

## 3.2. L'HABITAT

*Une commune solidaire dans sa politique de logement.*

### 3.2.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

*Une diversification des typologies.*

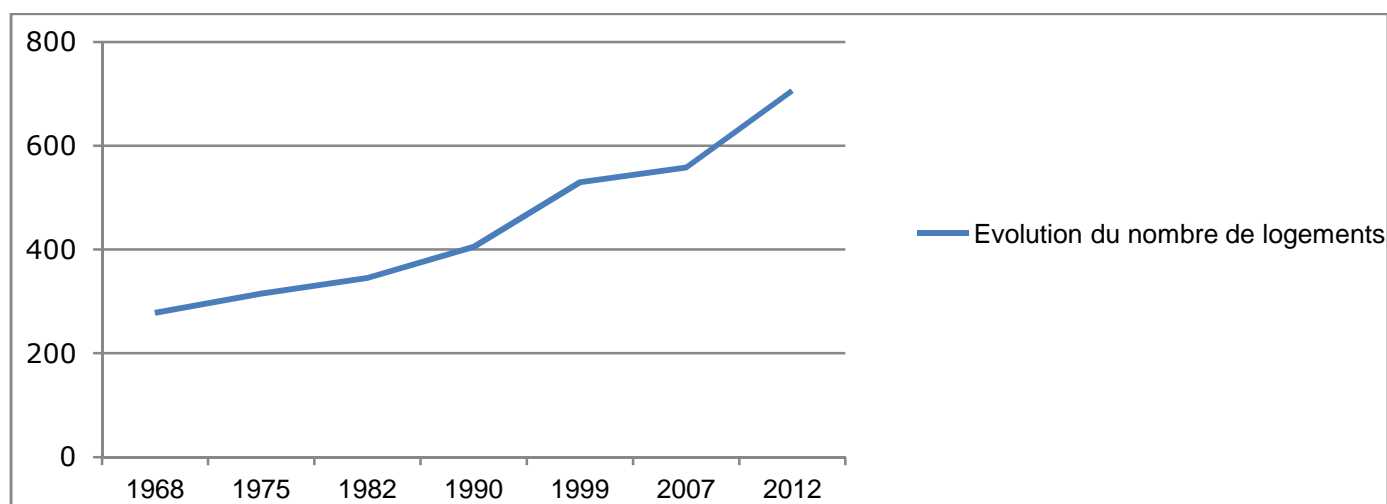
#### A) UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DYNAMIQUE

L'évolution du parc de logements de la commune est supérieure ou égale aux besoins de la population, comme vu en partie 2.1.3. et elle la suit.

Quand la population décroît, la production continue de croître, expliquant ainsi la vacance d'habitations plus anciennes.

Sur une base de 66 logements en 1968, 6,5 logements ont été produits en moyenne par an jusqu'en 2011, avec un pic de constructions autour de 1999 à 31 logements (source : INSEE).

#### *L'évolution du nombre de logements à Montbrun-les-Bains*



Source : INSEE

#### *L'évolution du nombre de logements par catégorie à Montbrun-les-Bains*

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>278</b>	<b>315</b>	<b>345</b>	<b>405</b>	<b>530</b>	<b>558</b>	<b>706</b>
<i>Résidences principales</i>	172	185	208	198	214	227	215
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	45	77	109	196	281	281	455
<i>Logements vacants</i>	61	53	28	11	35	49	36

Le nombre de résidences principales croît depuis 1968, à plus que doubler entre 1968 et 2012 (multiplié par 2,5). Leur proportion reste similaire sur toute la période par rapport au reste du parc bâti (résidences secondaires et logements vacants).

Parallèlement, le nombre de logements secondaires explose entre 1968 et 2012, il est multiplié par 10, atteignant son pic historique de 455 résidences en 2012.

Cette proportion considérable de logements secondaires s'explique par la vocation touristique et thermale de la commune sur laquelle on trouve deux villages de vacances :

- VVF (40 logements) et Léo Lagrange (49 logements), des résidences hôtelières : le hameau des Sources (107 logements) et le domaine du château des Gipières, de nombreux gîtes et locations privées. Globalement, le parc de logements montbrunois se caractérise aussi par une forte proportion de l'ancien (46% datent d'avant 1945).
- Une très forte proportion de maisons (81% / 76% pour la communauté de communes de Hautes Baronnies).
- Un parc locatif assez développé : il représente 32% des résidences principales (33% en Baronnies Provençales et 36% dans la Drôme). Parmi ces logements locatifs, il n'y avait début 2013 que 9 logements locatifs publics (appartenant à Drôme Aménagement Habitat/DAH, soit 4,2% des RP (12,3% en Drôme). Les autres sont en concurrence avec les locations saisonnières (leur nombre a d'ailleurs légèrement baissé entre 2006 et 2011).

Parallèlement, un programme de construction de 10 logements locatifs avec DAH est en cours qui devrait être livré en 2017 : 6 logements dans l'ancienne gendarmerie et 4 maisons neuves.

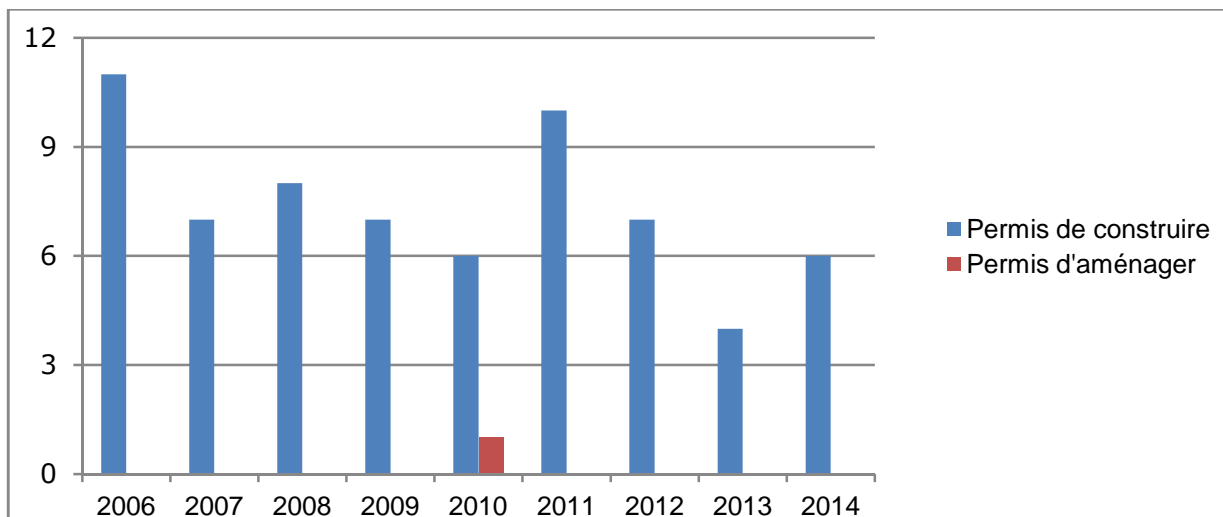
Le nombre de logements vacants décroît quand la population augmente jusqu'en 1982, puis il augmente quand la population décroît. Il est à la fois le révélateur d'un départ des habitants de la commune mais aussi celui d'un parc de logement pas bien adapté et correspondant au besoin des habitants sur place ou des nouveaux arrivants.

En 2012, il représente en moyenne 5% du parc bâti, soit un taux légèrement inférieur à la moyenne nationale (6%).

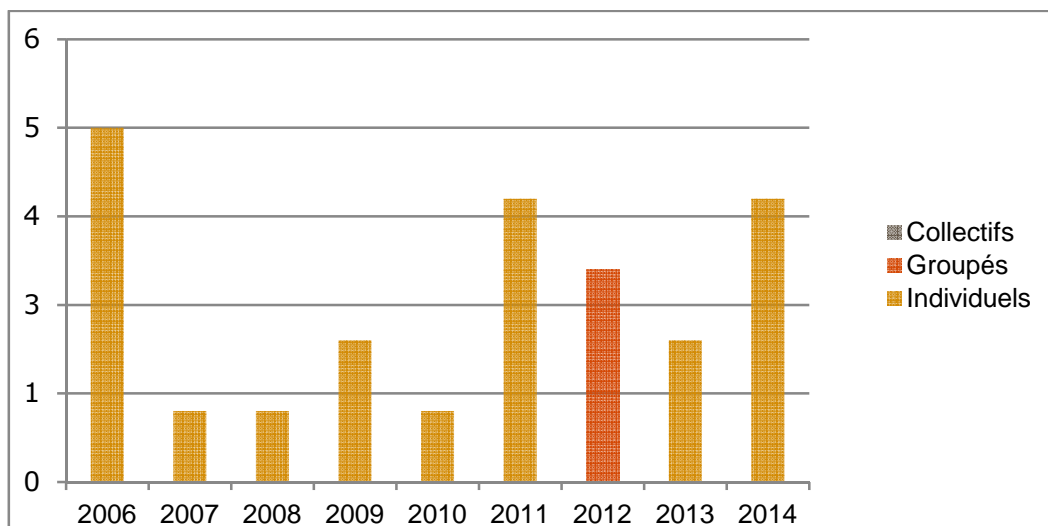
### ***Une cohérence entre les logements autorisés et commencés***

L'exploitation des données SIT@DEL sur les permis de construire permet d'observer les variations par année des projets et le décalage entre le moment où un permis de construire est délivré (logement autorisé) et le moment où le chantier démarre (logement commencé).

Entre 2006 et 2014, il y a 8 permis en moyenne déposés par an. Un seul permis d'aménager a été déposé en 2010.

**Les dépôts de permis par année**

Source : Sit@del

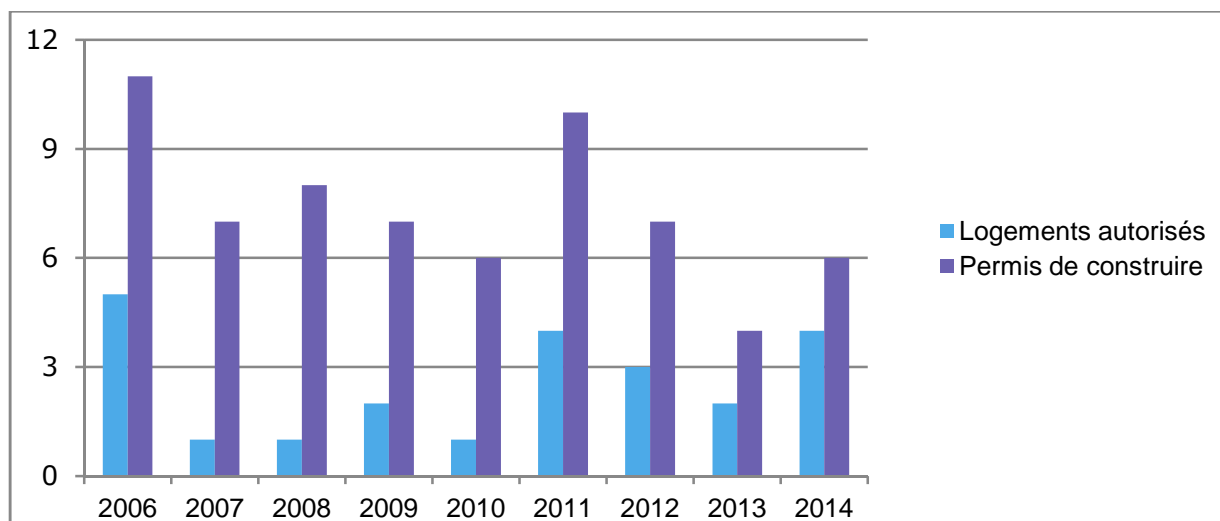
**Le type de logements construits par année**

Source : Sit@del2

Concernant le nombre de constructions démarrées, plusieurs constats peuvent être faits :

- Les maisons individuelles prédominent.
- Une opération d'habitat individuel groupé a eu lieu en 2012 (3 logements).
- Aucune opération de logements collectifs n'a eu lieu depuis 2006.
- Un rythme des constructions est irrégulier pour la 2006-2014.

Le graphique ci-dessous informe par ailleurs que la courbe des constructions suit bien celle des permis de construire, même si celle-ci reste toujours au-dessus de la première. Sur la période 2006-2014, 66 permis de construire ont en effet été déposés et 23 constructions démarrées, soit 35 % de réalisations.

**L'évolution du nombre de logements autorisés et commencés entre 2006 et 2013**

Source : Sit@del2

Cet écart entre les deux courbes peut s'expliquer par le fait qu'il n'est pas rare de voir un promoteur ou un particulier obtenir un permis, mais ne pas commencer les travaux rapidement ou mettre en attente un chantier en fonction de la conjoncture économique par exemple. Le recours des tiers explique également une partie des abandons de projets.

**B) UN PARC RELATIVEMENT HOMOGENE DANS SON OFFRE DE LOGEMENTS**

En analysant globalement la structure du parc, il est possible de constater que celui-ci présente une offre de logements homogène :

- 52% des résidences sont des maisons, dont une grande majorité de maisons individuelles classiques.
- 45,6% de logements comprennent 4 pièces ou plus.
- 63% de propriétaires.

**LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>215</b>	<b>100,0</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	4	1,9	5	2,3
2 pièces	20	9,3	24	10,4
3 pièces	45	20,8	42	18,5
4 pièces	69	31,9	77	33,8
5 pièces ou plus	78	36,1	80	35,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'homogénéité du parc de logements, fortement constitué de logement de grandes tailles (68% de 4 pièces et plus) peut compliquer ce que l'on appelle les parcours résidentiels au sein de la commune, c'est-à-dire la possibilité de changer de type de logements en fonction de l'évolution de ses besoins : passage d'un petit appartement vers un appartement plus grand, passage d'un appartement à une maison, et vente parfois de la maison pour retourner dans un appartement plus petit une fois à la retraite.

Compte-tenu de l'homogénéité du parc, ce type de parcours est forcément plus difficile à Montbrun-les-Bains et peut obliger certains habitants à aller s'installer dans d'autres communes. Des actions de diversification du parc de logements peuvent donc être envisagées en proposant davantage de logements alternatifs à la maison individuelle, avec notamment des appartements familiaux à des prix moyens et autres logements de taille inférieure à 4 pièces. Ce type de logements serait plus « abordable » et adapté pour pouvoir accueillir des jeunes couples avec enfant(s).

Dans un parc fortement dominé par les maisons individuelles, avec un prix souvent plus élevé que des logements collectifs ou semi-collectifs, les plus pénalisés par cette situation sont :

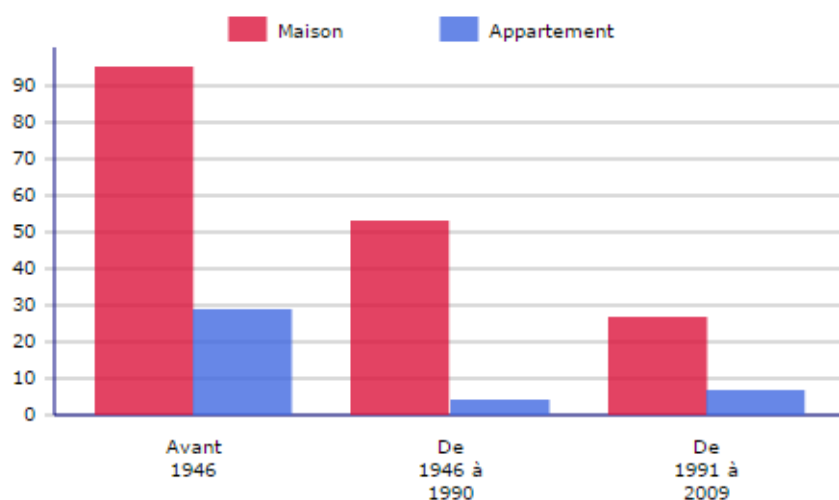
- Les personnes avec des revenus modestes d'une manière générale.
- Les jeunes démarrant leur vie professionnelle, ce qui explique que bon nombre d'entre eux continuent d'habiter dans la maison de leurs parents.
- Les jeunes ménages en âge d'avoir des enfants ou avec des enfants.
- Les personnes âgées souhaitant déménager dans un logement plus petit et pratique, notamment en centre, pour être proches des commerces et services.

Les mêmes difficultés se posent pour les « arrivants », avec peu de choix pour ceux qui n'ont pas les moyens d'acheter ou de louer une maison. Cette difficulté à faire évoluer les conditions de logements peut expliquer pourquoi le renouvellement de la population est faible, du fait d'un manque d'offres de logements adaptés aux personnes voulant emménager sur la commune.

L'évolution des résidences principales à Montbrun-les-Bains démontre que la répartition entre maisons individuelles et logements collectifs a tendance à évoluer à l'inverse de la tendance nationale depuis 1946, avec une majorité toujours plus importante de maisons individuelles.

*Cela est aisément compréhensible du fait du caractère à dominante rurale de Montbrun-les-Bains, mais ne contribue pas à une offre de logements diversifiée.*

### **Les résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement**



Résidences principales construites avant 2010.  
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Source : Insee

Si on analyse le tableau ci-après, on constate que, parmi les résidences principales, le nombre de propriétaires augmente (58,1% en 2007 contre 63% en 2012, soit seulement 3 propriétaires de plus). A l'inverse, le nombre de locataires a baissé (33,8% en 7 locataires de plus), tandis que le nombre de personnes logées gratuitement augmente (+5 personnes).

### Les résidences principales selon le statut d'occupation

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>215</b>	<b>100,0</b>	<b>413</b>	<b>16,5</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	135	63,0	257	21,9	132	58,1
Locataire	70	32,4	133	7,7	77	33,8
dont d'un logement HLM loué vide	12	5,6	31	6,2	12	5,4
Logé gratuitement	10	4,6	23	4,9	18	8,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

En analysant dans le tableau suivant, le nombre de pièces présentes par résidence principale en 2012, on constate que les résidences disposant de 5 pièces ou plus sont majoritaires (36,1% du parc). Ensuite apparaît par ordre décroissant d'importance les logements de 4 pièces (31,9%) et 3 pièces (20,8%), les 2 pièces (9,3 % soit 20 logements) et les studios (1,9% soit 4 logements). Mais il n'y a pas de studios et seulement deux logements de 2 pièces.

Par rapport à 2007, les logements de 5 pièces ou plus a augmenté de 1 point, aux dépens de 4 pièces (-8 logements).

### Les résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>215</b>	<b>100,0</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	4	1,9	5	2,3
2 pièces	20	9,3	24	10,4
3 pièces	45	20,8	42	18,5
4 pièces	69	31,9	77	33,8
5 pièces ou plus	78	36,1	80	35,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

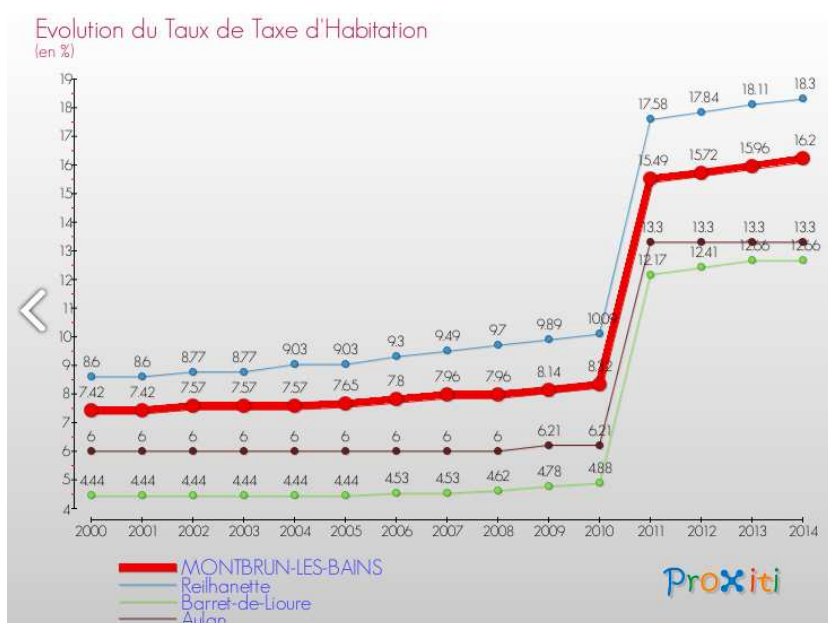
Cette étude confirme le manque de diversité dans l'offre de logements de Montbrun-les-Bains et donc la difficulté d'un parcours résidentiel des ménages sur la commune, ce qui peut présager d'un manque de dynamisme à plus ou moins long terme.

## C) LES TAXES

La gestion des taxes est un élément important à mettre en corrélation avec le dynamisme du parc de logements. Le graphique ci-après permet de constater que la taxe d'habitation se situe dans le groupe des communes moyennement imposée au regard des communes voisines (taxe d'habitation : Reilhanette 18,3%, Aulan 13,3%, et Barret-de-Lioure 12,66%).

En 2014, à Montbrun-les-Bains, ce taux est en augmentation de 1.5 % par rapport à 2013. La forte hausse de ce taux entre 2010 et 2011 s'explique parce que la part réservée au département a été supprimée et est désormais perçue par la commune (pour compenser la disparation de la taxe professionnelle sur les entreprises).

Cette augmentation sensible du taux de taxe d'habitation s'apparente ainsi à une écriture comptable et ne s'est donc pas traduite par une augmentation brutale et proportionnelle sur le montant en euros des impôts. A Montbrun-les-Bains, le taux de taxe d'habitation a ainsi augmenté de 118.33 % entre 2000 et 2014. Pendant la même période, les communes françaises similaires à Montbrun-les-Bains, ont vu leur taux de taxe d'habitation augmenter de 92.5 % en moyenne entre 2000 et 2014.

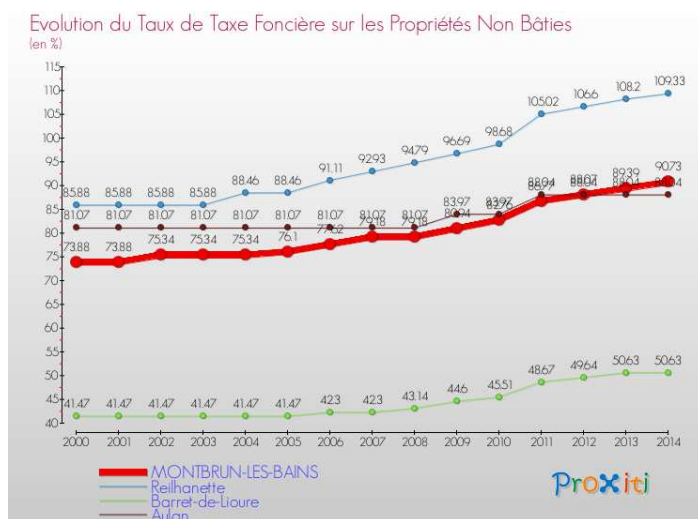
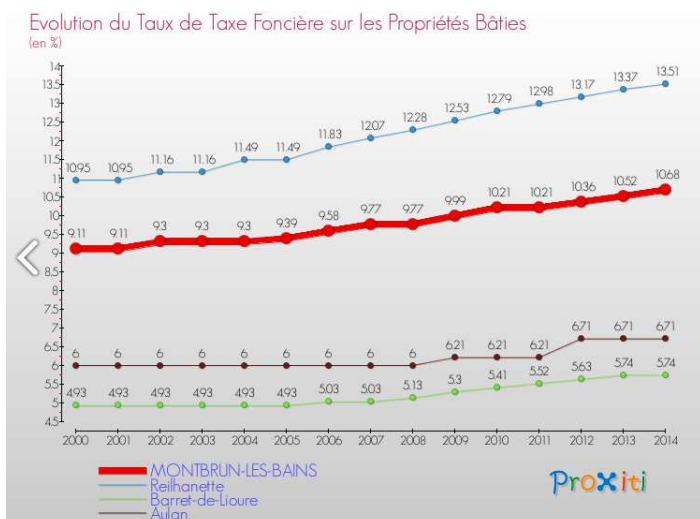


Source : Proxiti

Au regard des graphiques suivants, les taxes sur le foncier bâti et non bâti sont quant à elles modérées. Montbrun-les-Bains se situe dans le groupe des communes moyennement imposées au regard des communes voisines.

A Montbrun-les-Bains, le taux de taxe foncière sur le bâti a donc augmenté de 17.23 % entre 2000 et 2014. Pendant la même période, les communes françaises similaires à Montbrun-les-Bains, ont vu leur taux de taxe foncière sur le bâti augmenter de 9.78 % en moyenne entre 2000 et 2014. Depuis 2000, la commune de Montbrun-les-Bains a donc plus augmenté son taux de taxe foncière sur le bâti que les communes françaises similaires.

A Montbrun-les-Bains, le taux de taxe foncière sur le non bâti a ainsi augmenté de 22.81 % entre 2000 et 2014. Pendant la même période, les communes françaises similaires à Montbrun-les-Bains, ont vu leur taux de taxe foncière sur le non bâti baisser de 5.83 % en moyenne entre 2000 et 2014. Depuis 2000, la commune de Montbrun-les-Bains a donc plus augmenté son taux de taxe foncière sur le non bâti que les communes françaises similaires.



Source : Proxiti

### 3.2.2. LE PARC SOCIAL

*Un parc social en évolution et des demandes à satisfaire.*

#### A) LES ACTEURS DU MONDE DE L'HABITAT

##### **La Communauté de Communes des Hautes Baronnies**

La Communauté de Communes intervient dans de nombreux domaines et possède la compétence « Programme Local de l'Habitat ».

Montbrun-les-Bains n'est pas couverte par un SCoT.

La commune est inscrite à ce sujet dans le parc régional des Baronnies provençales qui se fixe notamment pour ambition : d'« expérimenter une politique de logement source de revitalisation conciliant identité architecturale et éco-construction ».

##### **Le CAUE de la Drôme**

Des consultations gratuites de l'architecte conseil du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) sont ouvertes à toute personne qui envisage la construction, l'agrandissement ou la réhabilitation d'un bâtiment.

La question de l'habitat correspond au quart des sujets traités par le CAUE de la Drôme. La forte pression démographique dans la Drôme et la sensibilité du public aux questions de qualité environnementale nécessitent de nouvelles formes de logements intégrant par exemple densité, mixité et qualités environnementales. Le CAUE aide les élus et professionnels dans leurs réflexions, tout en veillant à la bonne insertion paysagère et architecturale. »

Depuis quelques années l'urbanisme et l'habitat sont devenus des domaines d'intervention majeure du CAUE de la Drôme. A l'échelle communale ou intercommunale :

- aide à la définition du projet de la collectivité,
- réflexion sur le choix du "bon" outil réglementaire,
- élaboration du cahier des charges d'une carte communale ou d'un PLU.



Sur les quartiers existants ou les secteurs d'urbanisation future :

- accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de projets d'aménagement intégrant des exigences concrètes en matière de qualité environnementale : démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, qualité environnementale des bâtiments.
- aide au choix et à la mise en place des outils réglementaires : lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)..., fonciers : Zone d'Aménagement Différé (ZAD), Droit de Préemption Urbain (DPU)..., et financiers : Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)...

Même lorsque la commune - ou le groupement de communes - n'est pas maître d'ouvrage, elle est responsable de la qualité de l'aménagement de son territoire, le CAUE de la Drôme aide également les collectivités à formuler leurs préconisations en matière de qualité d'aménagement et de construction auprès d'opérateurs privés.

### **L'ANAH**

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Classiquement, la « part sociale » associée à toute construction est confiée à un opérateur HLM qui s'en rend propriétaire et en assume la gestion. Cependant, afin de ne pas pénaliser les plus petites opérations, notamment patrimoniales, la convention ANAH peut être un bon outil. En tant que partenaire des collectivités locales, elle permet à un investisseur privé, dans le cas d'un logement neuf, de bénéficier d'un abattement de 60% du produit des loyers sur ses revenus fonciers bruts.

En contrepartie, cet investisseur s'engage, pour 6 ans, à respecter des conditions de loyers et de ressources des locataires. Les loyers sont plafonnés en fonction de la taille du logement et du type de convention. À l'issue de la convention, le propriétaire récupère le libre usage de son logement ou peut souscrire à une nouvelle convention. Preuve que le social peut profiter à tous.

## **B) LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL**

Montbrun-les-Bains compte 5% de logements sociaux (10,3% à l'échelle du département, soit le double). Ce sont douze logements en HLM. Le nombre de logement social est stable sur la commune depuis 2007.

### **3.2.3. LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENT**

***Des besoins spécifiques à combler.***

#### **A) LES PERSONNES AGEES**

Etant donnée la proportion importante – et en constante augmentation – des personnes de plus de 60 ans sur la commune, les enjeux liés aux personnes âgées sont forts. Des efforts devront être faits en termes de logements adaptés aux personnes âgées, d'autant que les logements sont grands. Le département de la Drôme détient la compétence en termes de solidarité avec les personnes âgées et propose un accompagnement personnalisé pour chaque aîné. C'est le Département qui est en charge d'améliorer les conditions de vie de cette population à Montbrun-les-Bains.

## B) LES GENS DU VOYAGE

Montbrun-les-Bains ne possède pas d'aire d'accueil pour les gens du voyage. Rappelons que l'installation d'une aire n'est obligatoire que pour les communes de plus de 5 000 habitants. Le dispositif d'accueil des gens du voyage est régi par le département.

### 3.2.4. LE MARCHÉ IMMOBILIER

*Le prix du marché immobilier en progression.*

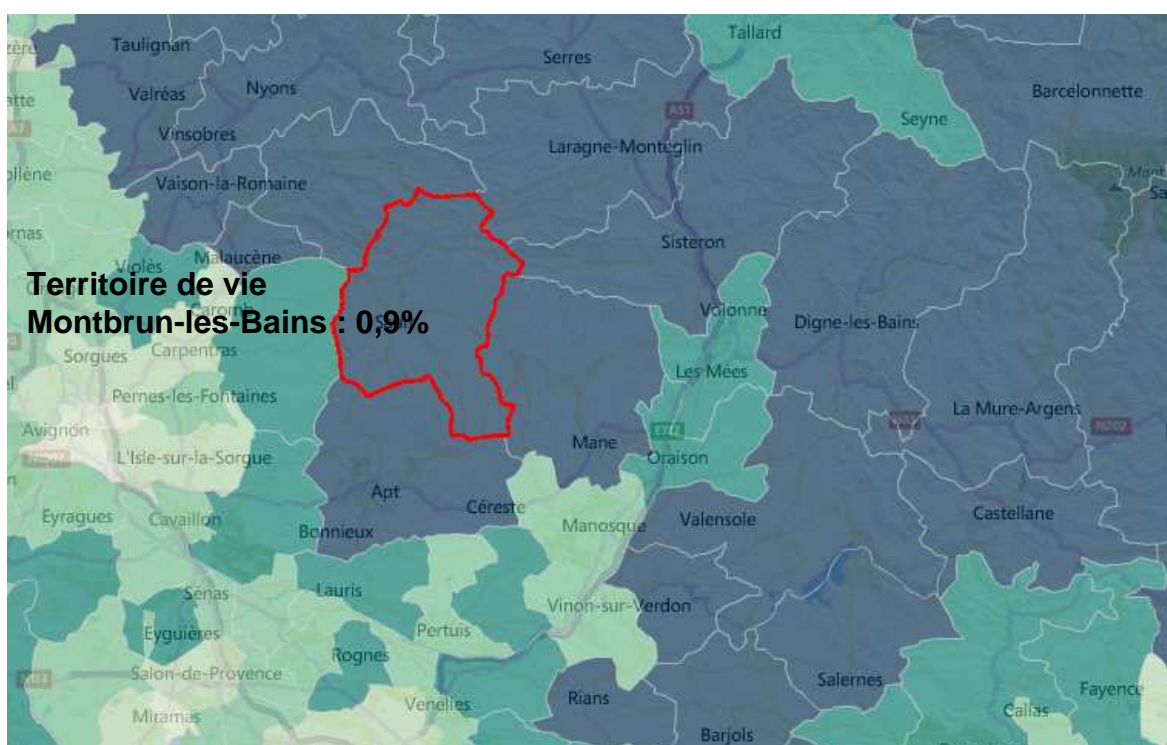
#### A) UN POTENTIEL FONCIER NON NEGLIGEABLE

##### *L'évaluation des capacités foncières*

L'évaluation des capacités foncières se base sur le calcul des surfaces disponibles à l'urbanisation, à savoir les zones classées « AU » au PLU (NA au POS), les dents creuses, et la proportion de logements dédiée au renouvellement urbain.

##### **Part des espaces artificialisés de 2015**

Source : Observatoire des Territoires – Drôme

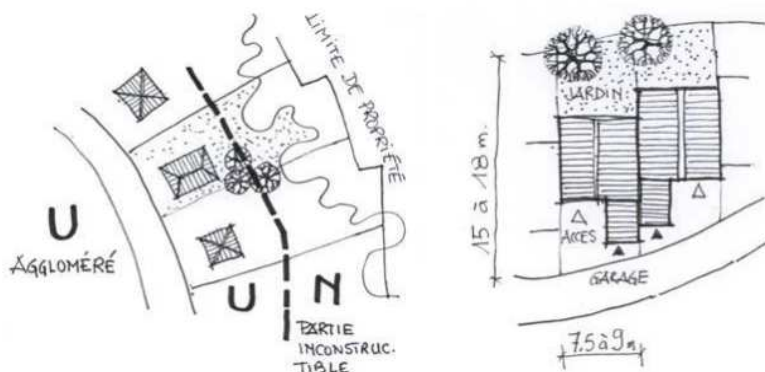


Le territoire de vie de Montbrun-les-Bains, ci-dessus sur la carte, est pour le moment bon élève en termes d'artificialisation de l'espace avec 0,9% du territoire urbanisé en 2015. Ce chiffre grimpe en effet à 2,4% à l'échelle du département, et 4,5% à l'échelle nationale.

Il faudra prendre en compte les prescriptions du CAUE et du parc naturel régional des Baronnies provençales pour maîtriser le développement du territoire et consommer durablement l'espace par une urbanisation maîtrisée.

Exemple de prescriptions pour la construction de logement, permettant l'augmentation du nombre de logement par une gestion durable de l'espace grâce une densité adaptée :

Exemples en matière de densification et de regroupement de l'habitat



Les grandes parcelles en frange des villages	Les maisons de ville
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concentrer l'habitat en zone U constructible au POS autour des zones agglomérées</li> <li>- Maintien d'une couronne verte boisée autour des villages</li> <li>- Limiter l'extension des zones U et NA (à urbaniser)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un produit adapté peu consommateur d'espace</li> <li>- Maintien d'une image verte par les nombreux jardins</li> <li>- Densité : 25 à 30 logement/hectare</li> <li>- Possibilité d'intégrer des garages</li> </ul>

- En 10 ans la commune a consommé 39 ha de foncier,
  - Pour le développement bâti 11.8 ha pour 42 logements neufs (soit 3.56 logements/ha).
- Analyse des permis de construire sur les dix dernières années de 2006 à 2015 inclus:**

- Surface totale impactée par l'ensemble des PC 393.900 m<sup>2</sup>.
- Surface impactée par les nouveaux logements 118.985 m<sup>2</sup>.
- Nombre de nouveaux logements: 42.
- Surface totale construite: 20.548,77 m<sup>2</sup>.

Dont:

- Logements nouveaux en construction: 5.685,62 m<sup>2</sup>.
- Logements en réhabilitation: 2.693,90 m<sup>2</sup>.
- Hangars agricoles, remises, garages: 3.528,96 m<sup>2</sup>.
- Bâtiments industriels et commerciaux: 8.640,29 m<sup>2</sup>.
- Equipements publics: 0,00 m<sup>2</sup>.

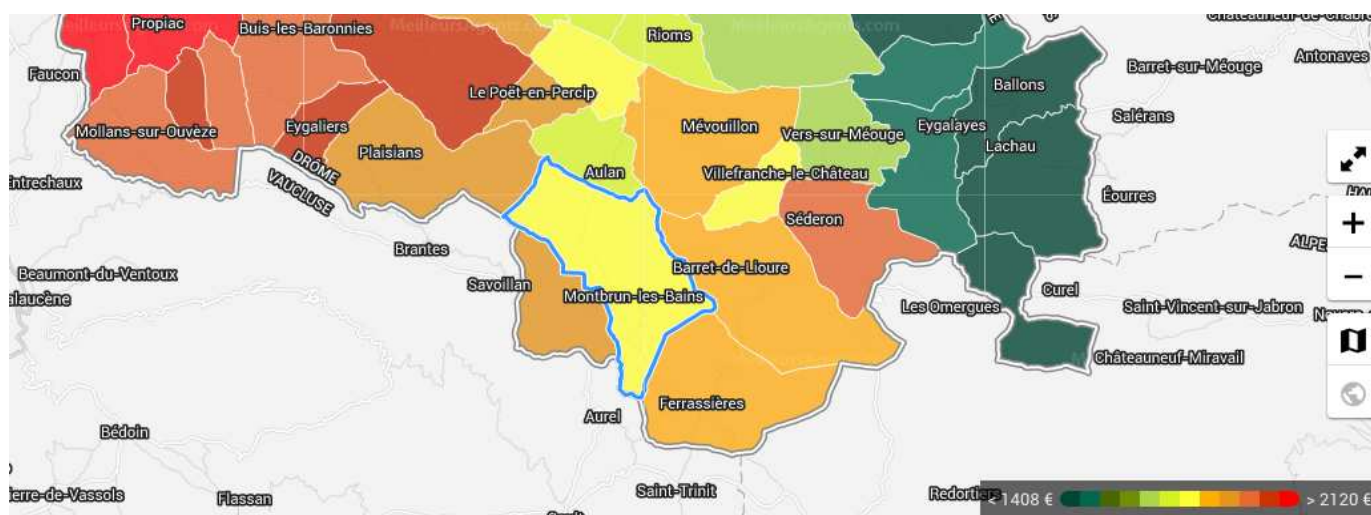
## B) DES PRIX DE TERRAINS QUI SE STABILISENT A UN NIVEAU ABORDABLE

L'agence *Meilleurs Agents* a fait un travail de relevé des prix pour Montbrun-les-Bains en juillet 2015 :

- Prix moyen pour une maison : **1797 €/m<sup>2</sup>**.
- Prix moyen pour un appartement: **1 976€/m<sup>2</sup>**.

Au 1 février 2016, le prix du mètre carré pour les maisons à Montbrun-les-Bains est estimé à 1 797 € en moyenne; il peut néanmoins valoir entre 1 036 € et 2 960 € selon les rues et le cachet de la maison.

Ceux sont des coûts relativement bas au regard des prix pratiqués dans les communes avoisinantes, notamment à l'Ouest (La Roche-sur-le-Buis 2029€/m<sup>2</sup>; Propiac 2124€/m<sup>2</sup>) et légèrement supérieurs aux communes au Nord et à l'Est. Par exemple, pour une maison: Rioms (1743€/m<sup>2</sup>), Montauban-Sur-Ouvèze (1688€/m<sup>2</sup>).



### 3.2.5. LE RENOUVELLEMENT DU PARC

*Le renouvellement modéré du parc de logements.*

#### A) UN EFFORT DE DIVERSIFICATION DU PARC EMBRAILLE

La répartition entre le logement individuel et le logement groupé (intermédiaire ou collectif) est assez équilibré, avec 52% de maisons individuelles et 45,6% d'appartements.

Depuis 2010, 11 logements construits en individuel ont été recensés pour seulement 3 nouveaux logements groupés construits. 78,5% des logements construits depuis 2010 sont donc des maisons.

Cela montre un recul dans la diversification du parc de logements, avec une catégorie de logement (individuel) qui prend le pas sur les autres.

Ce phénomène n'est donc pas cohérent vis-à-vis actuellement de la taille des ménages et de la difficulté actuelle du territoire à attirer de nouveaux habitants.

#### B) UN PARC PLUTOT ANCIEN A FAIRE EVOLUER

Pour le reste, les habitations sont relativement anciennes avec 57,7% du parc de logements construits avant 1946 et 26,5% entre 1946 et 1990. Les normes en matière de logements évoluant rapidement, ce parc ancien est soumis aujourd'hui à un enjeu fort, notamment en matière de réhabilitation thermique.

#### *Les résidences principales en 2011 selon la période d'achèvement*

	Avant 1946	1946-1990	1991-2009
Appartements	29	4	7
Maisons	95	53	21

Source : INSEE

A l'inverse, 15,8% des logements ont été construits dans la dernière décennie, ce qui est somme toute un taux relativement élevé par rapport aux communes voisines.