaires apportant une offre de formation post bac restent limités : le CEFA (Centre d'Etudes Forestières et Agricoles) et l'IFSI (Institut de Formation aux Soins Infirmiers) portent l'offre principale. Ils sont complétés par divers Brevets de Techniciens Supérieurs (BTS), proposés par le Greta Drôme Provençale, les lycées Alain Borne et Les Catalins etc. Toutefois en 2019, la Ville de Montélimar a été sélectionnée dans le cadre d'un partenariat entre le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM) et l'Action Cœur de Ville, pour accueillir de nouvelles formations.

Si aujourd'hui, l'offre de cursus scolaire reste relativement locale et concerne donc principalement des jeunes continuant d'habiter chez leurs parents durant leurs études, il convient de s'interroger sur une offre spécifique, en petites typologies, afin d'assurer l'accueil de nouveaux étudiants, d'étudier sa qualité et sa localisation afin de rendre le territoire plus attractif en termes de formation étudiante postbac.

Il a été estimé en 2014 que 370 étudiants pour un volume total de 900 devaient se loger sur l'Agglomération en raison de l'éloignement de leur lieu de résidence.

Différentes structures hébergent des étudiants sur l'Agglomération :

- ▶ Lycée Polyvalent Les Catalins : 319 places dont 3 pour élèves handicapés
- ▶ Lycée Alain Borne : 53 places
- ▶ Centre d'Etudes Forestières et Agricole (CEFA) : 220 places
- ▶ Résidences Le Levant, gérée par l'Association Générale des Familles, dispose d'une capacité de 31 chambres.

Concernant les jeunes actifs ayant un emploi stable, il s'agit de pouvoir offrir des logements de qualité, fonctionnels et modernes. Cette offre doit pouvoir se développer sur le centre-ville de Montélimar grâce à la convention signée avec Action Logement dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Des conventionnements de ce type permettraient à la fois de réhabiliter des logements anciens et d'amener une population nouvelle sur le centre historique. En fonction de l'évolution des formations post-bac, une petite offre de type logements Crous pourrait être recherchée.

Au-delà d'une offre abordable dans le parc social et d'une offre en locatif dans le privé (en collectif ou encore en maison/villa pour les jeunes actifs cadres ou de profession intermédiaire, ayant plus de moyens), une offre en primo-accession voire en accession aidée en petite typologie, dans la mesure où ces ménages sont généralement composés de une à trois personnes est à développer. Cette offre est capitale pour ancrer ces ménages sur l'Agglomération, tout en leur permettant un parcours résidentiel ascendant.

2) LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES : UNE OFFRE À ADAPTER

Une hausse modérée de la part des personnes de + de 60 ans

Comme vu précédemment, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est assez importante sur le territoire de Montélimar-Agglomération (25,6 % en 2016). La part des plus de 60 ans est plus importante sur les communes rurales (26,7 %) et sur la Ville Centre (26,3%). Concernant la part des plus de 75 ans ou plus (soit un peu plus de 8 500 personnes environ en 2016), elle est plus marquée sur la Ville centre (10,2 %) ainsi que sur les communes rurales (7,1 %).

Si l'agglomération est concernée par le vieillissement de sa population et donc la nécessité de développer une offre adaptée, l'évolution est plus mesurée qu'à l'échelle nationale et départementale. Pour rappel, la part des plus de 60 ans a augmenté de +1,16 % entre 2011 et 2016, alors que la population totale a progressé de 1,6%.

Cette augmentation de la part des plus de 60 ans s'explique notamment par le départ des jeunes, une moindre attractivité du territoire pour les jeunes, une part intrinsèque de population vieillissante ainsi qu'une attractivité importante du territoire pour les plus de 60 ans.

Une attractivité résidentielle pour les personnes de + de 65 ans

Le territoire de Montélimar Agglomération est attractif pour les personnes âgées : 11 % des ménages entrants sont âgés de 65 ans et plus, contre 7% des ménages sortants.

Ces ménages de 65 ans et plus ayant changé d'adresse en 2015 emménagent majoritairement sur la ville-centre : 53 % s'installent à Montélimar. Une partie d'entre eux (35 %) quittent toutefois l'Agglomération, majoritairement pour un autre département (18 %).

L'analyse des flux migratoires relève donc un fort potentiel d'accueil des plus de 65 ans sur la ville-centre, ce qui peut soulever des enjeux en matière de logement adapté, d'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite, d'adaptation de l'offre culturelle et sportive etc.

Des personnes âgées très largement propriétaires de leur logement

Près des trois quarts des seniors sur l'Agglomération sont propriétaires (74 %), ce qui est comparable au taux du Département de la Drôme (76 %). La part des propriétaires est nettement plus importante chez les ménages seniors que dans le total des ménages (58 % sont propriétaires, toutes tranches d'âge confondues).

Environ 25 % des seniors sont locataires : 16 % se déclarent locataires dans le parc privé et 9 % sont locataires du parc social en 2016 selon l'INSEE.

La demande en logement locatif social des personnes de plus de 65 ans concerne surtout la Ville Centre, proche des commodités et des équipements.

Entre 60 et 75 ans, moins d'un quart des personnes vivent seules, la solitude progresse avec l'âge du fait généralement du décès d'un des conjoints. Ainsi, 40 % des plus de 85 ans vivent seuls. Les ménages seniors restent dans leur logement le plus longtemps possible : l'âge moyen d'entrée en établissement médicalisé se situe aux alentours de 85 ans. Seulement 1 % des seniors vivent en collectivité (établissement médicalisé ou non, foyer...) entre 60 et 74 ans, puis 4 % entre 75 et 85 ans, pour atteindre 17 % pour les + de 85 ans.

Cela signifie que près de 80 % des 85 ans et plus vivent à domicile. Il existe donc des enjeux d'adaptation des logements au vieillissement, d'une offre d'hébergement en collectivité adaptée et suffisante, judicieusement répartie sur le territoire, la demande étant amenée à s'accroître avec l'allongement de la durée de vie. Une offre adaptée et suffisante permettrait de répondre à la demande de logements des plus de 85 ans, et libérer des grands logements sous-occupés.

Un hébergement spécifique se développe pour répondre aux besoins en logements des seniors autonomes : les résidences services. Elles correspondent à une offre moyenne à haut de gamme, proposent des logements du T1 au T2, avec une moyenne de loyer à 700 € / mois. A noter que le loyer dépend de la taille du logement, des équipements et services associés, et qu'il peut monter jusqu'à près de 1 000 € / mois.

Trois résidences seniors sont identifiées à Montélimar et d'autres projets sont en cours :

- ▶ Une opération de logements individuels au sein de la ZAC de Maubec comptant 59 logements : trois quarts des occupants sont propriétaires de leur logement. La moyenne d'âge est de 67 ans et les ménages sont plutôt des couples. 80 % des occupants viennent de l'Agglomération. Un permis a également été délivré pour la production de 106 logements supplémentaires sur la résidence Maubec.
- ▶ Une opération de logements collectifs de 75 logements dans le quartier Saint Martin : un quart des occupants sont propriétaires de leur logement (ce produit est donc porté par l'investissement locatif, la location étant assurée par la structure). La moyenne d'âge est de 77 ans et les locataires viennent à 100 % de l'Agglomération. Le taux d'occupation est de 90/95 %. Les locataires se trouvent facilement mais il n'y a pas de liste d'attente.
- ▶ Une opération de 127 logements collectifs a été réalisée récemment aux Alexis.

Au-delà des résidences seniors, d'autres alternatives pour l'hébergement des seniors peuvent être identifiées¹⁸ sur le territoire :

- ▶ Les Établissements médicalisés types Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Le territoire compte 4 EHPAD publics localisés sur Montélimar, pour un total de 202 places, et 5 EHPAD privés à but non lucratif localisés à Montélimar (2 EHPAD), Marsanne, Charols et Allan, pour un total de 245 places. En moyenne, un loyer en EHPAD avoisine les 2 200 € / mois sur le territoire, avec d'importantes disparités en fonction de la typologie de la chambre (simple ou double), des équipements de l'EHPAD, des soins et activités proposés, des services etc. Les disparités peuvent s'élever jusqu'à plus de 1 000 € / mois.
- ▶ Les Résidences autonomie. Le territoire compte un foyer de 84 places localisé sur Montélimar.
- ▶ Les Logements locatifs sociaux classiques.

Par ailleurs, au-delà de ces structures spécifiques, Montélimar-Agglomération et la Ville de Montélimar participent financièrement à l'adaptabilité des logements existants depuis plusieurs années, ce qui favorise le maintien à domicile.

Dans le neuf, 97 logements accessibles ont été construits sur l'Agglomération, depuis 2000, dans la cadre du dispositif Cœur de quartier / Cœur de village, soutenu par la Département.

L'Agglomération dispose ainsi d'un parc de logements adaptés et accessibles qui fait l'objet d'un recensement : Adalogis¹⁹ fait état d'au moins 222 logements adaptés en 2020, dont la très grande majorité sur la Ville centre (145 logements), puis sur les communes intermédiaires (50 logements) et enfin sur les communes rurales (27 logements).

¹⁸ Sources : FINESS 2020 – Sites spécifiques

¹⁹ Adalogis est une structure créée à l'initiative de SOLIHA DRÔME et de la délégation drômoise de l'Association des Paralysés de France, avec le soutien financier du Conseil Départemental de la Drôme, et l'appui d'un réseau de partenaires actifs. Il s'agit d'une "bourse aux logements accessibles adaptés" qui accompagne les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie pour accéder à un logement adapté à leur situation.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Près de 70 % des logements adaptés sont des T3 ou T4, 26 % sont des T1 ou T2 et 4 % sont des logements de 5 pièces ou plus. A noter que les grands logements sont essentiellement concentrés sur la commune de Montélimar, bien que Saulce-sur-Rhône et Allan en recensent chacun un. Seules 15 communes disposent de logements adaptés recensés par Adalogis en 2020.

Recensement des logements adaptés par Adalogis²⁰ en 2020

Communes	T1-T2	T3-T4	T5 ou +	TOTAL
Allan	2	4	1	
Ancône	2	4	-	
Charols	1	1	-	
Châteauneuf-du-Rhône	1	4	-	
Espéluche	-	2	-	
La Laupie	3	5	-	
Marsanne	2	4	-	
Montboucher-sur-Jabron	2	2	-	
Montélimar	35	103	7	
Roynac	-	2	-	
Saulce-sur-Rhône	4	-	1	
Sauzet	8	12	2	
Les Lourrettes	1	4	-	
Montélimar Agglomération	58	155	9	22
Moyenne par secteur	T1-T2	T3-T4	T5 ou +	TOTAL
Communes rurales	4	23	0	2
Communes intermédiaires	19	29	2	5
Ville centre	35	103	7	14

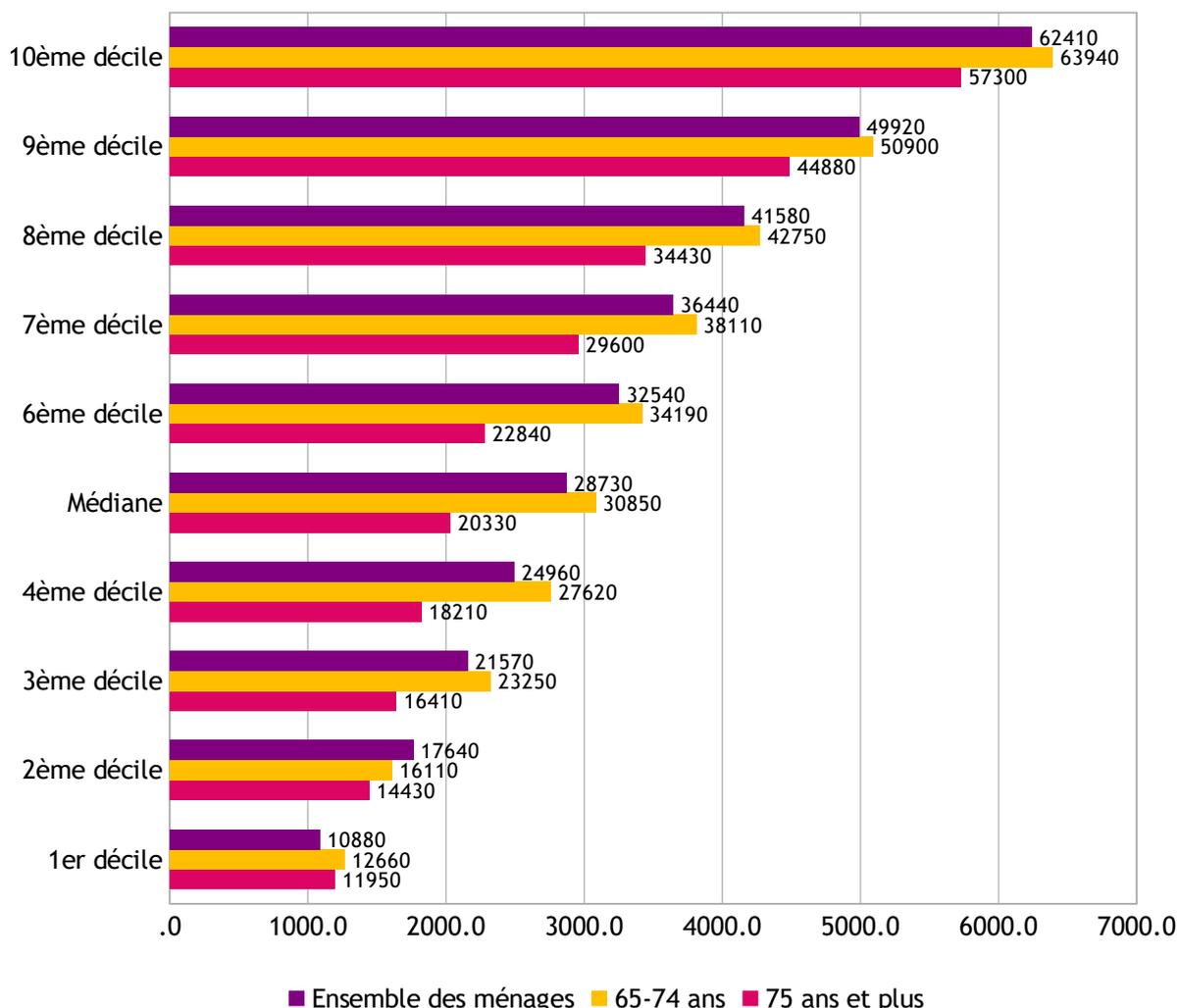
Des ressources importantes mais insuffisantes pour une partie des personnes âgées pour bénéficier d'un logement dans une structure adaptée

Si les revenus des 60-74 ans sont globalement plus élevés que pour l'ensemble de la population, une partie d'entre eux, aux ressources plus faibles (3 premiers déciles) rencontrent des difficultés pour rester dans leur logement dans de bonnes conditions (avec un logement adapté) ou accéder à une structure adaptée. Inversement, les + de 75 ans disposent de revenus inférieurs à l'ensemble. Même s'il faudrait comparer les revenus par unité de consommation pour mieux rendre compte de la réalité (et prendre en compte la plus faible des ménages), le montant des 4 premiers déciles peut poser des difficultés pour accéder à un bien adapté.

Ces solutions d'accueil de personnes âgées ont un prix, qui, s'il ne peut être assumé par la personne âgée, soit lui interdit cette option, soit à un coût pour ses ayants-droits. La même problématique existe pour le maintien à domicile, avec le coût financier des soins à domicile qui croît au fur et à mesure de la perte d'indépendance de la personne âgée.

²⁰ Source : <https://soliha26.adalogis.fr/logement/parc.html> – Consulté en juin 2020

Revenu disponible annuel médian des ménages âgés par rapport à l'ensemble des ménages (en €)



Il existe donc un enjeu fort pour les ménages âgés aux revenus modestes en perte d'autonomie, qui peuvent peiner à trouver une offre correspondant à la fois à leurs besoins mais également à leurs moyens.

Une part importante de personnes âgées en perte d'autonomie

L'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA), attribuée et financée par le Département, vise à aider les personnes âgées en perte d'autonomie. L'APA sert à rémunérer des services à la personne et/ou à régler des frais d'établissement.

Sur l'Agglomération de Montélimar, environ 1 900 personnes sont en situation de dépendance. Près de 470 personnes sont dans une situation de dépendance quasi-totale (GIR 1 et 2). Le taux des bénéficiaires de l'APA est particulièrement important sur l'Agglomération par rapport aux données nationales et départementales : près de 34 % des plus de 75 ans sur Montélimar bénéficient de l'APA, contre 23,6 % en Drôme et 20,6 % au niveau national. Le département, gestionnaire de l'APA, n'a pas d'explications significatives sur cette particularité. L'explication pourrait être trouvée dans le cadre des emplois spécifiques du secteur.

L'Agglomération dispose de 475 lits en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes²¹ : 62 places à Charols, 44 places à Allan, 329 places à Montélimar, 29 places à Marsanne (+ 5 temporaires et 6 en accueil de jour), soit au total 36 lits pour 100 personnes de 80 ans ou plus, ce qui est supérieur à la moyenne nationale. Cependant, compte tenu du nombre important de bénéficiaires de l'APA, le territoire ne dispose que de 25 lits pour 100 bénéficiaires (ce qui est cette fois bien inférieur au taux national). La demande est également croissante en accueil de jour. A Marsanne par exemple, 50 % des 65 demandes en attentes sont en accueil de jour.

Il existe donc sur l'Agglomération un enjeu important d'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap.

Il faut toutefois noter que cette base est dépendante des informations transmises par les bailleurs, et que tous ne les fournissent pas.

²¹ Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS).

3) UNE BONNE PRISE EN COMPTE DES MÉNAGES TRÈS PRÉCAIRES

Les besoins spécifiques concernent avant tout les ménages aux revenus très faibles, ou les personnes en besoin d'hébergement (suite à l'absence de logement, ou en réponse provisoire à une situation d'urgence).

Sur le territoire de Montélimar Agglomération, trois solutions sont possibles pour répondre à ces besoins :

- ▶ Le logement conventionné très social, géré par une agence à vocation sociale ;
- ▶ Le logement en résidences sociale et d'accueil ;
- ▶ Le logement d'urgence.

Une Agence Immobilière à Vocation Sociale mobilisée

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale *ADLS MONTELIMAR* (Ardèche Drôme Location Sociale) gère 87 logements sur le territoire de Montélimar Agglomération en 2018. Il s'agit d'une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), à même de fournir une réponse en termes de logements aux ménages les plus précaires en garantissant le paiement des loyers au propriétaire (sous location, bail glissant).

Ces logements ADLS couvrent plusieurs communes de Montélimar-Agglomération : Montélimar, Espeluche, Ancône, Châteauneuf-du-Rhône, La Coucourde, Saint-Gervais-sur-Roubion et Sauzet. La majorité des logements (89 %, soit 77 logements) est localisée sur Montélimar.

Une offre en résidence sociale et d'accueil

En parallèle, 118 logements sont recensés en résidence sociale et d'accueil sur le territoire de Montélimar-Agglomération. Il s'agit de résidences permettant l'hébergement temporaire de personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun, en raison de leur situation sociale et financière. Elles proposent des habitations autonomes, adaptés aux besoins des foyers concernés afin de favoriser leur autonomie. La Résidence accueil d'ODIAS, ou pension de famille, propose également un accompagnement à l'adaptation à la vie en collectivité, des espaces communs etc.

Ces logements sont répartis dans quatre résidences situées à Montélimar (3) et Châteauneuf du Rhône (1), gérées par les bailleurs sociaux du territoire (ODIAS, ADOMA et SOLIHA).

Le Logement en résidence sociale ou d'accueil en 2020

Commune	Organisme / Association	Établissement	Nbr de lg
Châteauneuf du Rhône	SOLIHA 26	RS Le Mas	20
Montélimar	ODIAS	Maisons Relais - Pension de famille	15
Montélimar	ADOMA	RS Les Rondes	21
Montélimar	ADOMA	RS Les Cigales	52
Montélimar	ADOMA conv ANEF	RS Les Cigales	10

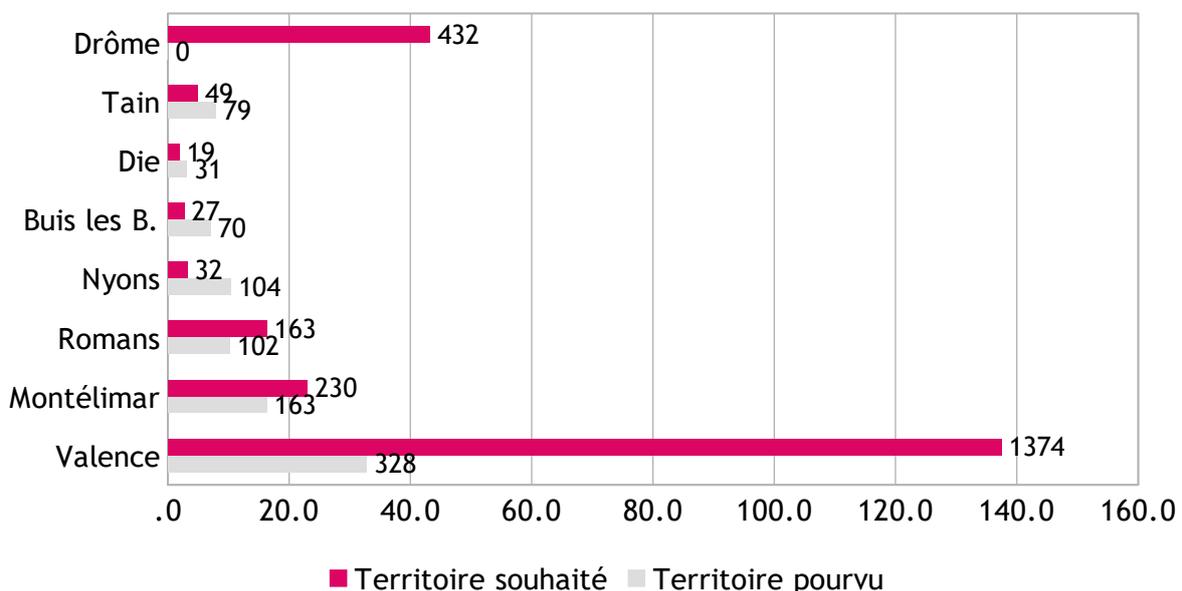
Une offre en logements d'urgences globalement suffisante

L'hébergement, ou logement d'urgence, est une solution temporaire proposée aux personnes en situation d'urgence. L'offre actuelle en hébergement est concentrée sur la ville-centre, avec 87 places sur Montélimar.

Les orientations vers les places d'hébergement sont organisées par le SIAO « Service Intégré Accueil et Orientation ». Depuis la mise en place de cette structure départementale, la gestion de l'hébergement est plus efficace car elle organise la communication entre les acteurs.

Le bilan 2015 du SIAO montre que les besoins en hébergement sur le territoire Montilien sont globalement satisfaits, avec plus de 70 % de demandes satisfaites sur le territoire demandé. Selon l'ANEF, association gérant le SIAO, la grande majorité des demandeurs sont du territoire.

Satisfaction des demandes d'hébergement en 2015



L'enjeu concerne surtout l'accompagnement vers le logement : le SIAO travaille avec les bailleurs et s'appuie surtout sur le dispositif d'« Accompagnement Vers et Dans le Logement » (AVDL), financé par l'Etat.

Les PLAI associatifs constituent une des réponses aux besoins d'accompagnement plus légers.

Sur l'agglomération montilienne, les personnes accueillies sont majoritairement des hommes seuls (près de la moitié des ménages). Les familles, notamment monoparentales, représentent également une part importante des ménages accueillis (plus de 30 %).

En 2014, plus de la moitié des personnes accueillies venaient de la rue ou d'un autre hébergement. En 2015, les dispositifs d'hébergement ont accueilli plus de personnes hébergées par un tiers ou dans un logement autonome.

En supplément à ces dispositifs, 2 places en hébergement complet internat sont disponibles en Lits Halte Soins Santé (LHSS), gérés par l'Association Entraide Protestante. L'hébergement est possible pour une durée maximum de 2 mois renouvelables.

4) LA PRÉSENCE D'UNE OFFRE POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES ET LES MINEURS

Le Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), mis en œuvre par les Ministère des Solidarités et de la Santé, de l'Action et des Comptes Publics, ainsi que celui du Travail, référence les établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et de formation aux professions de ces secteurs. FINESS est actualisé en fonction des modifications effectués au niveau territorial par l'Agence Régionale de la Santé et la Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale.

Plus de 70 places d'hébergements spécifiques pour enfants, adolescents et adultes handicapés

La base de données FINESS recense plusieurs hébergements pour les enfants, adolescents ou adultes handicapés, nécessitant un accompagnement voire une prise en charge médicalisée. En novembre 2020, 3 établissements sont identifiés sur la commune de Montélimar :

- ▶ Un établissement pour enfants ou adolescents polyhandicapés doté de 10 places en semi-internat ;
- ▶ Un foyer de vie pour adultes handicapés, ADAPEI 26 doté de 30 places en internat ;
- ▶ Un foyer d'hébergement pour adultes handicapés pouvant accueillir 33 personnes.

Plus de 50 places en hébergement spécifique pour mineurs

En novembre 2020, FINESS identifie un Foyer de l'Enfance (accueil d'urgence AMAPE – Association des Maisons d'Accueil Protestantes pour Enfants) sur la commune de La Laupie. L'établissement dispose de 20 places réparties en 15 places d'internat pour les 7 à 18 ans, et 5 places en famille d'accueil pour les 0 à 6 ans.

L'accueil d'urgence est complété par une Maison d'Enfants à Caractère Sociale (MECS) localisée sur Montélimar, qui propose 26 places en hébergement complet internat, 8 places en hébergement de nuit éclaté et 15 places en semi-internat.

Ces deux hébergements ont pour objectif d'accueillir des enfants et adolescents au titre de la protection de l'enfance ou de la prévention de la délinquance, sur une période plus ou moins longue.

5) MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION CONFORME AU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES GENS DU VOYAGE

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est élaboré par les services du Département, puis mis en œuvre par les collectivités locales. Suite au SDAGV de 2013-2018, un nouveau schéma directeur est actuellement en cours d'élaboration, pour lequel un diagnostic territorialisé a été produit, sur lequel se fondent les données ci-dessous.

Il en ressort que l'aire d'accueil de Montélimar joue correctement son rôle, bien qu'elle soit insuffisante au regard des sollicitations, notamment estivales. Cette problématique est en lien avec les défaillances des territoires voisins, et la dynamique de sédentarisation des familles.

Une aire d'accueil de qualité qui répond aux obligations réglementaires

La Loi Besson rend nécessaire la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage pour les communes de plus de 5 000 habitants. Elle vise à interdire les implantations sur des secteurs non dédiés.

La commune de Montélimar s'est conformée à cette obligation en réalisant une aire d'accueil de 34 places, sur le quartier dit du Hameau des Travailleurs, inaugurée en juillet 2007. Fin 2018, il s'agissait du deuxième plus important aménagement du département en termes de capacité d'accueil.

L'aire d'accueil intercommunale présente n'est pas une structure pour les grands passages, par conséquent son nombre de places est donc limité. Elle s'étend sur une superficie de 8 820 m², dans un cadre boisé et verdoyant, permettant d'offrir un environnement de qualité aux familles qui y séjournent. D'une capacité de 16 emplacements pour 34 places de 72 m² (2 par emplacement), 2 places étant adaptées à des personnes à mobilité réduite. Le site comprend tous les équipements nécessaires aux séjours des familles.

En 2018, une enquête menée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorialisé du Schéma directeur précise que les utilisateurs de l'aire sont globalement satisfaits de la qualité de l'aire (12 familles sur 14 interrogées).

Une aire qui peine à absorber les sollicitations croissantes

Depuis 2015, le nombre de personnes accueillies durant l'année sur l'aire a tendance à baisser (545 personnes en 2015, 234 en 2016 et 179 en 2017), cependant, le taux d'occupation moyen augmente (59 % en 2015, 64 % en 2016 et 73 % en 2017), démontrant le bon fonctionnement de l'aire.

Le diagnostic du schéma directeur en cours d'élaboration identifie cependant une demande importante, notamment l'été lors des grands passages, qui n'est pas absorbée par l'aire d'accueil de Montélimar, faute de places. Cette difficulté s'explique par les raisons suivantes :

- ▶ En Drôme Provençale, seules 2 aires d'accueil sont en service : Montélimar et Nyons. L'aire d'accueil de Nyons est cependant relativement petite et éloignée de l'axe rhodanien. De plus, 3 communes de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale voisin de Montélimar Agglomération n'ont pas rempli leurs obligations en matière d'aire d'accueil des gens du

voyages. La demande d'accueil des gens du voyage est de fait, répercutée sur la commune de Montélimar.

- ▶ Ensuite, plusieurs familles sont en voie de sédentarisation. Dans l'attente d'une solution, elles occupent des emplacements sur l'aire d'accueil, et limitent le turn-over. Actuellement, 12 ménages seraient en voie de sédentarisation.

Une trentaine de familles en voie de sédentarisation, en attente de solution

Sur l'aire d'accueil, une douzaine de familles a déclaré en 2018 être en attente d'une solution pour concrétiser leur sédentarisation.

Par ailleurs dans l'Agglomération, 17 familles ont été identifiées sur des terrains familiaux à Montélimar (12 familles) et Châteauneuf du Rhône (5 familles). Elles sont installées de manière illicite au regard des règles d'urbanisme des parcelles concernées.

Les familles situées sur l'aire d'accueil disposent d'un accompagnement social : si un enfant est scolarisé et que sa famille fournit à l'Agglomération un certificat de scolarisation, la famille obtient l'autorisation de demeurer sur la ville de Montélimar jusqu'à la fin de l'année scolaire²².

Afin de répondre au besoin de sédentarisation des familles, le Schéma directeur précédent (2013-2018) préconisait la réalisation de 8 à 10 habitats adaptés. Montélimar-Agglomération s'était donc inscrite dans l'étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) lancée par le Département pour mieux connaître le besoin. Néanmoins, suite à des difficultés avec le prestataire, l'étude a été abandonnée. A ce jour, aucun habitat spécifique n'a été réalisé.

²² Source : Direction de l'urbanisme de Montélimar Agglomération

6) LA QUESTION DU LOGEMENT SAISONNIER À PRENDRE EN COMPTE

Le logement saisonnier représente un enjeu pour tout territoire : il s'agit de mettre à disposition des travailleurs saisonniers des logements décents et à coût abordable. Le faible taux d'occupation des logements saisonniers, qui par nature ne travaillent pas sur le territoire de manière égale sur l'année, ainsi que les coûts de foncier et de loyer sont les principales difficultés pour le développement de ce type d'habitat.

Montélimar, station de tourisme depuis 2019

Par décret du 29 octobre 2019, la commune de Montélimar a été classée « station de tourisme », reconnaissant ainsi le développement d'une politique touristique sur le territoire. Les communes candidates doivent respecter trois critères : détenir un office de tourisme classé, organiser des animations touristiques et disposer d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente.

Afin de maintenir le classement « station de tourisme », plusieurs actions doivent être mises en place pour favoriser la production de logements saisonniers.

Un territoire agricole employant des travailleurs saisonniers

Les exploitations agricoles fournissent un grand nombre de contrats temporaires, permettant de répondre à leurs besoins ponctuels. Sur le territoire de Montélimar Agglomération, elles emploient chaque année 3 500 personnes, contribuant ainsi à faire vivre le territoire. Parmi eux, les contrats à durée déterminés sont majoritaires, avec un total de 2592 contrats à durée déterminée contre 125 contrats à durée indéterminée.

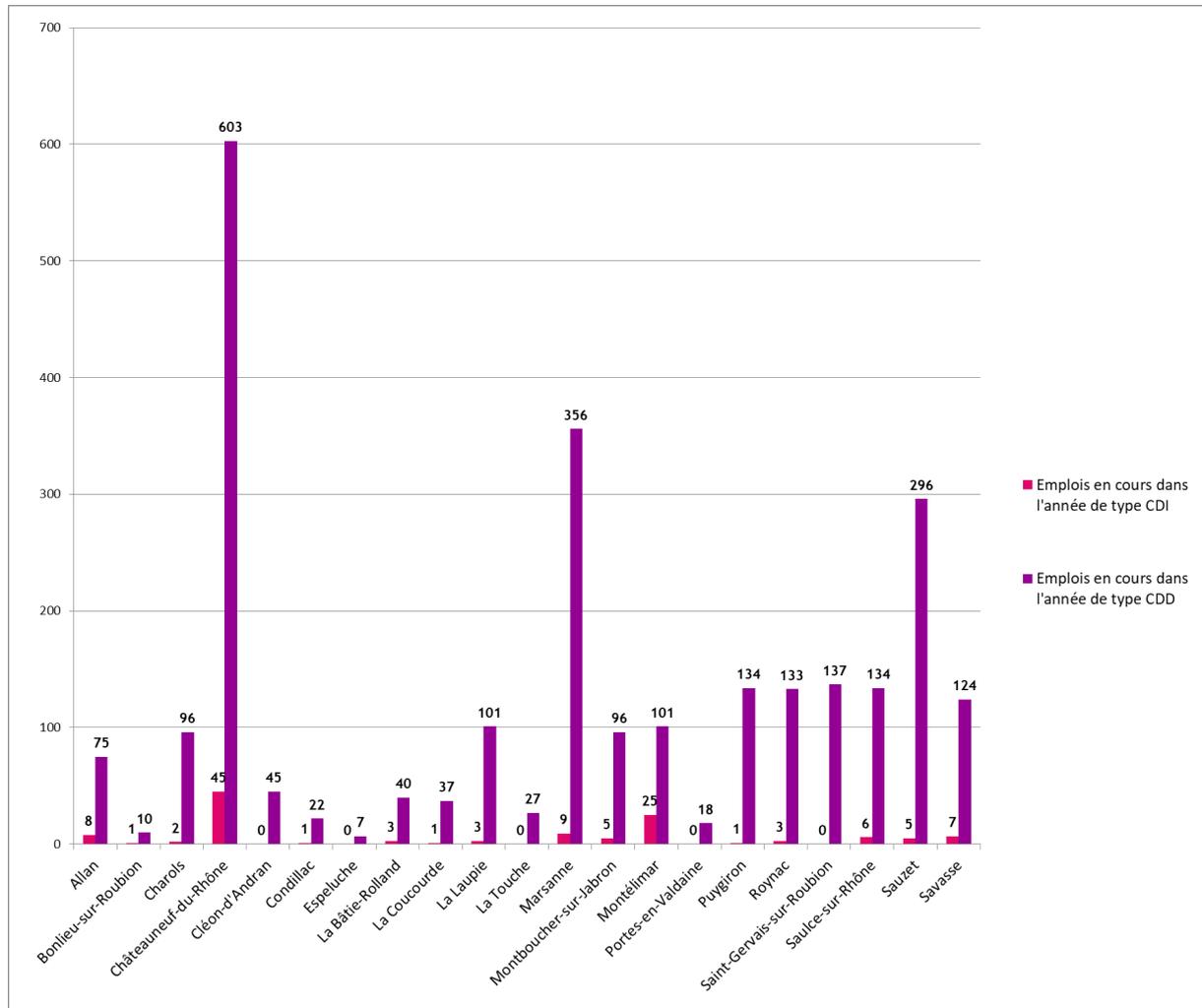
Les cultures spécialisées embauchent le plus de personnes à l'échelle du territoire, représentant 83% des effectifs employés et des CDD signés parmi les exploitations agricoles. Cela s'explique notamment par le fait qu'elles rassemblent une diversité importante de productions (semences, arboriculture, maraichage,...) très présentes sur le territoire (71% de la superficie agricole).

En analysant spatialement la répartition des emplois, on observe une dynamique davantage marquée sur certaines communes, liée aux superficies agricoles qu'elles possèdent, au nombre d'exploitations présentes et aux types de productions dominantes sur ces zones (cultures annuelles).

Il y a donc un enjeu de ce côté-là également.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Types de contrats pour les exploitations agricoles selon les types de productions
(source : MSA 2017)



Mais une absence d'état des lieux précis des besoins

Une étude des besoins en logement des travailleurs saisonniers s'avère donc nécessaire.

L'objectif du diagnostic initial est d'étudier le besoin de l'ensemble du territoire en lien avec l'agriculture et le tourisme. Ainsi, il comprendra des éléments sur la durée de la saison touristique, les structures dédiées à la saisonnalité ou les accompagnements, les transports, les travailleurs saisonniers (profil, nombre...), l'hébergement des travailleurs saisonniers, les documents cadre, le coût de l'hébergement, les difficultés rencontrées et les solutions trouvées.

SYNTHESE

Avec le développement de ses filières post-bac, le territoire enregistre un besoin en logement étudiant en évolution : un tiers des étudiants locaux ont besoin d'un logement en raison de leur éloignement avec la résidence familiale. Les structures d'internat et le parc privé semblent répondre à la demande mais l'augmentation des filières et leur régionalisation semblent nécessiter la création de logements spécifiques.

Les jeunes actifs en début de parcours résidentiels, majoritairement ouvriers ou employés, nécessitent une offre abordable en location. Cependant, seuls 9 % des 20-24 ans sont locataires du parc social, et la majorité est locataire du parc privé (69 %).

La ville centre, avec son accès aux commodités enregistre un taux de 25 % de personnes de plus de 60 ans dont les deux tiers ont plus de 85 ans. L'augmentation de cette partie de la population est supérieure à l'évolution démographique annuelle (2,5 % contre 1,3 %). L'accueil exogène de seniors reste dans la moyenne Drômoise (16 %) mais l'attractivité locale demeure importante avec 51 % de cette tranche qui n'est pas issue du Département. 79 % de cette tranche de la population est propriétaire mais 1/4 des locataires est en parc social public.

L'entrée en maison médicalisée s'effectue en moyenne à 85 ans (et concerne pour 40 % des personnes seules), ce qui nécessite pour les périodes précédentes une possible adaptation du logement pour le maintien à domicile. De plus, l'agglomération enregistre un nombre important de bénéficiaires de l'APA (Aide Personnalisée Autonomie), avec près de 34% de bénéficiaires, contre 23,6% pour la moyenne Drômoise.

Montélimar-Agglomération abrite trois Quartiers Prioritaires de la Ville tous situés sur la commune centre : Quartiers Ouest, Nocaze et le Centre-Ancien.

Le territoire dispose, principalement sur la ville centre, de 184 places en logement accompagné ainsi que 170 places d'accueil en hébergement et logement temporaire permettant via le SIAO d'accueillir un public identifié comme local.

Montélimar-Agglomération, conformément à la loi dite BESSON, a mis en service depuis 2007 une aire d'accueil pour gens du voyage itinérants. Celle-ci, avec ses 34 places et un taux moyen annuel d'occupation d'environ 75 %, semble satisfaire ce besoin.

Le territoire s'est également engagé dans une participation à l'étude relative aux besoins en logement des voyageurs sédentarisés, notamment sur la commune de Montélimar, via une MOUS. Un besoin de sédentarisation existe pour les familles.

ENJEUX

- Réflexion sur le développement de structures d'accueil étudiantes pour répondre aux besoins
- Evaluer les besoins des jeunes actifs afin d'être proactif en matière d'offre proposée, pour que le territoire soit davantage attractif pour ce public
- Faciliter l'accès des jeunes au parc locatif social
- Anticiper les besoins d'adaptation des logements occupés par les seniors
- Accompagner les bailleurs sociaux et les communes dans la réalisation de projets adaptés aux seniors (habitat mixte locatif et accession avec veille bienveillante par exemple) pour permettre un maintien local et une offre abordable pour les ménages âgés aux revenus modestes, bien répartie sur le territoire
- Apporter des réponses pertinentes (services, emploi, habitat, etc.) pour viser à terme une sortie des Quartiers Prioritaires de la Ville de ce dispositif
- Dynamiser la sortie du logement accompagné et de l'hébergement temporaire en accentuant les partenariats avec les acteurs du logement et fluidifier le parcours résidentiel
- Proposer des réponses en habitat adapté pour la population issue des gens du voyage et sédentarisée localement

CINQUIEME PARTIE

L'OFFRE ET LA CONSOMMATION FONCIERE

Un foncier à économiser et à calibrer aux besoins

1) UNE ARTIFICIALISATION PASSEE IMPORTANTE DES TERRES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES EN LIEN AVEC L'HABITAT

1.1. L'EQUIVALENT DE LA COMMUNE DE MANAS ARTIFICIALISE POUR L'HABITAT EN 10 ANS, ET MEME UN PEU PLUS

L'analyse de l'artificialisation des terres est effectuée à partir de la base de données d'artificialisation communales sur la période 2009-2019 du Cerema, calculées à partir des Fichiers fonciers et disponibles depuis le Portail national de l'artificialisation des sols.

Elle présente donc un recul de 10 ans et permet une analyse ramenée au nombre de ménages sur la base des données Insee 2012-2017.

Toutefois, les données étant issue d'une base de données fiscales amènent à être prudent dans les résultats, même après retraitement par le Cerema. Les données fines, en cours d'étude, dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, semblent mettre en évidence une artificialisation différente.

Au vu de ces données Cerema, l'artificialisation est importante sur le territoire pour la période 2009-2019 avec près de 240 ha consommés pour la production d'habitat ayant permis l'accueil sur la même période de 4 822 habitants (pour 2 763 ménages).

Montélimar, ville-centre, participe à cette artificialisation à hauteur de 72,7 ha, soit 30,5% seulement alors même que son gain de population sur la même période représente plus de 70% de celle de l'Agglomération. Les 11 communes intermédiaires ont le plus participé à cette artificialisation (52%), alors même qu'elles ont le moins contribué à l'apport de population (+16%) sur la période. Les communes rurales ont artificialisé 3 fois moins que les communes intermédiaires pour un apport de population quasi équivalent (+13,8%).

Par ailleurs, l'artificialisation liée à l'habitat est très hétérogène entre communes, sans logique au sein des communes d'une même typologie. Ainsi, l'artificialisation sur 10 ans va de 1,6 à 17,8 ha concernant les communes intermédiaires et de 0,1 à 8,3 ha pour les communes rurales.

L'artificialisation est également très irrégulière d'une année à l'autre en lien avec les opérations de lotissements qui amènent une artificialisation importante par à-coups. Il ne ressort pas des données du Cerema une tendance claire de diminution dans le temps de cette artificialisation. Toutefois, l'artificialisation globale à l'échelle du territoire ne ré-atteint pas depuis 6 ans les seuils exceptionnels des années 2012 et 2013 où près de 80ha avaient été artificialisés en 2 ans.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Envoyé en préfecture le 16/03/2022

Reçu en préfecture le 16/03/2022

Affiché le

SLOW

ID : 026-200040459-20220309-2022_03_09_502-DE

Commune	Nb m ² artificialisés pour l'habitat										Nb hab 2012-20
	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	
Montélimar	37085	37086	123787	121141	40609	30594	72426	69019	164044	31664	
Total ville-centre	37085	37086	123787	121141	40609	30594	72426	69019	164044	31664	
Allan	10381	10382	9763	11586	27365	9420	27808	14566	20998	36130	
Ancône	2937	2937	714	59	47	66	1154	1918	3439	2633	
Châteauneuf-du-Rhône	39760	39760	34609	245593	5939	46777	36851	3143	9044	30675	
Espeluche	20	20	2280	1810	14575	18781	1123	15290	604	0	
La Courcourde	5849	5850	2315	5575	2407	22824	2904	20	7966	6608	
Les Tourrettes	296	297	1364	0	0	0	8410	35	6903	749	
Montboucher-sur-Jabron	17187	17188	25062	7145	4260	15137	15454	23890	30398	18999	
Saint-Marcel-les-Sauzet	675	675	6878	3369	924	980	2072	1142	6959	500	
Saulce-sur-Rhône	8624	8625	13687	771	0	0	1891	0	5675	1000	
Sauzet	4034	4034	0	190	12201	2845	5224	12607	1183	3243	
Savasse	16890	16890	16647	27161	12135	15273	6067	16406	5323	11224	
Total communes intermédiaires	106653	106658	113319	303259	79853	132103	108958	89017	98492	111761	
La Bâtie-Rolland	1203	1203	17491	9152	4312	1000	5179	1086	216	681	
Bonlieu-sur-Roubion	1832	1833	801	10535	1167	3159	604	0	1415	835	
Charols	11116	11116	5182	1185	5343	0	882	1751	2175	3219	
Cléon-d'Andran	935	935	0	94	0	665	938	0	148	8081	
Condillac	0	0	0	843	0	613	0	0	0	0	
La Laupie	6191	6191	1970	0	0	995	764	4663	0	0	
Manas	95	95	0	1000	1000	0	1893	0	1633	1341	
Marsanne	12615	12616	37340	266	2532	1463	1000	2811	11305	959	
Portes-en-Valdaine	2868	2868	1339	1563	2382	6645	500	5059	7185	1446	
Puygiron	766	767	0	0	0	9567	5260	3144	456	1448	
Puy-Saint-Martin	1294	1295	595	2428	1293	0	2844	5730	673	494	
Rochefort-en-Valdaine	0	0	0	1255	0	1000	0	3209	1597	3110	
Roynac	500	500	1000	500	2340	0	475	0	1000	0	
Saint-Gervais-sur-Roubion	7196	7197	12267	3614	22207	5653	2530	2192	3291	5405	
La Touche	5227	5227	13895	2167	1000	852	1700	2621	0	0	
Total communes rurales	51838	51843	91880	34602	43576	31612	24569	32266	31094	27019	
Total Agglomération	195576	195587	328986	459002	164038	194309	205953	190302	293630	170444	

1.2. UNE ARTIFICIALISATION LIEE AUX SURFACES CONSTRUCTIBLES INSCRITES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Cette artificialisation importante est liée aux nombreux espaces constructibles inscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme communaux en vigueur. A noter que la structure de l'espace agricole sur de petites unités agricoles et une pression moyenne de l'agriculture intensive sur le territoire favorisent une moindre réaction du monde agricole à ce grignotage des espaces naturels, nourriciers, capteurs de CO2 et des eaux de pluie, ... La ruralité du territoire et l'habitude des grands espaces ne favorisent pas une prise de conscience de la population qui ne conçoit pas d'habiter la campagne sans un espace de jardin.

Un territoire relativement bien couvert par des documents d'urbanisme mais des documents souvent anciens

Sur les 27 communes du territoire :

2 communes ne sont couvertes par aucun document d'urbanisme et dépendent donc du Règlement National d'Urbanisme. Si la commune de Portes-en-Valdaine est très rurale et présente donc un enjeu moindre, la deuxième commune est une commune périurbaine à Montélimar concernant une forte pression foncière : il s'agit de la commune de Sauzet dont le POS est devenu caduc avant que le PLU ne soit approuvé. Ce PLU est toujours en cours d'élaboration, les études reprennent selon la vision des nouveaux élus.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

6 sont couvertes par une carte communale, document d’urbanisme simplifié. A noter que le PLU de Saint-Marcel-les-Sauzet est en cours d’élaboration.

19 communes sont couvertes par un document d’urbanisme. Toutefois, ces documents d’urbanisme sont très disparates en termes de contenu, d’objectifs, de réglementation, et beaucoup sont anciens et antérieurs à 2010. Ainsi, seulement 6 de ces PLU sont dits « Grenellisés ».

Aucun de ces PLU ne disposent d’une programmation opérationnelle avec des dates de réalisation, ainsi tous les espaces constructibles peuvent être urbanisés en simultanément à partir du moment où la demande est là, ce qui amène des phénomènes d’à coup démographique et peut poser des difficultés par rapport aux équipements communaux ou intercommunaux.

Très peu de PLU disposent d’orientations d’aménagement pour les zones à urbaniser bien qu’elles soient obligatoires selon le code de l’urbanisme avec parfois l’affichage d’une densité de constructions. Aucun PLU n’en propose pour les grandes dents creuses situées en zone urbaine.

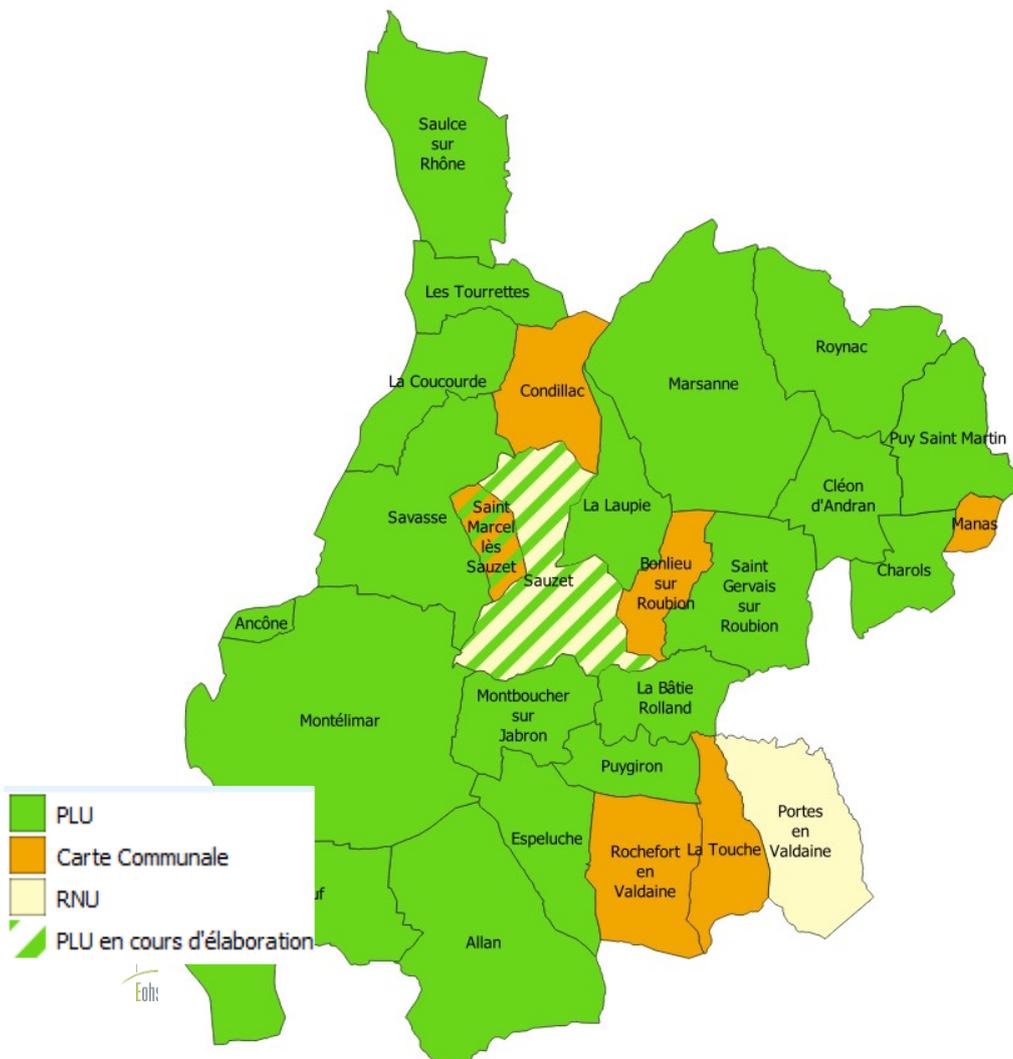
Quelques PLU disposent d’un secteur de mixité sociale pour imposer à l’aménageur la réalisation de logements sociaux.

La suffisance des voiries et réseaux divers n’a pas forcément été analysée préalablement à l’inscription de secteurs constructibles qu’ils soient classés en zone urbaine ou à urbaniser.

Certains de ces documents d’urbanisme communaux qui présentaient un décalage certain en termes d’objectifs démographiques et/ou de surfaces constructibles avec les objectifs du PLH 2011-2017 auraient dû évoluer pour être mis en compatibilité

suite à son adoption fin 2011 ou à sa modification en 2015, ce qui n’a pas été le cas.

Etat de la couverture du territoire par les documents d’urbanisme au 01/06/2021



Ces documents ont bénéficié de possibilité constructive importante, les législations étant différentes à l'époque de leur élaboration, et même les plus récents présentent un certain nombre de lacunes qui ne trouvent pas d'explications.

Un potentiel constructible théorique encore important

Au regard des documents d'urbanisme en vigueur, il subsiste encore un potentiel constructible théorique important sur le territoire ; théorique du fait de l'absence d'analyse de la suffisance des voiries et réseaux divers comme expliqué ci-avant et d'absence d'analyse de la rétention foncière.

PLH Montélimar-Agglomération 2021-2027 – Diagnostic

Potentiel foncier théorique au 01/01/2021

	Document d'urbanisme	Surface disponible en ha constructible immédiatement*	
Montélimar	PLU Grenelle	57	
Ville centre		57	
Allan	PLU	6,8	
Ancône	PLU	0,8	
Châteauneuf-du-Rhône	PLU	11	
La Coucourde	PLU Grenelle	2,1	
Espeluche	PLU	0,8	
Montboucher-sur-Jabron	PLU	9,6	
Saint-Marcel-les-Sauzet	Carte communale	2,4	
Saulce-sur-Rhône	PLU Grenelle	4,4	
Sauzet	RNU	7,3	Constructibilité dans tissu urbain
Savasse	PLU	2,6	
Les Tourrettes	PLU Grenelle	4,4	
Total communes intermédiaires		52,2	
Bonlieu-sur-Roubion	PLU	1,6	
Charols	PLU	4,5	
Condillac	Carte communale	0,9	
La Bâtie-Rolland	PLU Grenelle	4,6	
La Laupie	PLU	3,2	
La Touche	Carte communale	0,3	
Manas	Carte communale	1,5	
Marsanne	PLU	9	
Portes-en-Valdaine	RNU	1,4	Constructibilité dans tissu urbain
Puygiron	PLU	1	
Rochefort-en-Valdaine	Carte communale	1,3	
Roynac	PLU	1,5	
Saint-Gervais-sur-Roubion	PLU	2,4	
Puy-Saint-Martin	PLU Grenelle	3	
Total communes rurales		36	
Cléon d'Andran	PLU Grenelle	3,2	
Total pôle d'appui		3,2	
Total CA		148,4	

* = dents creuses / friche / division foncière, sous réserve suffisance des réseaux et évolution au PLUi

1.3. UNE ARTIFICIALISATION LIEE A UNE DENSITE DES CONSTRUCTIONS ENCORE PERFECTIBLE AVEC DES FORMES URBAINES CLASSIQUES

Une densité qui tend à augmenter sur les années récentes du fait d'une moindre demande de la population en grands terrains

En l'absence d'objectifs de densité fixé dans les documents d'urbanisme, comme indiqué précédemment, la densité des opérations d'habitat relève donc aujourd'hui de la rentabilité de l'opération pour les aménageurs et de la capacité financière des ménages à acquérir des lots (les aménageurs diminuent souvent d'eux-mêmes les tailles des parcelles) et/ou de la négociation entre élus et aménageurs.

Sur les années 2018 et 2019, la densité est supérieure à 20 logements/ha à l'échelle du territoire pour les opérations de plus de 5 logements. Elle semble atteindre des seuils corrects sur les communes rurales et intermédiaires mais reste, en comparaison, faible sur la ville-centre.

A noter que ces éléments, issus de la base de données mutualisée d'instruction des permis, sont à prendre avec précaution, les communes de Saulce-sur-Rhône, Puy-Saint-Martin et Portes en Valdaïne ainsi que la ZAC de Maubec (pas de permis d'aménager global mais des permis de construire qui arrive les uns après les autres) n'étant pas repris et certaines données étant parfois mal renseignées dans le logiciel d'instruction. Cette base de données mériterait d'être mieux renseignée par les communes et prise en considération, car elle pourrait constituer un bon outil d'observation.

Toutefois, ces données mettent en avant que la construction d'un immeuble collectif accroît nettement la densité (ex de Sauzet ou de Cléon d'Andran) et qu'elle peut être en tout ou partie une solution à une meilleure optimisation du foncier.

Commune	Densité réalisée sur les opérations de plus de 5 logements	
	2018	2019
MONTELMAR	13,6	35,4
Total ville-centre	13,6	35,4
ALLAN		22,5
ANCONE		
CHATEAUNEUF-DU-RHONE		
ESPELUCHE		
MONTBOUCHER-SUR-JABRON	7,0	21,0
SAINT-MARCEL-LES-SAUZET		21,3
SAUZET	62,4	14,8
SAVASSE		
LA COUCOURDE	11,8	
LES TOURRETTES	15,5	
SAULCE-SUR-RHONE		
Total communes intermédiaires	24,2	19,9
BONLIEU-SUR-ROUBION		
CHAROLS		15,2
CLEON-D'ANDRAN	37,6	18,7
CONDILLAC		
LA BATIE-ROLLAND		18,0
LA LAUPIE		
LA TOUCHE		
MANAS		
MARSANNE		
PORTES-EN-VALDAINE		
PUYGIRON		
PUY-ST-MARTIN	?	?
ROCHFORT-EN-VALDAINE		
ROYNAC		
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION		
Total commune rurales	37,6	17,3
Total CA Montélimar-Agglomération	25	21

A noter également que, en dehors des opérations de lotissement, la densité a également tendance à augmenter du fait des divisions foncières croissantes des grandes propriétés. Le phénomène est réel sur les territoires notamment sur Montélimar et les communes périurbaines mais ponctuel, avec une production souvent de peu de logements, et donc difficilement mesurable à ce jour en l'absence d'outil de suivi en place.

Une densité qui doit générer des nouvelles formes urbaines

Les Français préférant l'habitat individuel en milieu de parcelle, il est nécessaire de leur proposer une nouvelle offre alternative de qualité, sinon ils s'en détourneront rapidement. Or dans l'immédiat, les promoteurs augmentent la densité de leurs opérations surtout en proposant de la maison en bande, avec des terrains minuscules parfois inférieurs à 200 m², maison comprise, sans réflexion particulière sur l'intimité de chacun notamment. Les promoteurs doivent donc innover davantage en proposant davantage de logements de forme intermédiaire et du collectif sur l'ensemble du territoire, en adaptant la taille de l'immeuble aux constructions environnantes, et proposer des concepts de qualité. En effet, densité ne doit pas rimer avec absence d'espaces collectifs, d'intimité ou de couture avec les constructions environnantes. Il ne s'agit pas de produire de l'habitat pour de l'habitat mais de penser bien vivre dans son logement et son quartier.

Quelques opérations sont toutefois exemplaires et à prendre en exemple sur le territoire de Montélimar-Agglomération. Deux opérations sont ici prises en exemple mais d'autres existent avec tout autant de valeur.

Opération de logements sociaux à La Coucourde – Drôme Aménagement Habitat – 18 logements en collectif avec garage sur 1 662 m²



Opération privée à La Laupie – Drôme Aménagement Habitat – 17 logements intermédiaires et 8 maisons groupées sur 6 920 m²



2) UNE DYNAMIQUE NOUVELLE QUI S'ENCLENCHÉ EN TERMES D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE DE MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION

2.1. UNE PRISE DE COMPÉTENCE « DOCUMENTS D'URBANISME » PAR MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION

Montélimar-Agglomération, 1^{ère} agglomération du Département à s'être saisie de la compétence « documents d'urbanisme »

Suite à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR), la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération est devenue compétente en matière de PLU, cartes communales et documents assimilés depuis le 27 mars 2017, la majorité des communes ayant voté favorablement pour ce transfert. Une page s'est donc tournée, et l'avenir se prépare désormais à l'échelle globale du territoire.

A noter que dans la Drôme, seuls 3 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont pris la compétence urbanisme et Montélimar-Agglomération est la 1^{ère} agglomération du Département à s'être saisie de cette compétence.

Ainsi, Montélimar-Agglomération gère les documents d'urbanisme communaux en vigueur. Les procédures d'évolution des PLU permettent chaque fois que possible d'ajuster certaines règles, de mettre en place des orientations d'aménagement, de s'assurer de la compatibilité avec le PLH. Toutefois, en dépit de cette gestion dynamique des PLU, les remaniements réalisés demeurent des ajustements à la "marge" et ne permettent pas une efficacité maximale.

Montélimar-Agglomération affirme sa compétence avec le lancement d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Montélimar-Agglomération innove, néanmoins, elle ne se lance pas dans l'inconnu, le PLUi s'imposant de plus en plus en France comme le document d'urbanisme de référence. Le PLUi permettra une réflexion stratégique à l'échelle du territoire, garantira une approche globale et transversale, assurera une cohérence à l'échelle du territoire, intégrera les outils notamment habitat prévus par le code de l'Urbanisme, et sera actualisé au regard des lois les plus récentes, des documents supra-communaux, des doctrines nationales (zéro artificialisation nette) et régionales (stratégie Eau-Air-Sol).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une analyse de l'Occupation des sols (Occsol) a d'ores et déjà été réalisée en interne pour les années 2009 et 2019. Cette analyse permet de calculer la consommation foncière sur les 10 dernières années. Ce calcul est actuellement en cours, les premiers résultats qui restent à consolider sont assez proches de ceux du CEREMA.

En outre, une étude fine des gisements fonciers, qu'il s'agisse de friches, de dents creuses ou de divisions foncières au sein du tissu urbain est également en cours via l'établissement public foncier EPORA. Chaque gisement doit être analysé au regard d'une vingtaine d'indicateurs de contexte, de risques, d'environnement, de mutabilité..., ce qui permettra de calibrer au mieux les besoins de surfaces constructibles en extension du tissu déjà urbanisé, de mettre en place les outils règlementaires et opérationnels adéquats.

La direction Urbanisme-Logement de Montélimar-Agglomération en action pour sensibiliser, accompagner les élus et porteurs de projet, suivre les indicateurs

Le service urbanisme de Montélimar Agglomération, depuis la prise de la compétence planification en mars 2017, participent de plus en plus à des réunions en amont des projets ou au cours de l'instruction des permis d'aménager, notamment pour les plus grosses opérations, et insistent sur la variété des typologies (formes, tailles, financements), une densité « heureuse » dans des quartiers en indiquant des densités brutes minimum à respecter, en incitant à la production d'espaces verts collectifs....

Le service instructeur des autorisations d'urbanisme assure l'extraction des données permettant le suivi des opérations et de la production de logements sur le territoire. Le service foncier commence à suivre la mutabilité au regard des Déclarations d'Intention d'Aliéner qu'il instruit.

Dans la limite de ses moyens humains, les différents services de la Direction Urbanisme-Logement travaillent en transversalité pour mettre en œuvre et suivre le PLH.

2.2. MAIS UN PROCESSUS LONG AVEC DES EFFETS PAS TOUJOURS IMMÉDIATS ET JURIDIQUEMENT COMPLEXE AVEC UNE MISE EN COMPATIBILITE DIFFICILE A ASSURER

S'agissant d'un document relativement opérationnel de programmation et d'actions, le temps du PLH, 6 ans, est un temps court au regard de l'échelle de temps de l'urbanisme et du PLUi (4 à 5 ans d'élaboration puis 10 à 12 ans de mise en œuvre), et du temps long nécessaire à l'évolution des mentalités.

En outre, il est à noter que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux passe pour l'essentiel par le PLUi du fait que :

- les PLU en vigueur ne peuvent pas faire l'objet de « révision » du fait de l'élaboration du PLUi en cours, ce qui empêche de remettre en question une orientation d'aménagement affichée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et/ou bien souvent de diminuer les surfaces constructibles,
- les PLU en vigueur non « grenellisés » ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une « révision allégée », en lien avec leur ancienneté,
- les PLU en vigueur non « grenellisés » ne peuvent pas, via une procédure plus légère de « modification », intégrer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans les orientations d'aménagement, ce qui interdit aujourd'hui la possibilité de prévoir une mobilisation du foncier constructible étalée dans le temps et maîtrisée.

La période est donc délicate de ce point de vue. En attendant le PLUi, Montélimar-Agglomération mène les procédures réglementairement possibles en intégrant d'ores et déjà les objectifs du PLH. De fait, certaines procédures d'évolution de PLU peuvent ne pas être engagées ou être arrêtées en cours de route lorsqu'un problème de compatibilité avec le PLH est mis en évidence.