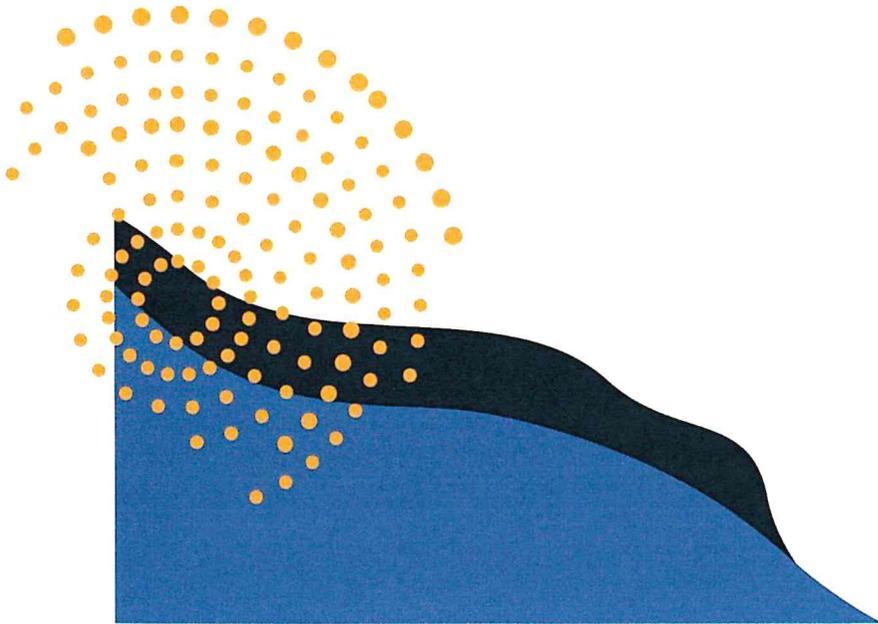


LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT



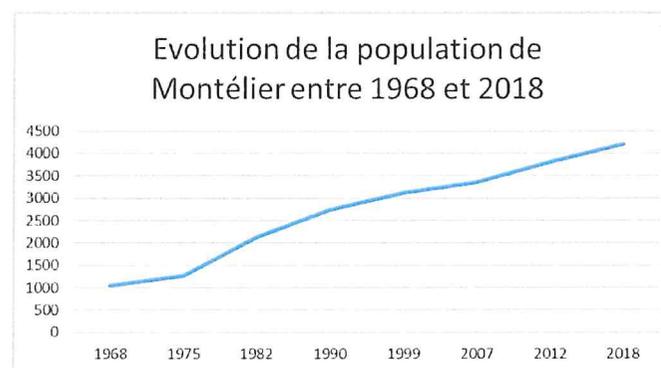
UN TERRITOIRE AUX FORTES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

4206 habitants au 01/01/2018 (population municipale)

Une croissance démographique soutenue depuis 1968

LA POPULATION MUNICIPALE (SENS DE L'INSEE)

LA POPULATION MUNICIPALE COMPREND LES PERSONNES AYANT LEUR RÉSIDENCE HABITUELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ; AINSI QUE LES PERSONNES DÉTENUES DANS LES ÉTABLISSEMENTS PÉNITENTIAIRES DE LA COMMUNE ; LES PERSONNES SANS-ABRIS RECENSÉES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ; ET LES PERSONNES RÉSIDANT HABITUELLEMENT DANS UNE HABITATION MOBILE RECENSÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE. CE CONCEPT DE POPULATION MUNICIPALE CORRESPOND À LA NOTION DE POPULATION UTILISÉE USUELLEMENT EN STATISTIQUE. EN EFFET, ELLE NE COMPORTE PAS DE DOUBLES COMPTES : CHAQUE PERSONNE VIVANT EN FRANCE EST COMPTÉE UNE FOIS ET UNE SEULE.



Évolution de la population de Montélier entre 1968 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2018

La croissance démographique a été importante à Montélier depuis les années 1970, avec une évolution croissante en moyenne de 2,96 % par an depuis 1968.

Depuis 1999, la croissance de la population a relativement ralenti, avec un rythme de 1,58 % par an mais restant largement supérieure aux territoires de comparaison. Sur la même période (1999-2018), communauté d'agglomération Valence Romans Agglo a connu une croissance annuelle moyenne de 0,59%, le département de la Drôme : 0,87% ; la Région Auvergne-Rhône-Alpes : 0,74% et 0,55% pour la France métropolitaine.).

Cette dynamique traduit la forte attractivité de la commune.

LES DONNÉES DE L'INSEE

LES DONNÉES DE L'INSEE CONCERNANT LES POPULATIONS LÉGALES SONT ACTUALISÉES TOUS LES ANS ET MISES EN LIGNE À LA FIN DÉCEMBRE DE L'ANNÉE N+2. DANS CE DIAGNOSTIC : 2018.

LES AUTRES DONNÉES DE L'INSEE SONT ISSUES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'ANNÉE ACTUALISÉS TOUS LES ANS ET MIS EN LIGNE AU MOIS DE JUIN DE L'ANNÉE N+3.

Population	1999	2013	Évolution annuelle 1999-2013	2018	Évolution annuelle 2013-2018	Évolution annuelle 1999-2018
Montélier	3 120	3 926	1.84%	4 206	1.4%	1.83%
CA Valence-Romans-Agglo	199 616	215 590	0.59%	221 737	0.56%	0.59%
Drôme	4 377 78	4 91 334	0.89%	5 11 553	0.81%	0.87%
ARA	6 954 285	7 695 264	0.78%	7 948 287	0.65%	0.74%
France métropolitaine	58 518 395	63 375 971	0.62%	64 639 133	0.40%	0.55%

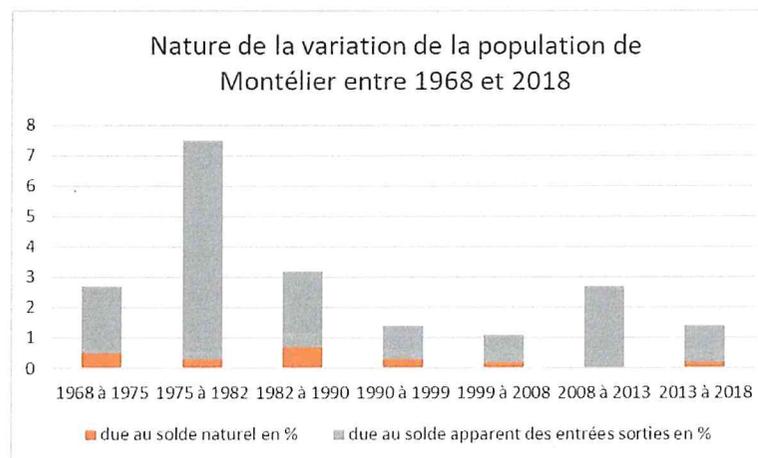
Évolution de la population de Montélier et des territoires de comparaison entre 1999 et 2018

Source : INSEE, Recensement de la population 1999 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Les dernières données publiées par l'INSEE en janvier 2022 donnent une réactualisation en hausse avec 4 206 habitants au 1^{er} janvier 2018, soit une augmentation de 1.56% entre 2017 et 2018 ; dans la continuité des années précédentes.

Une croissance démographique largement portée par le solde migratoire

Entre les années 1968 et 2018, la commune de Montélier a connu un développement démographique dû à la fois, à un solde migratoire positif, et à un solde naturel majoritairement positif (sauf entre 2008 et 2013) mais largement plus faible.



Nature de la variation de la population de Montélier entre 1968 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2018

Il est intéressant d'étudier cette croissance démographique en lien avec l'évolution des documents d'urbanisme. Le Plan d'Occupation des Sols de 1976 et ses nombreuses zones à urbaniser, a permis le développement résidentiel de la commune. Ce développement a fait venir de nombreuses personnes à Montélier : +850 habitants entre 1975 et 1982 ; induisant ainsi un solde migratoire très élevé entre ces deux dates : 7,2 %.

La création d'une zone d'intervention foncière et de zones d'aménagement différé en 1983 ont permis de ralentir cette croissance démographique. Le POS a également subi une révision en 1984 pour diminuer les zones à construire.

L'élaboration du PLU en 2002 et ses révisions de 2007 et 2014 ont autorisé une croissance plus modérée de la population.

Comparée à la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, la croissance observée de la

population entre 1999 et 2018 possède une structure différente. En effet, comme le montre le tableau suivant, à l'inverse de la commune de Montélier, la croissance démographique du territoire intercommunal est essentiellement due au solde naturel.

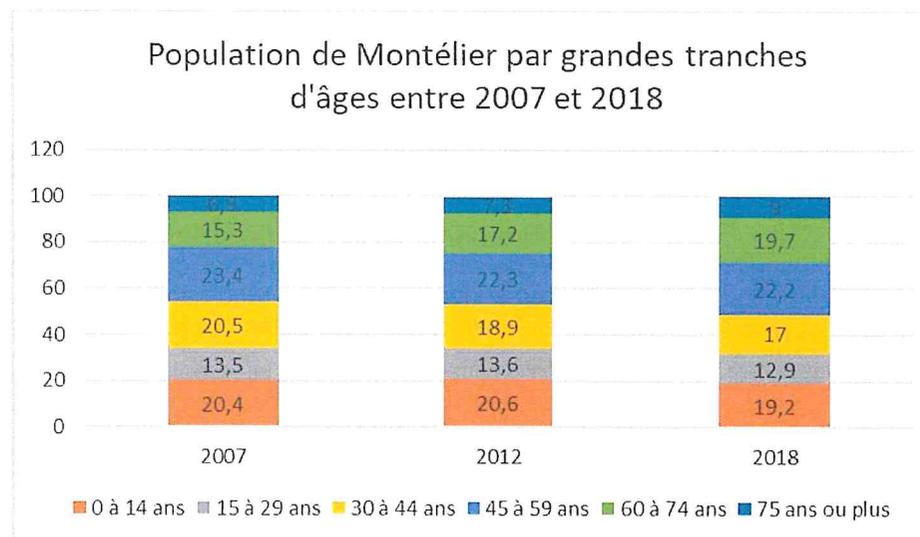
Population	1999 à 2008		2008 à 2013		2013 à 2018	
	<i>Solde naturel</i>	<i>Solde migratoire</i>	<i>Solde naturel</i>	<i>Solde migratoire</i>	<i>Solde naturel</i>	<i>Solde migratoire</i>
Montélier	0.2	0.7	0	2.6	0.2	1.2
CA Valence-Romans-Agglo	0.5	0.2	0.5	0	0.4	0.2

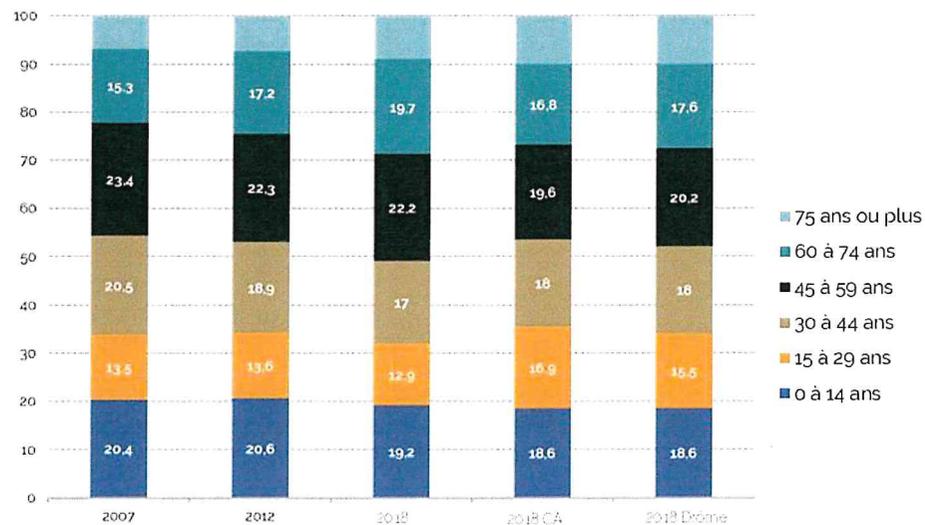
Évolution de la population de Montélier et des territoires de comparaison entre 1999 et 2018

Source : INSEE, Recensement de la population 1999 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Un vieillissement démographique en cours

Les dynamiques démographiques actuelles à Montélier montrent un vieillissement de la population. La part des 60 ans et plus est passée de 22.2% en 2007 à 28.7% en 2018.





Population de Montélier par grande tranches d'âges entre 2007 et 2018 et comparaison en 2018 avec la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et le département de la Drôme
 Source : INSEE, Recensement de la population 2007 à 2018

La part des 60 ans et plus est passée de 22,2% en 2007 à 28,7% en 2018. Dans le même temps, la part des jeunes de moins de 14 ans tend à diminuer, passant de 20,4% en 2007 à 19,2% en 2018. Il en est de même pour les tranches d'âges intermédiaires entre 15 et 45 ans : 34% en 2007 à 29,9% en 2018.

La répartition par âge est assez proche entre les échelles de comparaison que sont la communauté d'agglomération et le département. Pour mesurer ce vieillissement, l'évolution de l'indicateur de jeunesse est usuellement utilisée en statistiques.

L'indicateur de jeunesse affiche le niveau de vieillissement de la population en rapportant le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. À contrario, plus l'indice est faible, plus la population est âgée. Le tableau suivant présente la valeur de cet indicateur en 2018 à Montélier et dans les territoires de comparaison :

	Montélier	CA Valence Romans	Drôme	Région ARA	France
Indicateur de jeunesse en 2018	1,13	1,19	1,14	0,98	0,95

Indicateur de jeunesse à Montélier et dans les territoires de comparaison en 2018
 Source : INSEE, Recensement de la population 2018, périmètre au 01/01/2022

Avec un indicateur de jeunesse de 1.13 en 2018 alors qu'il était de 1.31 en 2006, la commune est marquée par un vieillissement accru de sa population. Les jeunes tendent à être moins représentés dans la population de Montélier.

Avec l'utilisation de cet indicateur, on constate également qu'à un instant T, l'année 2018, et malgré le vieillissement de la population, la commune reste à dominante jeune. En effet, elle conserve un indicateur de jeunesse élevé, avec 113 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans ou plus. Cet indicateur apparaît assez proche de celui de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et du département. Il est également largement supérieur à celui de la Région Auvergne Rhône Alpes et de la France métropolitaine.

Le vieillissement observé de la population incite à porter une réflexion adaptée en matière de services et d'équipements à destination de ces populations et également, à trouver des ressorts nouveaux d'attractivité à destination des jeunes actifs, par des interventions ciblées sur l'accès au logement. L'enjeu d'une anticipation de ce vieillissement est de plus en plus important au regard de la part des 45-59 ans dans la population totale.



Un profil des ménages de moins en moins familial

Le nombre de ménages à Montélier connaît la même tendance que le nombre d'habitants. Ainsi en 1999, la commune comptait 1040 logements selon l'INSEE. En 2008, il y en avait 1268 et 1678 en 2018 ; soit une augmentation annuelle moyenne de 3,2% entre 2008 et 2018. Comparé aux territoires de comparaison, ce taux est largement supérieur : 0,93% pour la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, 1,21% pour la Drôme, 1,12 pour la région ARA et 0,87% pour le territoire national métropolitain.

Ménages	2008	2013	Évolution annuelle 2018-2013	2018	Évolution annuelle 2013-2018	Évolution annuelle 2008-2018
Montélier	1268	1474	3,24%	1 678	2,77%	3,2%
CA Valence-Romans-Agglo	90 393	94 140	0,82%	99 112	1,03%	0,93%
Drome	201253	212 948	1,14%	226 886	1,28%	1,21%
ARA	3 161 505	3 350 490	1,17%	3 535 385	1,08%	1,12%
France métropolitaine	26 352 315	27 567 914	0,91%	28 733 024	0,83%	0,87%

Évolution des ménages à Montélier et des territoires de comparaison entre 2008 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

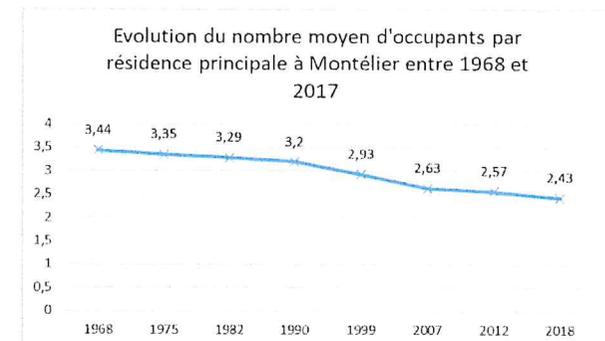
Ainsi, la comparaison entre cette augmentation du nombre de ménages entre 2008 et 2018 et l'augmentation du nombre d'habitants (tableau suivant) sur la même période, montre que le nombre de ménage croît plus vite que le nombre d'habitants, cela traduit un phénomène de desserrement des ménages important.

Le desserrement est la prise en compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, à population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

	2008	2018	Évolution annuelle moyenne 2008-2018
Nombre de ménages	1268	1678	3,2%
Population	3433	4206	1,73%

Évolution des ménages et de la population à Montélier entre 2007 et 2018
 Source : INSEE, Recensement de la population 2007 à 2018, périmètre au 01/01/2022

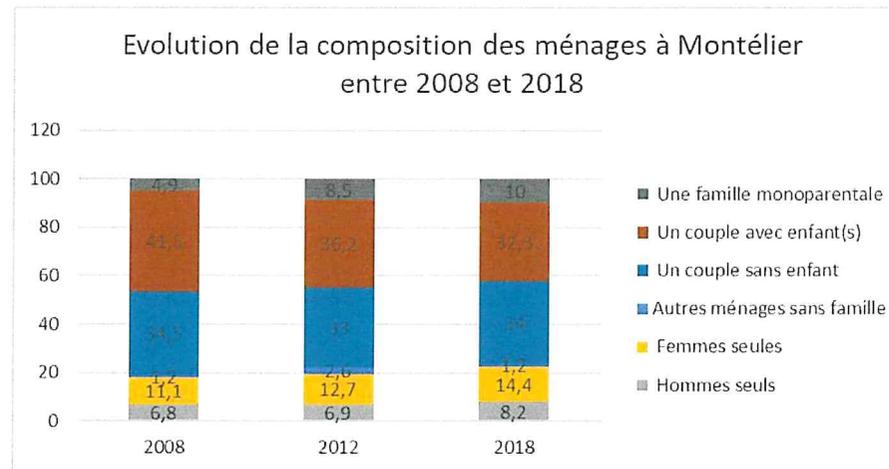
A Montélier, la taille moyenne des ménages diminue depuis 1968 passant de 3,44 personnes par ménage à 2,43 personnes par ménage en 2018. Phénomène d'ampleur sociétale (sur la même période en France la taille moyenne des ménages est passée de 3,06 à 2,20), la diminution du nombre de personnes par ménages s'explique par des phénomènes démographiques : d'une part la diminution de la fécondité rend plus rare les familles nombreuses, d'autres part les personnes âgées qui constituent souvent des ménages d'une ou deux personnes, s'accroît en nombre et en proportion – comme expliquée dans le titre précédent.



Évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale à Montélier entre 1968 et 2018
 Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2018

Ces constats traduisent l'évolution de la composition familiale des ménages de Montélier. D'une part, entre 2008 et 2018, la part des couples avec enfant(s) a accusé une très forte baisse, passant de 41,5% à 32,3%. Dans le même temps, celle des couples sans enfant a stagné et celle des ménages d'une seule personne a augmenté de 4,7 points.

Une autre tendance est à observer : celle de la très forte augmentation de la part des familles monoparentales sur la même période ; qui est passée de 4,9% en 2008 à 10% en 2018.



Évolution de la composition des ménages à Montélier entre 2008 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Il apparaît donc important de bien prendre en compte le desserrement des ménages dans la production de logements à venir :

- Tant sur le plan du volume de logements à produire : 16 à 17 logts/an pour la seule réponse à ces besoins (selon le mode de calcul du desserrement des ménages mis en place par l'ANIL).
- Tant sur les typologies de logements à produire pour intégrer cette diminution de la taille des ménages.

L'UNITÉ DE CONSOMMATION (SENS DE L'INSEE)

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 14 ANS OU PLUS,
- 0,3 UC POUR LES ENFANTS DE MOINS DE 14 ANS.

C'EST UNE ÉCHELLE D'ÉQUIVALENCE QUI TIENT COMPTE DES ÉCONOMIES D'ÉCHELLE AU SEIN DU MÉNAGE- 0,3 UC POUR LES ENFANTS DE MOINS DE 14 ANS.

Un revenu médian plutôt élevé

Le revenu médian par unité de consommation en 2018 est de 25 290 € pour la commune. Prenons l'exemple d'une famille composé d'un couple avec un enfant de moins de 14 ans (1.8 UC), cela revient à un revenu médian de 3793€ par mois.

Ce revenu médian est largement supérieur aux territoires de comparaison, par exemple, le revenu médian pour cette même composition familiale à l'échelle de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo s'établit à 3 181€ par mois.

	Revenu médian par UC en 2018
Montélier	25290
CA Valence Romans Agglo	21210
Drome	21100
ARA	22480
France métropolitaine	21730

Revenu médian par Unité de Consommation (UC) à Montélier et dans les territoires de comparaison en 2018

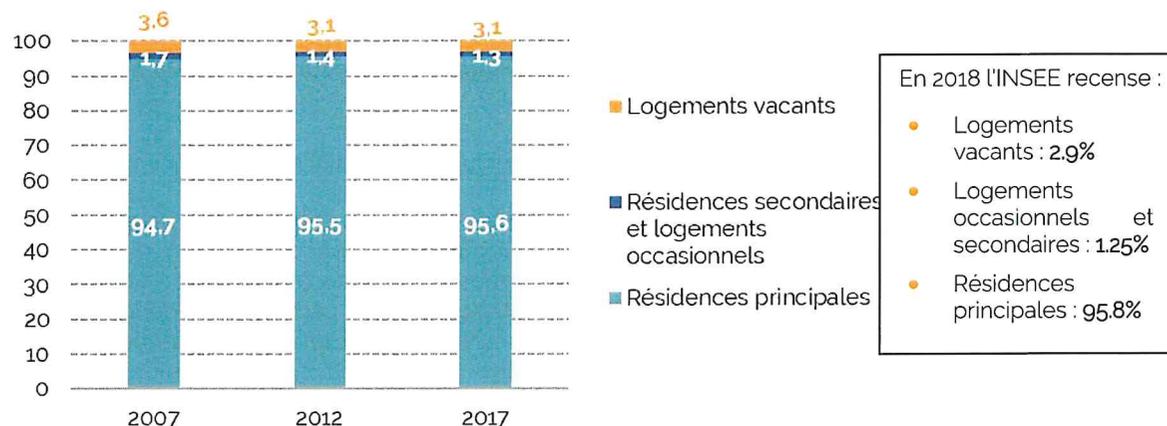
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), périmètre au 01/01/2022



LE PARC DE LOGEMENTS DE MONTÉLIER

Un parc composé d'une quasi-totalité de résidences principales

Montélier compte, en 2018, 1730 logements sur son territoire alors qu'elle en comptait 1303 en 2007 ; soit une augmentation de 32,8% entre ces deux dates. Cette tendance accompagne la diminution de la taille des ménages, et traduit la nécessité de construire plus de logements pour accompagner le desserrement démographique.



Évolution de la répartition des logements par catégorie d'occupation à Montélier entre 2008 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Le parc de logements de Montélier se caractérise par le fait que la quasi-totalité des logements sont des résidences principales : 95,8% en 2018. Les logements vacants représentent 2,9 % des logements de Montélier et 1,25% sont des résidences secondaires et logements occasionnels. Cette répartition évolue très peu dans le temps : entre 2007 et 2018, la part de résidences principales a augmenté de 1.1 points, les résidences secondaires ont diminué de 0,5 points et les logements vacants ont également diminués de 0,7 points.



LES TYPES DE LOGEMENTS (AU SENS DE L'INSEE)

LA MAISON CORRESPOND À UN BÂTIMENT NE COMPORTANT QU'UN SEUL LOGEMENT ET DISPOSANT D'UNE ENTRÉE PARTICULIÈRE. ON DISTINGUE DEUX TYPES DE MAISONS :

- INDIVIDUEL PUR (MAISON INDIVIDUELLE RÉSULTANT D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION NE COMPORTANT QU'UN SEUL LOGEMENT) ;

- INDIVIDUEL GROUPE (MAISON INDIVIDUELLE RÉSULTANT D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS OU UN SEUL LOGEMENT INDIVIDUEL AVEC DES LOCAUX).

LE TERME « COLLECTIF » EST DÉFINI PAR L'EXCLUSION DES DEUX PREMIERS CONCEPTS. IL S'AGIT DE LOGEMENTS FAISANT PARTIE D'UN BÂTIMENT DE DEUX LOGEMENTS OU PLUS.

	France	Auvergne-Rhône-Alpes	Drôme	CA Valence Romans Agglo	Montélier
Résidences principales	82,2	79,7	83,3	88,1	95,8
Résidences secondaires	9,7	11,8	8	2,5	1,25
Logements vacants	8,2	8,5	8,7	9,4	2,9

Répartition des logements par catégorie d'occupation à Montélier et dans les territoires de comparaison en 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 2018, périmètre au 01/01/2022

Cette répartition où 95,8% des logements sont des résidences principales est une spécificité de Montélier en comparaison des autres territoires. Cette part est portée à 88,1% à l'échelle de la communauté d'agglomération, 83,3% pour la Drôme et 82,2% pour la France.

Des logements potentiellement énergivores

À Montélier, la majeure partie du parc de logements a été construite depuis l'année 1970 (79,4%) dont 35,4% pour la seule période 1971-1990 – période où le Plan d'Occupation des Sols a été adopté avec de nombreuses zones à urbaniser. La commune se démarque des autres territoires de comparaison qui possèdent une part de logements construits après 1970 largement inférieure : 58,1% pour la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, 59,2% pour le département et 55,5% pour le territoire national métropolitain. Ces logements étant potentiellement ceux offrant le moins d'efficacité en termes de performances énergétiques, l'un des enjeux sera de favoriser leur rénovation énergétique.

Pour ces logements anciens la mise à niveau énergétique va représenter un enjeu important des prochaines décennies. Le PLU devra favoriser cette mise à niveau, notamment par l'utilisation des énergies renouvelables, et la possibilité d'isoler l'enveloppe des constructions.

Autre point démarquant Montélier des territoires de comparaison : la faible part de logements construits entre 1919 et 1970 : 9,5 % des logements à Montélier ont été construits entre ces deux dates contre 35,5% pour Valence Romans Agglo, 26,9% pour le département et 30,9% pour la France métropolitaine. Cela se répercute sur les formes urbaines de la commune où la démarcation entre le bourg historique (logements construits avant 1919, très compacts), et la zone pavillonnaire (forme urbaine majoritaire à partir des années 1970) est très marquée.

Habiter Montélier : une possibilité de parcours résidentiel qui s'élargit

En lien avec le caractère périurbain de la commune, le parc de logements est essentiellement constitué de maisons, pour plus de 8 logements sur 10.

Maisons	83,6%
Appartements	16,1%

Répartition des logements par type à Montélier en 2018

Source : INSEE, Recensement de la population 2018, périmètre au 01/01/2022

Conformément aux besoins identifiés dans le PLU de 2014 et dans le SCOT du Rovaltain, la commune a réalisé un effort conséquent pour produire des logements intermédiaires et collectifs. Ainsi, en 10 ans le nombre de logements collectifs a augmenté de 189% passant de 96 à 278. Dans le même temps, le nombre de maisons individuelles (pures et groupées) a augmenté de 20% (1205 en 2007 à 1447 en 2017).

Le tableau suivant présente la répartition des logements par types à Montélier entre 2007 et 2018 et en 2018 dans les territoires de comparaison :

	Montélier			2018 Valence Romans Agglo	2018 Drôme	2018 France métro.
	2008	2012	2018			
Maisons (en %)	92,5	86,6	83,6	51,5	63,8	55,4
Appartements (en %)	7,4	13	16,1	47,7	35,3	43,6
Autres (en %)	0,1	0,4	0,3	0,8	0,9	1

Évolution de la répartition des logements par type à Montélier entre 2008 et 2018 et comparaison avec les territoires de comparaison en 2018- Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Ainsi, cette évolution positive des logements collectifs marque un effort constant de la commune de Montélier dans la densification et la diversification de l'offre en logements. Bien que la part de logements individuels purs reste largement majoritaire, la dynamique de production de logements collectifs a nettement progressé sur la commune.

En lien avec la faible part de logements collectifs, les petites typologies sont peu représentées à Montélier, avec 6,8 % de T1/T2, contre 13,8 % à l'échelle de la communauté d'agglomération et 19% à l'échelle de la France métropolitaine. Les logements de grandes tailles 4 pièces ou plus représentent en 2018 80,2 % des logements, alors qu'ils en représentaient 89,6% en 2008. C'est largement plus qu'à l'échelle des territoires de comparaison : 64,6% pour la communauté d'agglomération et 68,7% pour le département.

	2008	%	2012	%	2018	%
Ensemble	1 234	100	1 441	100	1 654	100
1 pièce	4	0,3	7	0,5	5	0,3
2 pièces	33	2,7	60	4,1	108	6,5
3 pièces	92	7,5	157	10,9	215	13
4 pièces	271	22	344	23,8	359	21,7
5 pièces ou plus	834	67,6	874	60,6	968	58,5

Évolution de la répartition des résidences principales par taille à Montélier entre 2008 et 2019- Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

La présence de logements de petite taille ou de taille intermédiaire (1, 2 ou 3 pièces) permet une meilleure réalisation des parcours résidentiels au sein d'une commune, notamment pour les jeunes, mais également pour les personnes seules : cela peut répondre par exemple à une demande momentanée (séparation...).

Enfin, à l'image de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, la commune de Montélier dispose d'un parc de logement au profil faiblement diversifié, avec un taux de propriétaires bien supérieurs aux territoires de comparaison : 75,8% contre 58,7% à l'échelle de la CA, 61,9% à l'échelle du département et 57,6% en France métropolitaine.

	2008		2012		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1234	100	1441	100	1654	100
Propriétaire	1039	84,2	1144	79,4	1254	75,8
Locataire	179	14,5	274	19,0	374	22,6
<i>Dont d'un logement HLM loué vide</i>	43	3,5	116	8,0	173	10,5
Logé gratuitement	16	1,3	24	1,7	26	1,6

Évolution de la répartition des résidences principales par statut d'occupation à Montélier entre 2008 et 2018
 Source : INSEE, Recensement de la population 2008 à 2018, périmètre au 01/01/2022

Zoom sur les logements locatifs sociaux

Les objectifs des documents supra-communaux

Le parc de logements locatifs sociaux de la commune de Montélier s'est développé très récemment, alors que la commune est soumise aux obligations fixées par la loi SRU. À ce jour, la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants compris dans une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales. Ainsi, Montélier est soumise à la loi SRU et est considéré en situation de rattrapage des objectifs de cette loi.

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) vise à répondre à la pénurie de logement social là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire. Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 25 % de logement social dans leur parc de résidences principales en 2025. Les communes n'atteignant pas ces seuils s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Ces objectifs sont calculés sur la base des logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif SRU 2025 : ils font l'objet au bout de 3 ans d'une évaluation par l'État.

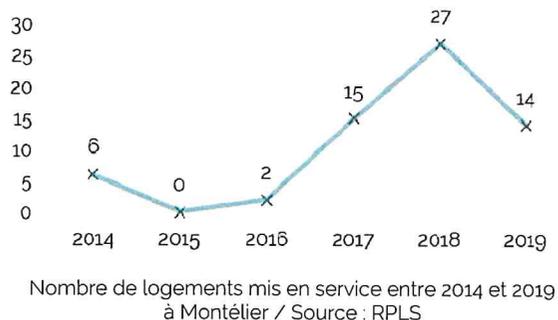
Ainsi, sur le territoire du SCoT du Rovaltain l'objectif de production dans la construction neuve est de 20% de logements locatifs sociaux pour les pôles périurbains, auxquels s'ajoutent donc pour Montélier, le rattrapage SRU.

Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 du territoire de la CA Valence Romans Agglo approuvé le 8 février 2018, impose les objectifs suivants à la commune de Montélier :

- Des objectifs de production sociale par taille de logements pour adapter l'offre aux besoins : 35% de T1/T2, 40% de T3 et 25% de T4 et plus ;
- Des objectifs de production sociale par niveau de loyer (Montélier = commune déficitaire SRU) : dans la production neuve, 33% des logements sont conventionnés au PLAI et 67% le sont au PLUS ; dans la production en acquisition-amélioration, 40% des logements sont conventionnés au PLAI et 60% au PLUS.

La construction nouvelle et le PLH

Entre 2018 et 2020, à mi-parcours du PLH, il a été autorisé 60 logements soit 20 logts par an (l'objectif du PLH est de 26 logements par an)



LE TAUX DE MOBILITE (SENS DE L'INSEE)

LE TAUX DE MOBILITÉ EST L'UN DES INDICATEURS DE FLUIDITÉ DU MARCHÉ DE L'HABITAT : PLUS LE TAUX EST ÉLEVÉ, PLUS LE MARCHÉ EST FLUIDE, DONC DÉTENDU. À L'INVERSE, PLUS IL EST BAS, PLUS LE MARCHÉ EST SOUS TENSION EN RAISON D'UNE RARETÉ DE L'OFFRE, TOUS STATUTS D'OCCUPATION CONFONDUS. LES HABITANTS QUI ONT TROUVÉ UN LOGEMENT CORRECT TIENNENT À LE CONSERVER.

Le parc actuel de logements locatifs sociaux

La commune est soumise à la loi SRU depuis la création de l'agglomération en 2014. La progression de production de logements locatifs sociaux est régulière depuis 2014 (9,55% de LLS) et 2020 (13,95% de LLS).

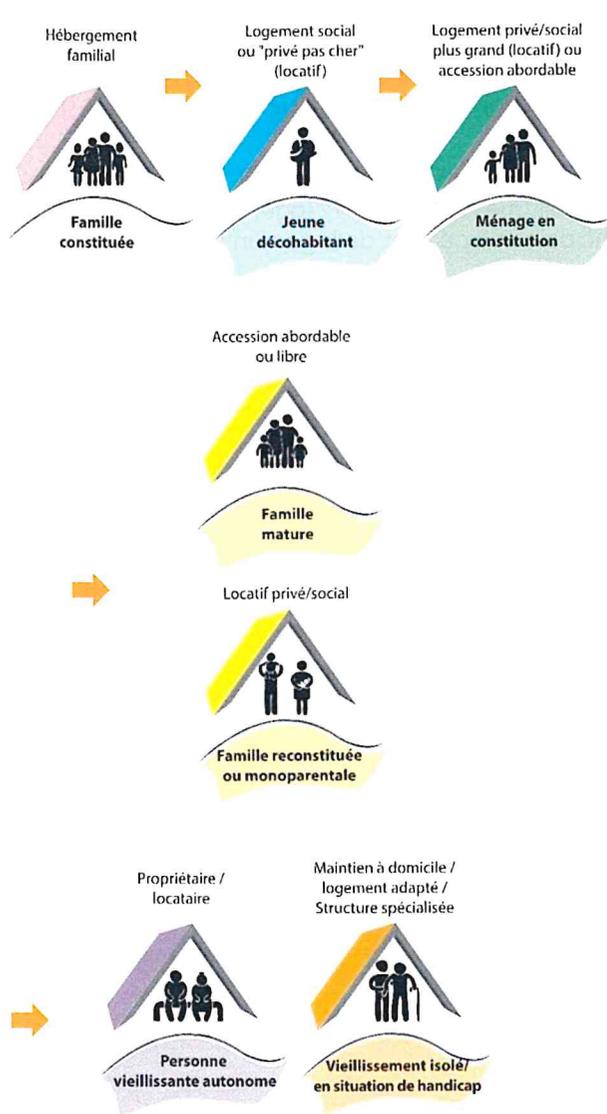
En 2019, selon l'enquête Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le territoire communal comptait 195 logements locatifs sociaux, soit une densité de 13 logements sociaux pour 100 résidences principales. Les caractéristiques principales de ce parc de logements locatifs sociaux sont :

- 90% sont des logements collectifs (177 logements) et 10% des logements individuels (18 logements) ;
- 29,7% du parc a été construit dans les 5 dernières années ;
- Une forte proportion de T3 (57%) ; le reste étant des T2 (29%) et T4 (17%) ;
- Un taux de mobilité faible : 8,33% au 1er janvier 2019 ; indicateur d'un marché tendu = peu de renouvellement. (9,45% dans l'agglomération et 9,95% dans la Drome) ;
- Aucune vacance (0%) dans le parc social au 1er janvier 2019 (3,22% dans l'agglomération et 2,59% dans la Drôme) ;
- Un loyer moyen de 5,88€ du m² de surface habitable au 1er janvier 2019 (5,46€ dans l'agglomération et 5,29€ dans la Drome).

Les objectifs du PLH ont été rappelés page 17 du présent rapport de présentation.

L'inventaire SRU de 2020 fait apparaître 235 logements décomposés en 216 relevant du parc public et 8 conventionnés avec l'ANAH et 11PLS.

La notion de parcours résidentiel



LES POSSIBILITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissance, décohabitation, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher de son lieu de travail).

La taille du logement est fonction des évolutions de la structure familiale, du mode d'occupation (propriété ou location), des revenus. La localisation évolue suivant les modes de déplacement et l'autonomie. L'offre actuelle est variée sur la commune, même si l'habitat individuel et donc les grands logements, sont prépondérants. L'offre actuelle répond difficilement à deux types de demandes : le logement en accession à la propriété abordable pour les jeunes et le logement des personnes en perte de mobilité (vieillesse).

Cette situation provient à la fois du déficit :

- En logements intermédiaires, en accession « abordable » à la propriété (même en location) sur de petites parcelles s'adressant aux jeunes ménages constitués ;
- En logements adaptés aux personnes âgées en centralité proche des services.

Le renforcement de la diversification engagée de l'offre serait à rechercher en vue de mieux répondre à la demande en logements et d'intégrer les objectifs du SCoT :

- En habitat de type intermédiaire, en location ou en accession ;
- En petits collectifs : via des produits de qualité, notamment lors de la réhabilitation de logements / opérations de renouvellement urbain en centre-bourg afin de répondre à la demande des ménages aux ressources intermédiaires (jeunes et les personnes âgées) ou modestes ;

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné d'un logement : espace disponible (notamment en espace privatif extérieur) et efficacité énergétique notamment. À cela s'ajoute l'environnement du logement (accessibilité, stationnement, bruit, qualité de l'espace public, etc.).



SYNTHÈSE – LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT

Points forts

Une commune très attractive en raison de son accessibilité, de son cadre de vie et de la proximité des pôles d'emplois de l'agglomération valentinoise, induisant de fortes dynamiques démographiques et résidentielles.

Un parc de logements plutôt récent et de bonne qualité.

Une offre en logements qui se diversifie fortement ces dernières années.

Un taux de vacance des logements très faible

Points de vigilance

Un marché tendu qui devient de moins en moins accessible aux ménages à ressources modestes.

Un habitat individuel prédominant et un parc dominé par les grands logements.

Un vieillissement démographique en cours qui génère de nouveaux besoins.

Enjeux

Conforter le caractère de polarité de proximité à l'échelle du SCoT.

Répondre quantitativement et qualitativement aux besoins du desserrement démographique

Accompagner le développement démographique du territoire par une maîtrise de la construction neuve et diversifier le parc de logements dans ses formes et ses produits immobiliers pour assurer des parcours résidentiels complets sur la commune

