



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

Troisième phase d'élaboration :

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Approbation définitive Conseil communautaire du 09 mars 2022



Approbation définitive Conseil communautaire du 09 mars 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE2



PREAMBULE4

Les objectifs de ce document.....4

La structuration du territoire et les typologies de commune définies.....5

Les quatre orientations majeures retenues pour la politique communautaire de l'Habitat.....6



ORIENTATION 1 Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien7

1.1. Renforcer l'action de requalification du parc.....7

SYNTHESE.....7

1.2. Rendre leur dynamisme aux centres.....8

SYNTHESE.....8



ORIENTATION 2 Conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire9

2.1. Favoriser un développement équilibré du territoire.....9

SYNTHESE.....11

2.2 Développer et conforter le parc social.....12

SYNTHESE.....14

2.3. Poursuivre le travail engagé sur les équilibres de peuplement.....15

SYNTHESE.....15

2.4. Répondre aux besoins de tous en diversifiant l'offre.....16

SYNTHESE.....17



ORIENTATION 3 Mettre en place une stratégie foncière communautaire18

3.1. Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communautaire pour mieux maîtriser le développement du territoire sur le temps long.....18

SYNTHESE.....	19
3.2. Inventer de nouvelles formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier..	20
SYNTHESE.....	21
3.3 Permettre la remise sur le marché de 250 logements vacants pour favoriser un renouvellement de l'offre dans l'enveloppe urbaine.....	22
SYNTHESE.....	22
 ORIENTATION 4 Positionner Montélimar-Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat	23
4.1. Renforcer la structuration du service Habitat de l'Agglomération pour animer la mise en œuvre du PLH et les partenariats avec les différents acteurs du logement et avec les acteurs économiques.....	23
SYNTHESE.....	24
4.2. Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH.....	25
SYNTHESE.....	25
4.3. Communiquer autour de la thématique Habitat.....	26
SYNTHESE.....	26
ANNEXE.....	27



PREAMBULE

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme sur Montélimar-Agglomération définis au regard du diagnostic, du bilan du PLH précédent et du porter à connaissance de l'État. Elaboré dans le cadre d'un travail partenarial et concerté, avec les élus, les partenaires et l'Etat, il constitue donc la feuille de route de la politique de l'habitat pour la période 2021-2027.

En définissant la stratégie opérationnelle du territoire, ce document est à la croisée du diagnostic qu'il prend en compte et du plan d'actions qui doit assurer sa mise en œuvre.

Conformément à l'article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, il comprend les éléments suivants :

- Les principes retenus pour **permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de **guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 **et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés** au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap** ;
- Les **réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes**.

Ainsi, le présent document affiche :

- Les **objectifs de production de logements** pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages
- Les objectifs en termes de **répartition qualitative de l'offre** et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
 - Favoriser la **diversité de l'habitat** produit ;
 - Assurer une **gestion raisonnable de la ressource foncière** ;
 - Améliorer le **cadre de vie** ;
 - Répondre aux **besoins des publics spécifiques** ;
 - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

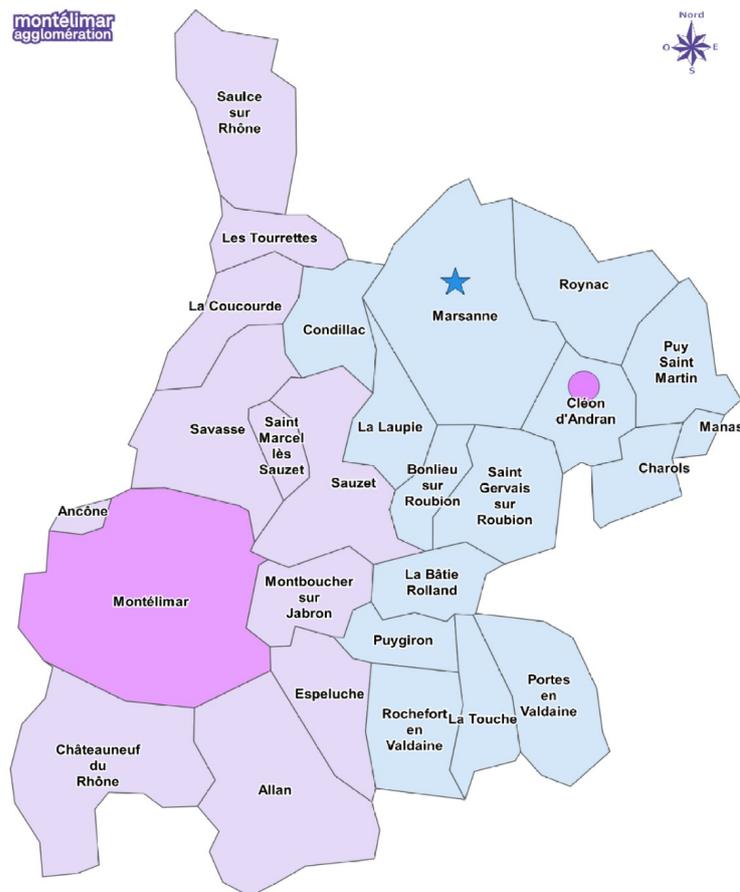
La structuration du territoire et les typologies de commune définies

La politique de l'habitat participe activement à l'aménagement du territoire en lien avec la politique économique et celle de la mobilité. Une étape importante, préalablement à la définition des orientations, a donc consisté à prendre du recul et à s'interroger sur la structuration souhaitée du territoire : quelle place de la ville-centre ? Des pôles d'appui se dessinent-ils ? Quelle limite entre les communes semi-urbaines et les communes rurales ?

Il a été acté que la structuration du PLH précédente ne correspondait plus à la situation actuelle du territoire et que la structuration imaginée dans les premières réflexions d'élaboration de ce PLH, avec 3 pôles d'appui à Montélimar, ne convenait pas dans la mesure où il y avait redondance avec des pôles résidentiels limitrophes au territoire et où un seul pôle d'équipements ressortait très clairement des analyses de l'Insee.

Ainsi, quatre grands types de communes ont été définis :

- La ville-centre, Montélimar ;
- Le pôle d'appui à la Ville-centre, Cléon d'Andran, fort de ces 8,6 équipements pour 1 000 habitants, dont 4 équipements de la gamme supérieure, 17 de la gamme intermédiaire et 53 de la gamme de proximité ;
- Les communes intermédiaires qui regroupent les communes péri-urbaines de 1^{ère} couronne à la ville-centre et les communes de la vallée du Rhône globalement bien équipées et/ou bien desservies et accessibles ;
- Les communes rurales dont la commune de Marsanne, bien équipée qui constitue un pôle touristique du territoire.



Les quatre orientations majeures retenues pour la politique communautaire de l'Habitat

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un **développement cohérent** de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offre favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment agir pour la **réhabilitation des centres anciens** en mobilisant le dispositif actuel d'amélioration des logements privés ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- **Quelle politique foncière** mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La réponse à ces questions a permis d'aboutir à une structuration en quatre grandes orientations qui préfigure également celle du programme d'actions.

- **Orientation 1** : Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien
- **Orientation 2** : Conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire
- **Orientation 3** : Mettre en place une stratégie foncière communautaire
- **Orientation 4** : Positionner Montélimar-Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat



ORIENTATION 1

Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien

Le territoire est inscrit de longue date dans une démarche de réhabilitation du parc existant. La nouvelle politique locale veut poursuivre et étendre l'effort, par une intervention incitative mais aussi en recourant aux dispositifs coercitifs lorsque cela est nécessaire. Ceci doit permettre d'une part de renforcer l'action publique hors Montélimar et d'amplifier les effets de la politique sur le centre-ville de Montélimar.

L'orientation stratégique consiste à décider de moyens faisant levier pour agir sur une mise à niveau de l'offre résidentielle dans le tissu bâti ancien afin qu'elle concoure, au même titre que le neuf, à une réponse qualitative aux besoins des ménages.

1.1. Renforcer l'action de requalification du parc

En complément des actions pour l'amélioration de l'habitat déjà entamées dans le contexte des différents dispositifs présents sur l'agglomération (PIG départemental, Politique de la ville et ANRU, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain) et plus particulièrement sur Montélimar, ville-centre plus touchée par l'habitat dégradé, l'agglomération **effectuera un repérage des situations de logements indigne en s'appuyant sur ces dispositifs, afin de procéder à leur réhabilitation**, puis leur remise sur le marché sous la forme d'une offre plus attractive pour les ménages. Ce repérage portera également sur **les copropriétés en difficultés**, notamment en centre-ville de Montélimar, afin de pouvoir mieux les accompagner.

En parallèle, afin de requalifier le parc ancien, notamment celui antérieur à 1970, et réduire son impact néfaste sur l'environnement, **l'Agglomération fera de la lutte contre la précarité énergétique l'un des points forts de sa politique d'amélioration du parc**. L'objectif est de limiter l'effort financier des ménages et d'économiser les énergies de chauffage, en facilitant la mise en œuvre des travaux permettant une amélioration de l'efficacité énergétique des logements.

L'accent sur cette thématique sera aussi décliné sur le parc social communal, pour garantir la bonne qualité de vie de ses locataires.

L'agglomération pourra en outre, si la ville de Montélimar le souhaite, intervenir en soutien aux **actions de présence, de partenariat et d'amélioration du cadre de vie dans les QPV**, dans le cadre de la Politique de la Ville et de l'ANRU sur la ville-centre. Ce soutien prendra la forme d'un accompagnement technique : il s'agira pour l'agglomération et la ville de s'assurer que les actions reprennent bien les objectifs du PLH, du point de vue de la production de logement et leur localisation, la programmation de logements sociaux, de leur réhabilitation,.....

SYNTHESE

- Repérer et réhabiliter les logements indignes
- Améliorer la connaissance et accompagner les copropriétés en difficulté
- Lutter contre la précarité énergétique y compris des logements sociaux
- Soutenir les actions menées par la Ville de Montélimar : présence, partenariat et accompagnement d'amélioration du cadre de vie au sein des QPV

1.2. Rendre leur dynamisme aux centres

La revitalisation des centres passe avant tout par un modèle de développement urbain territorialisé, polarisé et sobre. Il s'agit d'assurer un développement équilibré du territoire basé sur des objectifs de production mesurés, calés sur la structure du territoire évoquée en préambule, limitant la périurbanisation et renforçant la ville-centre et le pôle d'appui de Cléon d'Andran. Les objectifs par polarités du PLH, qui reprennent cette logique devront être respectés.

Au-delà de ce principe fondamental, la priorisation des constructions dans le tissu urbain existant, par identification des dents creuses, division foncière voire démolition-reconstruction, et la limitation de la production neuve en extension du tissu urbain au strict minimum participe également à la revitalisation des centres.

La production d'une offre nouvelle de logements en réinvestissement des centres va donc de pair avec la volonté de l'agglomération de réduire la consommation foncière dans le cadre d'une stratégie foncière communautaire (cf orientation 3.1).

Une convergence de moyens et de dispositifs est donc nécessaire pour permettre d'agir fondamentalement sur ces cœurs de ville et de bourg essentiels à l'attractivité territoriale.

La dynamique des centres passe également par la reconquête du bâti ancien voire vacant.

Il s'agit donc particulièrement de garantir la mise en œuvre du plan Action Cœur de ville sur le centre de Montélimar et Petites Ville de demain sur le centre de Cléon d'Andran. Afin d'apporter une réelle visibilité et durabilité aux interventions sur le parc existant dans ces centres anciens, les outils seront combinés et adaptés à différentes échelles selon les enjeux sectoriels : dispositifs incitatifs d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements et interventions à l'îlot, avec éventuel déploiement de dispositifs coercitifs en complément.

Le rôle de l'agglomération sera d'accompagner les communes dans le volet habitat de ces plans, de mener les procédures coercitives relevant de sa compétence, contribuer au financement des différentes actions mises en œuvre dans ce cadre et de s'assurer de leur compatibilité avec l'ensemble de son intervention à l'échelle communautaire.

En parallèle, sur le reste du territoire, et notamment dans les centres, les actions sur la reconquête des logements vacants, la qualité des logements ainsi que l'action sur les façades seront renforcées, pour permettre une amélioration du cadre de vie sur l'ensemble de l'agglomération. Il s'agira de s'assurer que les dispositifs portés par l'ensemble des partenaires, notamment l'ANAH soient bien utilisés localement et de s'interroger sur l'opportunité de mettre en place une OPAH multi-sites sur le reste de l'agglomération.

L'action de revitalisation des centres-bourgs ne concernera pas que par l'habitat, et se verra transversale : l'amélioration de l'habitat existant devra aller de pair avec une revitalisation du tissu commercial de proximité (notamment sur les rez-de-chaussée) et un développement du réseau de transports alternatifs à la voiture individuelle, comme cela est évoqué comme condition du développement en neuf dans l'orientation 3.1. Ces mesures transversales permettront une meilleure attractivité du centre sur tous les plans, et notamment l'habitat, qui ne saurait se concevoir « hors sol », sans prendre en compte les autres composantes du dynamisme territorial et de l'attractivité.

SYNTHESE

- Mettre en œuvre le plan Action Cœur de Ville sur le centre de Montélimar et Petites Ville de Demain sur le centre de Cléon d'Andran
- Renforcer les actions sur la reconquête des logements vacants, la qualité des logements et des façades en intervenant davantage sur les centres-bourgs
- Agir de manière transversale sur les centres en mutualisant les politiques Habitat, commerce et transports
- Encourager l'accession dans l'ancien



ORIENTATION 2

Conforter une offre de logements diversifiée et abordable pour renforcer l'attractivité du territoire

La croissance démographique de Montélimar-Agglomération a été forte sur la période précédente, portée majoritairement par le solde migratoire et témoignant de l'attractivité du territoire. Ce développement, parfois subi et insuffisamment cadré, anticipé, fragilise le territoire avec des problématiques d'équilibre, de mobilité, d'insuffisance des réseaux et équipements.

La politique de l'habitat doit permettre de répondre à l'enjeu premier de mixité de l'offre résidentielle, afin de bien répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages sur le territoire. Les produits développés localement doivent ainsi permettre de mieux prendre en compte la diversité des ménages. Ainsi, les besoins liés à la fois au vieillissement de la population, au développement de formations post-bac, au desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages), ... amènent à prévoir la production d'une offre diversifiée. Cette offre doit également être abordable pour répondre aux besoins liés à la mixité des profils socio-économiques de la population.

2.1. Favoriser un développement équilibré du territoire

Afin de permettre aux communes de Montélimar Agglomération de se développer de façon harmonieuse et d'affirmer l'équilibre du territoire entre ville-centre, communes intermédiaires, pôle d'appui et communes rurales, le PLH 2021-2027 doit se fixer des objectifs opérationnels et réalistes en termes de croissance des résidences principales et de répartition de cette croissance.

Dans la période passée, le développement résidentiel a été marqué sur les communes périurbaines et rurales de Montélimar, au détriment de la croissance de la ville-centre. Ce PLH a donc pour objectif d'affirmer le rôle central de Montélimar et de renforcer l'équilibre entre les polarités, afin de limiter la périurbanisation, le renforcement des équipements après-coup et l'artificialisation des sols qu'elle entraîne (en lien avec la politique Zéro Artificialisation Nette des sols - ZAN), dans un contexte où le foncier est une ressource limitée et à économiser. Ainsi, l'accent est mis sur **la croissance de la ville-centre, avec le développement de 2 288 résidences principales sur 2021-2027 (1 960 résidences principales sur 2022-2027), permettant une croissance de 1,4 %**. L'effort devra être particulièrement soutenu sur la ville-centre, dans la mesure où, lors de la dernière période, sa production de logements n'a pas été suffisante pour atteindre les objectifs du PLH.

Les objectifs en termes de développement sont déclinés par commune et par typologie de communes. Le principe affiché est que la croissance démographique d'une commune ne dépasse pas la croissance démographique moyenne de la strate supérieure.

Ces objectifs sont les suivants :

	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période 2021-2027	Gain de ménages (RP) 2021-2027	Proposition de ré- sorption vacance* 2021-2027
Montélimar	1,4%	2288	165
Ville centre	1,4%	2288	165
Cléon-d'Andran	1,4%	49	4
Pôle d'appui	1,4%	49	4
Allan	1,35%	91	*
Ancône	-0,2%	5	*
Châteauneuf-du-Rhône	0,7%	83	13
La Coucourde	0,9%	42	*
Espeluche	1,1%	48	*
Montboucher-sur-Jabron	0,9%	100	*
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,0%	54	*
Saulce-sur-Rhône	1,3%	104	*
Sauzet	1,3%	114	*
Savasse	1,0%	67	12
Les Tourrettes	0,9%	43	*
Communes intermédiaires	0,9%	750	56
Bonlieu-sur-Roubion	0,4%	12	*
Charols	0,9%	36	*
Condillac	0,6%	5	*
La Bâtie-Rolland	0,9%	40	*
La Laupie	0,6%	28	*
La Touche	0,3%	5	*
Manas	0,2%	4	*
Marsanne	0,9%	63	*
Portes-en-Valdaine	0,7%	15	*
Puygiron	0,8%	16	*
Rochefort-en-Valdaine	0,8%	12	*
Roynac	0,7%	16	*
Saint-Gervais-sur-Roubion	0,6%	30	4
Puy St Martin	0,9%	27	*
Communes rurales	0,7%	308	28
CA	1,2%	3395	252

* objectifs calculés :

- objectif chiffré individuel pour les communes avec une vacance supérieure à 9 %, visant une diminution de 25 % de la vacance de + de 3 ans à Montélimar et de 20% sur la commune pôle d'appui, ainsi que sur Châteauneuf-du-Rhône, Savasse et Saint-Gervais-sur-Roubion,
- objectif mutualisé pour les autres communes intermédiaires et rurales.

Le but est que chaque typologie de communes parvienne à respecter son objectif, par un travail partenarial entre communes d'une même strate pour être complémentaires et cohérentes en termes de développement. Ainsi, toutes les communes doivent participer à la diminution du parc vacant, et non seulement les communes ayant un objectif fixe, afin d'atteindre l'objectif de 252 logements remis sur le marché.

Toutefois, si une commune n'arrivait pas à produire la totalité de son objectif de production de logements (en raison d'une rétention foncière, d'une problématique non identifiée par exemple), elle pourrait au cours des 7 ans « céder » la partie de son objectif non réalisé à une ou plusieurs communes qui auraient atteint leur objectif, sous réserve de ne pas dépasser le taux de croissance démographique moyen de la strate supérieure et de ne pas porter le taux de croissance démographique moyen de la strate de communes à laquelle elle appartient à plus de 1 % pour les communes intermédiaires et à plus de 0,8 % pour les communes rurales.

L'agglomération en lien étroit avec les communes devra donc prendre, notamment dans les évolutions de PLU engagées, lorsque cela est possible (en l'absence de remise en cause des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD) et dans son PLUi en cours d'élaboration, les mesures stratégiques et opérationnelles permettant **d'affirmer et renforcer le rôle de Montélimar**, pour rendre possible le développement de l'offre de logements en résidences principales sur la ville-centre, tout en menant une politique économe en foncier afin de **limiter l'étalement urbain**. Cela passera notamment par une intervention de Montélimar-Agglomération pour **limiter la concurrence entre les opérations et produits habitat** : en effet, en s'assurant que deux opérations ne se concurrencent pas sur deux communes, la commercialisation sera meilleure, et permettra un développement plus maîtrisé en termes de localisation. Les communes hors-Montélimar pourront donc se développer, mais de manière encadrée et raisonnée, pour faciliter la bonne commercialisation, la non-concurrence et la cohérence territoriale.

SYNTHESE

- Produire suffisamment pour répondre aux besoins du développement du territoire : près de 3 400 résidences principales supplémentaires sur 7 ans
- Affirmer le rôle central de Montélimar, et renforcer l'équilibre entre polarités et typologie de communes pour limiter la périurbanisation
- Prendre en compte les capacités et évolutions des équipements et la desserte (transports en commun, covoiturage)
- Limiter l'étalement urbain et la concurrence entre les opérations et les produits habitat
- Veiller à produire un habitat neuf de qualité et intégré au paysage pour améliorer le cadre de vie : penser « habitat » et « habiter »

2.2 Développer et conforter le parc social

Avec une pression de 3,4 demandes de logement locatif social pour une attribution en moyenne sur les années 2017 à 2019, Montélimar-Agglomération fait face à de forts besoins de production de logements locatifs sociaux.

De plus, Montélimar est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), qui impose 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales. Avec 19,6 % de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2020, la ville de Montélimar se rapproche de l'objectif ; le PLH devra permettre de l'atteindre.

Si la demande locative sociale exprimée reste concentrée sur Montélimar, compte tenu de son offre, elle concerne à différents degrés l'ensemble des communes. La fragilisation croissante d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, le vieillissement de la population, l'évolution des prix du marché immobilier rendent nécessaire le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins.

Montélimar-Agglomération s'engage donc à **produire 22 % de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve**. Cette production sera assurée principalement par les bailleurs publics sociaux, mais elle s'appuiera également sur une production de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement d'une partie du parc.

La production de logements sociaux restera majoritaire sur Montélimar, mais dans un souci de solidarité et de réponse aux ménages fragiles dans les autres communes, la production se fera sur l'ensemble du territoire. Elle est ainsi déclinée à la commune pour la Ville-centre, les communes intermédiaires et les pôles, l'objectif étant mutualisé pour les autres communes rurales du fait d'un enjeu moindre et d'opérations de logements, souvent de petite taille, ne permettant pas une production sociale publique économiquement viable. Ces autres communes rurales doivent produire 18 logements sociaux sur les 7 ans.

Des objectifs de production des logements locatifs sociaux ont été calculés en fonction des besoins et du rôle des communes :

- Continuer à produire sur Montélimar et Cléon en lien avec les services et équipements
- Apporter des réponses plus mesurées dans les communes intermédiaires tenant compte du volume de logements à produire et du taux de LLS existant
- Assurer la présence de quelques logements sociaux dans les communes rurales

En terme de volume :

- Montélimar : **25%** de logements locatifs sociaux
- Cléon d'Andran (pôle d'appui) et Marsanne (pôle touristique) : **20%** de logements locatifs sociaux
- Communes intermédiaires : **20%** pour les communes en situation de « rattrapage » de production de LLS (avec une production de moins de 12% actuellement) et **15%** pour les autres.
- Communes rurales (hors Marsanne) : **10%** de logements locatifs sociaux à se répartir sur l'ensemble des communes en fonction des volumes de production globaux

Les objectifs déclinés par communes et typologie de communes sont les suivants :

	Taux d'accroissement annuel de la popula- tion sur la période 2021-2027	Gain de mé- nages (RP) 2021-2027	Objectifs de production de logement so- ciaux	soit en %
Montélimar	1,4%	2288	572	25%
Ville centre	1,4%	2288	572	25%
Cléon-d'Andran	1,4%	49	10	20%
Pôle d'appui	1,4%	49	10	20%
Allan	1,35%	91	18	20%
Ancône	-0,2%	5	1	20%
Châteauneuf-du-Rhône	0,7%	83	17	20%
La Coucourde	0,9%	42	8	20%
Espeluche	1,1%	48	10	20%
Montboucher-sur-Jabron	0,9%	100	15	15%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1,0%	54	11	20%
Saulce-sur-Rhône	1,3%	104	16	15%
Sauzet	1,3%	114	23	20%
Savasse	1,0%	67	13	20%
Les Tourrettes	0,9%	43	6	15%
Communes intermédiaires	0,9%	750	138	18%
Bonlieu-sur-Roubion	0,4%	12	*	
Charols	0,9%	36	*	
Condillac	0,6%	5	*	
La Bâtie-Rolland	0,9%	40	*	
La Laupie	0,6%	28	*	
La Touche	0,3%	5	*	
Manas	0,2%	4	*	
Marsanne	0,9%	63	13	20%
Portes-en-Valdaine	0,7%	15	*	
Puygiron	0,8%	16	*	
Rochefort-en-Valdaine	0,8%	12	*	
Roynac	0,7%	16	*	
Saint-Gervais-sur-Rou- bion	0,6%	30	*	
Puy St Martin	0,9%	27	*	
Communes rurales *	0,7%	308	31	10%
CA	1,2%	3395	751	22%

*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)

La production de logements sociaux se fera majoritairement dans le neuf. Toutefois, **la production dans l'ancien** sera également renforcée et favorisée par l'Agglomération avec un soutien aux opérateurs publics mais aussi au conventionnement privé des logements améliorés à l'occasion des dispositifs OPAH/PIG (cf orientations 1.1. et 1.2.).

Concernant les logements sociaux publics, afin de remettre sur le marché d'éventuels logements vacants ou n'étant plus adaptés au marché actuel et aux aspirations des ménages, **la production de logements sociaux par adaptation du parc social existant sera soutenue. L'acquisition-amélioration du parc ancien par les bailleurs publics sera encouragée**, en particulier sur le centre-ville de Montélimar qui fait par ailleurs l'objet d'une action ciblée sur l'amélioration de l'habitat dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, et sur quelques centres-bourgs présentant une certaine vacance de logements.

Concernant les logements sociaux privés, **l'Agglomération compte favoriser le conventionnement privé**, afin de produire une offre sociale sans augmenter le parc de résidences principales, notamment à Montélimar pour accélérer le léger rattrapage qui demeure à accomplir, dans le cadre de l'action sur le centre et de la sortie de vacance des logements non adaptés au marché. Ce conventionnement se fera avec l'ANAH, et les conventionnements avec travaux seront favorisés, notamment dans les centres-bourgs, pour rendre aux logements leur attractivité.

La programmation de ces logements sociaux à venir **devra être variée en termes de financement, notamment sur Montélimar commune SRU, allant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI (40 % minimum) au Prêt Locatif Social - PLS (10 % maximum). La production de logements locatifs sociaux en QPV sera écartée sauf cas spécifique tel que l'Action Cœur de Ville après dérogation du préfet et à condition de favoriser une production de logements intermédiaires**. Les logements intermédiaires dans ces quartiers, déjà bien dotés en logements Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI et Prêt Locatif à Usage Social - PLUS, permettront de favoriser la mixité sociale, et d'atteindre les objectifs en termes d'équilibre de peuplement.

Au-delà du locatif social, l'offre sociale sera également diversifiée en **favorisant l'accession sociale à la propriété**. Cette accession pourra se faire sous la forme de ventes HLM –dont le suivi sera réalisé finement afin de ne pas déstabiliser l'équilibre du parc social sur certaines communes-, ou encore en Prêt Social Location-Accession - PSLA, ou en expérimentant de nouveaux dispositifs d'accession sociale, comme le Bail Réel Solidaire, dispositif qui dissocie le propriétaire foncier (le bailleur) et le propriétaire du logement (l'accédant). L'accédant possède donc son logement, mais pas le sol, pour lequel il paie chaque mois un droit d'occupation directement au bailleur. Ce dispositif permet l'accession des ménages sous les plafonds de revenus PSLA à la propriété, tout en assurant que le bien demeurera social, dans la mesure où la revente est possible seulement à des ménages situés sous ce même plafond de revenus.

En règle générale, **l'Agglomération expérimentera les outils favorables au logement social** : le Bail Réel Solidaire - BRS pour l'accession sociale, mais également, pour le développement d'une offre en location, les Secteurs de Mixité Sociale - SMS et les Emplacements Réservés Logements - ERL dans le PLUi. L'intervention d'un bailleur social dans le neuf étant souvent conditionnée à la production de plus de cinq logements pour faciliter l'équilibre économique de l'opération, les SMS vont permettre de prévoir en amont cette production et donc de faciliter la création de logements sociaux et d'assurer une mixité des produits sur les opérations de logements importantes. Enfin, le suivi des Déclarations d'Intention d'Alénier - DIA et la saisie d'opportunités via le recours à la préemption pourra aussi être un outil pour produire du logement locatif social dans le diffus.

- Produire 22 % de logements locatifs sociaux sur le total de production neuve à l'échelle du territoire
- Soutenir la production par adaptation du parc social public existant et l'acquisition-amélioration
- Développer le conventionnement privé en renfort de l'intervention publique pour assurer une production dans le parc ancien, en complément de la production publique
- Poursuivre une programmation sociale variée allant du PLAI (40 %) au PLS (10 % maximum), en favorisant la production de logements intermédiaires en QPV
- Favoriser l'accession sociale sous ses différentes formes (ventes du parc social sous réserve de ne pas déstabiliser le parc sur certaines communes, PSLA, BRS)
- Expérimenter les outils favorables au logement social tels que le bail réel solidaire (BRS), les secteurs de mixité sociale (SMS) / les emplacements réservés logements (ERL), les préemptions.

2.3. Poursuivre le travail engagé sur les équilibres de peuplement

En complément du PLH qui a pour vocation d'identifier les leviers pour mieux équilibrer l'offre de logements, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** doit permettre à l'Agglomération de travailler sur les équilibres de peuplement au sein de son parc social. Installée en 2017, la CIL doit poursuivre ses travaux pour définir le contenu de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** des logements sociaux qui permettra d'afficher la stratégie de l'Agglomération d'attributions pour les ménages les plus précaires et ceux prioritaires. Montélimar-Agglomération devra également élaborer avec l'ensemble des acteurs concernés son **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur (PPGDID)**, intégrant son système de cotation de la demande.

Pour les situations complexes, **un dispositif de repérage sera mis en œuvre avec la contribution des communes**. Ces situations seront ensuite discutées lors des commissions d'attribution. L'agglomération **étudiera également la nécessité de renforcer les lieux d'information et d'enregistrement de la demande**.

De plus, **l'Agglomération conditionnera la garantie d'emprunt des prêts consentis par les bailleurs publics pour la production de logements locatifs sociaux à la réservation de logements à son bénéfice**. La gestion de ce contingent lui permettra de mieux contribuer à la mise en œuvre de la stratégie en matière d'attributions qui sera définie avec l'ensemble des partenaires.

SYNTHESE

- Utiliser la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) comme un cadre partagé à l'échelle du territoire pour l'attribution des logements
- Etudier la nécessité de renforcer les lieux d'information et d'enregistrement de la demande en logements sociaux et formaliser un plan partenarial de gestion de la demande dans le cadre de la CIL
- Travailler sur la cotation de la demande
- Mettre en place un dispositif de repérage des situations complexes et mettre en œuvre le PPGDID pour répondre aux demandeurs
- Mettre en place la réservation de logements au bénéfice de l'Agglomération en contrepartie des aides financières à la production de LLS

2.4. Répondre aux besoins de tous en diversifiant l'offre

Le PLH dans son ensemble a vocation à prévoir un logement pour tous. Répondre aux besoins de tous signifie, pour l'Agglomération de permettre à tous les ménages de réaliser leur parcours résidentiel de façon fluide, grâce à une offre adaptée et accessible financièrement. Cela concerne tous les ménages : les jeunes en étude, les jeunes actifs, les familles nombreuses / monoparentales, les personnes âgées / handicapées, ou encore les publics spécifiques tels que les personnes en besoin de logement d'urgence, les saisonniers...

Pour faciliter le début du parcours résidentiel des ménages, Montélimar-Agglomération **étudiera les besoins en logements des étudiants, en lien avec son projet de développer l'enseignement et la formation**. En effet, cette étude plus approfondie permettra de bien calibrer les besoins en résidences étudiantes, et permettra une approche plus complète et concrète quant à la localisation de ces logements, à leur nature, leur typologie, ou encore leur niveau d'accessibilité financière pour les jeunes en étude.

Parallèlement, il s'agira de mieux connaître les besoins en logement/hébergement des saisonniers et de bien identifier les solutions actuelles afin d'envisager le développement d'une offre supplémentaire et/ou plus adaptée, en particulier sur Montélimar en lien avec son classement en commune touristique.

Ces catégories de publics sont bien spécifiques, mais des réponses proches ou combinées peuvent être imaginées pour optimiser l'occupation.

L'objectif sera ensuite de **fidéliser les actifs résidant sur le territoire en favoriser les parcours résidentiels, c'est-à-dire en proposant une offre bien localisée à proximité des aménités, à la typologie adaptée, et accessible géographiquement et financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petite typologies en location, et notamment en T2, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location permet une meilleure fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, dans l'offre neuve, de préférence sur les autres communes de Montélimar-Agglomération, dans la mesure où la majorité du parc locatif en petite typologie se trouve déjà sur la ville-centre. Au contraire, **sur la ville-centre et notamment l'hypercentre moins attractif, les plus grandes typologies seront à favoriser afin d'attirer les familles**.

En complément de ce travail sur les formes d'habitat produites, l'agglomération **approfondira le travail sur l'identification des profils et attentes des jeunes actifs et actifs ne résidant pas sur le territoire**, afin de savoir quelle offre produire pour gagner en attractivité pour ces ménages.

Concernant la problématique du vieillissement de la population, il nécessite une multiplicité de réponses. Le PLH 2021-2027 vise en premier lieu à **produire une offre abordable pour les ménages âgés modestes**, en engageant une réflexion partenariale avec les bailleurs sociaux quant aux formes de logements à produire pour répondre aux besoins et contraintes financières de ces ménages qui souhaitent changer de domicile pour un logement plus adapté à une potentielle perte d'autonomie à venir, mais désirant néanmoins demeurer sur le territoire. Ainsi, un travail de réflexion sur l'offre en logement, notamment social, pour les personnes âgées devra être engagé : typologies des logements, forme de la structure (résidence autonomie, MARPA), localisation géographique, etc. Les localisations en centre-ville et/ou à proximité directe des services et infrastructures de transports et de santé seront favorisées. L'offre produite devra être abordable financièrement, et adaptée aux personnes à mobilité réduite, et présenter si possible une mixité intergénérationnelle, afin de ne pas produire une offre « mono-ménage ». Une veille des projets dédiés aux personnes âgées dans la programmation locative sera donc à engager, afin de s'assurer de l'adéquation des réponses tant au plan qualitatif, quantitatif que géographique (opérations privées et publiques).

Pour les ménages âgés n'ayant pas encore passé le cap du déménagement vers un logement plus adapté à leurs besoins, Montélimar-Agglomération devra continuer à travailler, en parallèle, **sur l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie et au handicap**. Favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie en lien avec l'âge entre en effet en complémentarité avec la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins de ces ménages, et est souvent favorisée par les personnes concernées.

Enfin, le PLH doit répondre aux besoins des publics spécifiques du territoire, et notamment aux plus précaires. Ainsi, l'Agglomération aura un rôle proactif afin de :

- **nouer un réel partenariat avec ces acteurs associés,**
- **identifier les potentiels blocages et être force de proposition sur les réponses à apporter,**

dans le but d'identifier l'évolution potentielle des besoins des ménages en situation d'urgence, mais également de suivre les éventuels besoins en réhabilitation des logements d'urgence, notamment dans les centres anciens. L'objectif de ce suivi est de maintenir l'accessibilité de cette offre aux ménages en situation d'urgence (femmes victimes de violences, ménages victimes d'un accident, etc.), afin de pouvoir fournir une solution d'hébergement à tout moment, pour des personnes seules comme des familles.

Le PLH devra s'assurer de répondre aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. L'agglomération **étudiera des solutions pérennes de sédentarisation pour les gens du voyage aspirant à ce mode de vie**, dans la mesure où ceux-ci sont déjà présents sur le territoire, comme l'a montré le diagnostic. Le suivi des besoins des ménages devra également être assuré, en parallèle d'un travail sur les solutions et outils à mobiliser pour assurer une sédentarisation sécurisée et légale de ces ménages.

SYNTHESE

- Etudier les besoins en logements des étudiants en lien avec la stratégie enseignement et formation
- Fidéliser les actifs résidants sur le territoire en favorisant les parcours résidentiels
- Définir les profils et attentes des jeunes actifs et des actifs travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas
- Développer une offre spécifique aux seniors en adaptant les logements des personnes à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile et en proposant une offre abordable et adaptée
- Adapter les typologies aux besoins des ménages : produire plus de petits logements en locatif en dehors de Montélimar
- Suivre les besoins en hébergements d'urgence
- Etudier des solutions pérennes de sédentarisation pour les gens du voyage aspirant à ce mode de vie



ORIENTATION 3

Mettre en place une stratégie foncière communautaire

3.1. Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle communautaire pour mieux maîtriser le développement du territoire sur le temps long

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, en particulier sur des territoires attractifs et en développement comme l'est Montélimar-Agglomération.

De plus, avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols visé par l'Etat, l'économie foncière est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la **mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire**. Montélimar-Agglomération devra donc **mettre en place cette stratégie, notamment par le biais de son PLUi actuellement en cours d'élaboration, afin de mieux maîtriser le développement du territoire sur le temps long**, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe **par l'identification et la hiérarchisation des gisements fonciers** (friches, dents creuses, divisions foncières) **pouvant porter des opérations de logements, notamment en locatif social**. Ce travail, déjà en cours par l'Agglomération, dans le cadre du diagnostic du PLUi, sera affiné avec les communes et finalisé.

Cette hiérarchisation des gisements fonciers tiendra compte, entre autres, des capacités des équipements existants ainsi que de la desserte du territoire en transports en commun et en co-voiturage, dans une optique de développement raisonné, durable et soutenable sur le temps long. Le rôle du PLUi sera donc primordial sur ce point, afin de s'assurer que l'offre en logements qui sera produite permette aux ménages d'être intégrés dans la trame urbaine et sociale du territoire. Cette cohérence et transversalité entre les différentes politiques de l'agglomération sera facilitée par ce document unique, qui aura une vocation opérationnelle et permettra une meilleure articulation des différentes politiques stratégiques.

Cette hiérarchisation permettra de privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier dans le tissu bâti, afin de produire en évitant de consommer du foncier supplémentaire. Ceci concerne particulièrement le centre-ville de Montélimar, mais également les centres des autres communes, afin de densifier l'habitat et répondre aux besoins en logement sans consommer d'espace naturel ou agricole.

En outre, **les opérations neuves les plus importantes seront phasées dans le temps, afin de limiter la concurrence entre opérations** (cf orientation 2.1.), et de mieux maîtriser les opérations produites et leur commercialisation, et donc d'éviter la consommation de foncier « non rationnelle » (mauvaise commercialisation par effet de concurrence entre les communes ou quartiers, manque d'intérêt des bailleurs sociaux pour réaliser des logements locatifs sociaux sur une commune, etc.). Les OAP du PLUi seront mobilisées pour cette maîtrise du développement de l'agglomération, voire celles des quelques PLU « Grenelle » en cas de production de logements non maîtrisée (programmation impossible réglementairement sur les autres PLU).

Pour avoir plus de poids pour l'action foncière et la maîtrise du foncier, **l'agglomération suivra avec une attention particulière les Déclarations d'Intention d'Aliéner pour saisir éventuellement des opportunités**. Elle mobilisera également davantage les outils suivants : emplacements résér-

vés logements dans le PLUi, négociation avec le bailleur-aménageur quand l'agglomération maîtrise le foncier, plutôt qu'avec un aménageur pur qui a davantage de difficultés à trouver un terrain d'entente avec un bailleur, ou encore sollicitation de l'EPORA pour du portage foncier sur les interventions lourdes qui peuvent avoir du mal à être portées par l'Agglomération seule.

Afin de suivre et évaluer la mise en place de cette stratégie et par conséquent la consommation foncière, l'agglomération consolidera l'ébauche d'observatoire du foncier mis en place, en complément de son observatoire de l'habitat. Cet observatoire devra permettre de suivre la consommation du foncier à destination de l'habitat, et de la localiser afin de mesurer l'extension urbaine. La taille des parcelles, leur localisation, la nature des logements devront être observées.

SYNTHESE

- Identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations
- Prioriser le renouvellement urbain pour produire sans consommer de foncier supplémentaire
- Prévoir un phasage dans le temps des opérations neuves pour limiter les concurrences et les afflux de production (cf orientation 2)
- S'appuyer sur le PLUi en cours de réalisation pour affiner cette stratégie foncière
- Mobiliser davantage les outils de la maîtrise foncière

3.2. Inventer de nouvelles formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier

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 et en individuel groupé ou superposé (densité « intermédiaire ») devra être majoritaire, afin de limiter la production en individuel pur, consommatrice en foncier.

Pour ce faire, **une densité graduelle, calée sur la structuration du territoire, s'imposera aux opérations d'habitat** :

- Communes rurales = **16** logements / ha.
- Communes pôle d'appui et pôle touristique = **18** logements / ha
- Communes intermédiaires = **20** logements / ha
- Commune centre de Montélimar = **40** logements / ha

Cette densité se veut :

- **brute** = surface opération / nombre de logements (voirie, espaces verts, stationnement, équipements propres à l'opération sont comptabilisés sauf équipements à portée plus large que l'opération),
- **minimale** = possibilité de faire plus mais pas moins,
- avec une **moyenne possible** entre différentes opérations.

Elle sera **à inscrire dans le PLUi pour les gisements fonciers de taille conséquente**.

Elle implique de nouvelles formes urbaines, au-delà de la production de maisons en lots libres :

- une production en logements groupés dans le rural,
- une production logements intermédiaires et en logements groupés à Cléon, pôle d'appui,
- une production mixée de petits collectifs, logements intermédiaires / en bande dans les communes intermédiaires
- une majorité de logements collectifs, logements intermédiaires / en bande sur Montélimar.

Cette densification devra néanmoins se faire dans **un souci de bien être avec un habitat de qualité et de respect du cadre de vie et de la qualité patrimoniale/paysagère du territoire**, ainsi que l'identité des communes, notamment les plus rurales, où le collectif et l'individuel groupé ne sont pas des formes d'habitat « historiques ».

Une **démarche globale de sensibilisation** sera donc nécessaire avec les acteurs de l'habitat (promoteurs, mais également particuliers désirant effectuer une division parcellaire) et des élus communaux sur la question de l'économie foncière. En sus, un travail spécifique préalable à chaque opération importante et/ou en collectif permettrait de négocier des modifications du projet visant à garantir la qualité de cette densification en renouvellement urbain et à favoriser des projets plus innovants. Ce travail permettra de s'éloigner des idées reçues concernant le collectif (trop urbain, peu esthétique, etc.), de s'approprier des formes nouvelles (exemple du logement intermédiaire), rendues nécessaires par l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, et de favoriser un développement et une densification équilibrés et harmonieux du tissu urbain.

Dans cette optique qualitative, les opérations réalisées en habitat neuf devront utiliser autant que possible des matériaux de qualité (environnementales, esthétiques, durables), **être intégrées au paysage** afin de ne pas dénaturer le cadre de vie **et proposer des espaces collectifs**. Cela contribuera à la pérennisation de l'attractivité du territoire, à mettre en valeur le patrimoine naturel de l'agglomération et à donner une identité au quartier. Dans ce souci de durabilité et de pédagogie auprès des habitants, Montélimar-Agglomération pourrait expérimenter avec les communes volontaires, sur une ou deux opérations, le développement d'un concept innovant (bois habité, éco-quartier, quartier à énergie positive), ainsi que la concertation avec les riverains et futurs rési-

dents d'un lotissement au moment de l'élaboration du projet afin de répondre au mieux à leurs attentes.

SYNTHESE

- Privilégier la production dans le tissu urbain (dent-creuse, renouvellement urbain ...)
- Densifier avec un nombre de logements par hectare minimum à réaliser selon les typologies de communes : densité brute
- Travailler sur les formes urbaines : privilégier la production en petit collectif et en intermédiaire, pour infléchir la production en individuel pur
- Sensibiliser les acteurs de l'habitat et les élus sur la question de l'économie foncière dans la perspective du zéro artificialisation nette
- Systématiser un travail de négociation avec les constructeurs / aménageurs en amont des opérations d'habitat

3.3 Permettre la remise sur le marché de près de 250 logements vacants pour favoriser un renouvellement de l'offre dans l'enveloppe urbaine

Comme le diagnostic l'a montré, la ville de Montélimar a vu sa vacance réduire de 100 logements depuis 2012. L'objectif de ce PLH est de **continuer à être ambitieux en terme de lutte contre la vacance aussi bien à l'échelle de la Ville de Montélimar que des centres-bourgs concernés par une vacance structurelle** (logements vacants depuis plus de trois ans), **en ayant pour objectif au 31 décembre 2027 d'avoir remis sur le marché plus de 250 logements vacants, sur l'ensemble de l'agglomération.**

L'Agglomération viendra se placer en soutien de cette démarche, en poursuivant les dispositifs existants de sensibilisation et d'amélioration notamment du parc ancien. Cette stratégie évitera de construire de nouveaux logements et donc de consommer du foncier mais participera également à redynamiser les centres (cf orientation 2.1.), en fléchant ces logements pour la production d'une offre sociale en conventionnement privé (cf orientation 2.2.). L'objectif fixé est de **36 logements à réhabiliter et remettre sur le marché par an sur l'ensemble de l'agglomération.**

SYNTHESE

- Agir contre la vacance structurelle pour favoriser le dynamisme des centres
- Utiliser les logements vacants depuis plus de trois ans pour produire de l'offre sociale en conventionnement privé
- Favoriser la rénovation du bâti ancien qui n'a plus de vocation, qui est vacant ou indigne pour produire de nouveaux logements : 35 logements/an

-



ORIENTATION 4

Positionner Montélimar-Agglomération au centre de la politique locale de l'habitat

Les questions de gouvernance de la politique Habitat sont essentielles. Traitées dans ce quatrième pilier de la politique de l'agglomération, cette gouvernance inclut les communes, les partenaires acteurs de l'habitat et les habitants du territoire concernés par les dispositifs en place ou proposés au fil des six années qui viennent.

4.1. Renforcer la structuration du service Habitat de l'Agglomération pour animer la mise en œuvre du PLH et les partenariats avec les différents acteurs du logement et avec les acteurs économiques

Une **politique transversale, articulant habitat, emploi, développement économique et aménagement du territoire** passe par une bonne articulation et communication entre les différents acteurs locaux et projets, et un partenariat à toutes les étapes du développement du territoire.

Pour mener à bien les actions présentées dans le PLH 2021-2027, l'agglomération devra **maintenir et accentuer l'animation relative au parc public et au parc privé**. Cela passe par un renforcement de cette animation en lien avec la CIL, Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain pour le parc public, et en lien avec ACV, les enjeux d'accompagnement à la réhabilitation et d'accompagnement des propriétés pour le parc privé. En outre, le service participera activement à la mise en place de la Maison du Projet, qui est actuellement envisagée et qui a vocation à devenir un guichet unique pour tous les porteurs de projet qu'ils soient économiques ou résidentiels.

Elle mettra également en place **des modalités de travail adaptées avec les opérateurs-aménageurs** qui construiront les logements indiqués dans les objectifs du PLH : pour que les objectifs qualitatifs ne restent pas lettre-morte, L'Agglomération et les communes devront être en contact régulier avec les opérateurs du territoire et notamment en amont des projets, afin de travailler avec eux sur les formes que devront prendre leurs projets, par exemple.

De façon à **rapprocher le monde économique de l'habitat**, l'Agglomération veillera, en lien avec le SPPEH, à la formation des artisans locaux à la réhabilitation du parc ancien et s'assurera d'autre part, en lien avec les services RH des entreprises, que l'offre en logements du territoire est en adéquation avec les besoins de leurs employés (notamment pour les plus importantes et celles qui s'implanteront).

Sur le volet social de l'habitat, l'Agglomération s'engage à être **proactive avec les bailleurs sociaux et les partenaires sociaux locaux** (AIVS, CCAS des communes, structures d'hébergement d'urgence, REMAID, etc.). Cette proactivité permettra d'avancer plus efficacement sur les différents travaux menés de front sur l'agglomération, et de fluidifier de fait les parcours résidentiels des ménages ayant recours à ces structures.

Enfin, les moyens nécessaires à l'observatoire de l'habitat, délégué pour l'instant à l'ADIL 26, et à celui du foncier, obligatoires dans le cadre du PLH, seront dégagés. Au-delà de leur caractère obligatoire, ces observatoires doivent devenir de véritables outils de suivi et d'évaluation continue

des politiques menées en matière d'habitat, et donc d'aide à la décision pour infléchir au besoin cette politique selon les résultats observés dans les observatoires.

L'ensemble de cette animation, communication, sensibilisation..., pour la mise en œuvre et le suivi de la politique habitat présentement définie, nécessite inévitablement de **renforcer les moyens humains du service habitat**. Sans cela, les volontés de davantage de partenariat, d'accompagnement, de pro-activité, d'observation, de transversalité n'aboutiront pas. A minima, le service doit évoluer et se structurer pour passer de 0,5 ETP à **2 ETP**, ce qui permettrait de flécher un chargé de mission parc privé et un chargé de mission parc public.

SYNTHESE

- Mieux articuler les différentes politiques locales
- Maintenir l'animation relative au parc public et la renforcer en lien avec la CIL et Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain, et renforcer l'animation relative au parc privé
- Faire des observatoires des outils d'évaluation continue de la politique Habitat
- Mettre en place les modalités de travail adaptées avec les opérateurs
- Assurer le lien avec les artisans intervenant dans la réhabilitation des logements et les services RH des grandes entreprises du territoire et celles qui s'implantent
- Être proactif avec les partenaires et les bailleurs sociaux : développer les lieux partenariaux et le suivi des publics très défavorisés présents sur le territoire
- Créer deux postes supplémentaires pour le service

4.2. Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de Montélimar-Agglomération. Ainsi, celles-ci seront impliquées tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances de travail existantes de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**.

Ces actions de pédagogie se font pour les acteurs locaux de l'habitat et les élus, en termes de « formes / type d'habitat » notamment, mais aussi auprès des citoyens, pour les « manières d'habiter ». Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de **faire avancer la politique locale de l'habitat en tenant compte des changements de paradigme nécessaires en lien avec les évolutions sociétales** : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants (verdissements, lieux de convivialité, locaux partagés...), y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

SYNTHESE

- **Co-construire la stratégie habitat en partenariat avec les communes tout au long du PLH**
- **Renforcer les actions de pédagogie et d'information en termes d'habitat et d'habiter**

4.3. Communiquer autour de la thématique Habitat

Servant l'objectif de pédagogie mentionné dans l'orientation 4.1., la communication permet de **faciliter la mise en œuvre des actions du programme d'action, notamment celles qui nécessitent l'intervention des particuliers** (conventionnement, remise sur le marché des logements vacants, etc.).

Des outils supports de communication doivent être davantage développés pour une efficacité supérieure des dispositifs qui seront proposés. Ces outils sont d'abord aux services des 27 communes qui seront alors en mesure d'assurer le relais auprès de la population.

Elle sert aussi à **promouvoir et valoriser la qualité résidentielle du territoire** et des opérations qui s'y développent, afin d'attirer de nouveaux ménages en leur faisant connaître l'offre existante, et adaptée à leurs besoins et attentes, sur le territoire.

SYNTHESE

- Communiquer largement sur les dispositifs existants d'aides aux propriétaires occupants et bailleurs
- Communiquer, promouvoir et valoriser la qualité résidentielle du territoire et les opérations d'habitat qui s'y développent

ANNEXE

Éléments de cadrage sur la construction du scénario proposé

Plusieurs ateliers élus ont eu lieu pendant l'élaboration du PLH afin d'arriver au scénario de développement urbain le plus consensuel.

Afin d'être au plus proche de la réalité au moment du démarrage du PLH, une estimation statistique a été réalisée afin de pouvoir projeter la population en 2027, à l'issue du futur PLH, et ainsi proposer des objectifs de production de logements. L'estimation démographique élaborée jusqu'en 2021, année de démarrage du PLH, a été faite selon les mêmes tendances que celles observées durant la période du PLH précédent à l'échelle des communes, en prenant en compte la diminution de la taille des ménages (ce qui représente le taux de desserrement des ménages).

Sur cette base, 3 scénarios de développement ont été élaborés :

- Un premier scénario où les objectifs de production de résidences principales ont été définies selon la prise en compte des souhaits des communes issues des rencontres avec le Vice-Président à l'habitat à Montélimar-Agglomération, sans ajustement, sans intégration des objectifs de maîtrise du développement sur les communes des polarités inférieures.
- Un deuxième scénario avec un taux de croissance démographique par polarité retranscrivant les objectifs de maîtrise du développement souhaités par l'Etat dans des perspectives de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière.
- Un troisième scénario où les objectifs de développement ont été définis en fonction du rôle de chaque commune avec des ajustement du taux d'accroissement pour chaque commune dans la limite du seuil fixé pour chaque strate supérieure et la prise en compte des pratiques antérieures des communes.

Ces scénarios de développement ont été construits à partir des besoins en résidences principales pour répondre :

- à la croissance de la population
- au desserrement des ménages

Le troisième scénario est le plus consensuel.

Une action particulière de reconquête des logements vacants, pour créer des résidences principales sans construire de nouveaux logements, a été intégrée dans le scénario avec un objectif de diminuer de 25% la vacance de longue durée, notamment sur les communes avec un taux de vacance élevé (supérieur à 9%).

Principe de construction des objectifs en RP

