

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2021-2027

## Bilan annuel 2022

Bilan de la 1<sup>ère</sup> année du programme d'action  
Bilan de la production de logements 2021 et 2022



## Table des matières

	Préambule.....	5
I.	Données de cadrage.....	6
II.	Dynamique territoriale.....	7
	II.1 - Évolution démographique.....	7
	II.1.1 - Un objectif de croissance cohérent avec les tendances observées.....	7
	II.1.2 – Les mobilités résidentielles.....	9
	II.1.3 – L’âge de la population : un indice de jeunesse en constante diminution.....	12
	II.1.4 – Structuration de la population : le reflet du vieillissement de la population.....	14
	II.1.5 – Une population relativement similaire à celle de la Drôme.....	15
	II.1.6 – Le desserrement des ménages.....	16
	II.2 – Emploi, revenus et précarité.....	17
	II.2.1 – L’indice de concentration de l’emploi.....	17
	II.2.2 – Le chômage.....	19
	II.2.3 – La précarité.....	20
III.	Évolution du parc de logement.....	21
	III.1 – La structure du parc de logement.....	21
	III.1.1 – Une vocation de résidences principales.....	22
	III.1.2 – Un taux de vacance élevé pour la ville centre et le pôle d’appui.....	22
	III.1.3 – L’occupation des résidences principales : une concentration du parc locatif sur la ville centre.....	24
	III.1.4 – Les copropriétés.....	26

III.1.5 – Le parc social.....	28
III.1.6 – Les dynamiques immobilières.....	39
III.1.7 – Les dynamiques immobilières par surface.....	44
III.1.8 – Le renouvellement générationnel.....	45
III.1.9 – Le point mort.....	46
III.2 – La construction neuve.....	48
III.2.1 – Les mises en chantier.....	48
III.2.2 – Des mises en chantier plus nombreuses que celles des territoires de comparaisons.....	49
III.2.3 – Les formes urbaines.....	51
III.2.4 – La consommation foncière.....	54
III.3 – Les logements sociaux.....	56
IV. Suivi de la consommation foncière.....	57
IV.1 – Répartition de la consommation foncière annuelle.....	57
V. Objectifs quantitatifs de PLH et réalisation : bilan 1 an après sa mise en œuvre.....	58
V.1 – Tableau récapitulatif de la mise en œuvre des actions de PLH.....	58
V.2 – Orientation 1.....	59
➤ <b>Action 1.1 : Rentre les centres plus attractifs.....</b>	59
➤ <b>Action 1.2 : Rentre les logements plus économes en énergie pour réduire les gaz à effet de serre et la facture énergétique.....</b>	63
➤ <b>Action 1.3 : Lutter contre l’habitat indigne.....</b>	66
➤ <b>Action 1.4 : Améliorer le parc locatif social existant.....</b>	68
V.3 – Orientation 2.....	70
➤ <b>Action 2.1 : Adapter le parc de logements au vieillissement et au handicap.....</b>	70

➤	<b>Action 2.2 : Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins.....</b>	<b>71</b>
➤	<b>Action 2.3 : Favoriser l’accession sociale et abordable dans l’optique des parcours résidentiels ascendants.....</b>	<b>77</b>
➤	<b>Action 2.4 : S’assurer de répondre aux besoins en termes de logements saisonniers et étudiants.....</b>	<b>79</b>
➤	<b>Action 2.5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques.....</b>	<b>80</b>
➤	<b>Action 2.6 : Étudier les besoins des gens du voyage.....</b>	<b>82</b>
	<b>V.4 – Orientation 3.....</b>	<b>83</b>
➤	<b>Action 3.1 : Organiser et maîtriser l’urbanisation de l’Agglomération.....</b>	<b>83</b>
➤	<b>Action 3.2 : Mobiliser les dents creuses et gisements en renouvellement urbain.....</b>	<b>88</b>
➤	<b>Action 3.3 : Produire des formes urbaines plus denses.....</b>	<b>91</b>
	<b>V.5 – Orientation 4.....</b>	<b>92</b>
➤	<b>Action 4.1 : Soutenir les communes pour l’élaboration et la mise en œuvre de leurs projets d’habitat/habiter.....</b>	<b>92</b>
➤	<b>Action 4.2 : Animer la politique habitat.....</b>	<b>94</b>
VI.	<b>Bilan des moyens mis en œuvre.....</b>	<b>98</b>
	<b>Bilan des moyens financiers mobilisés.....</b>	<b>98</b>
	<b>Bilan des moyens humains et compétences techniques.....</b>	<b>99</b>
	<b>Glossaire.....</b>	<b>100</b>
	<b>Annexes.....</b>	<b>102</b>
	<b>[Annexe 1] – Évolution de la population et comparaison aux objectifs du PLH par commune.....</b>	<b>102</b>
	<b>[Annexe 2] – Potentiel de libération de logement dû au renouvellement générationnel des propriétaires occupants de plus de 75 ans.....</b>	<b>103</b>
	<b>[Annexe 3] – Évolution du parc conventionné privé.....</b>	<b>104</b>

## Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021- 2027 de la Communauté d'Agglomération de Montélimar Agglomération a été adopté le 09 mars 2022.

Il s'inscrit dans une volonté politique de construire une culture commune autour de l'habitat, tend à proposer une politique opérationnelle et vise à conforter l'intercommunalité dans sa compétence.

À travers ses quatre grandes orientations, le PLH vise à répondre aux enjeux de mixité sociale et aux besoins des ménages dans un souci de diversification et d'équilibre sur l'ensemble du territoire.

La mise en œuvre progressive des diverses actions va permettre l'amélioration du traitement de l'habitat sur le territoire, en agissant à la fois sur la construction neuve, notamment pour les logements abordables en accession ou en location, sur l'acquisition-amélioration en centres-villes et centres-bourgs dans un objectif de réduire la vacance, et sur la rénovation des logements existants.

Le PLH affiche un objectif de production de logements sur la période 2021-2027 (7 ans) mais a un programme d'actions sur la période 2022-2027 (6 ans).

La loi prévoit l'obligation de réalisation des bilans annuels et triennaux du PLH à compter de sa date d'exécution, notamment pour le décompte de la création de logements (articles L 302-3 et R 302-13 du code de la construction et de l'habitation) et l'évaluation qualitative et quantitative du plan d'actions au regard d'indicateurs fixés préalablement dans le PLH.

Ce bilan 2022 constitue ainsi le premier bilan annuel du PLH 2022-2027 de Montélimar Agglomération.

En termes de contenu, ce bilan reprend la trame des actions dans leur ordre de déclinaison au sein du PLH, en dressant pour chacune un état d'avancement essentiellement qualitatif permettant d'évaluer l'avancement au stade d'une première année de la mise en œuvre des 15 actions du PLH avec des éléments sur les perspectives et les difficultés rencontrées. Sauf pour les objectifs de production ou la période d'analyse est sur les années 2021 et 2022.

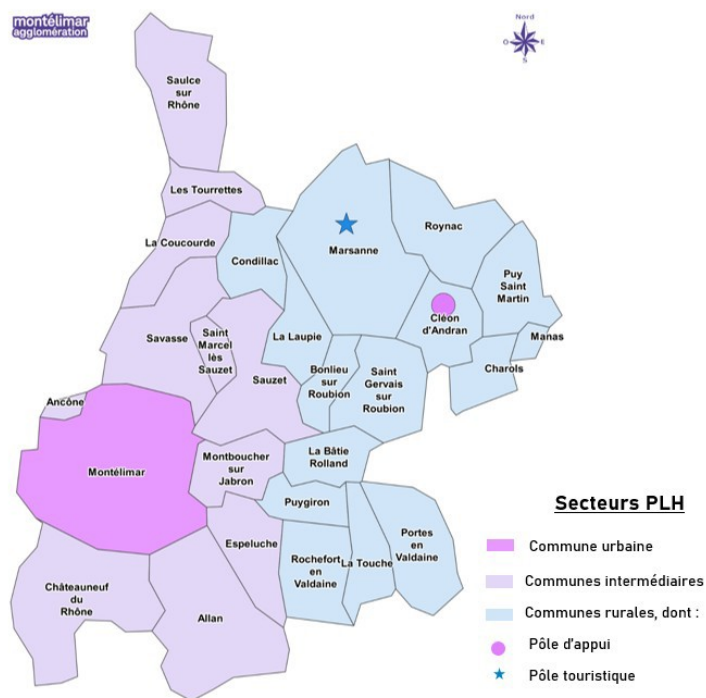
Ce bilan est présenté au Conseil Communautaire du 21 juin 2023.

## I. Données de cadrage

**Le territoire :** La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération résulte de la fusion de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Sésame et de la Communauté de Communes du Pays de Marsanne. Elle s'est agrandie, avec l'intégration de la commune de Puy-Saint-Martin, en janvier 2021. La Communauté d'Agglomération est désormais constituée de 27 communes et compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 67 520 habitants (Insee RGP), ce qui représente 12,8 % de la population du département de la Drôme.

La commune la plus importante en termes de population, et par conséquent la ville centre, est Montélimar puisqu'elle compte 39 818 habitants (Insee RGP 2019), soit 64 % des habitants de la Communauté d'Agglomération.

Montélimar-Agglomération est intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhône Provence Baronnies en cours d'élaboration.



**Sa structuration :** Le PLH définit trois secteurs au regard de la démographie, de l'emploi, des déplacements, du niveau d'équipements : la ville centre : Montélimar, onze communes intermédiaires et quinze communes rurales, dont un pôle d'appui : Cléon-d'Andran en raison de ses divers équipements et un pôle touristique : Marsanne. Ces secteurs portent des objectifs différents au titre du PLH.

## II. Dynamique territoriale

### II.1 - Évolution démographique

À savoir : Le nombre d'habitants retenu est celui de la population municipale sans double compte (Insee RGP)

#### II.1.1 - Un objectif de croissance cohérent avec les tendances observées

Le PLH a, pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, pour objectif un taux d'accroissement annuel de 1,2 % sur la période 2021-2027. Cet objectif correspond aux tendances observées lors des périodes précédentes et se décline par secteurs et par commune. Ainsi, l'ensemble des communes, hormis Ancône qui a un objectif de décroissance, ont un objectif de croissance compris entre 0,2 % et 1,4 % [Annexe 1].

**Evolution de la population et comparaison aux objectifs du PLH**

	Population municipale			Croissance annuelle moyenne		Objectifs PLH
	2008	2013	2019	2008-2013	2013-2019	2021-2027
Ville centre	34 847	36 643	39 818	1,01%	1,39%	1,40%
Pôle d'appui	900	882	922	-0,40%	0,74%	1,40%
Communes intermédiaires	15 776	17 082	18 020	1,60%	0,89%	0,90%
Communes rurales	7 658	8 093	8 760	1,11%	1,33%	0,70%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>59 181</b>	<b>62 700</b>	<b>67 520</b>	<b>1,16%</b>	<b>1,24%</b>	<b>1,20%</b>
CA Valence Romans Agglo	211 702	215 667	223 826	0,37%	0,62%	/
CC Ardèche Rhône Coiron	20 698	22 013	23 005	1,24%	0,74%	/
CC Dieulefit - Bourdeaux	8 836	9 200	9 537	0,81%	0,60%	/
Drôme	478 069	494 712	516 762	0,69%	0,73%	/

Source : Insee RGP

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Sur les périodes observées : 2008-2013 et 2013-2019<sup>1</sup>, Montélimar-Agglomération a atteint une croissance annuelle moyenne supérieure au 1,2 % fixé par le PLH 2022-2027. De nombreuses communes, particulièrement les communes rurales, ont dépassé l'objectif fixé pour la période en cours.

1 En raison du report du recensement de la population en 2021 (sauf à Mayotte), du fait de la situation sanitaire de la Covid-19, les résultats du millésime 2019 du recensement et les suivants, jusqu'au millésime 2023, doivent être comparés à ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins six ans contre cinq auparavant.

Cette croissance est due à un solde naturel (+0,32 %), inférieur à celui de la période précédente, et un solde migratoire (+0,92 %), supérieur à celui de la période précédente, positifs à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Seules deux communes connaissent, en raison d'un solde migratoire négatif, une décroissance sur la dernière période (2013-2019) : Condillac et Sauzet.

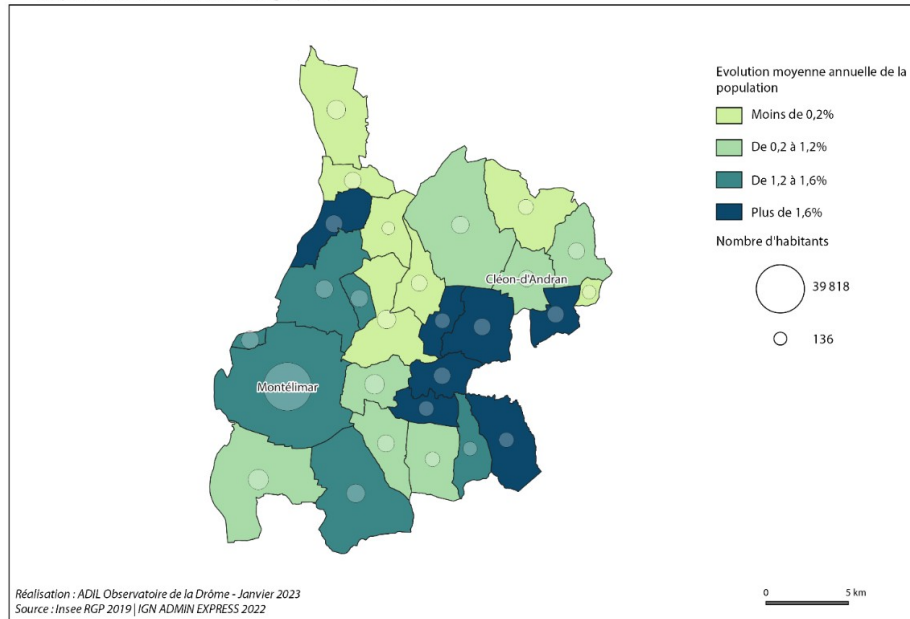
### Evolution de la population au regard du solde naturel et du solde migratoire

	Solde total		Solde naturel		Solde migratoire	
	2008-2013	2013-2019	2008-2013	2013-2019	2008-2013	2013-2019
Ville centre	1,01%	1,39%	0,45%	0,39%	0,56%	1,01%
Pôle d'appui	-0,40%	0,74%	0,07%	-0,04%	-0,47%	0,78%
Communes intermédiaires	1,60%	0,89%	0,56%	0,30%	1,04%	0,59%
Communes rurales	1,11%	1,33%	0,17%	0,09%	0,94%	1,24%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>1,16%</b>	<b>1,24%</b>	<b>0,44%</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,92%</b>
CA Valence Romans Agglo	0,37%	0,62%	0,46%	0,31%	-0,09%	0,31%
CC Ardèche Rhône Coiron	1,24%	0,74%	0,48%	0,31%	0,76%	0,43%
CC Dieulefit - Bourdeaux	0,81%	0,60%	-0,36%	-0,34%	1,17%	0,94%
Drôme	0,69%	0,73%	0,35%	0,22%	0,33%	0,51%

Source : Insee RGP

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Population et croissance démographique en 2019





## II.1.2 – Les mobilités résidentielles

### ➤ Les entrants

24,9 % des entrants sont originaires d'une commune de la Drôme située en dehors de Montélimar-Agglomération. Ils sont originaires de différentes intercommunalités.

19,6 % des entrants sont originaires de l'Ardèche. 45,4 % d'entre eux proviennent de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron située de l'autre côté du Rhône.

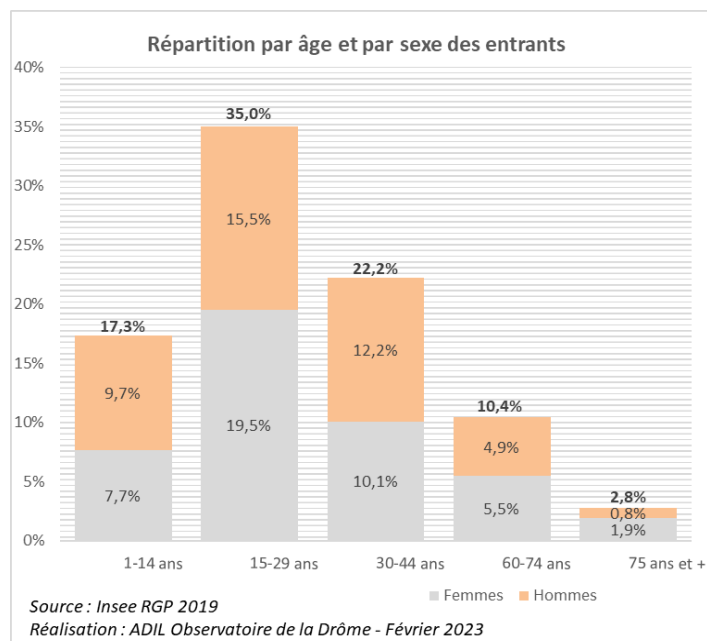
Les départements de provenance des autres entrants sont divers. 36,2 % des entrants originaires d'Auvergne-Rhône-Alpes résidaient dans le Rhône l'année précédente et 28,1 % en Isère. Parmi les 1 173 autres entrants, 16,7 % viennent du Vaucluse.

### Lieu de résidence antérieure des entrants

	Valeurs	%
Dans une autre commune de la Drôme	944	24,9%
En Ardèche	744	19,6%
Dans un autre département de Auvergne-Rhône-Alpes	654	17,3%
Dans un autre département de France métropolitaine	1 173	31,0%
Département DROM-COM	32	0,8%
A l'étranger	241	6,4%
<b>Ensemble</b>	<b>3 787</b>	<b>100%</b>

Source : Insee RGP 2019

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023



### ➤ Caractéristiques sociodémographiques des entrants

Les entrants sont majoritairement âgés de 15 à 29 ans.

45,4 % d'entre eux sont des actifs occupés. Leurs catégories socioprofessionnelles sont diverses. Une part importante des personnes sans activité professionnelle (17,9 %) se distingue en raison de l'inclusion des scolaires et des étudiants à cette catégorie. Les moins de quatorze ans représentent 16,9 % des entrants.

13,1 % des entrants sont chômeurs et 13,2 % d'entre eux sont retraités.

Concernant leur statut d'occupation et leur logement, 55 % des entrants sont locataires, 29,5 % sont propriétaires. Ils sont répartis quasiment à part égale entre appartements et maisons.

## ➤ Les sortants

Les tendances observées chez les sortants sont relativement similaires à celles des entrants. Cela signifie que les lieux d'origine des entrants sont similaires aux lieux d'arrivée des sortants.

25,8 % des sortants vont vivre dans une autre commune de la Drôme. Les intercommunalités d'arrivées sont diverses comme en témoigne le tableau ci-contre.

48,8 % des sortants vers un département d'Auvergne-Rhône-Alpes vont dans le Rhône et 25,2 % en Isère.

Les sortants vers un autre département de France métropolitaine, représentent 31,9 % des sortants et se dirigent vers 55 départements différents. 15,5 % d'entre eux vont vivre dans le Gard et 11,7 % dans le Vaucluse.

### Lieu de résidence actuelle des sortants

	Valeurs	%
Dans une autre commune de la Drôme	780	25,8%
En Ardèche	703	23,3%
Dans un autre département de Auvergne-Rhône-Alpes	573	19,0%
Dans un autre département de France métropolitaine	964	31,9%
<b>Ensemble</b>	<b>3020</b>	<b>100%</b>

Source : Insee RGP 2019

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

### Lieu de résidence actuelle des sortants résidant toujours dans la Drôme

	Valeurs	%
CA Valence Romans Agglo	283	36,3%
CC Drôme Sud Provence	185	23,7%
CC Dieulefit Bourdeaux	131	16,8%
CC Du Val de Drôme	55	7,0%
CC Crestois Pays de Saillans	36	4,6%
CC Porte de Drôme Ardèche	35	4,5%
CC Baronnie en Drôme Provençale	20	2,6%
Autre	35	4,5%
<b>Ensemble</b>	<b>780</b>	<b>100%</b>

Source : Insee RGP 2019

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023



	Commune actuelle																								Total	
	Allan	Ancône	La Bâtie-Rolland	Bonlieu-sur-Roubion	Charols	Châteauneuf-du-Rhône	Cléon-d'Andran	La Coucourde	Espeluche	La Laupie	Marsanne	Montboucher-sur-Jabron	Montélimar	Portes-en-Valdaine	Puygiron	Puy-Saint-Martin	Rochefort-en-Valdaine	Roynac	Saint-Gervais-sur-Roubion	Saint-Marcel-lès-Sauzet	Saulce-sur-Rhône	Sauzet	Savasse	La Touche		Les Tourrettes
Allan									0,3%			6,2%										0,3%				6,9%
Ancône						0,6%						2,7%														3,3%
La Bâtie-Rolland				0,3%				0,3%				0,6%									0,6%					1,8%
Bonlieu-sur-Roubion												0,3%							0,9%							1,2%
Charols																		0,6%	0,6%	0,3%						1,5%
Châteauneuf-du-Rhône	1,2%											2,4%														3,6%
Cléon-d'Andran												3,2%			0,9%		0,3%									4,3%
La Coucourde			0,3%						0,7%			0,3%						0,3%				0,3%			1,3%	3,3%
Espeluche												3,6%														3,6%
La Laupie							0,9%				0,3%	1,5%										0,3%				3,1%
Marsanne	0,6%						0,3%															0,9%				1,8%
Montboucher-sur-Jabron	0,4%						0,3%		0,4%		0,3%	3,9%			0,3%				0,7%							6,3%
Montélimar	3,8%	3,2%	0,4%	0,6%	0,3%	5,5%	0,5%	1,2%	1,0%	1,4%	1,4%	2,0%		0,3%	0,9%	0,2%	0,4%	0,5%	0,1%	1,1%	0,1%	1,5%	2,3%	0,1%	0,6%	29,4%
Portes-en-Valdaine																			0,3%							0,3%
Puygiron												0,9%	1,2%						0,3%							2,5%
Puy-Saint-Martin												0,6%														0,6%
Rochefort-en-Valdaine												0,6%														0,6%
Roynac															0,6%											0,6%
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,6%				0,3%		0,3%	0,9%	0,3%			0,3%	2,9%		0,6%	1,5%						0,3%				8,2%
Saint-Marcel-lès-Sauzet			0,3%			2,2%							1,3%		0,3%		0,3%									4,4%
Saulce-sur-Rhône													0,3%													0,3%
Sauzet			0,3%									1,5%	1,8%			0,9%									0,6%	5,1%
Savasse												2,0%	4,1%													6,2%
La Touche			0,3%																							0,3%
Les Tourrettes																							0,6%			0,6%
Total	6,7%	3,2%	1,6%	0,9%	0,6%	8,3%	2,4%	2,4%	2,4%	1,7%	1,8%	7,5%	37,3%	0,3%	1,9%	4,4%	0,7%	1,7%	2,9%	1,4%	0,7%	3,7%	2,9%	0,1%	2,5%	100,0%

## II.1.3 – L'âge de la population : un indice de jeunesse en constante diminution

*Définition* : l'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indicateur est supérieur à 1, alors le nombre de personnes de moins de 20 ans est supérieur à celui des plus de 60 ans et inversement si l'indicateur est inférieur à 1.

**Indice de jeunesse et répartition par âge de la population**

	Indice de jeunesse			2019,00				
	2008	2013	2019	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60-74ans	75 et +
Ville centre	0,98	0,93	0,90	24,8%	22,6%	25,2%	16,5%	10,9%
Pôle d'appui	0,98	0,75	0,80	24,2%	19,4%	26,1%	20,3%	10,0%
Communes intermédiaires	1,30	1,17	0,95	24,3%	20,8%	29,3%	17,9%	7,6%
Communes rurales	1,15	1,04	0,92	24,8%	20,3%	27,9%	17,6%	9,4%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>	<b>0,92</b>	<b>24,6%</b>	<b>21,8%</b>	<b>26,7%</b>	<b>17,1%</b>	<b>9,8%</b>
CA Valence Romans Agglo	1,12	0,98	0,91	24,6%	22,6%	25,7%	17,0%	10,1%
CC Ardèche Rhône Coiron	1,26	1,16	1,07	26,2%	21,2%	28,1%	16,2%	8,4%
CC Dieulefit - Bourdeaux	0,69	0,64	0,56	20,6%	16,2%	26,3%	23,5%	13,3%
Drôme	1,05	0,94	0,86	24,2%	21,4%	26,3%	17,9%	10,2%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP

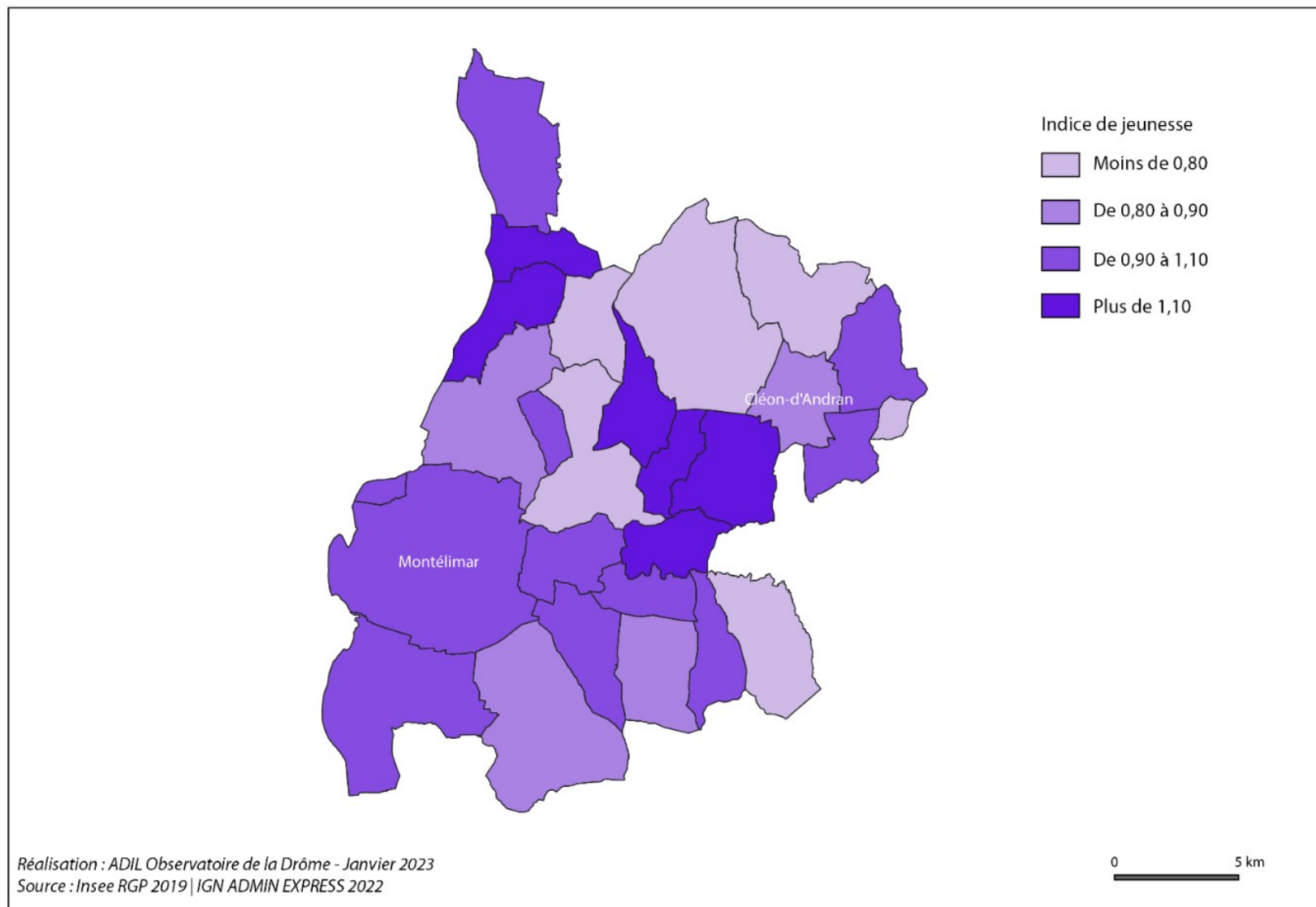
L'indice de jeunesse de 0,92, en 2019, signifie que Montélimar-Agglomération compte 92 personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. C'est plus que la Drôme qui en compte 86.

À l'image du département et de l'ensemble des territoires présentés ci-dessus, l'indice de jeunesse de Montélimar-Agglomération est en constante diminution. Cela reflète le vieillissement de la population.

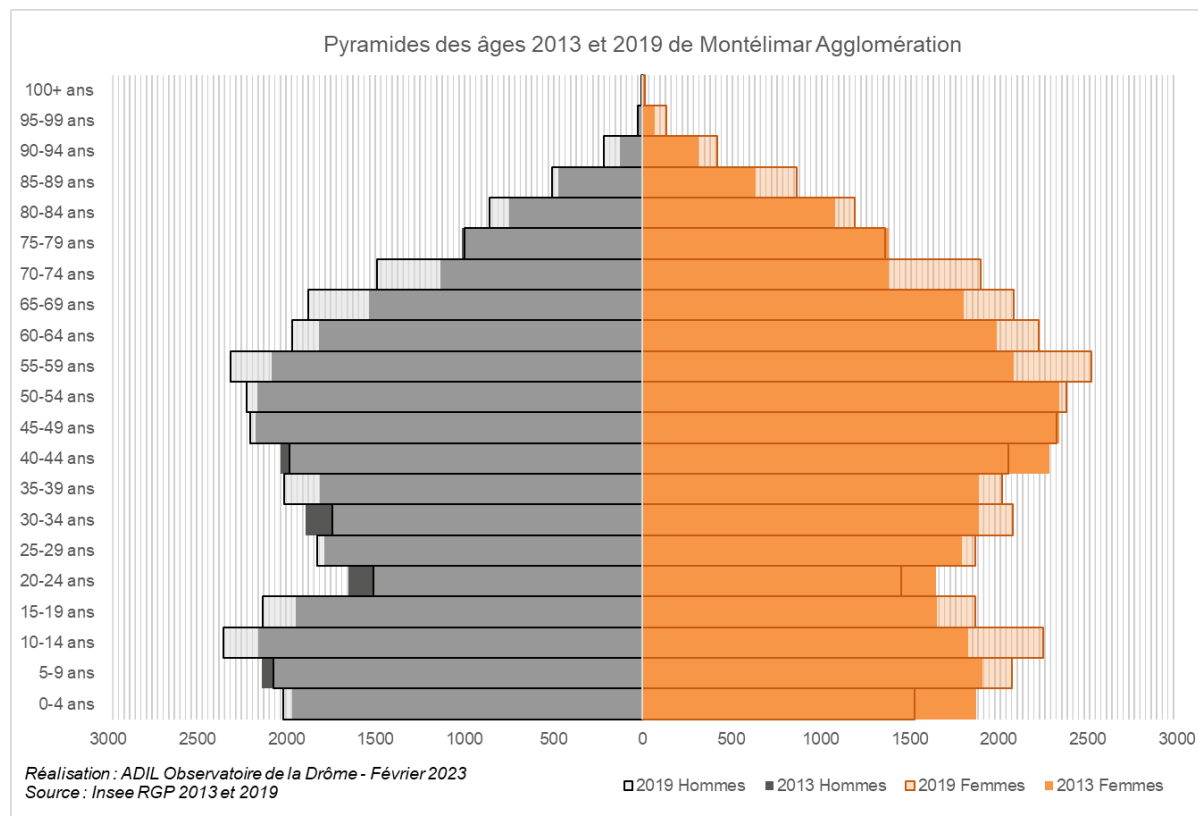
Seules six communes : Les Tournettes, La Coucourde, La Bâtie-Rolland, Saint-Gervais-sur-Roubion, Bonlieu-sur-Roubion et La Laupie ont un indice de jeunesse supérieur à 1. Cela témoigne du caractère familial de ces communes.

La part des 75 ans et plus, bien que toujours minoritaire, est quant à elle en constante augmentation depuis 1999. En effet, cette part de la population a crû de 1,9 point en 10 ans, soit une augmentation de près de 2 500 personnes.

## Indice de jeunesse par commune en 2019



## II.1.4 – Structuration de la population : le reflet du vieillissement de la population



La pyramide des âges, mettant en perspective la structuration de la population de Montélimar-Agglomération en 2013 et en 2019, témoigne également du vieillissement de la population. L'ensemble des plus de 50 ans, hormis les 75-79 ans, sont plus nombreux en 2019 qu'en 2013. Cela est particulièrement marqué pour les femmes de 55 à 59 ans (+434) et pour l'ensemble des 70 à 74 ans (+870).

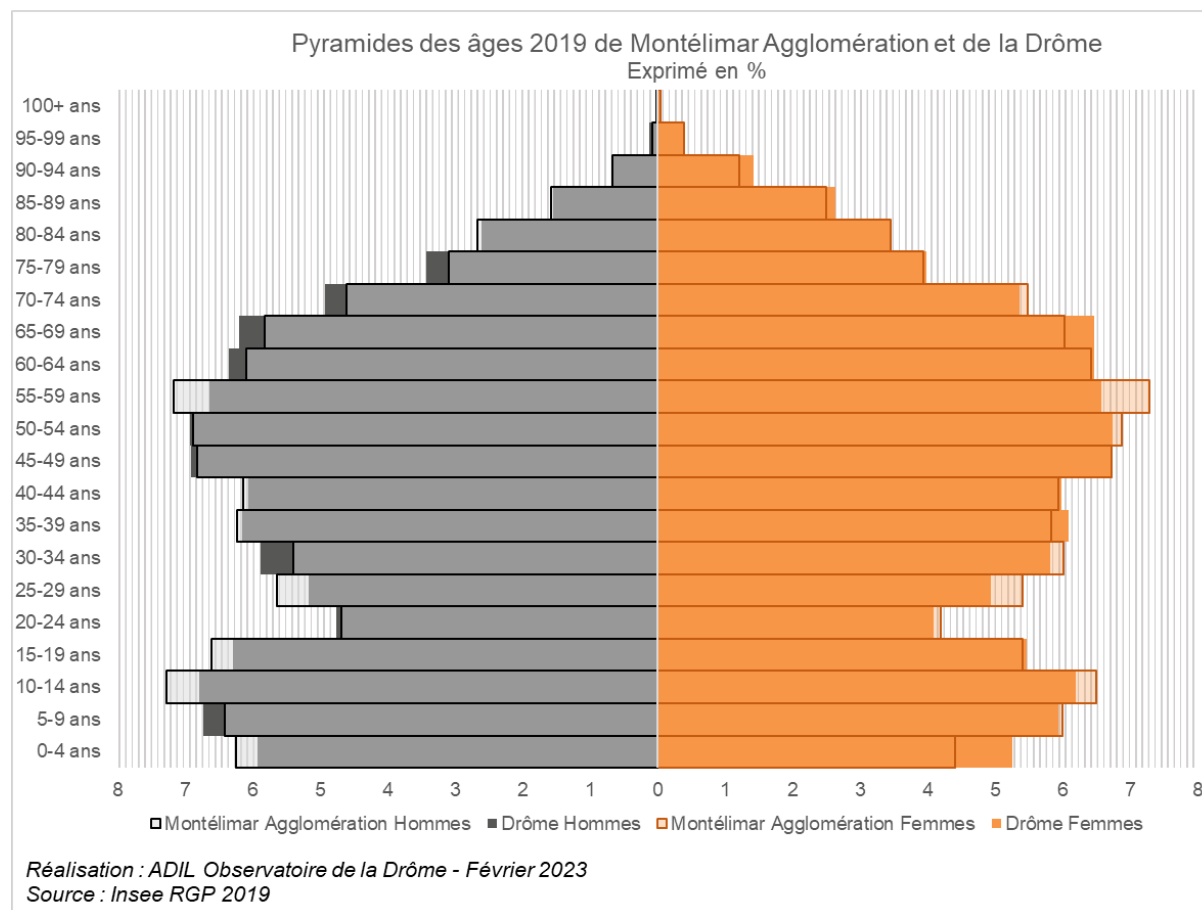
On distingue également trois diminutions. Tout d'abord, une déperdition considérable des 0-4 ans (-298) qui s'explique par une baisse de la fécondité notable sur l'ensemble du territoire national. Ensuite, une perte de 335 personnes âgées de 20 à 24 en raison de la faible offre de formations postbac, et enfin, une perte de 282 personnes âgées de 40 à 44 ans.

## II.1.5 – Une population relativement similaire à celle de la Drôme

La pyramide des âges met en perspective la population de Montélimar-Agglomération ainsi que celle de la Drôme en 2019. La structuration de la population de Montélimar-Agglomération est relativement similaire à celle de la Drôme. On observe notamment, comme indiqué précédemment, la faible part de 20-24 ans, puisqu'ils représentent moins de 5 % de la population, au sein des deux territoires.

La Communauté d'Agglomération se distingue par sa part plus faible de 60-79 ans. En effet, ils représentent 20,8 % de la population contre 21,6 % de celle du département, soit une différence significative de 0,8 point. Cela peut s'expliquer par une volonté de quitter l'agglomération au profit de territoires ruraux.

Montélimar-Agglomération se distingue également par sa part plus importante de 25-29 ans, âges correspondants à l'entrée dans la vie active et sa part plus importante de 55-59 ans.





## II.1.6 – Le desserrement des ménages

**Taille moyenne des ménages et évolution**

	Taille moyenne des ménages			Evolution moyenne	
	2008	2013	2019	2008-2013	2013-2019
Ville centre	2,17	2,10	2,07	-0,6%	-0,3%
Pôle d'appui	2,36	2,26	2,22	-0,9%	-0,3%
Communes intermédiaires	2,49	2,45	2,33	-0,4%	-0,8%
Communes rurales	2,50	2,43	2,34	-0,6%	-0,6%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>2,29</b>	<b>2,23</b>	<b>2,17</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,5%</b>
CA Valence Romans Agglo	2,28	2,23	2,17	-0,4%	-0,4%
CC Ardèche Rhône Coiron	2,37	2,34	2,31	-0,3%	-0,2%
CC Dieulefit-Bourdeaux	2,18	2,16	2,09	-0,2%	-0,6%
Drôme	2,30	2,25	2,19	-0,4%	-0,5%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP

La taille moyenne des ménages de Montélimar-Agglomération est, en 2019, de 2,17 personnes. Cette moyenne est similaire à celle du département (2,19 personnes par ménage) et à celle de l'autre communauté d'agglomération du département : Valence Romans Agglo (2,17 personnes par ménage). Le pôle d'appui : Cléon-d'Andran, les communes intermédiaires et les communes rurales ont quant à eux une taille moyenne des ménages supérieure à celle du département. Cela témoigne de leur caractère relativement familial.

Toutefois, l'évolution de la taille moyenne des ménages est à la baisse depuis 1999, et ce, pour l'ensemble des territoires. Ainsi, la taille moyenne des ménages a diminué de 0,5 % chaque année pour l'ensemble de la communauté d'agglomération. Cette tendance générale est liée au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes. Ainsi, à population constante, le nombre de ménages augmente.

## II.2 – Emploi, revenus et précarité

### II.2.1 – L'indice de concentration de l'emploi

*Définition* : L'indice de concentration de l'emploi, mesure le rapport entre le nombre d'emplois sur un territoire et le nombre d'actifs occupés. Cet indicateur permet d'exprimer le nombre d'emploi offert pour 100 actifs occupés.

#### Taux de couverture en emploi en 2019

	Actifs occupés	Emplois	Taux de couverture en emploi	Evolution moyenne Exprimé en points	
				2008-2013	2013-2019
Ville centre	17 265	22 539	158,3%	3,7	6
Pôle d'appui	407	452	122,7%	20,6	-13,6
Communes intermédiaires	8 678	3 988	51,6%	-4	-1,1
Communes rurales	4 153	1 611	43,3%	1,5	-4,9
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>30 503</b>	<b>28 591</b>	<b>109,7%</b>	<b>0,3</b>	<b>1,4</b>
CA Valence Romans Agglo	101 298	104 955	120,3%	1,4	1,5
CC Ardèche Rhône Coiron	10 560	7 273	80,7%	-0,6	2,5
CC Dieulefit - Bourdieux	3 989	2 956	84,7%	-0,9	0,5
Drôme	233 189	215 020	106,8%	0,70	0,1

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP 2019

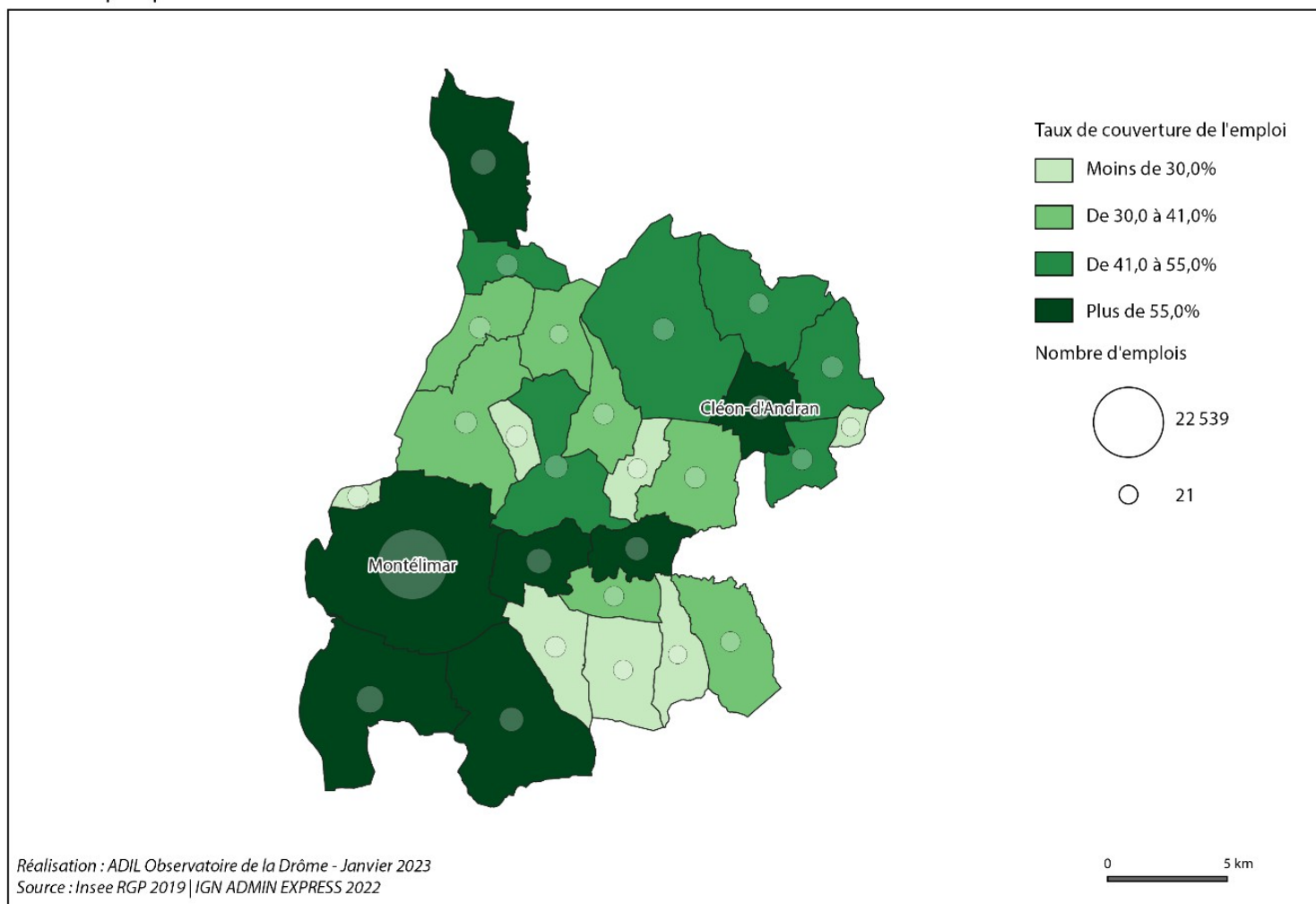
Montélimar-Agglomération offre 109,7 emplois pour 100 actifs occupés, c'est légèrement plus qu'à l'échelle du département (106,8).

L'indice de concentration de l'emploi est très contrasté sur le territoire. En effet, la ville centre, Montélimar est excédentaire en emplois puisqu'elle en compte 158,3 pour 100 actifs occupés tandis que les communes rurales en comptent seulement 43,2 et les communes intermédiaires 51,5.

Seules deux communes : Montélimar, la ville centre, et Cléon-d'Andran, le pôle d'appui, offrent plus d'emplois qu'elles ne comptent d'actifs occupés. Elles occupent de ce fait une fonction de pôle d'emploi, contrairement aux autres communes qui occupent une fonction résidentielle.



## L'emploi par commune en 2019



## II.2.2 – Le chômage

*A savoir : Dans le cadre du recensement de la population, les chômeurs sont les personnes (de quinze ans ou plus) qui se sont déclarées comme tel et les personnes qui ne sont déclarées spontanément ni en emploi, ni au chômage, mais qui ont déclarés rechercher un emploi. La définition de « chômeur » la plus fréquente est celle au sens du bureau international du travail. Cette définition a des critères beaucoup plus stricts. Cela limite donc considérablement le nombre de personnes pouvant être considérées au chômage, c'est pourquoi les données du recensement donnent un taux de chômage nettement plus important.*

14,5 % des actifs résidant au sein de Montélimar-Agglomération se déclarent au chômage, contre 13,7 % pour l'ensemble du département. Ce taux atteint néanmoins 17,5 % à Montélimar.

5 % des actifs de l'agglomération sont couverts par le Revenu de Solidarité Active contre 4,5 % pour les actifs du département. Ces indicateurs témoignent d'une précarité plus importante pour Montélimar-Agglomération en comparaison au département. Cette précarité est néanmoins à nuancer et à mettre en relation avec les établissements publics de coopération intercommunale à proximité, telle que la communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron dont les indicateurs sont similaires à ceux de l'agglomération.

	Chômage et revenu de solidarité active*					
	Chômage				Personnes couvertes par le RSA*	
	Chômeurs	Part des actifs occupés	Evolution annuelle moyenne			
2008-2013			2013-2019	Valeurs absolues	Part de la population	
Ville centre	3 029	17,5%	5,1%	1,1%	-	-
Pôle d'appui	38	9,4%	1,1%	-2,4%	-	-
Communes intermédiaires	941	10,8%	4,6%	1,2%	-	-
Communes rurales	428	10,3%	2,9%	1,6%	-	-
CA Montélimar-Agglomération	4 436	14,5%	4,7%	1,2%	3 392	5,0%
CA Valence Romans Agglo	14 076	13,9%	2,1%	0,5%	11 798	5,3%
CC Ardèche Rhône Coiron	1 545	14,6%	7,3%	1,6%	1 141	5,0%
CC Dieulefit-Boudeaux	498	12,5%	3,1%	1,3%	351	3,7%
Drôme	31 877	13,7%	3,1%	-	23 402	4,5%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP 2019 et CNAF fichier FILEAS, ALLSTAT, BCA au 31/12/2020

## II.2.3 – La précarité

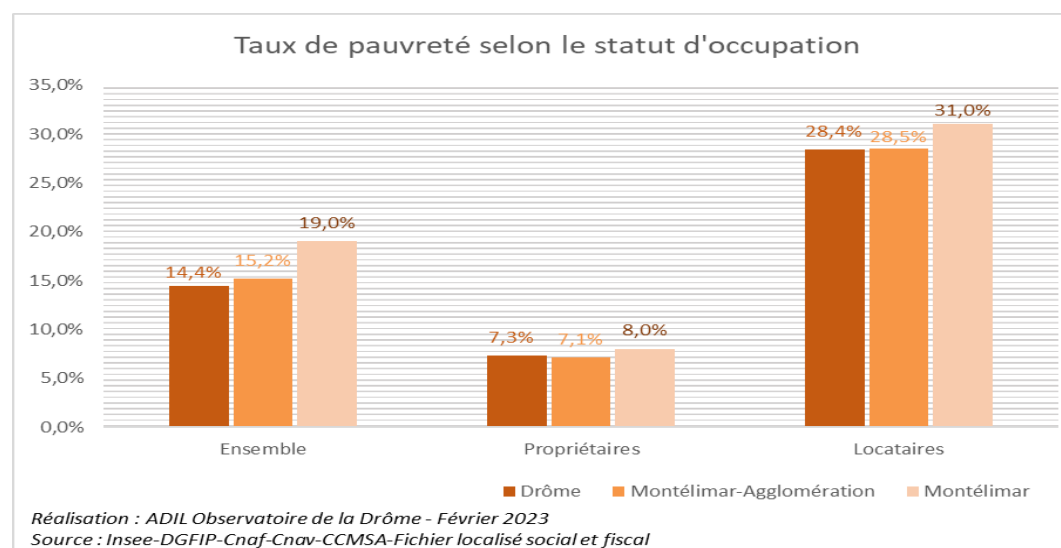
La médiane du revenu disponible par unité de consommation de Montélimar-Agglomération est, en 2019, relativement similaire à celle des territoires de comparaison. En effet, elle est de 21 690 € contre 21 940 € pour la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo, 21 560 € pour la Communauté de Communes Ardèche-Rhône-Coiron et 21 790 € pour la Drôme.

Le taux de pauvreté représente un pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce dernier est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il était, en 2019, de 1 102 € par mois pour une personne seule.

Le taux de pauvreté varie selon le statut d'occupation. En effet, une part plus importante des locataires est concernée.

Le taux de pauvreté de l'ensemble des habitants de Montélimar-Agglomération est supérieur d'un point à celui de la Drôme. La part des propriétaires et celle des locataires sont relativement similaires.

La ville de Montélimar se distingue nettement puisque son taux de pauvreté pour l'ensemble de ses habitants est de 19 % et de 32 % pour les locataires, soit respectivement 3,4 et 3,2 points de plus que pour l'agglomération.



### III. Évolution du parc de logement

#### III.1 – La structure du parc de logement

Parc de logement en 2019										
	Parc de logements									Objectifs du PLH
	Residences principales	Evolution Exprimé en points		Résidences secondaires	Evolution Exprimé en points		Logements vacants	Evolution Exprimé en points		Mobilisation du parc vacant
		2008-2013	2013-2019		2008-2013	2013-2019		2008-2013	2013-2019	
Ville centre	89,0%	-0,8	1,9	2,2%	0,5	0,0	8,8%	0,3	-1,9	165
Pôle d'appui	81,5%	-2,6	-0,9	5,1%	0,7	-0,6	13,4%	1,9	1,4	4
Communes intermédiaires	88,7%	-0,6	-0,1	3,7%	-0,7	-0,4	7,6%	1,3	0,6	56
Communes rurales	81,5%	-2,1	0,9	11,9%	0,1	-1,7	6,6%	2,0	0,7	28
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>87,9%</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,2%</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>252</b>
CA Valence Romans Agglo	88,2%	-1,4	-1,0	2,6%	-0,1	0,7	9,2%	1,5	0,3	
CC Ardèche Rhône Coiron	82,0%	-2,1	-0,2	5,9%	-1,1	-1,1	12,1%	3,2	1,2	
CC Dieulefit-Bourdeaux	67,7%	-0,4	0,5	22,5%	-1,0	-1,2	9,8%	2,4	0,7	
Drôme	83,3%	-1,1	-0,3	8,0%	-0,3	-0,1	8,6%	1,3	0,2	

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP

Evolution des surfaces urbanisées par typologies de constructions									
	2014			2021			Evolution 2014-2021		
	IP.	IG.	Co.	IP.	IG.	Co.	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Ville centre	57	45	146	115	56	59	102%	24%	-60%
Pôle d'appui	1	6	0	12	2	0	1100%	-67%	/
Communes intermédiaires	34	16	0	106	12	12	212%	-25%	/
Communes rurales	46	6	2	50	18	0	9%	200%	-100%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>138</b>	<b>73</b>	<b>148</b>	<b>283</b>	<b>88</b>	<b>71</b>	<b>105%</b>	<b>21%</b>	<b>-52%</b>
CA Valence Romans Agglo	271	59	368	372	113	452	37%	92%	23%
CC Ardèche Rhône Coiron	38	26	24	85	5	42	124%	-81%	75%
CC Dieulefit - Bourdeaux	25	4	2	22	4	0	-12%	0%	-100%
Drôme	979	333	639	1249	348	590	28%	5%	-8%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

### III.1.1 – Une vocation de résidences principales

La proportion des résidences secondaires (4 %) de Montélimar-Agglomération est inférieure à la moyenne drômoise (8 %) et à la moyenne de la Communauté de Communes Ardèche-Rhône-Coiron (6 %).

Au sein de l'EPCI de réelles disparités sont observées. Les communes rurales comptent une part de résidences secondaires nettement plus importante (12 %), soit 10 points de plus que la ville centre.

### III.1.2 – Un taux de vacance élevé pour la ville centre et le pôle d'appui

D'après les données de l'Insee qui permettent une comparaison des périodes longues, la part des logements vacants est très contrastée sur le territoire de Montélimar-Agglomération. En effet, elle est particulièrement importante au pôle d'appui : Cléon-d'Andran, avec une part de 13 % contre 8 % pour Montélimar-Agglomération. Ce taux de vacance important peut s'expliquer par la comptabilisation de constructions neuves pas encore habitées, telles que les 13 logements construits par Habitat Dauphinois en 2020.

Ce contraste n'est pas souligné par les données fiscales, qui ne permettent pas encore des comparaisons sur des périodes longues en raison de leur apparition relativement récente.

Elles comptent en 2021, 4 443 logements vacants soit 12 % du parc de logements. Parmi eux, 1 812 sont vacants depuis plus de deux ans, ce qui représente 4.9 % du parc de logements. Pour sa part, la Drôme compte 10,3 % de logements vacants, soit 1,7 point de moins que l'agglomération.

**Vacance des logements**

	Logements vacants		Logements vacants depuis plus de 2 ans		Variation annuelle moyenne entre 2017 et 2021				
	Valeurs absolues	Valeurs relatives	Valeurs absolues	Valeurs relatives	Ensemble logements	Logements vacants	Vacants < 2 ans	Vacants 2-5 ans	Vacants > 5 ans
Ville centre	3 132	13,7%	1 258	5,5%	1,0%	3,4%	1,6%	7,6%	5,0%
Pôle d'appui	49	9,2%	26	4,9%	3,1%	3,3%	2,3%	2,2%	6,2%
Communes intermédiaires	846	9,3%	346	3,8%	1,7%	8,7%	8,1%	12,1%	7,2%
Communes rurales	416	8,9%	182	3,9%	0,9%	5,7%	5,1%	9,5%	4,5%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>4 443</b>	<b>12,0%</b>	<b>1 812</b>	<b>4,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,5%</b>	<b>5,4%</b>
CA Valence Romans Agglo	12 042	10,1%	4 672	3,9%	0,9%	1,8%	-0,1%	3,4%	7,2%
CC Ardèche Rhône Coiron	1 725	13,7%	665	5,3%	0,9%	7,1%	10,8%	5,3%	-0,1%
CC Dieulefit-Bourdeaux	911	13,1%	406	5,8%	0,6%	6,7%	8,0%	7,1%	3,4%
Drôme	29 971	10,3%	12 938	4,5%	0,9%	2,3%	1,4%	2,6%	4,5%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Données foncières retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP



#### Répartition des logements vacants par durée de vacance

	2017	2018	2019	2020	2021
< 2 ans	62,8%	62,7%	61,3%	65,6%	59,2%
2 ans - 5 ans	18,1%	18,1%	19,0%	17,4%	21,0%
> 5 ans	19,2%	19,2%	19,6%	17,0%	19,8%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Données foncières retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

La majorité des logements vacants le sont depuis moins de deux ans, il s'agit donc d'une vacance de courte durée. Toutefois, il apparaît que cette tendance varie au cours des années. Ainsi, de plus en plus de logements sont vacants depuis plus de deux ans (+2,9 points entre 2017 et 2021). Les logements vacants depuis plus de cinq ans ont également connu une évolution (+0,6 point sur la même période).

**Rappelons que le PLH a pour objectif la remise sur le marché de 252 logements vacants, soit 7,4 % de la construction neuve.**

### III.1.3 – L'occupation des résidences principales : une concentration du parc locatif sur la ville centre

Le territoire de Montélimar-Agglomération compte majoritairement des propriétaires occupants (57,7 %). Ainsi, le parc locatif représente 40,4 % des résidences principales, soit 4,6 points de plus que la moyenne drômoise. Les locataires sont davantage présents à Montélimar comme dans l'ensemble des villes. En effet, les villes disposent d'un parc locatif plus important et davantage de logements collectifs. De plus, les logements disponibles à la vente au sein des villes ne semblent pas correspondre aux attentes de la plupart des futurs propriétaires (logement individuel avec terrain) ou, lorsque des logements sont disponibles, ils ont un coût nettement plus important que les logements situés en territoire péri-urbain ou rural. Ainsi, les communes intermédiaires comptent 72,6 % de propriétaires et les communes rurales en comptent 76,2 %.

#### Statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement	Evolution annuelle moyenne					
				2008-2013			2013-2019		
				Pro.	Loc.	LG.	Pro.	Loc.	LG.
Ville centre	47,8%	50,4%	1,8%	11%	10%	32%	5%	12%	2%
Pôle d'appui	67,1%	30,3%	2,5%	5%	13%	-22%	2%	1%	45%
Communes intermédiaires	72,6%	25,5%	1,9%	11%	12%	-3%	10%	15%	-22%
Communes rurales	76,2%	21,3%	2,5%	13%	18%	-25%	11%	5%	9%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>57,7%</b>	<b>40,4%</b>	<b>1,9%</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>-4%</b>
CA Valence Romans Agglo	58,6%	39,6%	1,8%	6%	7%	8%	7%	1%	1%
CC Ardèche Rhône Coiron	63,2%	33,6%	3,2%	6%	6%	9%	8%	6%	4%
CC Dieulefit-Bourdeaux	68,8%	27,6%	3,5%	9,0%	4,0%	22,2%	5,9%	8,2%	-26,6%
Drôme	61,9%	35,8%	2,2%	7%	7%	5%	7%	4%	-3%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Insee RGP

#### Les logements des jeunes

3,2 % des propriétaires de Montélimar-Agglomération ont moins de 30 ans. Leur part varie selon les territoires, elle est moins importante au sein des communes rurales. Elle est toutefois similaire à celle des propriétaires drômois.

#### Propriétaire de moins de 30 ans

	Valeurs absolues	% de l'ensemble des propriétaires
Ville centre	304	3,4%
Pôle d'appui	8	2,8%
Communes intermédiaires	180	3,3%
Communes rurales	75	2,5%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>567</b>	<b>3,2%</b>
CA Valence Romans Agglo	2103	3,6%
CC Ardèche Rhône Coiron	239	3,5%
CC Dieulefit - Bourdeaux	61	1,5%
Drôme	4682	3,1%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

## Les logements des personnes âgées

### Propriétaire des plus de 60 ans et des plus de 75 ans

	Plus de 60 ans		Plus de 75 ans	
	Valeurs absolues	Valeurs relatives	Valeurs absolues	Valeurs relatives
Ville centre	4177	46,6%	1437	16,0%
Pôle d'appui	130	45,3%	42	14,6%
Communes intermédiaires	2107	38,4%	563	10,3%
Communes rurales	1272	42,5%	336	11,2%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>7686</b>	<b>43,4%</b>	<b>2378</b>	<b>13,4%</b>
CA Valence Romans Agglo	24441	41,6%	7688	13,1%
CC Ardèche Rhône Coiron	2674	39,5%	727	10,8%
CC Dieulefit - Bourdeaux	2018	50,8%	572	14,4%
Drôme	65928	43,0%	19569	12,8%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

43,4 % des propriétaires de Montélimar-Agglomération ont plus de 60 ans, 13,4 % ont plus de 75 ans. Ces parts sont similaires à celles de la Drôme.

### III.1.4 – Les copropriétés

La Communauté d'Agglomération compte 1 116 copropriétés, ce qui représentent 10 201 logements. 72 % des copropriétés se situent à Montélimar, soit 85,2 % des logements. 202 copropriétés, soit 2 089 logements, sont concentrées dans la ville-basse de Montélimar.

51 % des copropriétés ont au moins une fragilité.

#### Copropriétés par nombre de fragilités

	Valeurs absolues	Valeurs relatives
Copropriétés sans fragilités	547	49,0%
Copropriétés avec 1 fragilité	374	33,5%
Copropriétés avec 2 fragilités	143	12,8%
Copropriétés avec 3 fragilités ou plus	52	4,7%
Ensemble	1116	100,0%

Source : Observatoire local de l'habitat et du foncier - ADIL de la Drôme

#### Copropriétés par type de fragilités

L'observatoire local de l'habitat et du foncier définit 8 types de fragilités :

	Valeurs absolues	Valeurs relatives
Impayés de charges anormalement élevés	46	4,1%
Vacance de longue durée anormalement élevée	160	14,3%
Valeurs moyennes de marché anormalement basses	140	12,5%
Bâti potentiellement dégradé	12	1,1%
Gestion potentiellement défaillante	15	1,3%
Dominante locative	191	17,1%
Bas revenus dans la zone	263	23,6%
Nombre de copropriétés	1116	100%

Source : Observatoire local de l'habitat et du foncier - ADIL de la Drôme



### III.1.5 – Le parc social

Le parc social de Montélimar-Agglomération est composé de 3 965 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2021, dont 81 % se situent dans la commune de Montélimar (3 203 logements, soit 18,6 % des résidences principales de la ville) et 15 % dans les communes intermédiaires (580 logements). Il représente 36,7 % des logements locatifs et 14,9 % des résidences principales. Cela représente respectivement 0,5 point et 6,2 points de moins que les valeurs départementales.

**Rappelons que le PLH a pour objectif la construction de 747 logements sociaux, soit 22 % de la construction neuve.**

#### Le parc de logements sociaux

	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal conventionné	Total parc conventionné	Part des résidences principales	Part des locations
	01/01/2021	31/12/2019	31/12/2021			
Ville centre	3 203	303	29	3 535	18,6%	36,9%
Pôle d'appui	26	27	1	54	13,1%	43,2%
Communes intermédiaires	580	97	44	721	9,4%	36,7%
Communes rurales	156	91	18	265	7,2%	33,7%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>3 965</b>	<b>518</b>	<b>92</b>	<b>4 575</b>	<b>14,9%</b>	<b>36,7%</b>
CA Valence Romans Agglo	16 690	2 095	634	19 419	19,2%	48,5%
CC Ardèche Rhône Coiron	1 144	127	34	1 305	13,3%	39,4%
CC Dieulefit-Bourdeaux	241	80	113	434	9,8%	35,7%
Drôme	29 173	4 763	1 635	35 571	15,4%	42,9%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : DREAL RPLS, DDT et Insee RGP 2019

Près de la moitié des logements du parc social de l'ensemble de Montélimar-Agglomération ont une étiquette D selon le diagnostic de performance énergétique. C'est nettement plus que l'ensemble des résidences principales françaises qui compte 32 % d'étiquette D.<sup>2</sup>

La répartition des logements d'après leur étiquette varie selon leur localisation.

### Diagnostic de performance énergétique des logements du parc social

	A	B	C	D	E	F	G
Ville centre	5,6%	10,6%	22,8%	52,9%	7,5%	0,6%	0,0%
Pôle d'appui	66,7%	16,7%	0,0%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
Communes intermédiaires	43,0%	12,4%	12,0%	19,7%	8,3%	4,1%	0,4%
Communes rurales	0,0%	23,6%	28,2%	36,4%	11,8%	0,0%	0,0%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,4%</b>	<b>21,3%</b>	<b>47,2%</b>	<b>7,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,1%</b>
CA Valence Romans Agglo	18,6%	9,2%	23,9%	35,6%	11,0%	1,3%	0,3%
CC Ardèche Rhône Coiron	17,7%	7,1%	3,1%	36,7%	31,2%	2,6%	1,4%
CC Dieulefit - Bourdeaux	16,2%	23,2%	36,4%	18,2%	4,0%	2,0%	0,0%
Drôme	17,3%	10,7%	24,8%	35,4%	9,9%	1,5%	0,3%

Source : RPLS 2021

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

La tension dans le parc HLM, correspond au ratio entre le nombre de demandes actives et les attributions, qu'elles comprennent ou non les mutations.

L'ensemble de la Communauté d'Agglomération recense 1 891 demandes actives, 693 d'entre elles, soit 36,6 %, sont des demandes de mutations.

On observe une situation tendue dans la Communauté d'Agglomération. En effet, on compte 1 attribution pour 6 demandes actives pour l'ensemble du territoire. Cette tension est un peu moins élevée dans le département qui compte 1 attribution pour 5 demandes actives.

<sup>2</sup> Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2022. (s. d.) Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement, et les transports. [https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0#:~:text=Au%20total%2C%20sur%20les%2030,F%20et%20G%20du%20DPE\).](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0#:~:text=Au%20total%2C%20sur%20les%2030,F%20et%20G%20du%20DPE).)

## Tension de la demande en logement HLM

	Tension	Tension hors mutation
Allan	4,78	4,57
Ancône	12,00	7,50
La Bâtie-Rolland	5,00	8,00
Bonlieu-sur-Roubion	3,00	3,00
Charols	0,00	0,00
Châteauneuf-du-Rhône	21,00	15,50
Cléon-d'Andran	8,00	12,00
Condillac	0,00	0,00
La Coucourde	3,00	2,20
Espeluche	15,00	14,00
La Laupie	2,33	5,00
Manas	0,00	0,00
Marsanne	2,80	2,40
Montboucher-sur-Jabron	34,00	0,00
Montélimar	5,67	4,88
Portes-en-Valdaine	0,00	0,00
Puygiron	0,00	0,00
Puy-Saint-Martin	0,00	0,00
Rocheft-en-Valdaine	0,00	0,00
Roynac	5,00	4,00
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,00	0,00
Saint-Marcel-lès-Sauzet	12,00	0,00
Saulce-sur-Rhône	12,25	10,00
Sauzet	12,00	14,50
Savasse	7,33	4,67
La Touche	0,00	0,00
Les Tourrettes	2,60	3,33
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>6,00</b>	<b>5,37</b>
CA Valence Romans Agglo	5,11	0,87
CC Ardèche Rhône Coiron	4,15	3,48
CC Dieulefit - Bourdeaux	2,29	5,63
Drôme	5,03	4,43

Source : RPLS 2021

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_504-DE



Les motifs de la demande sont :

- Le logement inadapté, lié à la taille et au prix du logement (41 %)
- Le mal logement, l'expulsion... (9 %)
- La santé ou le handicap (13 %)
- La localisation (13 %)
- La situation familiale notamment liée aux séparations ou aux divorces (11 %)
- Ou d'autres motifs (12 %)

Les demandes satisfaites répondent aux motifs des demandes actives. En effet, il ne semble pas y avoir de motifs mieux traités qu'un autre à l'exception du motif familial qui représente 14 % des attributions pour 11 % des demandes actives.

### Motifs demandes de logements sociaux

			Demandes actives au 01/01/2022			Demandes satisfaites en 2021			
Logement inadapté	782	41%	Logement trop cher	260	14%	33	10%	131	42%
			Logement trop petit	321	17%	63	20%		
			Logement indige	55	3%	6	2%		
			Logement non décent	94	5%	23	7%		
			Logement trop grand	47	2%	4	1%		
			Démolition	5	0%	2	1%		
Mal logement, expulsion, sans logement	173	9%	Sans logement propre	38	2%	16	5%	33	10%
			Logement repris	110	6%	15	5%		
			En procédure d'expulsion	21	1%	2	1%		
			Procédure d'expulsion	3	0%	0	0%		
			Propriétaire en difficulté	1	0%	0	0%		
Santé, handicap	253	13%	Raison de santé	23	1%	10	3%	44	14%
			Handicap	230	12%	34	11%		
Localisation	245	13%	Pb. Environnement/voisinage	15	1%	6	2%	38	12%
			Rapprochement travail	42	2%	13	4%		
			Rapprochement services	23	1%	3	1%		
			Rapprochement famille	42	2%	6	2%		
			Regroupement familial	60	3%	7	2%		
			Mutation profesionnelle	63	3%	3	1%		
Motif familial	216	11%	Divorce, séparation	157	8%	23	7%	43	14%
			Futur couple	1	0%	1	0%		
			Décohabitation	27	1%	9	3%		
			Violences familiales	31	2%	10	3%		
Autre	222	12%	Autre motif	19	1%	8	3%	26	8%
			Assistance maternelle	1	0%	-	-		
			Renouvellement urbain	0	0%	-	-		
			Non renseigné	202	11%	18	6%		
Total	1891	100%	Total	1891	100%	315	100%	315	100%

Source : SNE 2022

**Nombre et part des attributions aux ménages du premier quartile**

	Ensemble des attributions	Ménage du 1er quartile	soit %
Allan	9	2	22%
Ancône	2	1	50%
La Bâtie-Rolland	2	0	0%
Bonlieu-sur-Roubion	1	0	0%
Charols	0	0	
Châteauneuf-du-Rhône	2	0	0%
Cléon-d'Andran	4	0	0%
Condillac	0	0	
La Coucourde	6	2	33%
Espeluche	1	0	0%
La Laupie	3	1	33%
Manas	0	0	
Marsanne	5	0	0%
Montboucher-sur-Jabron	1	0	0%
Montélimar	275	64	23%
Portes-en-Valdaine	0	0	
Puygiron	0	0	
Puy-Saint-Martin	0	0	
Rochefort-en-Valdaine	0	0	
Roynac	1	0	0%
Saint-Gervais-sur-Roubion	0	0	
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1	0	0%
Saulce-sur-Rhône	4	2	50%
Sauzet	3	1	33%
Savasse	3	0	0%
La Touche	0	0	
Les Turrettes	5	0	0%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>328</b>	<b>73</b>	<b>22%</b>
CA Valence Romans Agglo	1467	192	13%
CC Dieulefit - Bourdeaux	54	3	6%
Drôme	2703	415	15%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023  
Source : Données SNE au 31 décembre 2021

L'augmentation de la tension sur le parc social affecte fortement les ménages modestes pour lesquels les objectifs d'attribution hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont difficiles à atteindre. En 2021, 22 % des logements ont été attribués hors QPV à des ménages dont le revenu est situé sous le seuil du premier quartile. Cette part varie selon les communes et territoires de comparaison.

**Rappelons que la loi 3DS assigne les bailleurs à attribuer au moins 25% des logements sociaux en dehors des QPV aux 25% des ménages les plus modestes.**

### Profil des demandeurs et des personnes acceptées

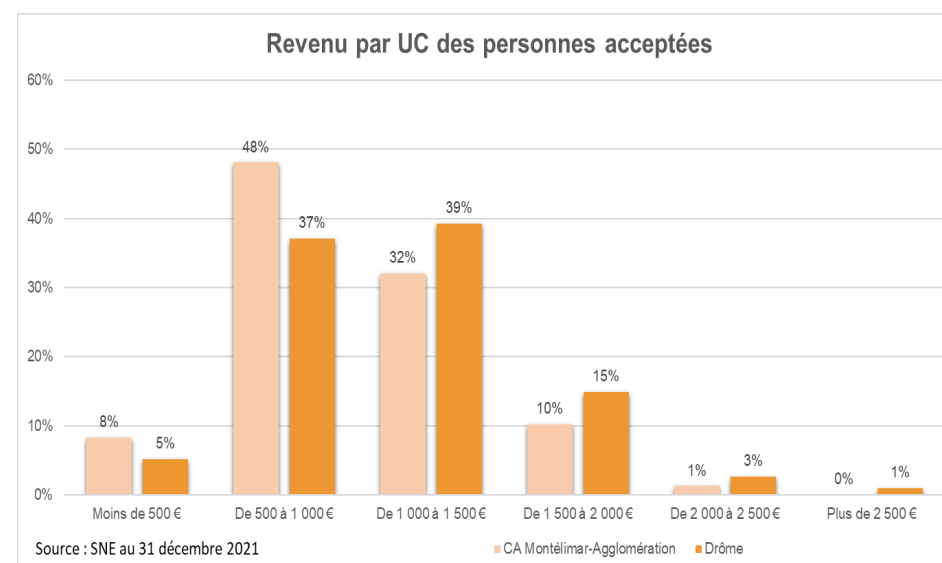
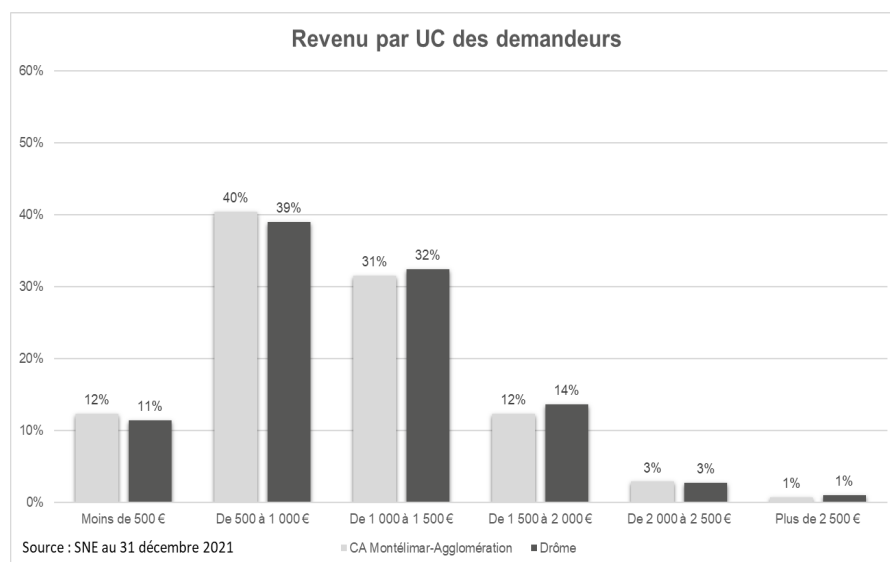
#### ➤ Revenu par unité de consommation des demandeurs

Définition : « Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0.5 UC pour les autres personnes de plus 14 ans ou plus,
- 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite OCE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie ».

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

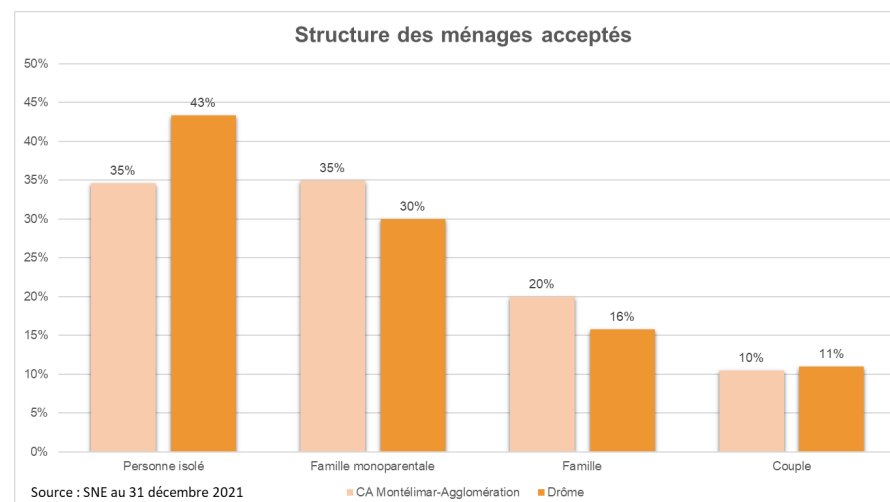
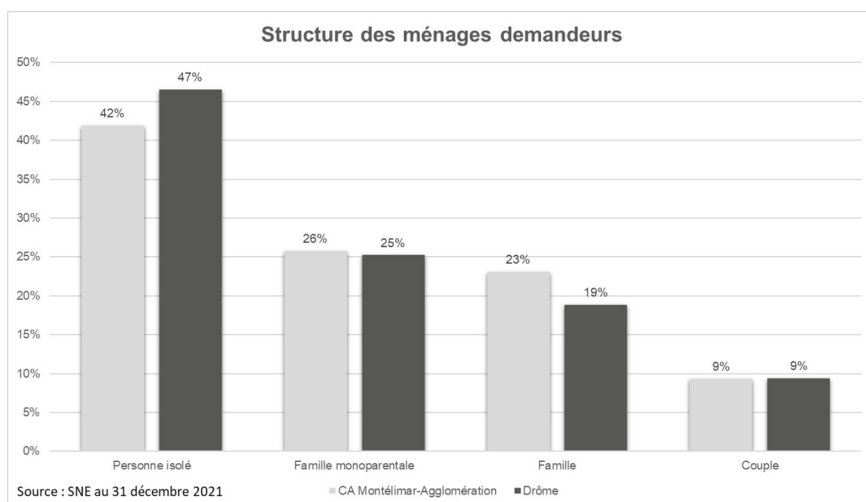


40 % des demandeurs ont un revenu par UC compris entre 500 et 1 000 € et

31 % entre 1 000 et 1 500 €. 52 % des demandeurs sont sous le seuil de pauvreté au sein de la CA Montélimar Agglomération. Cette répartition est similaire à celle observée dans la Drôme.

Des différences s'observent entre les demandes et les attributions. Les personnes qui se voient le plus facilement attribuer un logement sont celles avec un revenu par UC compris entre 500 et 1 000 €, puisqu'elles représentent 48 % des attributions contre 40 % des demandes. Les personnes ayant un revenu de moins de 500 € ont plus difficilement accès à un logement. Cela peut être lié au manque de logements PLAI destinés aux personnes en grande précarité. Néanmoins, la part de personnes vivant sous le seuil de pauvreté représente 56 % des attributions, soit 2 points de plus que dans les demandes. A l'inverse, dans le département de la Drôme, la part de personnes sous le seuil de pauvreté au sein des attributions est plus faible que dans les demandes.

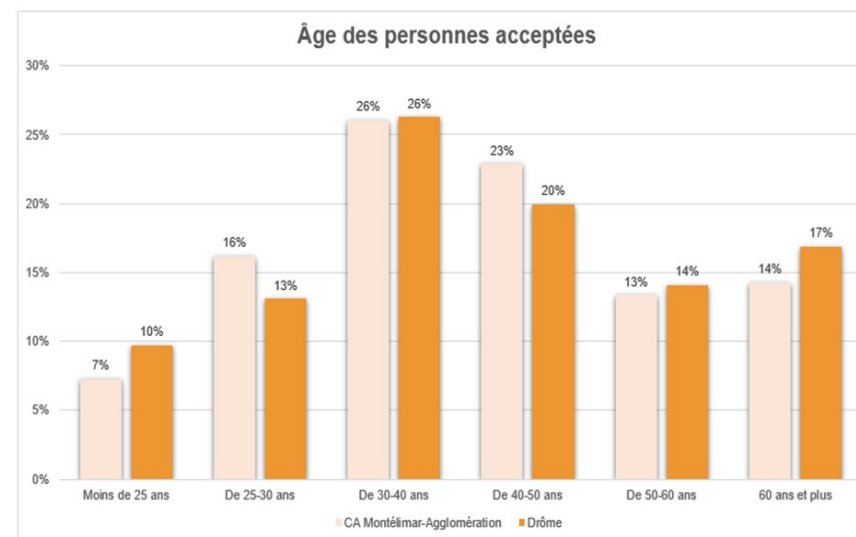
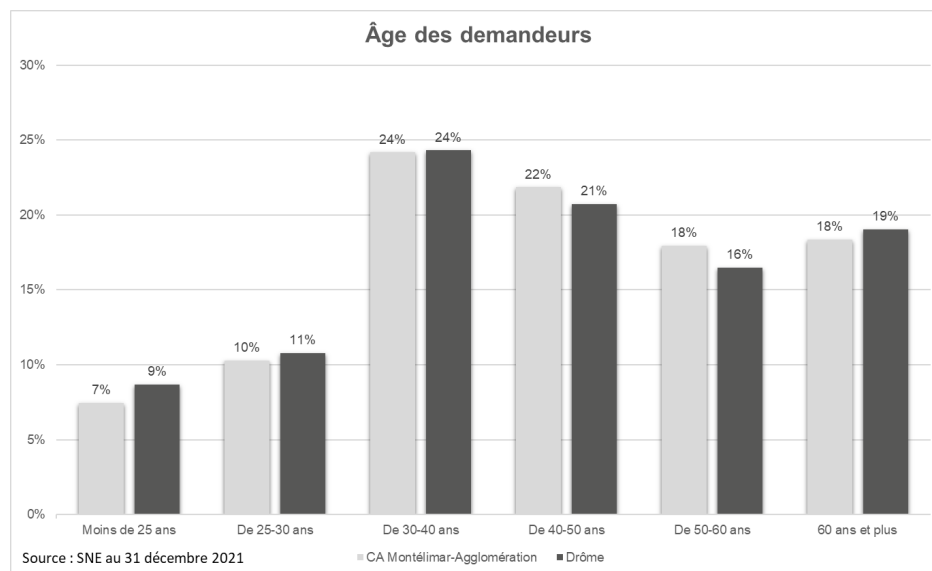
### ➤ Structure des ménages



Les types de ménages les plus représentés au sein des demandeurs, sont les personnes isolées (42 %), suivis des familles monoparentales (26 %). Globalement, on retrouve la même répartition dans le département de la Drôme.

Pour ce qui concerne les ménages acceptés, les plus représentés sont les personnes isolées ainsi que les familles monoparentales. Ces deux types de ménages représentent 70 % des personnes acceptées. On observe que les familles monoparentales sont plus facilement acceptées. En effet, elles représentent 35% des ménages acceptés, soit 9 points de plus que dans les ménages demandeurs. Cela impacte la part de personnes isolées qui se voient attribuer un logement.

➤ Âges



L'âge moyen des demandeurs se situe entre 30 et 50 ans (46 %). Cette répartition suit les tendances à l'échelle de la Drôme, avec une faible représentation des moins de 30 ans.

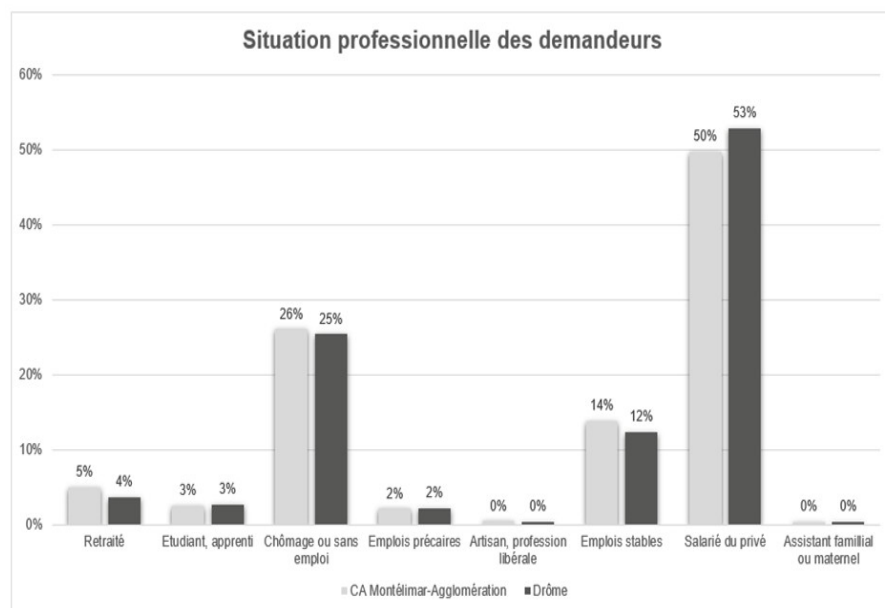
Les 30-50 ans sont les personnes qui se voient le plus attribuer un logement et correspondent en partie aux personnes salariées du privé. On remarque pour les personnes de plus de 50 ans, que l'attribution d'un logement n'est pas systématique (27 % des attributions, contre 36 % des demandes). Néanmoins, comme indiqué dans les graphiques suivants sur la situation professionnelle, les retraités se voient plus facilement attribuer un logement.

Enfin, on observe une différence de 6 points entre les demandes et les attributions à la faveur des personnes âgées entre 25 et 30 ans, cette différence n'est pas aussi prononcée dans le département de la Drôme.

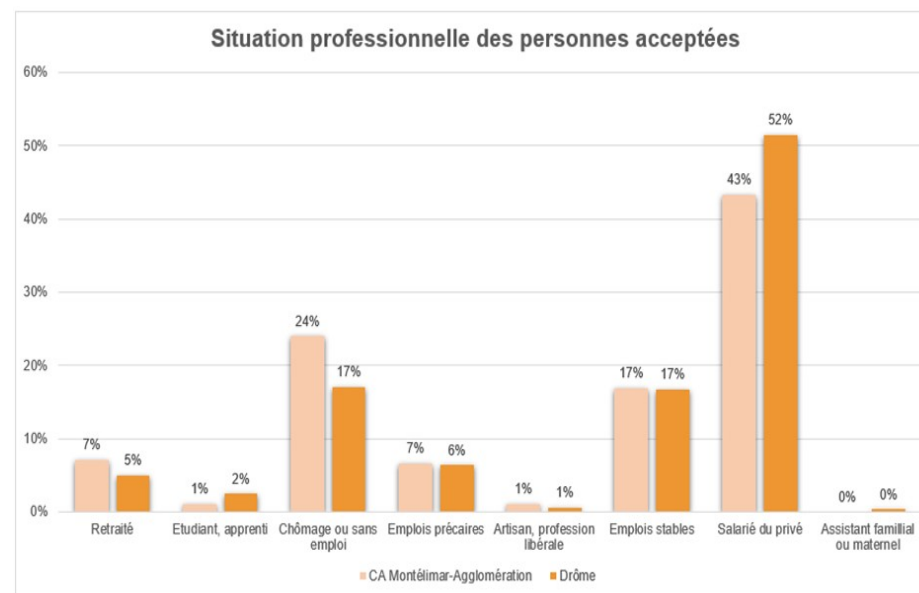
### ➤ Activité professionnelle

On compte ici seulement les personnes ayant indiqué une situation professionnelle. Autrement dit, nous avons exclu de notre analyse les personnes ayant répondu par « autre » ou « autres situations ».

- Pour les demandeurs on compte :
  - 58 % personnes ont indiqué une situation professionnelle au sein de l'EPCI.
  - 58 % personnes ont indiqué une situation professionnelle au sein de la Drôme.
- Pour les demandes satisfaites on compte :
  - 38 % personnes ont indiqué une situation professionnelle au sein de l'EPCI.
  - 68 % personnes ont indiqué une situation professionnelle au sein de la Drôme.



Source : SNE au 31 décembre 2021



Source : SNE au 31 décembre 2021

La majorité des demandeurs sont salariés du privé (50%), les chômeurs ou personnes sans emploi (26%) et les personnes ayant un emploi stable<sup>3</sup> (14%). On observe les mêmes tendances sur l'ensemble du département de la Drôme.

On observe quelques différences entre les demandes et les attributions. En effet, les personnes salariées du privé se voient moins facilement attribuer un logement (43 % des attributions, contre 50 % des demandes). A l'inverse, les personnes ayant un emploi stable ou précaire<sup>4</sup> ou à la retraite sont mieux représentées dans les attributions.

Cette tendance, ne s'observe pas complètement dans la Drôme. Par exemple, les personnes au chômage ou sans emploi, représentent 17 % des attributions, contre 25 % des demandes soit 8 points de différences.

3 Les emplois stables comprennent ici : les agents de l'Etat, les agents publics, les fonctionnaires et les personnes en CDI.

4 Les emplois précaires comprennent ici : les personnes en CDD, les stagiaires et les personnes en intérim.

➤ Demande satisfaite du public prioritaire

Le public dit « prioritaire » est défini selon divers critères. Ce sont notamment les personnes ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du droit au logement (DALO), les personnes en situation de handicap ou encore les personnes mal logées.

**Demande satisfaite de public prioritaire**

	Valeurs	Part des demandes satisfaites
Allan	2	22,2%
Ancône	1	50,0%
La Bâtie-Rolland		0,0%
Bonlieu-sur-Roubion		0,0%
Charols		
Châteauneuf-du-Rhône		0,0%
Cléon-d'Andran		0,0%
Condillac		
La Coucourde	1	16,7%
Espeluche		0,0%
La Laupie	2	66,7%
Manas		
Marsanne	2	40,0%
Montboucher-sur-Jabron		0,0%
Montélimar	47	17,9%
Portes-en-Valdaine		
Puygiron		
Puy-Saint-Martin		
Rochefort-en-Valdaine		
Roynac		0,0%
Saint-Gervais-sur-Roubion		
Saint-Marcel-lès-Sauzet		0,0%
Saulce-sur-Rhône		0,0%
Sauzet	1	33,3%
Savasse		0,0%
La Touche		
Les Turrettes	1	20,0%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>57</b>	<b>22,2%</b>
CA Valence Romans Agglo	135	9,4%
CC Ardèche Rhône Coiron	1	2,0%
CC Dieulefit - Bourdeaux	7	7,3%
Drôme	316	12,2%

Source : SNE 2022



### III.1.6 – Les dynamiques immobilières

#### ➤ Les maisons

Maison de 2 à 10 ans : [9 - 300] m² / [20 000 - 600 000] € / surface du terrain [50 - 20 000] m² Secret statistique si <11 références	Nombre de transactions En 5 ans	Nbr. Trans. Par an pour 1 000 hab.	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain	Prix moyen	
Ville centre	170	0,9	109 m²	713 m²	258 416 €	2 361 €/m²
Pôle d'appui	1	0,2	ss	ss	ss	ss
Communes intermédiaires	121	1,3	114 m²	1 134 m²	261 961 €	2 301 €/m²
Communes rurales	78	1,8	107 m²	982 m²	242 720 €	2 268 €/m²
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>370</b>	<b>1,1</b>	<b>110 m²</b>	<b>907 m²</b>	<b>256 163 €</b>	<b>2 319 €/m²</b>
CA Valence Romans Agglo	774	0,7	107 m²	697 m²	246 592 €	2 315 €/m²
CC Ardèche Rhône Coiron	59	0,5	108 m²	1 306 m²	224 803 €	2 082 €/m²
CC Dieulefit-Bourdeaux	63	1,3	107 m²	1 958 m²	235 809 €	2 201 €/m²
Drôme	2 352	0,9	107 m²	895 m²	239 128 €	2 240 €/m²

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Janvier 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN

Le marché des maisons récentes est dynamique sur l'Agglomération avec 1,1 transaction pour 1 000 habitants, notamment sur les communes rurales avec 1,8 transaction pour 1 000 habitants, et le plus élevé des secteurs de comparaison. Le prix moyen de vente de 2 319 m² est même supérieur à celui de Valence Romans Agglomération.

Concernant les quartiers de Montélimar, le marché des maisons récentes est assez disparate aussi bien en termes de nombre de transaction que de prix moyen de vente.

Maison de plus de 10 ans : [9 - 300] m² / [20 000 - 600 000] € / surface du terrain [50 - 20 000] m² Secret statistique si <11 références	Nombre de transactions En 5 ans	Nbr. Trans. Par an pour 1 000 hab.	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain	Prix moyen		Prix moyen
Ville centre	873	4,4	104 m²	960 m²	218 023 €	2 089 €/m²	ss
Pôle d'appui	33	7,2	116 m²	1 502 m²	220 532 €	1 905 €/m²	ss
Communes intermédiaires	550	6,1	110 m²	1 770 m²	224 731 €	2 035 €/m²	294 265 €
Communes rurales	323	7,4	116 m²	2 322 m²	238 321 €	2 057 €/m²	ss
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>1 779</b>	<b>5,3</b>	<b>109 m²</b>	<b>1 467 m²</b>	<b>223 829 €</b>	<b>2 062 €/m²</b>	265 945 €
CA Valence Romans Agglo	4 886	4,4	106 m²	1 324 m²	227 167 €	2 135 €/m²	235 216 €
CC Ardèche Rhône Coiron	637	5,5	97 m²	1 573 m²	171 428 €	1 761 €/m²	236 890 €
CC Dieulefit-Bourdeaux	404	8,5	104 m²	2 493 m²	218 645 €	2 110 €/m²	ss
Drôme	14 106	5,5	105 m²	1 595 m²	212 374 €	2 020 €/m²	ss

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Janvier 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

Pour le marché des maisons plus anciennes, il reste très dynamique sur l'agglomération et toujours tiré vers le haut par les communes rurales. En revanche, le prix moyen de vente passe au-dessous de celui pratiqué sur Valence Romans Agglomération ou sur Dieulefit Bourdeaux, mettant

potentiellement en avant un entretien du bâti moins important.

Concernant Montélimar, le secteur des Grèzes connaît une rotation supérieure à celle des autres quartiers pavillonnaires. L'écart des prix moyens est plus homogène que sur les maisons plus récentes, avec toutefois des prix de vente très bas sur le centre-ville en lien avec la dégradation du bâti et les quartiers ouest en lien avec la petite taille des biens et la moindre attractivité du quartier.

Appartement de 2 à 10 ans : [9 - 200] m² / [10 000 - 300 000] € / [400 - 4 000] €/m² Secret statistique si <11 références	Nombre de transactions En 5 ans	Nbr. Trans. Par an pour 1 000 hab.	Surface habitable moyenne	Prix moyen	
Ville centre	105	0,5	62 m²	127 145 €	2 044 €/m²
Pôle d'appui	0	0,0	ss	ss	ss
Communes intermédiaires	18	0,2	89 m²	136 986 €	1 548 €/m²
Communes rurales	3	0,1	ss	ss	ss
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>126</b>	<b>0,4</b>	<b>68 m²</b>	<b>129 230 €</b>	<b>1 899 €/m²</b>
CA Valence Romans Agglo	229	0,2	67 m²	148 559 €	2 222 €/m²
CC Ardèche Rhône Coiron	6	0,1	ss	ss	ss
CC Dieulefit-Bourdeaux	7	0,1	ss	ss	ss
Drôme	496	0,2	69 m²	139 725 €	2 019 €/m²

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Janvier 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

Maison de plus de 10 ans : [9 - 300] m² / [20 000 - 600 000] € / surface de terrain [50 - 20 000] m² Secret statistique si < 11 références	Nombre de transaction En 5 ans	Surface habitable moyenne	Surface moyenne du terrain	Prix moyen
Alexis-Montlouis	74	100	831	212 677 €
Catalins-Gondole	93	103	740	218 693 €
Géry-Beausseret	97	113	1850	262 265 €
Le Bouquet-Les Léonards	91	108	898	224 521 €
Les Blaches-Les Champs	96	103	994	232 895 €
Les Grèzes-Les Travailleurs	118	107	1113	199 890 €
Maubec-Redondon	90	104	1212	241 305 €
Nocaze	38	103	633	208 559 €
Quartiers Ouest	21	88	490	124 520 €
Sarda	86	113	774	238 538 €
Ville Basse	26	88	278	145 829 €
Ville Haute	45	91	327	149 147 €
Z.A du Meyrol	0			
Z.I. Sud Fortuneau	1	ss	ss	ss

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

## ➤ Les appartements

A surface équivalente, les appartements récents se vendent en moyenne moins chers sur le territoire de Montélimar Agglomération que sur le reste de la Drôme.

Appartement de 2 à 10 ans : [9 - 200] m² / [10 000 - 300 000] € / [40 - 4 000] m² Secret statistique si < 11 références	Nombre de transaction En 5 ans	Surface habitable moyenne	Prix moyen
Alexis-Montlouis	17	47	93 638 €
Catalins-Gondole	7	ss	ss
Géry-Beausseret	10	ss	ss
Le Bouquet-Les Léonards	0		
Les Blaches-Les Champs	23	56,87	139 560 €
Les Grèzes-Les Travailleurs	0		
Maubec-Redondon	2	ss	ss
Nocaze	1	ss	ss
Quartiers Ouest	0		
Sarda	15	86,6	132 122 €
Ville Basse	24	55	130 191 €
Ville Haute	6	ss	ss
Z.A du Meyrol	0		
Z.I. Sud Fortuneau	0		

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerama - DGALN DGFIP

Appartement de plus de 10 ans : [9 - 200] m² / [10 000 - 300 000] € / [400 - 3 000] €/m² Secret statistique si <11 références	Nombre de transactions En 5 ans	Nbr. Trans. Par an pour 1 000 hab.	Sur- habitable moyenne	Prix moyen	
Ville centre	951	4,8	65 m²	92 060 €	1 410 €/m²
Pôle d'appui	0	0,0	ss	ss	ss
Communes intermédiaires	77	0,9	79 m²	111 803 €	1 424 €/m²
Communes rurales	19	0,4	78 m²	107 122 €	1 371 €/m²
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>1 047</b>	<b>3,1</b>	<b>67 m²</b>	<b>93 786 €</b>	<b>1 410 €/m²</b>
CA Valence Romans Agglo	4 786	4,3	67 m²	99 170 €	1 490 €/m²
CC Ardèche Rhône Coiron	97	0,8	68 m²	70 839 €	1 043 €/m²
CC Dieulefit-Bourdeaux	58	1,2	74 m²	104 663 €	1 409 €/m²
Drôme	7 153	2,8	67 m²	98 128 €	1 467 €/m²

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Janvier 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

La vente des appartements plus anciens s'effectue également à un prix moyen en dessous du prix de vente moyen pratiqué sur le département, pour une même surface moyenne. Les ventes dans les communes intermédiaires et rurales présentent un bon rapport prix / surface.

Appartement de plus 10 ans : [9 - 200] m² / [10 000 - 300 000] € / [40 - 4 000] m² Secret statistique si < 11 références	Nombre de transaction En 5 ans	Surface habitable moyenne	Prix moyen
Alexis-Montlouis	128	65,66	109 905 €
Catalins-Gondole	26	57,08	96 826 €
Géry-Beausseret	73	69,19	116 241 €
Le Bouquet-Les Léonards	12	73,67	110 483 €
Les Blaches-Les Champs	63	64,86	112 749 €
Les Grèzes-Les Travailleurs	5	ss	ss
Maubec-Redondon	16	79,44	128 227 €
Nocaze	140	66,51	69 878 €
Quartiers Ouest	8	ss	ss
Sarda	95	67,22	90 724 €
Ville Basse	248	68,63	93 567 €
Ville Haute	135	51,99	66 459 €
Z.A du Meyrol	2	ss	ss
Z.I. Sud Fortuneau	0		

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

➤ Les terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir est aussi dynamique que celui des maisons récentes, aussi bien en nombre de transactions très élevé qu'en prix moyen de vente, aussi élevé que sur Valence Romans Agglomération.

Terrain à bâtir : [200 - 3 000] m² / [10 000 - 200 000] € Secret statistique si <11 références	Nombre de transactions En 5 ans	Nbr. Trans. Par an pour 1 000 hab.	Surface moyenne du terrain	Prix moyen	
Ville centre	398	2,0	747 m²	92 473 €	124 €/m²
Pôle d'appui	53	11,5	727 m²	68 267 €	94 €/m²
Communes intermédiaires	412	4,6	786 m²	78 441 €	100 €/m²
Communes rurales	129	2,9	823 m²	75 949 €	92 €/m²
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>992</b>	<b>2,9</b>	<b>772 m²</b>	<b>83 203 €</b>	<b>108 €/m²</b>
CA Valence Romans Agglo	1 713	1,5	772 m²	83 427 €	108 €/m²
CC Ardèche Rhône Coiron	291	2,5	1 022 m²	68 676 €	67 €/m²
CC Dieulefit-Bourdeaux	98	2	1 187 m²	79 261 €	67 €/m²
Drôme	5 575	2,2	873 m²	77 543 €	89 €/m²

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Janvier 2023

Source : Données foncières 2017-2021 retraitées par le Cerema - DGALN DGFIP

### III.1.7 – Les dynamiques immobilières par surface

Les dynamiques immobilières présentées par surface sont établies avec des filtres différents que les dynamiques immobilières présentées ci-avant. Les filtres appliqués ici sont les suivants :

	Taille du bâti		Prix		Prix au m <sup>2</sup>	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Appartement ancien	9 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>			400 €	6 000 €
Appartement récent	9 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>			400 €	6 000 €
Maison ancienne	9 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	20 000 €	1 000 000 €		
Maison récente	9 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	20 000 €	1 000 000 €		

Ainsi, le nombre de mutations et leur valeur foncière entre 2017 et 2021 sont les suivants :

	Maison ancienne		Maison récente	
	Nombre de mutation	Valeur foncière	Nombre de mutation	Valeur foncière
Moins de 70m <sup>2</sup>	151	138 693 €	12	120 879 €
70 - 100 m <sup>2</sup>	673	194 236 €	193	175 826 €
100 -150 m <sup>2</sup>	691	253 942 €	236	261 364 €
150 -200 m <sup>2</sup>	147	348 716 €	23	388 309 €
Plus de 200 m <sup>2</sup>	51	474 380 €	6	500 000 €
Ensemble	1713	215 530 €	470	224 105 €

Données moyennes sur 5 ans

Taille moyenne de la parcelle	
Terrain urbanisable	590 m <sup>2</sup>
Maison ancienne	810 m <sup>2</sup>
Maison récente	557 m <sup>2</sup>

Données moyennes sur 5 ans

Source : DVF 2017-2021

	Appartement ancien		Appartement récent	
	Nombre de mutation	Valeur foncière	Nombre de mutation	Valeur foncière
Moins de 25m <sup>2</sup>	29	28 082 €	1	51 000 €
25 -54 m <sup>2</sup>	324	63 506 €	26	85 829 €
55 -74 m <sup>2</sup>	424	90 059 €	30	149 257 €
75 -89 m <sup>2</sup>	210	112 038 €	19	169 650 €
Plus de 90 m <sup>2</sup>	165	161 193 €	32	171 756 €
Ensemble	1152	86 650 €	108	134 250 €

Données moyennes sur 5 ans

Source : DVF 2017-2021

### III.1.8 – Le renouvellement générationnel

Le renouvellement générationnel des propriétaires occupants est une nouvelle variable à prendre en compte dans l'évaluation des besoins en logements. Les différentes phases de développement urbain ont conduit à la concentration de générations homogènes de propriétaires occupants, avec un fort développement du parc de logements d'après-guerre et le baby-boom qui se transforme aujourd'hui en papy-boom. Il est possible d'évaluer le potentiel de logement qui pourrait à terme être libéré.

*Méthodologie* : On s'intéresse tout d'abord aux ménages d'un ou deux propriétaires physiques occupants leur logement. On détermine le sexe et l'âge de ces propriétaires occupants. Les femmes ayant une espérance de vie supérieure à celles des hommes, nous retenons prioritairement leur âge ou celui de la personne la plus jeune pour le calcul.

Le potentiel de libération est calculé en appliquant le taux de mortalité par groupe d'âges quinquennaux et par sexe aux ménages propriétaires correspondants au 1er janvier de la même année.

Le potentiel de libération cinq ans plus tard est calculé en appliquant les mêmes taux de mortalité aux ménages propriétaires occupant que l'on fait vieillir artificiellement de cinq ans sans tenir compte des flux migratoires sur la période mais en retirant les propriétaires occupants décédés sur la période. Et ainsi de suite...

On obtient ainsi, pour les propriétaires occupants âgées de 60 ans et plus, les résultats suivants :

#### Potentiel de libération dû au renouvellement générationnel (PO 60 ans et +)

	2021	2026	2031	Evolution 2021 - 2031
Montélimar	122	137	154	26%
CA Montélimar-Agglomération	211	239	278	32%
Drôme	1864	2068	2439	31%

Source : Fichiers fonciers DGALN DGFIP retraités par le Céréma

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

D'ici 2031, 278 logements pourraient être libérés au sein de la Communauté d'Agglomération en raison du décès de leur propriétaire.

Et les résultats suivants pour les propriétaires occupants âgées de plus de 75 ans :

### Potentiel de libération dû au renouvellement générationnel (PO 75 ans et +)

	2021	2026	2031	Evolution 2021 - 2031
Montélimar	87	102	121	40%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>141</b>	<b>170</b>	<b>211</b>	<b>49%</b>
Drôme	1127	1142	1835	50%

Source : Fichiers fonciers DGALN DGFIP retraités par le Céréma

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

D'ici 2031, 211 logements pourraient être libérés au sein de la Communauté d'Agglomération en raison du décès de leur propriétaire.

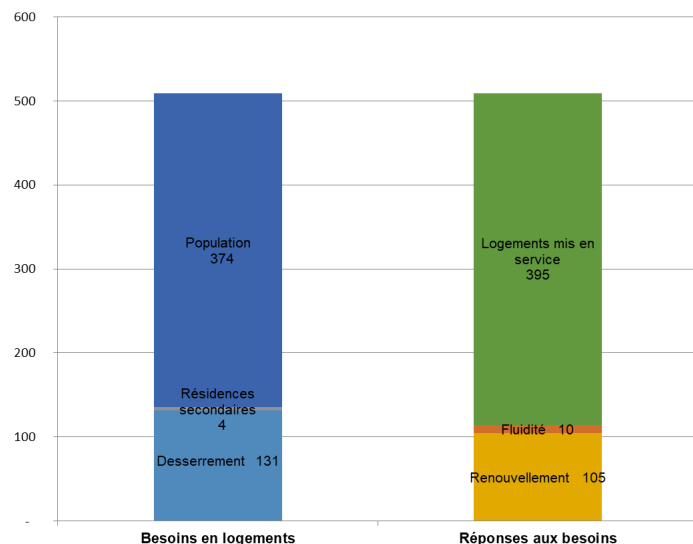
L'annexe 2 présente, par commune, le potentiel de libération dû au renouvellement générationnel des propriétaires de plus de 75 ans.

## III.1.9 – Le point mort

Pour estimer les besoins en logement, la méthode dite du « point mort » est appliquée. Elle met en relation des hypothèses démographiques et d'habitat. L'addition de ces deux éléments forme le besoin quantitatif en logements du territoire.



**Besoins en logements et réponses apportées de 2013 à 2019 en moyenne annuelle - période de référence**



Source : Insee RGP, DREAL, Sit@del  
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme, Mars 2023

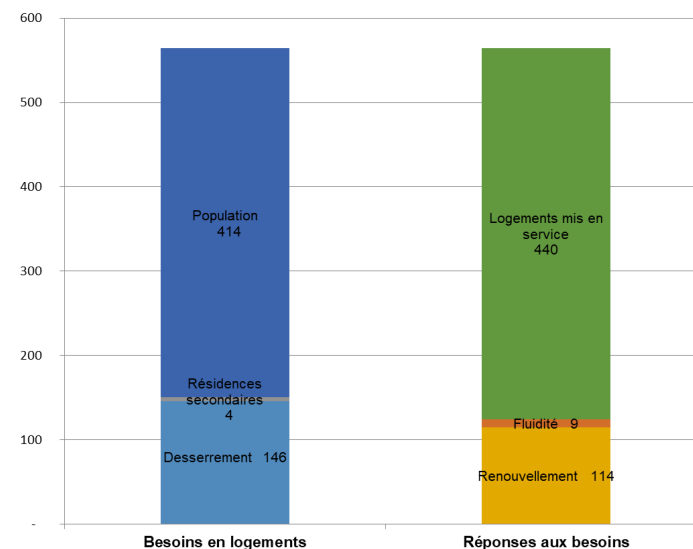
Entre 2013 et 2019, 509 logements étaient nécessaires en raison du desserrement des ménages nécessitant la création de 131 logements, aux 4 nouvelles résidences secondaires et à l'évolution de population positive nécessitant 374 logements. Pour y répondre, 395 nouveaux logements ont été mis en service. 105 logements étaient issus du renouvellement du parc, c'est-à-dire de la résorption de la vacance, de la division de logements... Enfin, 10 logements étaient issus de la fluidité du parc.

Les projections réalisées pour la période 2019-2025 sont établies à partir des évolutions observées lors de la période précédente, c'est-à-dire une évolution annuelle moyenne de la

population de 1,24 % et de la population des ménages de 1,27 % avec une baisse de la taille moyenne des ménages de 0,47 % chaque année.

Ainsi, 564 logements seront nécessaires. 414 en raison de la hausse de population, 146 en raison du desserrement des ménages et 4 en raison de nouvelles résidences secondaires. Pour répondre à ces besoins, 440 nouveaux logements devront être mis en service, 9 pourront provenir de la fluidité du parc et 114 nouveaux logements seront disponibles grâce au renouvellement du parc existant.

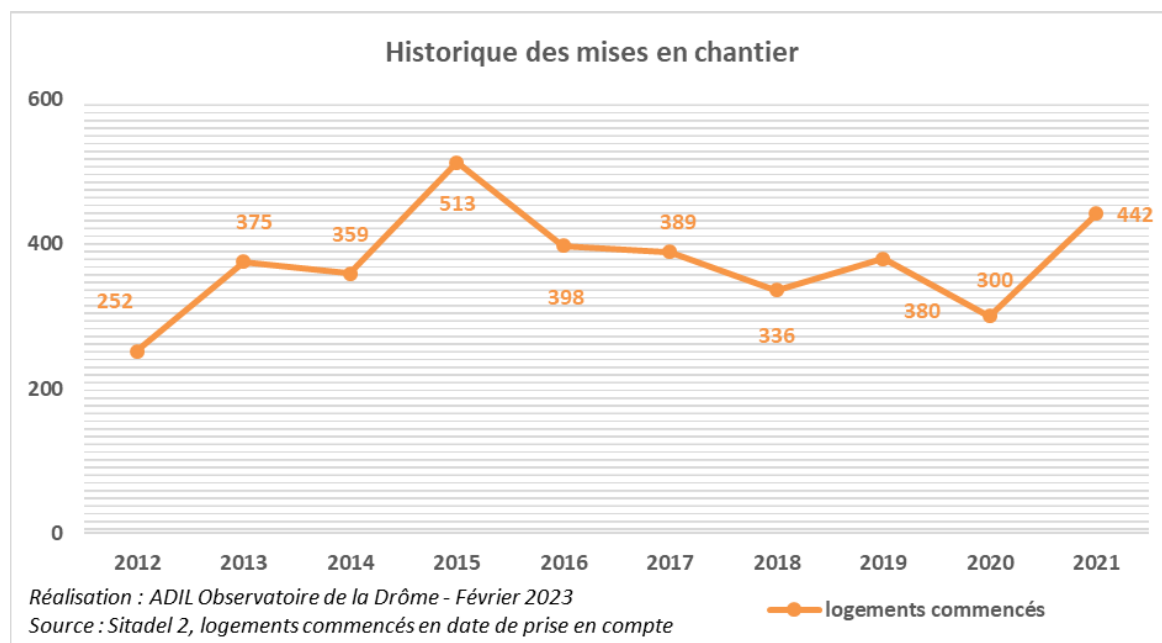
**Besoins en logements et réponses apportées de 2019 à 2025 en moyenne annuelle - scénario au fil de l'eau**



Source : Insee RGP, DREAL, Sit@del  
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme, Mars 2023

## III.2 – La construction neuve

### III.2.1 – Les mises en chantier



Le rythme de constructions neuves a connu différentes fluctuations. Il a atteint un pic en 2015 avec 513 constructions neuves. Ce pic, supérieur de 135 constructions par rapport à la moyenne observée entre 2012 et 2021 (378 logements commencés par an), s'explique par les constructions réalisées à Montélimar. En effet, 80,7 % des mises en chantier cette année-là, ont eu lieu à Montélimar. Ces mises en chantier prennent différentes formes urbaines : 102 logements individuels purs (soit 24,6 %), 180 logements individuels groupés (soit 43,5 %) et 132 logements collectifs (soit 31,9 %).

Une baisse du rythme de constructions est ensuite observée, jusqu'en 2020, année durant laquelle les mises en chantier ont été ralenties en raison de la crise sanitaire.

### III.2.2 – Des mises en chantier plus nombreuses que celles des territoires de comparaisons

#### Suivi des mises en chantier

	CN par an sur la période		CN par an et pour 1000 habitants sur la période	
	2014-2020	2021-2021	2014-2020	2021-2021
Ville centre	235	230	5,9	5,8
Pôle d'appui	10	14	11,0	15,2
Communes intermédiaires	103	130	5,7	7,2
Communes rurales	34	68	3,8	7,8
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>382</b>	<b>442</b>	<b>5,7</b>	<b>6,5</b>
CA Valence Romans Agglo	977	937	4,4	4,2
CC Ardèche Rhône Coiron	81	132	3,5	5,7
CC Ardèche Rhône Coiron	46	26	4,8	2,7
Drôme	2 254	2 187	4,4	4,2

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Sitadel 2, logements commencés en date de prise en compte

Au cours de l'année 2021 Montélimar-Agglomération a connu 6,5 mises en chantier pour 1 000 habitants. Cet indicateur est en augmentation par rapport à la période précédente (2014-2020) durant laquelle il y avait chaque année 5,7 mises en chantier pour 1 000 habitants. L'ensemble des territoires, hormis la ville centre, a connu une augmentation notable : +4,2 pour le pôle d'appui, +1,5 pour les communes intermédiaires et +4 pour les communes rurales.

Le nombre de mises en chantier au sein de Montélimar-Agglomération est supérieur à celui des territoires de comparaison, y compris à la moyenne départementale.

## Production de logements

Nombre de logements autorisés en 2021 et 2022.

Les objectifs de production de logement dans le PLH sont de 485 logements par an. Ils ont été dépassés, la production de logements cumulée sur les années 2021 et 2022 est de 1404 logements, soit 702 par an.

6 communes ont déjà atteint voire dépassés leurs objectifs : Allan, Ancône, Charols, La Bâtie-Rolland, Rochefort en Valdaine et Puy Saint Martin.

4 communes ont pris du retard sur leurs production avec aucune ou peu de production sur les années 2021 et 2022 : Marsanne, Sauzet et Savasse et Roynac.

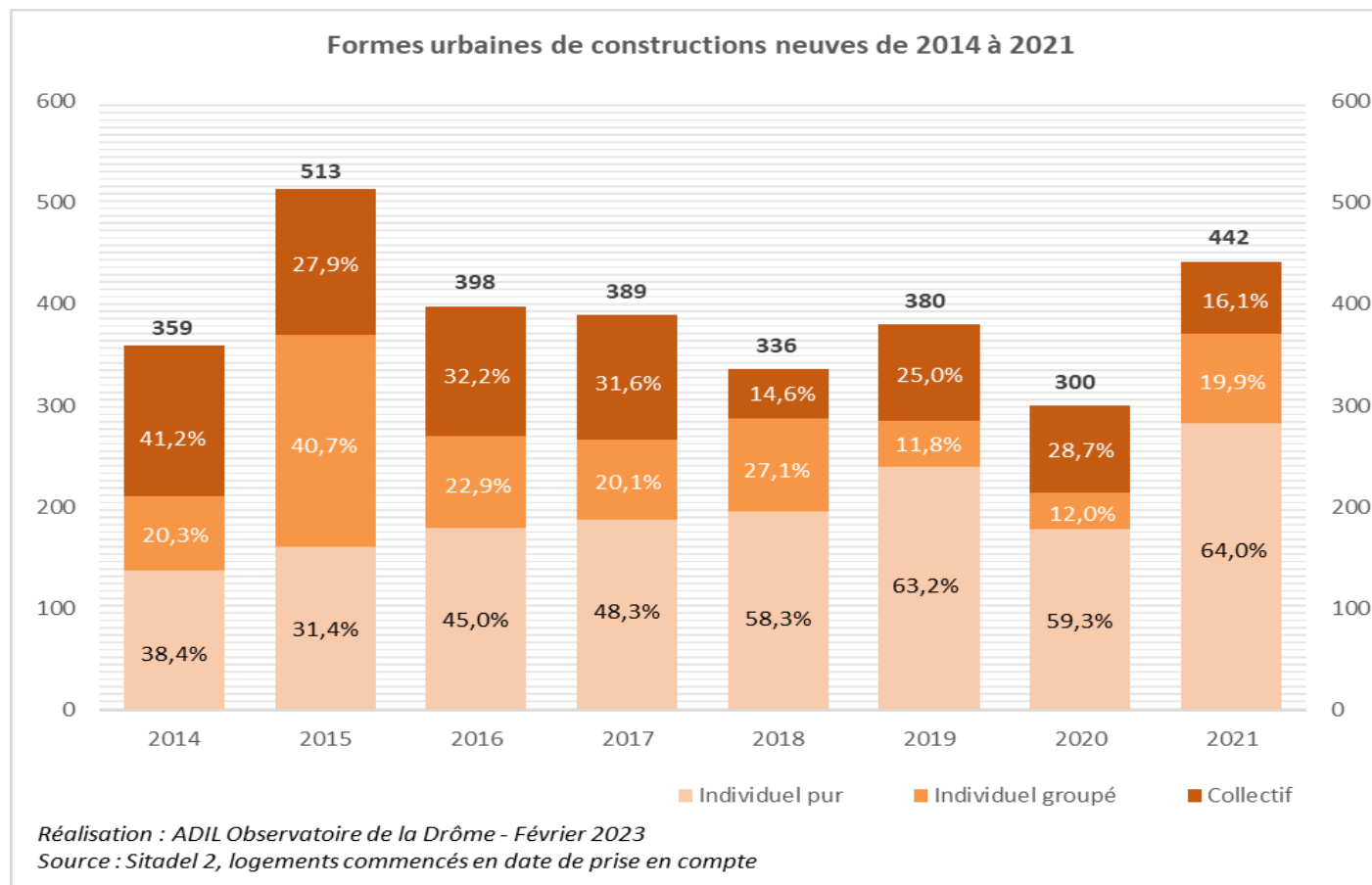
Analyse CAMA, données OXALIS, nombre de logements autorisés par secteur.

	Taux d'accroissement annuel de la population 2021-2027	Nombre de RP à produire (gain de ménages) 2021-2027	Nombre de logements autorisés avant 2021 non démarrés au 01/01/2021 + 2021 + 2022	% production / objectifs
		Base Oxalis	Base Oxalis	
Montélimar	1,4%	2288	789	34,5%
<b>Ville centre</b>	<b>1,4%</b>	<b>2288</b>	<b>789</b>	<b>34,5%</b>
Cléon-d'Andran	1,4%	49	36	73,5%
<b>Pôle d'appui</b>	<b>1,4%</b>	<b>49</b>	<b>36</b>	<b>73,5%</b>
Allan	1,35%	91	142	156,0%
Ancône	-0,2%	5	10	214,3%
Châteauneuf-du-Rhône	0,7%	83	43	51,9%
La Coucourde	0,9%	42	33	78,6%
Espeluche	1,1%	48	13	27,2%
Montboucher-sur-Jabron	0,9%	100	36	35,9%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,0%	54	31	57,8%
Saulce-sur-Rhône	1,3%	104	15	14,4%
Sauzet	1,3%	114	22	19,2%
Savasse	1,0%	67	7	10,5%
Les Tourrettes	0,9%	43	18	41,7%
<b>Communes intermédiaires</b>	<b>0,9%</b>	<b>750</b>	<b>370</b>	<b>49,3%</b>
Bonlieu-sur-Roubion	0,4%	12	10	85,7%
Charols	0,9%	36	43	118,9%
Condillac	0,6%	5	1	21,4%
La Bâtie-Rolland	0,9%	40	82	206,7%
La Laupie	0,6%	28	13	46,4%
La Touche	0,3%	5	0	0,0%
Manas	0,2%	4	1	28,6%
Marsanne	0,9%	63	0	0,0%
Portes-en-Valdaine	0,7%	15	8	52,7%
Puygiron	0,8%	16	3	18,4%
Rochefort-en-Valdaine	0,8%	12	19	162,9%
Roynac	0,7%	16	0	0,0%
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,6%	30	10	33,0%
Puy St Martin	0,9%	27	33	123,0%
<b>Communes rurales</b>	<b>0,7%</b>	<b>308</b>	<b>223</b>	<b>72,4%</b>
<b>CA</b>	<b>1,2%</b>	<b>3395</b>	<b>1418</b>	<b>41,8%</b>

ont



### III.2.3 – Les formes urbaines



L'objectif fixé par le PLH est le suivant : « En complément d'une production privilégiée dans le tissu urbain, en dent creuse ou en renouvellement urbain notamment, un travail sur les formes urbaines sera également nécessaire : la production en petit collectif, en individuel groupé ou superposé (densité « intermédiaire ») devrait être majoritaire, afin de limiter la production en individuel pur, consommatrice de foncier ».

#### Répartition de la construction neuve par type de permis

	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Structuré	
	2015-2020	2021-2021	2015-2020	2021-2021	2015-2020	2021-2021	2015-2020	2021-2021
Ville centre	36%	50%	26%	24%	38%	26%	64%	49%
Pôle d'appui	70%	86%	11%	14%	19%	0%	30%	29%
Communes intermédiaires	65%	82%	25%	9%	10%	9%	35%	18%
Communes rurales	86%	74%	8%	26%	6%	0%	14%	53%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>49%</b>	<b>64%</b>	<b>24%</b>	<b>20%</b>	<b>27%</b>	<b>16%</b>	<b>51%</b>	<b>40%</b>
CA Valence Romans Agglo	36%	40%	15%	12%	49%	48%	64%	24%
CC Ardèche Rhône Coiron	79%	64%	15%	4%	6%	32%	21%	8%
CC Dieulefit-Bourdeaux	50%	85%	18%	15%	33%	0%	50%	31%
Drôme	49%	57%	18%	16%	33%	27%	51%	32%

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Sitadel 2, logements commencés en date de prise en compte

Toutefois, en 2021, comme les années précédentes hormis 2015 évoquée précédemment, les constructions neuves ont principalement été de l'individuel pur. A l'échelle de l'agglomération, la répartition des formes urbaines durant la période pré-PLH, c'est-à-dire 2015-2020, est la suivante : 49 % d'individuel pur, 24 % d'individuel groupé et 27 % de collectif.

Pour analyser les différents secteurs, la notion de « structuré » est utilisée. Elle réunit les opérations de construction groupée et collective, en opposition à l'individuel pur très consommateur de foncier. Le « structuré » est une forme de construction qui fait appel à un promoteur (social ou non), contrairement au particulier qui fait construire sa maison pour lui-même.

La part des constructions neuves dite « structuré » de 2021 est inférieure de 15 points à celle de la période pré-PLH pour l'ensemble de Montélimar-Agglomération. Bien que les formes structurées soient largement dominantes dans les pôles urbains, leur part a fortement reculé, passant de 64 % à 49 %, entre la période 2015-2020 et 2021, pour Montélimar. Seule la part des formes structurées des communes rurales a connu une nette augmentation, passant de 14 % à 53 %.

Le phénomène de diminution des constructions structurées sur la ville-centre est sans doute lié à l'accélération de l'urbanisation de petites surfaces mobilisables, souvent par division foncière, qui échappent aux professionnels qu'ils soient aménageurs ou constructeurs.

	Nombre de Logements créés 2021+ 2022	Logements collectifs créés		Logements individuels créés	
<b>ville centre</b>	<b>559</b>	<b>195</b>	<b>35%</b>	<b>364</b>	<b>65%</b>
<b>pôle d'appui</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>
<b>commune intermédiaire</b>	<b>319</b>	<b>77</b>	<b>24%</b>	<b>228</b>	<b>71%</b>
<b>commune rurale</b>	<b>186</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>
<b>CA</b>	<b>1074</b>	<b>272</b>	<b>25%</b>	<b>802</b>	<b>75%</b>

En se basant sur les données internes à l'Agglomération concernant les autorisations d'urbanisme, l'analyse du nombre de permis délivrés sur la période 2021 et 2022 confirme que les constructions neuves sont principalement des logements individuels, elles représentent 75% des autorisations.

La part de logements collectifs créée reste à peu près constante sur Montélimar puisque selon les données Sitadel, elle était de 38% entre 2015 et 2020. En revanche, elle a progressé de manière significative sur les communes intermédiaires, puisqu'elle est de 24% en 2022 contre 10% entre 2015 et 2020.

Analyse CAMA, données Oxalis 2021 et 2022.

La Direction Urbanisme et Habitat œuvre de plus en plus à un urbanisme négocié pour développer d'autres formes urbaines, notamment sur la ville-centre de Montélimar, mais la pédagogie et les négociations relèvent d'un pas de temps long qui ne portera ses fruits que dans plusieurs années.

Un travail particulier a été mené en 2021 et 2022 sur l'urbanisation du secteur de Rouny à Allan, sur la poursuite de l'urbanisation des secteurs des Clées. Ce travail se poursuivra sur 2023 avec des exigences encore renforcées sur plusieurs opérations en projet (suite phase 2 ZAC Maubec, zone à urbaniser Grèzes-Combe...) et avec des réflexions engagées pour inscrire des orientations d'aménagement sur toutes les zones à urbaniser dans le cadre d'une modification du PLU de Montélimar engagée fin 2022, ainsi que sur la zone à urbaniser inscrite au PLU de Roynac.



### III.2.4 – La consommation foncière

Au regard des données Sitadel, la densité foncière de la construction neuve de Montélimar-Agglomération est de l'ordre de 18 logements par hectare (2018-2020). Cette moyenne est inférieure à celle de la période précédente, 2015-2017, puisqu'elle était de 22 logements par hectare. Cela s'explique par la baisse de la densification observée dans la ville centre : Montélimar, passant de 33 à 21 logements par hectare.

	La consommation foncière					
	2015-2017			2018-2020		
	CFU*	CFA**	Densité	CFU*	CFA**	Densité
Ville centre	298m <sup>2</sup>	8,7ha	33 log / ha	472m <sup>2</sup>	7,4ha	21 log / ha
Pôle d'appui	ss	ss	ss	ss	ss	ss
Communes intermédiaires	581m <sup>2</sup>	9,4ha	17 log / ha	606m <sup>2</sup>	6,8ha	17 log / ha
Communes rurales	901m <sup>2</sup>	4,6ha	11 log / ha	901m <sup>2</sup>	2,5ha	11 log / ha
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>454m<sup>2</sup></b>	<b>23,3ha</b>	<b>22 log / ha</b>	<b>565m<sup>2</sup></b>	<b>17,3ha</b>	<b>18 log / ha</b>
CA Valence Romans Agglo	365m <sup>2</sup>	44,3ha	27 log / ha	402m <sup>2</sup>	37,2ha	25 log / ha
CC Ardèche Rhône Coiron	613m <sup>2</sup>	8,6ha	16 log / ha	981m <sup>2</sup>	9,1ha	10 log / ha
CC Dieulefit-Bourdeaux	1 129 m <sup>2</sup>	5,1 ha	9 log / ha	913 m <sup>2</sup>	2,6ha	11 log / ha
Drôme	532m <sup>2</sup>	154,9ha	19 log / ha	576m <sup>2</sup>	122,4ha	17 log / ha

\* Consommation foncière unitaire, \*\* Consommation foncière annuelle

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

Source : Sitadel 2, logements commencés en date de prise en compte

Toutefois, les données internes à l'Agglomération basées sur les autorisations d'urbanisme indiquent sur 2021 et 2022, une densité assez similaire à celle de 2015-2017, bien que de 2 points inférieurs, au global pour le territoire. L'analyse par strate de communes met en évidence que la densité développée sur ces deux années est en forte progression sur les communes rurales, alors qu'elle est en très forte baisse sur Montélimar. Ainsi seule Montélimar ne respecte pas et de loin son objectif de densité.

Pour rappel, le PLH fixe l'objectif de 40 logements par hectare minimum dans la ville-centre, 20 dans les communes intermédiaires, 18 à Marsanne et dans le pôle d'appui, et 16 dans les communes rurales.

Sur les années 2021 et 2022 la densité foncière de la construction neuve de Montélimar-Agglomération est de l'ordre de 21 logements par hectare.  
Le pôle d'appui, 3 communes intermédiaires et 7 communes rurales ont augmenté leur densification.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023		
Reçu en préfecture le 29/06/2023		
Publié le		
Objet : ID : 026-200040459-20230621-2023_06_21_504-DE		
	site (lgt/ha)	2021-2022 (lgt/ha)
Montélimar	40	23
<b>Ville centre</b>	<b>40</b>	<b>23</b>
Cléon-d'Andran	18	21
<b>Pôle d'appui</b>	<b>18</b>	<b>21</b>
Allan	20	25
Ancône	20	15
Châteauneuf-du-Rhône	20	19
La Coucourde	20	28
Espeluche	20	17
Montboucher-sur-Jabron	20	13
Saint-Marcel-lès-Sauzet	20	18
Saulce-sur-Rhône	20	16
Sauzet	20	16
Savasse	20	6
Les Turrettes	20	22
<b>Communes intermédiaires</b>	<b>20</b>	<b>19</b>
Bonlieu-sur-Roubion	16	14
Charols	16	19
Condillac	16	13
La Bâtie-Rolland	16	17
La Laupie	16	19
La Touche	16	-
Manas	16	16
Marsanne	18	-
Portes-en-Valdaine	16	13
Puygiron	16	17
Rochefort-en-Valdaine	16	17
Roynac	16	-
Saint-Gervais-sur-Roubion	16	17
Puy St Martin	16	20
<b>Communes rurales</b>	<b>16</b>	<b>18</b>
<b>CA</b>		<b>21</b>

Analyse CAMA, données Oxalis 2021 et 2022.

### III.3 – Les logements sociaux

	Objectifs du PLH		Prog. De logements sociaux		Part des PLAI* dans la prog.		Numéro unique 2022	
	2021-2027	Par an	2015-2020	2021-2021	2015-2020	2021-2021	Nombre de demandes	Nombre de demandes pour 1 attribution
Ville centre	572	82	385	88	33.0%	40.9%	1485	5.7
Pôle d'appui	10	1	22	0	36.4%	-	32	8
Communes intermédiaires	138	20	166	14	30.7%	35.7%	308	8.3
Communes rurales	31	4	42	6	26.2%	50.0%	66	5.5
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>751</b>	<b>107</b>	<b>615</b>	<b>108</b>	<b>32.0%</b>	<b>40.7%</b>	<b>1891</b>	<b>6</b>
CA Valence Romans Agglo			1837	496	32.7%	26.8%	7329	5.1
CC Ardèche Rhône Coiron			208	26	22.1%	38.5%	398	4.1
CC Dieulefit - Bourdeaux			55	0	27.3%	-	117	2.3
Drôme			3411	748	32.7%	31%	12991	5

\*Prêt locatif d'intégration

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mai 2023

Source : RPLS 2021, SNE au 1er janvier 2020, DDT07-26

**Le PLH prévoit la programmation de 751 logements sociaux, soit 107 par an (2021-2027). 572 de ces logements sociaux sont à construire à Montélimar. L'ensemble de ces logements représentera 22 % de la construction neuve.**

L'objectif de 107 logements sociaux par an est légèrement supérieur aux réalisations de la période précédente (2015-2020), puisque sur cette période, 103 logements sociaux ont été construits chaque année.

En 2021, la programmation prévoit une production de 77 logements publics conventionnés : 49 sur la ville-centre, 14 dans les communes intermédiaires et 16 sur les communes rurales.

En 2022 la programmation prévoit une production de 89 logements publics conventionnés : 47 sur la ville centre, 28 dans les communes intermédiaires et 14 dans les communes rurales.

Fin 2022, 3 projets ont été annulés ou reportés en 2023, ce qui représente déjà une diminution de la programmation de 20 logements.

À noter qu'il faut dissocier la programmation des logements, de ceux autorisés ou livrés. Il y a un décalage dans le temps entre la programmation et la livraison, celui-ci peut-être de plusieurs années.

Globalement, ces programmations laissent à penser que les communes rurales atteindront leur objectif fixé par le PLH. En revanche, la programmation sur Montélimar est insuffisante sur ces deux années 2020 et 2021.

Le PLH prévoit une production de logements accessibles financièrement aux ménages les plus fragiles, de l'ordre de 40 %. Cet objectif est supérieur aux réalisations de la période 2015-2020, mais a été atteint en termes de programmation sur les années 2021 et 2022.

## IV. Suivi de la consommation foncière

### IV.1 – Répartition de la consommation foncière annuelle

**Consommation foncière annuelle exprimée en hectare**

A

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Total en %
Habitat	32,6	45,3	16,0	19,4	20,2	18,2	28,4	16,5	25,3	30,2	252,1	74,8%
Activité	4,1	16,6	4,5	5,5	17,9	1,8	4,6	6,2	4,2	11,3	76,7	22,8%
Mixte	1,5	0,4	1,3	0,3	0,2	0,7	0,6	1,5	0,2	0,4	7,1	2,1%
Non renseigné	0,1	0,3	0,1	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	1,2	0,4%
Total	38,3	62,6	21,9	25,7	38,4	20,7	33,6	24,2	29,7	42,0	337,1	100,0%

Source : Observatoire de l'artificialisation des sols à partir des données MAJIC de la DGFIP retraitées par le Cérema

noter que la présente base de données étant issue de données fiscales, elle est à utiliser avec précaution même si aujourd'hui elle sert de référence en France aux services de l'État.

Il apparaît que la production de logements consomme 75% des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ce qui est plus important qu'à l'échelle nationale puisque la moyenne française sur la même période est de 69%.

## V. Objectifs quantitatifs de PLH et réalisation : bilan 1 an après sa mise en œuvre

### V.1 – Tableau récapitulatif de la mise en œuvre des actions de PLH

Orientation	Action	Etat d'avancement de l'action			
		Réalisée	En cours	En projet	Abandonnée
<b>Orientation 1 :</b> Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien	Action 1.1 : Rendre les centres plus attractifs				
	Action 1.2 : Rendre les logements plus économes en énergie pour réduire les Gaz à Effet de Serre				
	Action 1.3 : Lutter contre l'habitat indigne				
	Action 1.4 : Améliorer le parc locatif social existant	2023 / 2026			
<b>Orientation 2 :</b> Conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire	Action 2.1 : Adapter le parc de logement au vieillissement et au handicap				
	Action 2.2 : Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins				
	Action 2.3 : Favoriser l'accession sociale et abordable dans l'optique des parcours				
	Action 2.4 : S'assurer de répondre aux besoins en termes de logements saisonniers et étudiants				
	Action 2.5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques (victimes de violence, etc...)				
	Action 2.6 : Etudier les besoins des gens du voyage	2023			
<b>Orientation 3 :</b> Mettre en place une stratégie foncière communautaire	Action 3.1 : Organiser et maîtriser l'urbanisation de l'Agglomération				
	Action 3.2 : Mobiliser les dents creuses et gisements en renouvellement urbain				
	Action 3.3 : Produire des formes urbaines plus denses				
<b>Orientation 4 :</b> Positionner Montélimar Agglomération au centre de la	Action 4.1 : Soutenir les communes pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets				
	Action 4.2 : Animer la politique habitat				


## V.2 – Orientation 1

### ➤ Action 1.1 : Rendre les centres plus attractifs

**Rappel objectif :** Reconquérir la partie du parc peu attractive et remettre des logements vacants sur le marché pour réduire ainsi les besoins en constructions neuves. Cette intervention a également pour objectif de rendre l'ensemble du parc plus performant du point de vue énergétique et d'améliorer la situation de certaines copropriétés considérées comme étant fragile. Cette action vise à rendre les centres plus attractifs, à les redynamiser.

#### **Bilan et perspective :**

Action 1.1 : Rendre les centres plus attractifs					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Mise en œuvre de l'OPAH-RU à Montélimar (Action Cœur de Ville)	2023				
Poursuivre l'action façade en s'assurant de la réalisation de travaux d'amélioration thermique (hors OPAH RU Montélimar)				Modification du règlement programmée en 2023	😊
Lancer une étude pré-opérationnelle pour définir une OPAH multi-sites avec d'autres communes				Étude préalable à la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur la commune de Cléon d'Andran	😊
Lancer une étude de qualification de la vacance pour mieux l'appréhender (via l'exploitation des données LOVAC et/ou BISCOM)				Étude prévue en 2023.	😐
Réduire la vacance par le biais d'une aide financière pour la remise de logements vacants (de plus de 3 ans) sur le marché (hors OPAH RU)				Règlement programmé en 2023 après l'étude prévue.	😐

Mener une politique de qualité patrimoniale en mettant en avant et en valorisant le patrimoine local par des outils de protection adaptés (volet patrimonial du PLUi / SPR)					
---	--	--	--	--	---

- **Mise en œuvre de l'OPAH-RU de Montélimar :**

Sur fin 2021 / début 2022, la convention OPAH-RU de Montélimar a pu être écrite avec une approbation le 28 juin 2022 par le Conseil Communautaire. Elle a été signée le 19 décembre 2022 pour une opérationnalité en 2023 comme prévu dans le calendrier fixé dans le PLH. Fin 2022, un cahier des charges a été monté pour lancer l'appel d'offres nécessaire à l'animation du dispositif. L'animation devrait être en place en septembre 2023 avec un engagement financier en fonctionnement et en investissement important. Les objectifs visés pour cette OPAH-RU n'ont pas évolué (274 réhabilitations lourdes avec 105 ravalements de façades, accompagnement de 20 copropriétés dégradées et intervention sur environ 20 logements de ces copropriétés, intervention en renouvellement urbain sur 5 îlots prioritaires).

Perspectives : les bases sont donc clairement établies pour passer à l'action courant 2023.

- **Opération façades :**

Dans le périmètre Action Cœur de Ville (ACV) = 12 façades ont été traitées en 2022 avec une aide de l'Agglomération doublée par la Ville, pour un budget total de 24 241,63 €, avec un reste à charge supporté par le propriétaire de 63 % en moyenne. Le montant moyen de subvention dans ce périmètre a été de 4 700 € en cumulant l'aide de l'Agglomération et celle de la Ville.

En parallèle, sur ce même périmètre, le Préfet a validé la mise en place par la Ville de Montélimar du ravalement obligatoire qui est donc devenu opérationnel avec des injonctions formulées sur cette 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre du PLH.

A noter que depuis 2022, le Service Habitat, Action Cœur de Ville, l'architecte-conseil de l'Agglomération et l'Architecte des Bâtiments de France se rencontrent mensuellement pour le suivi des dossiers opération façades.

Sur le reste de l'Agglomération = 22 façades pour un budget de 74 487,88 € dont 10 hors ACV avec un reste à charge de 76 %.

Montant total (investissement) versé par l'Agglo pour cette opération = 50 246 € TTC

Montant total (fonctionnement) versé par l'Agglo pour l'accompagnement par un architecte-conseil = 38 766 € TTC

On observe une surconsommation du budget fonctionnement, le coût de l'accompagnement a été évalué à 439€ par dossier, alors que le marché est à 868 € / dossier (483 € en suivi administratif + 385 € en suivi technique). La collectivité n'a pas eu de marge de manœuvre sur cette consultation, réalisée après la validation du PLH, en l'absence de concurrence sur cette thématique (un seul candidat).

Perspectives :

- Poursuivre les réunions mensuelles et partager un unique tableau de bord de suivi pour faciliter le suivi des projets.
- Modifier le Règlement du dispositif intercommunal courant 2023 afin de s'assurer d'une intervention sur la performance énergétique chaque fois qu'elle sera possible, et de passer d'une aide au m<sup>2</sup> de façade ravalée à une aide au pourcentage du montant de travaux, ce qui permettra de prendre en compte les coûts de rénovation des menuiseries, des ferronneries, par exemple, non pris en compte jusque-là.

- **Etude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat multi-sites**

Sur cette 1<sup>ère</sup> année, il n'a pas été engagé une étude pré-opérationnelle à une OPAH contrairement à ce qui était prévu dans le calendrier fixé au PLH.

Par contre, un diagnostic de l'habitat du centre-ville de Cléon d'Andran, pôle d'appui à la ville centre retenu dans le dispositif Petite Ville de Demain, a été mené fin 2022. Il a été mis en évidence que la problématique habitat était concentrée dans l'hyper-centre mais avec des valeurs absolues peu importantes (13 logements dégradés dont 9 vacants), ne justifiant pas la mise en œuvre d'une OPAH. Cependant un accompagnement des propriétaires de ces bâtis identifiés et de ceux, relativement nombreux, souhaitant engager des travaux de rénovation énergétique de leur bien, paraît indispensable. La possibilité d'intégrer une OPAH multi-sites à l'échelle de l'Agglomération a été mise en avant.

Montant total (fonctionnement) versé par l'Agglo pour cette étude : 11 340 € TTC

Perspectives : l'année 2023 devra permettre de définir la méthode d'intervention renforcée sur ce cœur de bourg, en lien avec les services de l'État et l'ANAH.

- **Étude qualification de la vacance**

Cette étude n'a pas été démarrée en 2022, comme prévu, en raison de la mobilisation sur la convention OPAH-RU et l'étude Petite Ville de Demain.

Perspectives : report de l'étude envisagé sur 2023/2024



- **Réduction de la vacance**

Le Règlement d'aide financière n'a pas été mis en place en 2022.

Pour autant, les collectivités n'ont pas été inactives. Montélimar Agglomération, sur la base des Déclarations d'Intention d'Aliéner réceptionnées, a délégué son droit de préemption pour 7 bâtis à destination d'habitat qui étaient vacants, dont 5 sur Montélimar, en vue de les réhabiliter puis de les remettre sur le marché.

Perspectives : écriture du Règlement permettant d'attribuer cette aide et lancement d'une campagne de communication, prévue en 2023.

- **PLUI / SPR**

Une étude pour la création d'un Site Patrimonial Remarquable sur le centre historique de Montélimar a été lancée en 2020. Par délibération du conseil communautaire du 9 mars 2022, le périmètre de délimitation du Site Patrimonial Remarquable de Montélimar a été défini.

Le périmètre doit être présenté en Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine en 2023, avant création du SPR par décision du ministre chargé de la culture.

Le Site Patrimonial Remarquable est un dispositif qui permettra, une fois abouti, aux propriétaires d'immeubles anciens aux investisseurs privés de bénéficier d'avantages fiscaux très intéressants au titre de la loi Malraux, à partir du moment où ils contribuent à la restauration et à l'entretien du patrimoine remarquable local, avec mise à la location du bien in fine.

Cet outil permettra donc de viser un profil de propriétaires-occupants ou d'investisseurs complémentaire à celui visé par l'OPAH.

En outre, un diagnostic patrimonial sur l'ensemble du territoire intercommunal a été mené en 2019 / 2020, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, permettant d'identifier les bâtiments remarquables. À ce jour, le PLUi est toujours en cours d'élaboration.

Perspectives :

- Écrire le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (fin 2023 / fin 2024), une fois le périmètre du SPR entériné par décret ministériel ;
- Poursuivre l'élaboration du PLUi sur les années à venir.

## ➤ Action 1.2 : Rendre les logements plus économes en énergie pour réduire les gaz à effet de serre et la facture énergétique

**Rappel objectif :** Montélimar-Agglomération souhaite renforcer son action en matière d'amélioration de l'habitat dans une perspective de développement durable mais surtout dans une logique de solvabilisation des ménages les plus précaires et de lutte contre la précarité énergétique.

### Bilan et perspective :

Action 1.2 : Rendre les logements plus économes en énergie pour réduire les Gaz à Effet de Serre et la facture énergétique					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Apporter une aide financière complémentaire aux aides de l'ANAH (dans le cadre du dispositif Habiter Mieux) sur l'ensemble du territoire et informer / communiquer largement				Participation au salon de l'habitat en octobre 2022. 5 réunions publiques dans les communes	😊
Financer l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH RU de Montélimar (cf. Actions 1.1 et 1.3) et de l'OPAH multi-sites dont l'OPAH Petites Villes de Demain sur Cléon d'Andran	2023				

- **Apport d'une aide financière complémentaire aux aides de l'ANAH**

- Pour les aides complémentaires aux aides de l'ANAH, en 2022 :
  - o En faveur des propriétaires bailleurs : 1 aide de 1 500€ a été apportée. Cette aide est cumulable avec l'aide ANAH et d'autres aides, permettant de réduire très fortement le reste à charge.
  - o En faveur des propriétaires occupants : 4 aides de 250 € ont été payées, plus 6 aides accordées à finaliser. Cette aide est cumulable avec l'aide ANAH et d'autres aides, permettant de réduire très fortement le reste à charge.
- En partenariat avec le CEDER, 5 réunions d'information ont eu lieu dans 5 communes du territoire, qui a rassemblé 109 participants. Le Service Habitat et son prestataire étaient présents pour informer sur ces aides ANAH et Agglomération.

Montant total (investissement) versé par l'Agglo pour ces aides financières : 2 500 €

1 500 € sont en attente de versement.

Ce faible montant d'aides semble s'expliquer par l'entrée massive de porteurs de projets via le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH), assuré localement par le CEDER. Le CEDER n'était pas agréé ANAH en 2022 et ne pouvait donc pas assurer la maîtrise d'œuvre pour monter les dossiers de subventions des porteurs de projet éligibles aux aides ANAH. Il a renvoyé peu de public (moins de 15 projets) sur le Bureau de l'Habitat dont l'opérateur était agréé ANAH. Par ailleurs, les porteurs de projet pour beaucoup ont préféré solliciter les aides Ma Prime Rénov ou les Certificats d'Économie d'Énergie, mobilisables plus facilement, avec moins de délais et de contraintes.

Perspectives :

- Poursuite en 2023 des démarches de rapprochement et d'optimisation des fonctionnements au service des porteurs de projets avec le Service Public de la Performance Énergétique et de l'Habitat
- Le Règlement des aides sera modifié courant 2023 pour intégrer l'aide prévue au PLH pour les rénovations avec le Label BBC.
- De nouvelles réunions publiques sont prévues en 2023.

- **Financement de l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU Montélimar et de l'OPAH multi-sites**

L'animation de l'OPAH-RU n'étant pas lancée (cf action 1.1) et l'engagement d'une OPAH multi-sites n'ayant pas été acté, le financement de l'amélioration de l'habitat ne s'est pas effectué via ces dispositifs.

Toutefois, le Bureau de l'Habitat, porte d'entrée pour les questions d'habitat sur l'Agglomération, a informé et suivi les porteurs de projet. Sur la base de ce pré-travail, un opérateur agréé ANAH a monté les dossiers d'aides financières complémentaires aux aides de l'ANAH évoqués ci-avant.

- **Bureau de l'Habitat**

Le Bureau de l'Habitat est un guichet unique d'information sur le logement (accès au logement, opération façade, rénovation du parc privé...) dont l'animateur/trice va selon le cas, traiter directement la demande ou réorienter vers l'interlocuteur/trice compétent(e). Cette mission est assurée par le Bureau d'Étude URBANIS pour un montant annuel de 35 339,88 € TTC.

Deux points de permanence géographiques existent sur le territoire :

- Cléon d'Andran (Maison de l'Agriculture) : permanence mensuelle
- Montélimar (Maisons des Services Publics) : permanence hebdomadaire

Cet accueil permet une primo-information sur divers dispositifs, une vérification sur l'éligibilité des projets, des renseignements sur les différentes aides et orientations vers les partenaires et services, des prises de rendez-vous pour des visites techniques à domicile, un point de coordination entre les services de la ville et de l'Agglo pour le suivi des dossiers.

168 contacts ont été recensés, en baisse de 20 % par rapport à 2021, en lien avec le fléchage sur les sites internet nationaux de rénovation du logement (ANAH, Ma Prime Rénov') sur le Service Public pour la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) assuré par le CEDER.

77% des contacts concernent des propriétaires occupants (77%).

58 % des contacts proviennent de la ville centre suivi à 10 et 7 % par Montboucher-sur-Jabron et Saulce-sur-Rhône.

La connaissance de ce dispositif émane majoritairement par la communication de la collectivité (site internet, etc.) et les réunions publiques relatives à la précarité énergétique.

Environ 55 % des contacts sont réorientés vers les partenaires : le SPPEH (lorsque le public est au-dessus des plafonds de l'ANAH pour bénéficier des aides) ou des organismes spécifiques : ADIL, bailleurs sociaux, MDPH...

Pour les contacts conservés, 33 visites ont été réalisées aboutissant à 18 dossiers déposés auprès de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat :

- 8 dossiers Propriétaires Occupants relatifs à la rénovation énergétique
- 8 dossiers Propriétaires Occupants relatifs à l'adaptation
- 1 dossier Propriétaire Bailleur pour travaux lourds
- 1 dossier Propriétaire Bailleur pour rénovation énergétique

2 réunions Service Habitat / Service Public de la Performance Énergétique ont été organisées par le Service Habitat fin 2022 pour mieux articuler l'intervention du CEDER et de l'opérateur du Bureau de l'Habitat et pour initier un partage des informations.

Perspectives : Trouver l'articulation avec la Maison des Projets et le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH).



## ➤ Action 1.3 : Lutter contre l'habitat indigne

**Rappel objectif :** Apporter des solutions aux ménages modestes actuellement « mal logés » dans un parc ancien qui occupe une fonction sociale de fait. Le but est de mieux connaître les situations d'habitat indigne sur le territoire, de veiller au respect des règles de décence dans le parc le plus fragile, et d'engager et de faciliter la mise en œuvre d'actions spécifiques, incitatives et coercitives lorsque la situation l'exige.

### **Bilan et perspective :**

Action 1.3 : Lutter contre l'habitat indigne					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Mettre en place le permis de louer sur des périmètres stratégiques dans certaines communes				2023	
Mieux utiliser le PIGLH2I avec sensibilisation accrue des maires et renforcement des actions de repérage pour mieux connaître les situations et lutter contre l'habitat indigne et indécent				Mise en place de sessions d'information/formation en 2023 en partenariat avec ADIL26	😊
Poursuivre en parallèle les actions incitatives d'amélioration du parc de logements indignes à travers les dispositifs communautaire d'amélioration de l'habitat (OPAH, programmes ANAH, PIG...)				Participation des chargés de missions au COTECH du Département	😊

- **Permis de louer :**

Le permis de louer n'a pas été mis en place. Les réflexions se poursuivent notamment à l'intérieur du périmètre Action Cœur de Ville. A noter toutefois que, sur le périmètre Action Cœur de Ville, des visites organisées dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues par Montélimar Agglomération compétente, en lien avec une préemption éventuelle, ont permis de repérer un grand nombre d'habitat indigne (problème de structure du bâtiment, de moisissures, de pièce de vie borgne...). 28 visites ont été réalisées sur l'année 2022.

Perspective : aboutir dans la réflexion sur le permis de louer en 2023

- **Meilleure utilisation du PIG départemental :**

Le Service Habitat a assisté à la réunion organisée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent en Drôme - PIGLH2I, qui s'est tenue le 4 octobre 2022.

En outre, des situations d'insalubrité ont été remontées à l'Agence Régionale de Santé, aboutissant à 10 nouveaux dossiers ouverts.

Enfin, en matière de procédures coercitives, deux actions fortes ont été menées sur le centre historique de Montélimar principalement concernés par l'Habitat indigne :

- Dans le cadre des visites sur les DIA évoquées ci-avant, et dans le cadre de repérage et / ou de dénonciation, 77 nouvelles procédures ont été ouvertes par le Service Hygiène et Sécurité de la Ville de Montélimar compétente et ont abouti en 2022 à 9 dossiers d'interdiction d'occupation totale ou partielle du logement, 13 dossiers de péril imminent, 30 dossiers de péril ordinaire, 25 dossiers de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental. Le nombre de dossiers traité a été multiplié par 3 par rapport aux années précédentes. 11 100,25 € de travaux d'expertise préalable ont été réalisés ainsi que 3 426,48 € de travaux d'office où la ville s'est substituée aux propriétaires concernés.
- Dans le cadre du Droit de Préemption Urbain, l'Agglomération a délégué ponctuellement son droit de préemption à la Ville de Montélimar ou à l'EPORA qui a préempté 5 bâtis dans le périmètre Action Cœur de Ville en vue de les requalifier, voire de mener une restructuration avec curetage ou démolition / reconstruction, en vue de produire du logement à terme, notamment aux étages.

Perspectives :

- Engager une réflexion avec les partenaires concernés (EPORA, ACV, CCAS...) pour reloger le public occupant des logements indignes dans le périmètre de l'OPAH-RU.
- Programmer des réunions entre le Service habitat, le Service hygiène et sécurité, Action Cœur de Ville et le CCAS pour la commune de Montélimar, pour une meilleure transversalité, partage des tableaux de bord et informations, gage d'un renforcement de l'efficacité.

- **Poursuite des actions incitatives d'amélioration du parc de logements indignes :**

Voir actions bilan et perspectives action 1.1 et 1.2

## ➤ Action 1.4 : Améliorer le parc locatif social existant

**Rappel objectif :** Travailler avec l'ensemble des bailleurs afin de de construire une stratégie commune et cohérente sur les secteurs prioritaires.

**Bilan et perspective :**

Action 1.4 : Améliorer le parc locatif social existant				
Action	État d'avancement de l'action			Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet	
Travailler en partenariat avec les bailleurs sur le bilan et le suivi des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) via le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) en cours et réfléchir collégalement à l'élaboration des futures CUS	2026			
Encourager la réhabilitation thermique des logements communaux	2023			Un état des lieux des logements communaux conventionnés a été réalisé en 2022, un croisement est en cours avec la liste des services de l'État.

- **Travail partenarial avec les bailleurs :**

Le calendrier prévoit une mise en œuvre de cette action à compter de 2026, cependant le renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux a déjà été amorcé dès 2022 avec :

- Deux réunions techniques avec Montélimar Agglomération Habitat (MAH) en mai et en septembre, pour suivre et accompagner les projets de production ou de rénovation de logements publics conventionnés.
- Un comité technique, en partenariat avec la ville de Montélimar s'est tenu en mai avec les trois bailleurs ayant du patrimoine dans les quartiers prioritaires de la ville, concernant l'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur le patrimoine bâti TFPB
- Une réunion d'information sur les actualités et sur la préprogrammation 2023, regroupant l'ensemble des bailleurs, en décembre 2022.



Perspectives :

Augmenter la fréquence des réunions technique avec MAH et travailler en partenariat sur leur nouveau Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) et sur la réécriture de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Maintenir la réunion de pré programmation.

Informier et sensibiliser les bailleurs au nouveau Règlement des aides en faveur de l'habitat conventionné public.

- **Réhabilitation thermique des logements communaux :**

La mise en œuvre de cette action est programmée pour 2023, néanmoins un premier état des lieux des logements communaux conventionnés a été réalisé en 2022 ; actuellement un croisement est en cours avec la liste des Services de l'État.

Perspectives : fiabiliser le nombre de logements communaux conventionnés et écrire le Règlement des aides à la rénovation énergétique

## V.3 – Orientation 2

### ➤ Action 2.1 : Adapter le parc de logements au vieillissement et au handicap

**Rappel objectif :** Prendre en compte le vieillissement de la population constaté sur le territoire, répondre aux nouveaux besoins, anticiper ceux à venir et participer aux actions permettant le maintien des personnes âgées dans leur domicile.

Au-delà de cette intervention ponctuelle, l'adaptation du parc passe également par une production en structures d'hébergement adaptée et répartie sur le territoire répondant aux besoins de cette population.

#### **Bilan et perspective :**

Action 2.1 : Adapter le parc de logement au vieillissement et au handicap					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Apporter une aide financière complémentaire de l'Agglo à celle de l'ANAH (Habiter Facile) sur 2022-2027				Dispositif en place avec instruction directe par SOLIHA DROME – à intégrer en instruction différente dans le cadre de la Maison des Projets. Réajuster le règlement des aides financières.	😊
Affiner l'état des lieux des offres publiques et privées en structures d'hébergement sur le territoire pour engager une réflexion sur la localisation et la variété des structures (formes du bâti, accession / location, coût de sortie...), pour assurer un suivi et un dialogue avec les opérateurs				Mise en œuvre programmée en 2022 dans le Programme Local de l'Habitat, état des lieux non réalisé.	😞

- **Aide financière complémentaire de l'Agglo à celle de l'ANAH (Habiter facile) :**

11 dossiers de propriétaires occupants (sur les 15 prévus en objectif annuel) ont été traités (dont 7 sur la ville centre).

Les montants cumulés de subventions (la part de Montélimar agglomération ne représentant en moyenne qu'environ 10%) permettent d'obtenir un reste à charge moyen par logement adapté de 30 % soit 3 400,00 €. Ces aides Agglomération sont restées calées sur les montants du précédent PLH, le Règlement de l'Aide n'ayant pas été modifié.

Montant total (investissement) versé par l'Agglo pour ces aides financières : 6 650 €

Perspectives : Réajuster le Règlement d'aides conformément aux enveloppes financières définies dans le PLH.

- **État des lieux des offres en structures d'hébergement** :  
Cet état des lieux n'a pas encore été réalisé.

Perspectives : État des lieux repoussé en 2023 ou 2024.


## ➤ Action 2.2 : Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins

**Rappel objectif** : Répartir de manière équilibrée l'offre nouvelle dans le parc social sur l'ensemble du territoire communautaire en tenant compte des aménités, et en adaptant la taille des logements à la taille des ménages.

Mettre l'accent sur la réhabilitation des logements existants notamment sur le cloisonnement pour les adapter à la taille des ménages, notamment à Montélimar.

Produire de nouveaux logements par le biais d'opérations de restructuration de grands logements en logement de taille moyenne et petits logements.

### **Bilan et perspective :**

Action 2.2 : Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Prioriser la rénovation et la production par adaptation du parc existant				Le Règlement est en cours d'écriture, il sera soumis au vote du Conseil Communautaire au 1er semestre 2023.	

Soutenir la production neuve des logements locatifs sociaux				<b>Le Règlement est en cours d'écriture, il sera soumis au vote du Conseil Communautaire au 1er semestre 2023.</b>	
Apporter la Garantie d'emprunts pour la production de logements portée par l'ensemble des bailleurs en contrepartie d'un droit de réservation				<b>En septembre 2022, la garantie d'emprunt a été élargie à la production de logements neufs en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) Début 2023, un Règlement sur les garanties d'emprunt et les droits de réservation sera soumis aux élus.</b>	
Financer le conventionnement privé social et très social au-delà du parc social (hors OPAH-RU)				<b>11 nouveaux logements conventionnés ANAH en 2022</b>	
Bonifier les opérations en acquisition-amélioration situées en centre-ville ou centre bourg				<b>Le Règlement est en cours d'écriture, il sera soumis au vote du Conseil Communautaire au 1er semestre 2023.</b>	

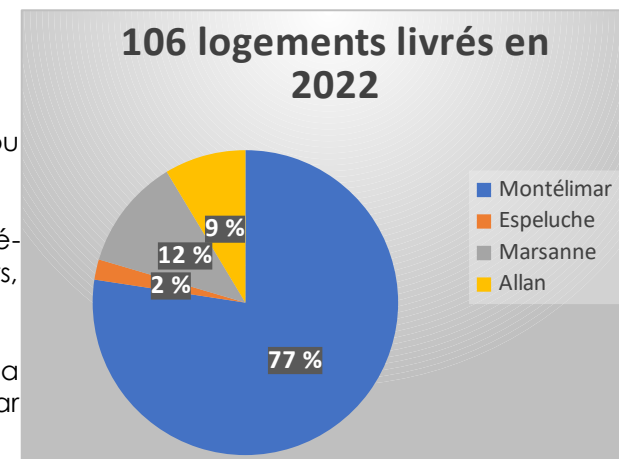
- **Rénovation et production par adaptation du parc :**

Selon les bailleurs, environ 31 % du parc social a fait l'objet de rénovations importantes ou thermiques ces dernières années.

Néanmoins les bailleurs ont prévu la rénovation de 722 logements dans les années à venir.

L'enjeu de réhabilitation est donc important. Mais malgré l'aide de l'Agglomération conséquente fixée dans ce PLH et largement relayée par le Service Habitat auprès des bailleurs, aucun dossier de demande de subvention n'a été monté en 2022.

Perspectives : approuver en 2023 le Règlement d'attribution de l'aide et poursuivre la sensibilisation des bailleurs à la production de logements publics conventionnés par l'adaptation du parc.



- **Production neuve :**

- Les logements conventionnés publics livrés :

- o en 2022, 8 résidences ont été livrées, avec la production de 93 logements (33 individuels + 61 collectifs). Le nombre de construction est plus important sur la ville centre conformément aux objectifs du PLH.

	Nombre de Logements livrés 2022		Année programmation
	Indiv groupé	Collectif	
<b>Ville centre</b>		<b>72</b>	2017 et 2019
Allan	8		2021
Espeluche		2	2019
<b>Commune inter-médiaire</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	
Marsanne	11		2020
<b>Commune rurale</b>	<b>11</b>		
<b>CA</b>	<b>19</b>	<b>74</b>	

Résidence Arcadie à Montélimar

ADIS : Livraison de 21 logements,

- Les logements conventionnés publics autorisés :  
Il est à noter que le territoire bénéficie d'un stock d'autorisations de construire avec des travaux en cours ou non encore mis en chantier.  
Ont notamment été autorisés :
    - o en 2021 : 7 permis ont été accordés, pour 58 logements (26 individuels + 32 collectifs) ;
    - o en 2022 : 6 permis ont été accordés, pour 84 logements (17 individuels + 67 collectifs), ce qui représente 136 368 € d'engagement financier.
- Au cumul des deux années 2021 et 2022, environ 19 % des objectifs de production de logements publics conventionnés ont été autorisés, soit 142 logements sur deux ans ;

	Objectif production de logement sociaux 2021-2027	Production logements sociaux 2021-2022 (PC accordés)	% production de logements sociaux / objectifs
Montélimar	572	81	14,2%
<b>Ville centre</b>	<b>572</b>	<b>81</b>	<b>14,2%</b>
Cléon-d'Andran	10		0,0%
<b>Pôle d'appui</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Allan	18	19	105,6%
Ancône	1		
Châteauneuf-du-Rhône	17	8	
La Coucourde	8	6	75,0%
Espeluche	10		
Montboucher-sur-Jabron	15		
Saint-Marcel-lès-Sauzet	11		
Saulce-sur-Rhône	16		
Sauzet	23		
Savasse	13		
Les Tourrettes	6		
<b>Communes intermédiaires</b>	<b>138</b>	<b>33</b>	<b>23,9%</b>
Bonlieu-sur-Roubion	**		
Charols	**	7	
Condillac	**		
La Bâtie-Rolland	**	11	
La Laupie	**		
La Touche	**		
Manas	**		
Marsanne	13		0,0%
Portes-en-Valdaine	**		
Puygiron	**		
Rochefort-en-Valdaine	**		
Roynac	**		
Saint-Gervais-sur-Roubion	**		
Puy St Martin	**	10	
<b>Communes rurales *</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>90,3%</b>
<b>CA</b>	<b>751</b>	<b>142</b>	<b>18,9%</b>

\*Pour les communes rurales, l'objectif de production de LLS est mutualisé, et de l'ordre de 18 logements locatifs sociaux (à part la commune de Marsanne)

- Les logements conventionnés publics programmés :
  - o en 2021, la programmation prévoit une production de 77 logements publics conventionnés : 49 sur la ville-centre, 14 dans les communes intermédiaires et 16 sur les communes rurales.
  - o en 2022, la programmation prévoit une production de 89 logements publics conventionnés : 47 sur la ville centre, 28 dans les communes intermédiaires et 14 dans les communes rurales. Toutefois, fin 2022, 3 projets ont été annulés ou reportés en 2023, ce qui représente déjà une diminution de la programmation de 20 logements.

Globalement, l'analyse de ces chiffres laissent à penser que les communes rurales atteindront aisément leur objectif de production. En revanche, la production sur Montélimar est faible sur ces années 2020 et 2021, imposant un rattrapage à prévoir sur les 5 années à venir.

- Les logements conventionnés publics financés :  
 43 logements PLUS ont été financés en 2022 sur la base du montant de l'ancien PLH (le Règlement de l'Aide n'ayant pas été modifié) soit à 4 000€/logt en moyenne au lieu de 2 000 €.

Montant total (investissement) versé en 2022 par l'Agglo pour ces aides financières aux bailleurs : 165 391,53 € TTC

Perspectives :

- Au regard des logements publics conventionnés autorisés, augmenter le rythme de production annuel à 122 logements/an pour produire les 609 logements restant à réaliser sur les cinq prochaines années du PLH, ce qui implique un travail particulier de recherche de foncier notamment sur Montélimar, très en retrait sur ces premières années.
- Revoir le dispositif d'accompagnement financier d'aides à la production de logements conventionnés en approuvant en 2023 le nouveau Règlement d'attribution qui est en cours d'écriture en 2022.

● **Garantie d'emprunt :**

- En septembre 2022, la garantie d'emprunt a été ouverte aux logements locatifs sociaux produits en VEFA. Il était pertinent de ne plus l'exclure, car la VEFA est un moyen de répondre aux besoins prégnants en logements publics conventionnés avec une production rapide d'habitat social, notamment dans un contexte de difficulté pour les bailleurs d'acquérir du foncier sur notre territoire.
- En 2022, Montélimar Agglomération a apporté sa garantie d'emprunt à hauteur de 75% (la commune d'accueil du projet garantissant les 25% restant si elle le souhaite) sur 7 programmes, concernant 70 logements, à hauteur de 7 652 250,75 €.

Perspectives : mettre en place une réservation de logements en contrepartie de la garantie des emprunts.



- **Financement conventionnement privé :**

Les conventionnements ANAH « social » et « très social » permettent de louer un logement à des locataires à faibles ressources, cela permet ainsi de les comptabiliser en logement social dans le décompte des objectifs annuels du PLH, mais également, dans le décompte des communes soumises à la loi SRU (Montélimar).

Nouveaux conventionnements ANAH 2021 : 3 logements à Montélimar

Nouveaux conventionnements ANAH 2022 : 11 logements à Montélimar

Perspectives : faire le point avec les Services de l'État sur les vieux conventionnements pour vérifier qu'ils sont toujours d'actualité et communiquer largement auprès des propriétaires bailleurs pour inciter au conventionnement.

- **Opérations acquisition-amélioration en centre-ville et centre-bourg :**

Actuellement on observe un faible taux d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux, ceux-ci préférant construire du neuf du fait des difficultés d'équilibre d'opération dans l'ancien. Il est donc important de mettre en place l'aide financière à la production de logements locatifs conventionnés publics en acquisition-amélioration rapidement.

Perspectives : revoir le dispositif d'accompagnement financier d'aides à la production de logements conventionnés en approuvant en 2023 le nouveau Règlement d'attribution qui est en cours d'écriture en 2022 et qui permettra d'accorder une subvention à hauteur de 10 000 € / logement.

*SOLIHA : Acquisition-amélioration d'une maison de ville à Espeluche*



## ➤ Action 2.3 : Favoriser l'accès social et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants

**Rappel objectif :** Soutenir le développement de l'accès social abordable. Accueillir et maintenir les familles avec enfants, favoriser l'accès aux familles dans le centre historique de Montélimar et favoriser l'installation des ménages aux revenus intermédiaires dans la Ville centre.

### **Bilan et perspective :**

Action 2.3 : Favoriser l'accès social et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Apporter une aide financière à la primo-accession (PSLA, BRS)				Le Règlement est en cours d'écriture, il sera soumis au vote du Conseil Communautaire au 1er semestre 2023.	😊
Lancer un appel à projet pour la réalisation d'une opération en BRS	2025				
Suivre et promouvoir la vente HLM comme une forme d'offre d'accès sociale à la propriété				7 ventes HLM en 2022 0 vente PSLA en 2022 Afin d'impulser les ventes et soutenir le parcours résidentiel ascendant, l'aide aux primo accédants sera élargie aux ventes HLM dans le futur Règlement.	😊

- **Aide financière à la primo-accession :**

Aucune accession à la propriété via le dispositif PSLA ou Bail Réel Solidaire n'a été identifiée en 2022.

#### Perspectives :

- Écrire et valider le Règlement de l'aide aux primo-accédants en 2023 ;
- Communiquer sur l'aide Agglomération et inciter les bailleurs à engager quelques opérations d'accès aidée dans le neuf et dans l'ancien.

- **Appel à projet pour la réalisation d'une opération en Bail Réel Solidaire :**

Un contact a été pris avec Valrim Foncier Solidaire qui est agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) pour développer des opérations d'accession sociale à la propriété via un bail réel solidaire, mais la démarche n'est pas allée plus loin, aucun projet n'est prévu actuellement et Valrim n'ayant pas engagé d'opération sur le département.

Perspectives :

La mise en place de l'appel à projet est programmée sur la 2<sup>ème</sup> partie triennale du PLH.

- **Suivi et promotion de la vente HLM comme une forme d'offre d'accession sociale :**

7 logements collectifs ou individuels ont été vendus par les bailleurs sociaux en 2022 (4 à 5 par an étaient fléchés dans la fiche action)

DAH	Montboucher sur Jabron	Collectif - T3
	Montboucher sur Jabron	Individuel - T4
	Montboucher sur Jabron	Individuel - T1
	Les Tourrettes	Individuel - T3
	Saulce sur Rhône	Individuel - T2
	Saulce sur Rhône	Individuel - T2
SDH	Puygiron	Individuel



Perspectives : Afin d'impulser les ventes et soutenir le parcours résidentiel ascendant, réfléchir à élargir l'aide aux primo-accédants aux ventes HLM dans le futur Règlement qui reste à écrire.

## ➤ Action 2.4 : S'assurer de répondre aux besoins en termes de logements saisonniers et étudiants

**Rappel objectif :** Répondre aux besoins induits par l'activité agricole en termes d'accueil des travailleurs saisonniers.

Avec une perspective de renforcement des formations du niveau post baccalauréat sur le territoire, anticiper l'arrivée d'étudiants sur le territoire en mesurant les besoins potentiels et en définissant les réponses à apporter.

### Bilan et perspective :

Action 2.4 : S'assurer de répondre aux besoins en termes de logements saisonniers et étudiants					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Lancement d'une étude d'analyse des besoins en termes de logements saisonniers				Une étude sur les besoins en logements saisonniers et étudiants prévue en 2023	
Lancement d'une étude d'analyse des besoins en termes de logements étudiants					

- **Étude d'analyse des besoins en termes de logements saisonniers :**

Cette étude n'a pas pu être lancée.

Perspectives : démarrer l'étude fin 2023 / début 2024

- **Étude d'analyse des besoins en termes de logements étudiants :**



Cette étude n'a pas pu être lancée.

Perspectives : démarrer l'étude fin 2023 / début 2024

## ➤ Action 2.5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

**Rappel objectif :** Apporter une réponse adaptée au public relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Positionner Montélimar Agglomération comme pilote de la stratégie des attributions dans le parc social et tendre vers un meilleur équilibre du peuplement sur son territoire.

### **Bilan et perspective :**

Action 2.5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques (victimes de violence, etc...)					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réa-lisée	En cours	En projet		
Favoriser les sorties d'hébergement d'urgence et le logement temporaire dans un cadre de fonctionnement multi-partenarial				Participation au Copil du PDALHPD 2022.	
Développer les solutions en sous-location ou en bail glissant par l'intermédiaire d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)	2023				
Gérer les demandes et les attributions du parc social : CIL, CIA, PPGDID				Montélimar Agglomération a choisi de se faire accompagner pour la relance de la CIL, l'écriture de la CIA et l'élaboration du PPDGID. Le cahier des charges a été élaboré en 2022, la désignation du bureau d'étude sera faite au 1er trimestre 2023.	

- Sorties d'hébergement d'urgence et logement temporaire :**

Le partenariat nécessaire au suivi de ces situations n'a pas été mis en place.

Perspectives : pas de vision à ce jour au regard des moyens humains à disposition

- **Solutions en sous-location ou en bail glissant :**

L'Agence immobilière à Vocation Sociale poursuit son action. Toutefois, le partenariat nécessaire pour suivre et faciliter ces solutions n'a pas été mis en place.

Perspectives : pas de vision à ce jour au regard des moyens humains à disposition

- **Gestion des demandes et des attributions du parc social :**

- Un cahier des charges a été écrit pour externaliser l'animation de la CIL ainsi que l'écriture des documents obligatoires qui en découlent : La CIL a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social, de développer la mixité sociale, de favoriser la coopération entre les bailleurs et les réservataires, et d'améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs, cela par l'écriture de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Il s'agit, au regard des compétences de l'Agglomération, d'une obligation (réglementaire).

L'appel d'offres a été publié en novembre 2022.

- Par ailleurs, une réflexion a été engagée sur la réservation des logements.

Perspectives :

- Relancer le travail de la CIL au printemps 2023 pour aboutir à la rédaction des documents obligatoires, à la cotation de la demande en logement public conventionné et au passage en flux des droits de réservation d'ici fin 2023.
- Mettre en place de manière effective la réservation de logements en contrepartie de la garantie des emprunts, de subvention ou de l'apport d'un terrain bâti ou nu.

## ➤ Action 2.6 : Étudier les besoins des gens du voyage

**Rappel objectif :** S'assurer de respecter les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 26), sous réserve que tous les territoires respectent leurs objectifs, et proposer des solutions aux demandes de logements adaptés en développant une offre diversifiée, en association avec les communes, l'État et les bailleurs sociaux.

### **Bilan et perspective :**

Action 2.6 : Étudier les besoins des gens du voyage					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Participer à la relance de l'étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour analyser les besoins de sédentarisation des gens du voyage				2023	

- **Relance de l'étude de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale :**

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été promulgué le 27 octobre 2022 et flèche, en direction de Montélimar Agglomération, la réalisation de 20 places pour gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation en plus de l'aire d'accueil des gens du Voyage déjà réalisée.

Le département de la Drôme qui avait piloté la 1<sup>ère</sup> étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale qui n'avait pas abouti en raison des carences du prestataire missionné, a indiqué qu'il ne reprendrait pas l'étude à l'échelle de la Drôme.

Aussi, une réflexion a été engagée en 2022 pour mener cette étude à l'échelle locale afin de mieux cerner les besoins relevés dans le nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

**Perspectives :** réaliser une étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale en 2023 / 2024, en partenariat avec la Communauté de Communes Drôme Sud Provence qui doit également réaliser 20 places pour gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.




## V.4 – Orientation 3

### ➤ Action 3.1 : Organiser et maîtriser l'urbanisation de l'Agglomération

**Rappel objectif :** Maîtriser le développement du territoire dans une logique de limitation de la consommation foncière.

Respecter les objectifs de production de logement pour les 6 ans à venir, définis pour chaque typologie de communes et chaque commune en fonction de leur rôle au sein de l'Agglomération, en intégrant des objectifs de remise sur le marché de logements vacants.

#### Bilan et perspective :

Action 3.1 : Organiser et maîtriser l'urbanisation de l'Agglomération					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Produire 3 395 logements durant 7 ans				1404 logements produits en 2021 et 2022 soit 41% de l'objectif 2021-2027. La vacance structurelle a augmentée de 73 logements	
Accompagner les communes et les porteurs de projet				- Alerte faite à 3 communes - Accompagnement des aménageurs sur 3 secteurs de Montélimar et sur Allan	
Engager les procédures d'évolution des PLU réglementairement possibles et avancer le PLUi en étroite collaboration avec les Communes, pour assurer leur mise en compatibilité avec la stratégie foncière du PLH				- Diagnostic gisements fonciers PLUi réalisé mais reste à valoriser	



- **Production de logements :**

- L'objectif annuel de production est de 485 logements par an, sur les années 2021 et 2022. 1 404 logements ont été autorisés, soit 702 par an, ce qui amène donc à une surproduction de 434 logements. Le rythme de production devra donc être diminué sur les 5 prochaines années.

Suite au bilan 2021, une alerte a été faite à 3 communes car leurs objectifs de production par rapport à la moyenne annuelle ont été atteints dès la 1<sup>ère</sup> année. Un courrier leur a été adressé, une réunion a également eu lieu en présence des communes et du Service habitat de la DDT.

En intégrant le bilan 2022, ce n'est plus 3 mais 6 communes qui ont atteint voire dépassés leurs objectifs de production : Allan, Ancône, Charols, La Bâtie-Rolland, Rochefort en Valdaine et Puy Saint Martin.

A l'inverse, sur 2021 et 2022, 3 communes rurales n'ont pas démarré leur production (La Touche, Marsanne, Roynac) et 2 communes intermédiaires présentent un taux de production faible.

- Concernant la résorption de la vacance, le taux de vacance structurelle a augmenté à fin 2022 selon les données fiscales Biscom. Le travail engagé pour favoriser la réhabilitation des logements et leur remise sur le marché ne porte donc pas encore ses fruits. Un suivi particulier sera donc nécessaire sur ce point.

Montélimar Agglomération RHÔNE & PROVENCE	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période (2021- 2026)	Gain de ménages (RP) 2021-2026	Nombre de RP à produire (gain de ménages) 2021-2027	Nombre de RP autorisées → avant 2021 non démarrés au 01/01/2021 + → 2021 + 2022	% production / objectifs	Objectifs résolu vacance 2021-2027	(Source BISCOM)
			Base Oxalis	Base Oxalis			
Montélimar	1,4%	1961	2288	789	34,5%	165	-64
<b>Ville centre</b>	<b>1,4%</b>	<b>1961</b>	<b>2288</b>	<b>789</b>	<b>34,5%</b>	<b>165</b>	<b>-64</b>
Cléon-d'Andran	1,4%	42	49	36	73,5%	4	4
<b>Pôle d'appui</b>	<b>1,4%</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>36</b>	<b>73,5%</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Allan	1,35%	78	91	142	156,0%	*	7
Ancône	-0,2%	4	5	10	214,3%	*	-2
Châteauneuf-du-Rhône	0,7%	71	83	43	51,9%	13	43
La Coucourde	0,9%	36	42	33	78,6%	*	-2
Espeluche	1,1%	41	48	13	27,2%	*	8
Montboucher-sur-Jabron	0,9%	86	100	36	35,9%	*	16
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,0%	46	54	31	57,8%	*	12
Saulce-sur-Rhône	1,3%	89	104	15	14,4%	*	-2
Sauzet	1,3%	98	114	22	19,2%	*	5
Savasse	1,0%	57	67	7	10,5%	12	5
Les Tourrettes	0,9%	37	43	18	41,7%	*	-2
<b>Communes intermédiaires</b>	<b>0,9%</b>	<b>643</b>	<b>750</b>	<b>370</b>	<b>49,3%</b>	<b>56</b>	<b>88</b>
Bonlieu-sur-Roubion	0,4%	10	12	10	85,7%	*	0
Charols	0,9%	31	36	43	118,9%	*	6
Condillac	0,6%	4	5	1	21,4%	*	-3
La Bâtie-Rolland	0,9%	34	40	82	206,7%	*	4
La Laupie	0,6%	24	28	13	46,4%	*	-5
La Touche	0,3%	4	5	0	0,0%	*	0
Manas	0,2%	3	4	1	28,6%	*	3
Marsanne	0,9%	54	63	0	0,0%	*	20
Portes-en-Valdaine	0,7%	13	15	8	52,7%	*	0
Puygiron	0,8%	14	16	3	18,4%	*	-2
Rochefort-en-Valdaine	0,8%	10	12	19	162,9%	*	6
Roynac	0,7%	14	16	0	0,0%	*	12
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,6%	26	30	10	33,0%	4	4
Puy St Martin	0,9%	23	27	33	123,0%	*	NC
<b>Communes rurales *</b>	<b>0,7%</b>	<b>264</b>	<b>308</b>	<b>223</b>	<b>72,4%</b>	<b>28</b>	<b>45</b>
<b>CA</b>	<b>1,2%</b>	<b>2910</b>	<b>3395</b>	<b>1418</b>	<b>41,8%</b>	<b>252</b>	<b>73</b>

\* objectifs calculés : diminution de 25% de la vacance de + de 3 ans dans les communes avec une vacance supérieure à 9%, l'objectif pour les strates "communes intermédiaires et rurales, l'objectif global est de baisser la vacance dure de 20%

Perspectives :

- Écrire au plus vite le Règlement d'aide de l'Agglomération pour la remise de logements vacants sur le marché accompagner les porteurs de projet, notamment sur Montélimar.
- Assurer le suivi des autorisations / constructions neuves ainsi que de la vacance structurelle des logements.
- Cf perspectives action 1.1

• **Accompagner les communes et les porteurs de projet :**

5 grosses opérations font (ou ont fait) l'objet d'un travail d'accompagnement et de négociations avec l'aménageur (Clées, îlot D ZAC Maubec, Grèzes à Montélimar et Rouny à Allan) en termes d'approche urbaine et de forme d'habitat, concernant environ 450 logements à terme. Si ce travail est intégré par les élus montiliens qui y voit le moyen d'améliorer la qualité des opérations d'habitat et de ne plus subir un développement anarchique, il n'en est pas de même avec les autres communes qui gèrent globalement directement avec l'aménageur ou le constructeur. Ainsi les questions de typologie de logements, de coût de sortie des logements et de qualité d'habiter sont régulièrement non traitées. Les situations sont difficilement récupérables lorsque la Direction Urbanisme et Habitat en a la connaissance, puisque cela se fait souvent au moment du dépôt de permis d'aménager ou de construire.

Perspectives :

- Poursuivre l'accompagnement des projets toujours en cours (îlot D ZAC Maubec et Grèzes à Montélimar) et inciter les communes à solliciter davantage les Services de Montélimar Agglomération.
- En fonction de l'avancée des actions du PLH, proposer en sus une charte pour les quartiers à habiter.

• **Évolution des PLU réglementairement et engagement du PLUi :**

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rédigé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Sauzet a intégré les objectifs de croissance démographique et de production du PLH, de façon à être en compatibilité avec la politique habitat de l'Agglomération.
- Dans le cadre de la modification du PLU Châteauneuf-du-Rhône, un travail sur le volet habitat a été calé sur le PLH : des orientations d'aménagement ont été dessinées sur les zones à urbaniser, une analyse juridique a été menée pour réduire potentiellement les espaces constructibles afin de se mieux se caler sur les objectifs de production du PLH.
- Concernant le PLUi, le travail de diagnostic s'est poursuivi avec notamment un repérage des fonciers disponibles, aussi bien en dents creuses, en division foncière, en reconquête de friches, et stratégiques à partir d'un repérage visuel croisé avec différents indicateurs (suffisance des réseaux, risques, aménités à proximité, topographie...).

Perspectives :

- Intégrer la mise en compatibilité des PLU avec le PLH dès lors qu'une procédure d'élaboration ou de modification d'un PLU est engagé. Sont notamment programmées le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour Saint Marcel les Sauzet ainsi que la mise en comptabilité des PLU de Roynac et de Montboucher sur Jabron.
- Assurer l'actualisation et la valorisation du repérage des gisements fonciers mené en 2022 dans le cadre du PLUi.
- Relancer l'élaboration du PLUi en 2023 et engager notamment une réflexion sur une poursuite éventuelle sous forme de PLUi valant PLH, ainsi que le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## ➤ Action 3.2 : Mobiliser les dents creuses et gisements en renouvellement urbain

**Rappel objectif :** Accompagner les communes dans un contexte réglementaire de plus en plus complexe en favorisant les opérations en renouvellement urbain dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de reconquête du tissu existant, de résorption de la vacance.

Soutenir les initiatives exemplaires qui répondraient au maximum aux objectifs fixés dans le PLH, en termes de localisation, de densité, de mixité...

### Bilan et perspective :

Action 3.2 : Mobiliser les dents creuses et gisements en renouvellement urbain					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Lancer un appel à projet « habitat innovant »				2024	
Accompagner et assister les communes dans la définition de la stratégie foncière à court et moyen terme dans le cadre d'une convention tripartite entre l'EPORA, Montélimar-Agglomération et les communes intéressées, suivi d'une veille foncière				Création de la SEM MONTELMAR AG-GLOMERATION DEVELOPPEMENT le 07 juillet 2022. EPORA : acquisition de 3 fonciers secteur Fust-Meyer et réalisation d'une étude sur le gisement foncier.	😊
Sur le volet foncier, Montélimar-Agglomération a pour ambition d'expérimenter les dispositifs suivants : DIA (déclaration d'intention d'aliéner) RHI (résorption de l'habitat insalubre)				- DIA : 28 demandes de visite effectuées en vue d'une préemption, pour au final 7 préemptions dont 5 sur Montélimar - RHI : procédure de restauration immobilière inscrit dans la convention OPAH-RU avec l'ANAH mais reste à mettre en œuvre	😐

- **Lancement d'un appel à projets Habitat innovant :**  
Action programmée à partir de 2024, et donc non engagée dès 2022.

- **Stratégie foncière, suivi d'une veille foncière :**

- Création de la SEM foncière MONTELMAR AGGLOMERATION DEVELOPPEMENT le 07 juillet 2022. Cette société a pour objet, sur le territoire de Montélimar Agglomération et notamment sur les centres-villes et centres bourgs de l'agglomération, de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. Des études de faisabilité opérationnelle de projet habitat ont déjà été menées, notamment sur plusieurs îlots / bâtiments du centre-ville de Montélimar identifiés comme stratégiques dans l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU.
- Signature d'une nouvelle convention de veille et de stratégie foncière entre la ville de Montélimar, Montélimar Agglomération et l'EPOA en date du 10 novembre 2022 remplaçant la convention du 29 octobre 2018. Cette convention permet à l'EPOA d'assurer un travail de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal et d'instituer des Périmètres d'Étude et de Veille Renforcée (PEVR) sur des secteurs définis. En parallèle, l'Agglomération a délibéré pour pouvoir déléguer ponctuellement son Droit de Préemption Urbain directement à l'EPOA. En 2022, l'EPOA a pu ainsi participer financièrement à une étude urbaine engagée par la Ville de Montélimar sur le secteur Fust-Meyer et acquérir par préemption 3 fonciers dans ce secteur, avec engagement de travaux de mise en sécurité de ces biens.
- Mise en relation de la commune de Sauzet avec l'EPOA concernant la friche EG Moulding.
- Finalisation d'une convention datant de 2017 entre l'EPOA et Montélimar-Agglomération, avec la réalisation en 2022 d'une étude sur les gisements fonciers dans le cadre de l'élaboration du PLUI.
- Écriture d'un profil de poste pour un(e) chargé(e) de mission stratégie foncière pour un recrutement à venir, partagé à mi-temps avec le SCOT, dans l'objectif de gérer un observatoire du foncier internalisé.

Perspectives :

- Poursuivre et renforcer les liens entre les communes et l'EPOA en signant de nouvelles conventions stratégiques ou opérationnelles.
- Confirmer le recrutement d'un mi-temps sur l'observatoire du foncier.

- **Expérimentation des dispositifs Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) et Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) :**

- À partir des DIA instruites par Montélimar Agglomération et dans la perspective de préemptions dans le périmètre d'Action Cœur de Ville, 28 demandes de visite ont été effectuées en 2022. Ces visites ont engendré quasi systématiquement l'engagement de procédures de péril ordinaire, immédiat ou de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
- À partir des DIA instruites par Montélimar Agglomération, 7 préemptions sur des biens résidentiels dégradés et/ou vacants ont été assurées par les communes dont 5 sur Montélimar, après délégation ponctuelle du Droit de Préemption Urbain.
- En parallèle de l'outil OPAH-RU incitatif, il a été inscrit une procédure coercitive dite Opération de Restauration Immobilière (ORI), dans la convention signée avec l'ANAH et les autres partenaires Habitat.



Perspectives :

- Mobiliser les communes pour étendre les demandes de visite sur les biens fortement dégradés et/ou vacants notamment dans leur centre-bourg.
- Engager une réflexion avec les bailleurs pour définir le profil de biens vendus qui pourrait les intéresser, en termes de surface, de prix de vente... Il s'agira in fine d'organiser des préemptions par les communes avec délégation ponctuelle au bailleur voire substitution, pour favoriser la reconquête qualitative de biens, leur adaptation aux besoins en termes de typologie et leur remise sur le marché à un prix abordable, tout en économisant du foncier.

## ➤ Action 3.3 : Produire des formes urbaines plus denses

**Rappel objectif** : Bonifier les opérations exemplaires en termes de formes urbaines et de densité, sensibiliser les élus sur le principe de densité et sur les avancées réglementaires et les outils à mobiliser.

### **Bilan et perspective :**

Action 3.3 : Produire des formes urbaines plus denses					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Bonifier les opérations exemplaires en termes de formes urbaines et densité				Charte non écrite	
Sensibiliser les élus par l'organisation régulière d'ateliers thématiques notamment à l'occasion du bilan triennal du PLH afin d'échanger sur le principe de densité, les avancées réglementaires et les outils à mobiliser, les expériences positives et adaptées à leur commune				Pas d'atelier en 2022	

- **Bonifier les opérations exemplaires en termes de formes urbaines et densité :**

Cette action n'a pu être mise en œuvre ni en terme de réflexion, ni en terme d'écriture d'un Règlement pour définir ce qu'est une opération exemplaire.

Perspectives :

Écrire le cadre de la bonification et communiquer largement auprès des opérateurs dès que possible (à partir de fin 2023 ou 2024 ?)

- **Sensibiliser les élus par l'organisation régulière d'ateliers thématiques :**

Une visite de 2 opérations extérieures au territoire a été initiée mais finalement annulée.

Perspectives :

- Reprogrammer une visite d'opérations, pour visualiser d'autres formes d'habiter notamment.
- Échanger sur les formes urbaines dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de l'élaboration du PLUi.




## V.5 – Orientation 4

### ➤ Action 4.1 : Soutenir les communes pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat/habiter

**Rappel objectif :** Apporter un soutien aux communes le souhaitant, pour leur permettre de répondre au projet communautaire, en s'appuyant sur le réseau d'acteurs locaux pour être mieux formés à la réglementation, aux outils mis en place...

#### **Bilan et perspective :**

Action 4.1 : Soutenir les communes pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat / habiter (Ingénierie)				
Action	État d'avancement de l'action			Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet	
Assister les communes pour la réalisation de projets Habitat/Habiter dès la définition du projet pour une mise en perspective de la stratégie communautaire				Convention cadre CAUE reconduite pour 3 ans (2022-2024) => Accompagnement de Rochefort en Valdaine et de Saint Marcel les Sauzet en 2022.
Former les élus référents des communes sur les évolutions législatives et l'actualité en matière d'habitat				Convention ADIL reconduite pour 3 ans (2022-2024) 

- **Assister les communes pour la réalisation de projets Habitat/Habiter :**

- La convention d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage entre l'Agglomération et le CAUE a été reconduite et signée début 2022. Dans ce cadre, le CAUE a apporté son soutien à la commune de Rochefort en Valdaine pour une étude de programmation urbaine multithématique dont la finalité sera l'élaboration d'un programme d'aménagement.
- Pour la Direction Urbanisme et Habitat, le soutien prend actuellement la forme d'échanges informels avec les communes, et de rencontres avec les porteurs de projet intervenant notamment sur Montélimar, pour faire en sorte que la mise en œuvre des opérations

d'urbanisation soit la plus qualitative possible, corresponde aux besoins et réponde à la politique intercommunale de l'habitat définie par les élus. Cf détail Action 3.1.

Perspectives :

Inciter les communes à se saisir davantage de l'expertise du CAUE et/ou de la Direction Urbanisme et Habitat, en amont d'opérations d'habitat sur leur territoire.

- **Former les élus référents des communes sur les évolutions législatives et l'actualité en matière d'habitat**

Les communes sont informées des formations organisées régulièrement par l'ADIL. Pour autant, elles s'en saisissent peu.

De la même manière, peu d'élus communaux ont assisté à la réunion organisée par la Préfecture concernant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la stratégie foncière à l'échelle de la Région.

Perspectives :

Être vigilant sur les évolutions législatives importantes et l'actualité, pour sensibiliser les élus sur le sujet et les inciter à se former.

## ➤ Action 4.2 : Animer la politique habitat

**Rappel objectif :** Animer la politique locale de l'habitat grâce à un travail de mobilisation des partenaires et consolider le partenariat avec tous les acteurs.

Pérenniser les instances de suivi du PLH, maintenir un pilotage efficace et entretenir la dynamique territoriale créée via une progression des moyens budgétaires / humains affectés au PLH.

### Bilan et perspective :

Action 4.2 : Animer la politique habitat					
Action	État d'avancement de l'action			Commentaires	Niveau d'atteinte des objectifs
	Réalisée	En cours	En projet		
Créer la Maison de l'Habitat (ou maison du projet) de l'Agglomération qui sera à même de renseigner tout porteur de projet				2023	
Assurer le suivi de la mise en œuvre de l'ensemble des actions du PLH				Arrivée de la Chargée de projet Habitat Action Cœur de Ville / Petites villes de demain en décembre 2021. Recrutement de la chargée de mission PLH en mai 2022.	😊
Renforcer les partenariats avec les différents acteurs du territoire (de l'habitat, économique...)				1 réunion préprogrammation avec bailleurs 3 réunions techniques avec MAH	😊
Partager annuellement avec le Comité de Pilotage pour ajustements si besoin				Pas de Comité de Pilotage sur le PLH en 2022.	😐
Gérer les observatoires de l'habitat et du foncier				1 cotech ADIL en 2022	😊

- **Créer la Maison de l'Habitat / des Projets : (cf action 1.2)**

La réflexion a largement avancé en 2022. Les élus ont validé la création d'une Maison des Projets regroupant donc, en un guichet unique, les sujets Habitat / Economie / Urbanisme, l'objectif étant d'éviter qu'un porteur de projet soit renvoyé de service en service sans approche globale, ne dispose pas de toute l'information nécessaire à son projet, passe à côté des aides auxquelles il pourrait avoir droit... La Direction Urbanisme et Habitat a participé à plusieurs réunions pour cette mise en œuvre, l'ouverture de la Maison des Projets étant programmée en 2023.

Perspectives :

- Ouvrir la Maison des Projets en 2023.
- Articuler en 2023 les interventions du Bureau de l'Habitat, du Service Public de la Performance Energétique et de l'Habitat, et de la Maison des Projets.

- **Assurer le suivi de la mise en œuvre de l'ensemble des actions du Programme Local de l'Habitat :**

- L'approbation du PLH par les élus des 27 communes, lors du Conseil Communautaire du 9 mars 2022, a fait l'objet d'une communication dans le magazine communautaire en avril 2022.
- L'effectif du Service Habitat a été renforcé avec l'arrivée d'une chargée de mission PLH et parc public en mai 2022, pour mettre en œuvre et affirmer la politique habitat communautaire.
- L'effectif doit encore être renforcé avec la validation d'un recrutement partagé entre le SCOT et la Direction Urbanisme et Habitat, pour la mise en place d'un observatoire foncier en interne.
- La convention avec l'ADIL a été reconduite fin 2022 pour que l'Agglomération puisse bénéficier de l'accompagnement de cet organisme et du suivi des données par le biais de son observatoire de l'habitat.
- La mise à jour du site internet de Montélimar Agglomération répertoriant l'ensemble des partenaires acteurs de l'habitat a été faite en 2022. Ainsi que la mise à disposition du PLH à destination du grand public, des élus et des partenaires qui peuvent retrouver toutes les actions à mener.
- Le service habitat a participé au Salon de l'Habitat de Montélimar en 2021 et 2022.
- Les chargés de mission ont participé aux rencontres organisées par la DDT, le Département, l'ADIL...

Perspectives :

- Produire d'autres outils de communication pour sensibiliser les acteurs de l'habitat et les porteurs de projets aux aides de l'Agglomération dès que les Règlements fixant le cadre de ces aides sont validés.
- Communiquer largement auprès des montiliens sur le lancement d'une OPAH-RU dès que l'animation du dispositif est en place.
- Confirmer le recrutement pour la mise en place de l'observatoire du foncier.
- Poursuivre la formation de la chargée de mission PLH et parc public.

- **Renforcer les partenariats avec les différents acteurs du territoire (de l'habitat, économique...)**

Les partenariats avec les organismes œuvrant sur la thématique de l'habitat se sont considérablement renforcés en 2022, ce qui a été rendu possible par l'arrivée d'une nouvelle chargée de mission PLH et parc public. Concernant le parc privé, une réunion mensuelle a été mise en place avec Action Cœur de Ville, l'architecte conseil et l'Architecte des Bâtiments de France, pour le suivi de l'opération façade. Concernant le parc public, une réunion technique trimestrielle a été programmée avec le bailleur local et une réunion annuelle a été organisée avec l'ensemble des bailleurs publics pour faire le point sur le PLH et évoquer la programmation de l'année suivante ; un travail plus régulier a été mis en place avec l'Aura-HLM, les Services habitat de la DDT, et du Département de la Drôme pour les aides en faveur de l'habitat.

Perspectives :

- Poursuivre le renforcement des partenariats sur le long terme.
- Mettre en place des réunions entre les services LHI et ACV, à l'instar des réunions de suivi de l'opération façades.
- Accroître le rythme des réunions techniques avec Montélimar Agglomération Habitat pour les passer à une fréquence bi-trimestrielles en 2023.
- Développer les contacts avec les entreprises dans le cadre du rapprochement entre le Bureau de l'Habitat et le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat, mais aussi dans l'objectif de faciliter l'implantation d'entreprises sur le territoire dans le souci de proposer un package de services aux employés et pas seulement un terrain pour l'implantation de l'entreprise.

- **Partager annuellement avec le Comité de Pilotage pour ajustements si besoin**

Il n'a pas été organisé de Comité de Pilotage sur le bilan du PLH 2021, mais celui-ci consistait en un bilan partiel puisque les orientations n'ont démarré qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Perspectives :

Mettre en place un comité de pilotage annuel pour présenter les bilans et échanger sur les évolutions du PLH potentiellement à engager, en amont du conseil communautaire de validation des bilans.

- **Gérer les observatoires de l'habitat et du foncier**

- L'effectif du Service habitat doit encore être renforcé avec la validation courant 2022 d'un recrutement partagé entre le SCOT et la Direction Urbanisme et Habitat, pour la mise en place d'un observatoire foncier en interne. Pour ce faire, un profil de poste a été rédigé.

- La convention avec l'ADIL a été reconduite fin 2022 pour que l'Agglomération puisse bénéficier de l'accompagnement de cet organisme et du suivi des données par le biais de son observatoire de l'habitat.

Perspectives :

- Confirmer le recrutement pour la mise en place de l'observatoire du foncier.
- Rendre plus fluide le suivi des données Habitat et Foncier, notamment avec une exploitation optimisée du logiciel Oxalis qui sert aux autorisations d'urbanisme et une articulation avec le diagnostic des gisements fonciers pour une mise à jour facilitée.

## VI. Bilan des moyens mis en œuvre

### Bilan des moyens financiers mobilisés

Orientation	Action	Engagements 2022	
		Fonctionnement	Investissement
Orientation 1 : Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien	Action 1.1 : Rendre les centres plus attractifs	51 292 €	80 738 €
	Action 1.2 : Rendre les logements plus économes en énergie pour réduire les Gaz à Effet de Serre et la facture énergétique		
	Action 1.3 : Lutter contre l'habitat indigne		
	Action 1.4 : Améliorer le parc locatif social existant		
Orientation 2 : Conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire	Action 2.1 : Adapter le parc de logement au vieillissement et au handicap	0 €	137 542 €
	Action 2.2 : Veiller à une production de logements locatifs sociaux en réponse aux besoins		
	Action 2.3 : Favoriser l'accession sociale et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants		
	Action 2.4 : S'assurer de répondre aux besoins en termes de logements saisonniers et étudiants		
	Action 2.5 : Répondre aux besoins des publics spécifiques (victimes de violence, etc...)		
	Action 2.6 : Étudier les besoins des gens du voyage		
Orientation 3 : Mettre en place une stratégie foncière communautaire	Action 3.1 : Organiser et maîtriser l'urbanisation de l'Agglomération	0 €	0 €
	Action 3.2 : Mobiliser les dents creuses et gisements en renouvellement urbain		
	Action 3.3 : Produire des formes urbaines plus denses		
Orientation 4 : Positionner Montélimar Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat	Action 4.1 : Soutenir les communes pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets d'habitat / habiter (Ingénierie)	45 393 €	0 €
	Action 4.2 : Animer la politique habitat		
		96 685 €	218 280 €
		314 965 €	
		Soit 4 % du budget global	

## Bilan des moyens humains et compétences techniques

Recrutement de la chargée de mission PLH en mai 2022 pour s'occuper de la stratégie habitat et peuplement ainsi que du parc public ; cela s'ajoute au 0,5 ETP existant qui est désormais fléché sur le parc privé.

Même en intégrant le 0,7 ETP Habitat porté par Action Cœur de Ville, on est encore loin des 3,2 ETP fléchés pour la mise en œuvre du PLH avec ses 15 actions / sous-actions à mener, 7 conventions à suivre, 7 règlements à écrire, 5 prestataires à suivre, travail régulier avec 13 partenaires et bailleurs.

Cela a une incidence sur les délais, le suivi des prestataires et l'animation des partenariats.



## Glossaire

ACV : Action cœur de ville  
ADIL 26 : Agence départementale pour l'information sur le logement - Drôme  
AIVS : Agence immobilière à vocation sociale  
ANAH : Agence nationale de l'habitat  
BBC : Bâtiment basse consommation  
BRS : Bail réel Solidaire  
CAUE : Conseil en architecture, urbanisme et environnement  
CCAS : Centre communal d'action sociale  
CEDER : Centre pour l'environnement et le développement des énergies renouvelables  
CIA : Convention intercommunale d'attribution  
CIL : Conférence intercommunale du logement  
CUS : Convention d'Utilité Sociale  
DALO : Droit au logement opposable  
DDETS : Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités  
DDT : Direction départementale des territoires  
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner  
DPU : Droit de préemption urbain  
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale  
EPORA : Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes  
HLM : Habitat à loyer modéré  
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne  
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées  
MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine et sociale  
OFS : Organisme de foncier solidaire  
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renouvellement urbain  
ORI : Opération de restauration immobilière  
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable  
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PIGLH2I : Programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne et indécent

PB : Propriétaire bailleur

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLH Programme local de l'habitat

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUS : Prêt locatif à usage social

PO Propriétaire occupant

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de LLS

PSLA : Prêt social locatif-accession

PSP : Plan stratégique du patrimoine

QPV : Quartier politique de la ville

RSA : Revenu de solidarité active

RSD : règlement sanitaire départemental

SCoT : Schéma de cohérence territorial

SEM : Société d'économie mixte

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (base de données)

SPPEH : Service public de la performance énergétique de l'habitat

SPR : Site patrimonial remarquable

SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains (2000)

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

UC : Unité de consommation

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

ZAN : Zéro artificialisation nette

## Annexes

[Annexe 1] – Évolution de la population et comparaison aux objectifs du PLH par commune

### Evolution de la population et comparaison aux objectifs du PLH par commune

	Population municipale			Croissance annuelle		Objectifs PLH
	2008	2013	2019	2008-2013	2013-2019	2021-2027
Allan	1 591	1 629	1 791	0,47%	1,59%	1,35%
Ancône	1 042	1 273	1 370	4,09%	1,23%	-0,20%
La Bâtie-Rolland	913	903	1 029	-0,22%	2,20%	0,90%
Bonlieu-sur-Roubion	381	410	481	1,48%	2,70%	0,40%
Charols	748	841	935	2,37%	1,78%	0,90%
Châteauneuf-du-Rhône	2 255	2 571	2 724	2,66%	0,97%	0,70%
Cléon-d'Andran	900	882	922	-0,40%	0,74%	1,40%
Condillac	156	142	136	-1,86%	-0,72%	0,60%
La Coucourde	960	1 014	1 157	1,10%	2,22%	0,90%
Espeluche	1 068	1 049	1 103	-0,36%	0,84%	1,10%
La Laupie	673	747	748	2,11%	0,02%	0,60%
Manas	175	189	191	1,55%	0,18%	0,20%
Marsanne	1 211	1 243	1 301	0,52%	0,76%	0,90%
Montboucher-sur-Jabron	1 918	2 235	2 400	3,11%	1,19%	0,90%
Montélimar	34 847	36 643	39 818	1,01%	1,39%	1,40%
Portes-en-Valdaine	385	372	412	-0,68%	1,72%	0,70%
Puygiron	422	410	453	-0,58%	1,68%	0,80%
Puy-Saint-Martin	839	853	887	0,33%	0,65%	0,90%
Rochefort-en-Valdaine	338	356	361	1,04%	0,23%	0,80%
Roynac	431	482	485	2,26%	0,10%	0,70%
Saint-Gervais-sur-Roubion	789	906	1 083	2,80%	3,02%	0,60%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1 138	1 184	1 289	0,80%	1,43%	1,00%
Saulce-sur-Rhône	1 705	1 832	1 844	1,45%	0,11%	1,30%
Sauzet	1 855	1 858	1 823	0,03%	-0,32%	1,30%
Savasse	1 297	1 372	1 487	1,13%	1,35%	1,00%
La Touche	197	239	258	3,94%	1,28%	0,30%
Les Tourrettes	947	1 065	1 032	2,38%	-0,52%	0,90%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>59 181</b>	<b>62 700</b>	<b>67 520</b>	<b>1,16%</b>	<b>1,24%</b>	<b>1,20%</b>
CA Valence Romans Agglo	211 702	215 667	223 826	0,37%	0,62%	/
CC Ardèche Rhône Coiron	20 698	22 013	23 005	1,24%	0,74%	/
Drôme	478 069	494 712	516 762	0,69%	0,73%	/

Source : Insee RGP

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Février 2023

[Annexe 2] – Potentiel de libération de logement dû au renouvellement générationnel des propriétaires occupants de plus de 75 ans

**Potentiel de libération par années et par types de logement**

	Nombre de propriétaires occupants	2021					2026					2031					Evolution 2021-2031
		T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
Allan	558	0	0	1	1	2	0	0	0	1	3	0	0	0	1	4	39%
Ancône	394	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	108%
La Bâtie-Rolland	285	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	2	27%
Bontieu-sur-Roubion	145	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	59%
Charols	251	0	0	0	1	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	-4%
Châteauneuf-du-Rhône	771	0	0	0	1	3	0	0	0	1	4	0	0	0	1	6	101%
Cléon-d'Andran	269	0	0	1	1	2	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	41%
Condillac	50	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21%
La Coucourde	320	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	22%
Espeluche	360	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	2	69%
La Laupie	218	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	42%
Manas	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	49%
Marsanne	422	0	0	0	1	2	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	105%
Montboucher-sur-Jabron	694	0	0	0	1	3	0	0	0	1	4	0	0	0	1	6	55%
Montélimar	8 923	1	3	12	22	48	2	4	14	25	58	1	5	15	28	71	40%
Portes-en-Valdaine	155	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	26%
Puygiron	130	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	40%
Puy-Saint-Martin	280	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	179%
Rochefort-en-Valdaine	113	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	129%
Roynac	147	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	116%
Saint-Gervais-sur-Roubion	310	0	0	1	1	1	0	0	1	1	2	0	0	0	1	3	52%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	422	0	0	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	0	1	3	91%
Saulce-sur-Rhône	513	0	0	1	1	2	0	1	1	1	2	0	0	1	1	3	60%
Sauzet	582	0	0	0	1	3	0	0	0	1	3	0	0	1	1	5	82%
Savasse	472	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0	1	1	3	130%
La Touche	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	193%
Les Tourrettes	275	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2	72%
Ville centre	8 923	1	3	12	22	48	2	4	14	25	58	1	5	15	28	71	40%
Pôle d'appui	269	0	0	1	1	2	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	41%
Communes intermédiaires	5 361	1	1	3	6	22	1	1	4	8	29	1	2	4	9	40	72%
Communes rurales	2 671	0	1	3	4	13	0	1	3	5	16	1	1	3	7	22	63%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>17 224</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>85</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>105</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>45</b>	<b>136</b>	<b>51%</b>

Source : Fichiers fonciers DGALN DGFIP retraités par le Céréma  
Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023

[Annexe 3] – Évolution du parc conventionné privé

### Logements conventionnés privés

Envoyé en préfecture le 29/06/2023  
Reçu en préfecture le 29/06/2023  
Publié le  
ID : 026-200040459-20230621-2023\_06\_21\_504-DE

	2015	2019	Evolution
Allan	14	14	0,0%
Ancône	3	3	0,0%
La Bâtie-Rolland	5	5	0,0%
Bonlieu-sur-Roubion	3	3	0,0%
Charols	12	12	0,0%
Châteauneuf-du-Rhône	13	14	7,7%
Cléon-d'Andran	27	27	0,0%
Condillac	0	1	/
La Coucourde	9	9	0,0%
Espeluche	13	13	0,0%
La Laupie	5	5	0,0%
Manas	1	1	0,0%
Marsanne	6	6	0,0%
Montboucher-sur-Jabron	8	8	0,0%
Montélimar	261	303	16,1%
Portes-en-Valdaine	4	4	0,0%
Puygiron	3	3	0,0%
Puy-Saint-Martin	13	13	0,0%
Rochefort-en-Valdaine	3	3	0,0%
Roynac	16	16	0,0%
Saint-Gervais-sur-Roubion	15	18	20,0%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	0	0	/
Saulce-sur-Rhône	10	10	0,0%
Sauzet	15	17	13,3%
Savasse	6	9	50,0%
La Touche	1	1	0,0%
Les Turrettes	0	0	/
Ville centre	261	303	16,1%
Pôle d'appui	27	27	0,0%
Communes intermédiaires	91	97	6,6%
Communes rurales	87	91	4,6%
<b>CA Montélimar-Agglomération</b>	<b>466</b>	<b>518</b>	<b>11,2%</b>
CA Valence Romans Agglo	1755	2095	19,4%
CC Ardèche Rhône Coiron	11	127	1054,5%
CC Dieulefit-Bourdeaux	65	80	23,1%
Drôme	4277	4763	11,4%

Source : DDT

Réalisation : ADIL Observatoire de la Drôme - Mars 2023