



Photographies aériennes de
Montélier en juin 1972



Source IGN





Source IGN

Photographie aérienne de Montélier en juin 1996



Source IGN

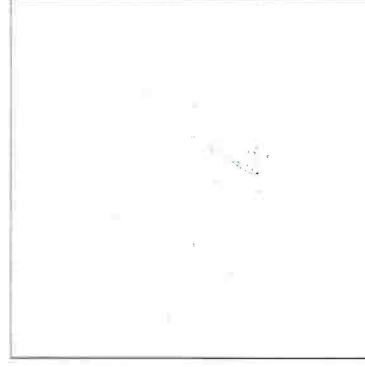
Photographie aérienne de Montélier en 2016



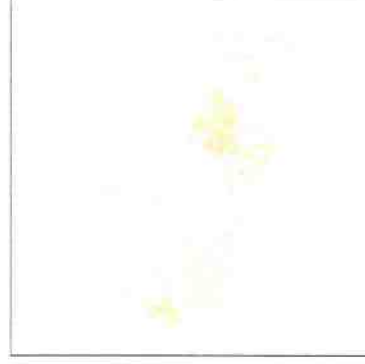
Morphologie urbaine

L'observation du bâti, du découpage parcellaire et du réseau viaire sur le territoire de Montéliet fait apparaître les différentes typomorphologies de la commune.

À la fin de ce chapitre deux cartes localisent les différentes formes urbaines sur le territoire communal, une autre carte les accompagne indiquant les hauteurs du bâti à Montéliet.



Bâti



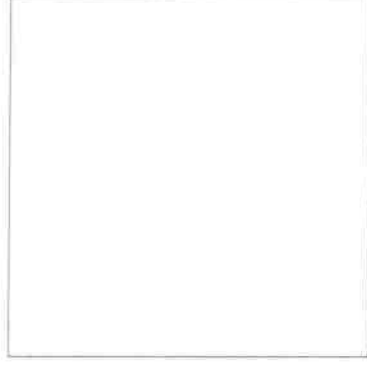
Parcellaire



Voirie



Les formes urbaines historiques du centre-ville



Le centre bourg ancien présente un parcellaire resserré, organisé en îlots délimités par les espaces publics. Le bâti, densément groupé, privilégie l'alignement sur rue et occupe dans certains cas la totalité de la parcelle. Le maillage des voies reste à l'échelle du piéton.

Le tissu urbain est assez homogène et dense. L'ordonnement des constructions est caractérisé par une épaisseur bâtie le long de la voie qui présente une double façade sur rue dans les parties les plus anciennes autour de l'église.

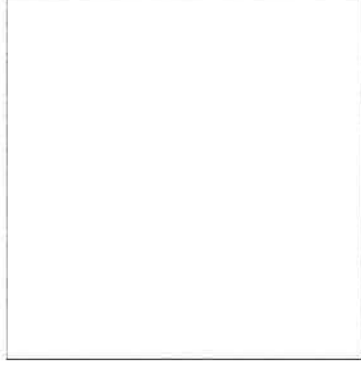
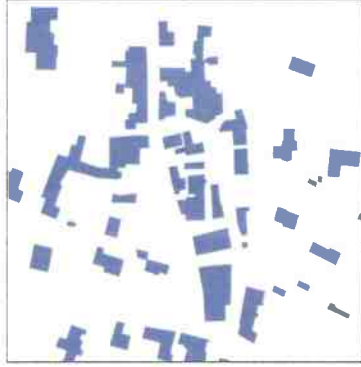
- Parcelle : étroite et imbriquée, des mailles parcellaires en moyenne de 140 m² pour le cœur très ancien et jusqu'à 300 m² pour les anciens faubourgs ;
- Emprise au sol bâtie : souvent 100% de la parcelle pour le cœur ancien et 50 % pour les anciens faubourgs ;
- Hauteur : R+1 + c et R+2 en moyenne,
- Implantation à l'alignement, en ordre continu et très exceptionnellement semi continu ;
- Sens des façades en majorité parallèle aux voies ;
- Densité : environ 30/40 logements/ha ;
- Trame verte urbaine : présente ponctuellement en arrière du bâti et aux abords des remparts et en prolongement du bâti sur la parcelle (en arrière ou latéralement) mais pas toujours présente pour les anciens faubourgs.





Fauconnières : Rue des Bouviers & Rue Marcel Pagnol

Les formes urbaines historiques du hameau de Fauconnières.



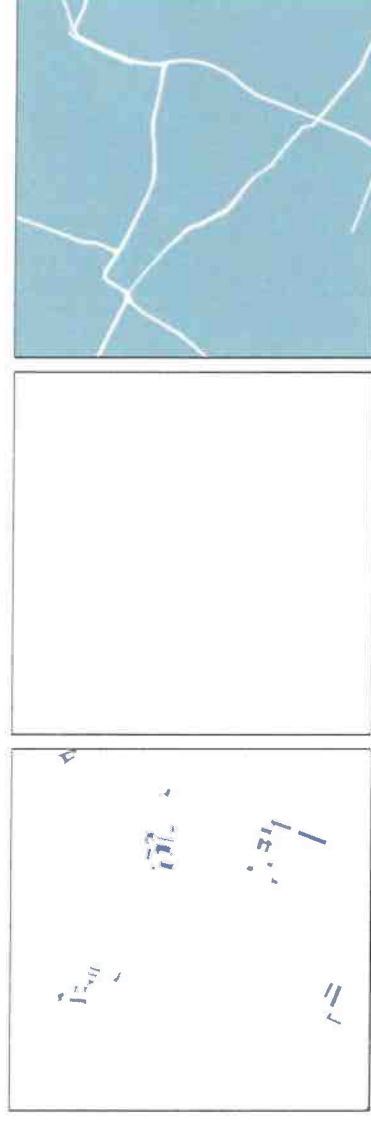
Les hameaux, principalement ceux de Fauconnières et du Puits de Lignet, présentent une morphologie urbaine similaire à celle du bourg, à la différence que l'espace public est réduit à la largeur de la voirie autour de laquelle ils s'organisent. Le bâti marque l'alignement et les entités bâties importantes s'organisent autour d'une cour et/ou possèdent souvent un jardin clos.

Le hameau de Fauconnières s'organise à partir de la RD 143 qui le traverse et distribue un petit maillage de voiries : il en résulte une épaisseur urbaine de type villageois avec de véritables espaces publics structurants à l'échelle du quartier.

Les extensions pavillonnaires sont venues conforter la périphérie de la trame ancienne et relier les deux noyaux anciens.

- Les autres regroupements bâtis, sont de taille très restreinte ou présentent des implantations très discontinues et ne peuvent être qualifiés de hameau.
- Parcellaire : imbriqué, taille réduite (60 à 300 m²)
- Emprise au sol bâtie : 100% pour les petites parcelles à 50% pour les plus grandes
- Hauteur : en majorité R+1 et R+1+Combles
- Implantation : à l'alignement, ou proche de la voie, en ordre continu ou semi continu
- Densité : 30 à 40 lgts/ha
- Trame verte : en prolongement du bâti sur la parcelle (en arrière ou latéralement) mais pas toujours présente.

Les formes urbaines héritées de l'activité agricole



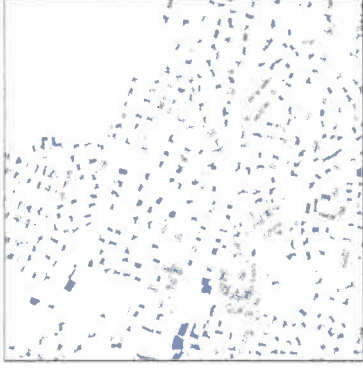
Les implantations traditionnelles correspondent soit à de petits groupements bâtis, soit à une dispersion des anciennes exploitations agricoles.

Un point vigilance à avoir, concerne l'habitat dispersé qui est venu s'implanter ultérieurement de façon éloignée des implantations traditionnelles. Ainsi les implantations traditionnelles ont servi de support à un développement de constructions individuelles soit purement résidentielles soit liées à l'exploitation agricole. La forme urbaine qui en résulte est très éloignée des implantations traditionnelles.

Il existe un enjeu à maîtriser la dispersion des implantations futures, en particulier les implantations agricoles à proximité des hameaux qui ont une cohérence bâtie traditionnelle.



Les extensions pavillonnaires « encadrées »



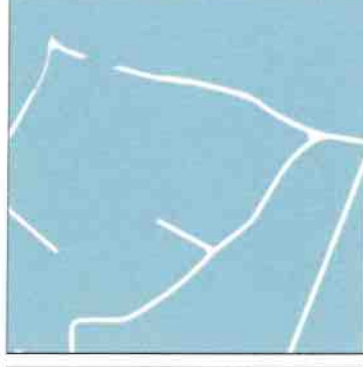
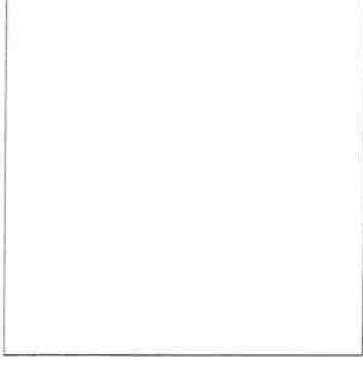
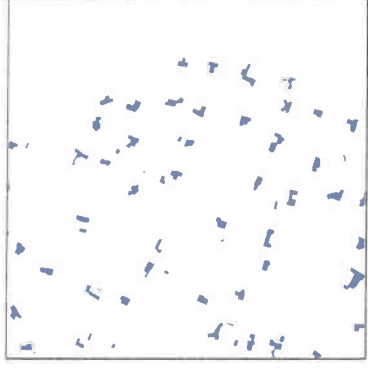
Les opérations de maisons individuelles en procédure d'aménagement (généralement des lotissements) sont apparues à Montélier à partir des années 1970.

Ces quartiers, aménagés dans une logique globale, sont découpés par un parcellaire très régulier, souvent de forme carrée ou rectangulaire. Les maisons s'implantent en retrait des voies et emprises publiques, mais peuvent être édifiées en limites séparatives, notamment dans le cadre de maisons jumelées ou groupées. La maille parcellaire est très variable selon les opérations. L'emprise au sol bâtie représente souvent 10 à 15 % de la parcelle. La trame verte paysagère est très présente avec au moins 80% de la surface des parcelles. Les hauteurs sont en majorité à RDC et R+1+ combles. Les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives dans les plus anciens. La densité moyenne avoisine 10 à 20 lgts/ha selon les opérations. Il faut noter les évolutions de cette forme urbaine avec les opérations au Nord du bourg, où des implantations à l'alignement ou rapprochée des voies ont été privilégiées de façon à reproduire une ambiance plus villageoise avec des densités plus importantes.

Contrairement aux constructions « libres », les opérations réalisées en procédure d'aménagement bénéficient d'un réseau viaire organisé à l'échelle de tout un quartier. Cependant, ce réseau est, de manière générale, peu connecté aux autres opérations, notamment par des cheminements piétonniers. Ce cloisonnement des quartiers d'habitations peut générer un phénomène d'isolement des constructions par rapport au reste de la ville, mais également une dépendance à la voiture sachant que l'absence de bouclage viaire engendre une hausse des distances de déplacements et élargit la maille piétonne la rendant moins attractive.



Le développement pavillonnaire diffus



Les extensions pavillonnaires « libres » ou « spontanées » sont un tissu urbain composé de maisons individuelles construites au fil des opportunités foncières, sans réelle réflexion sur la cohérence des aménagements à l'échelle du quartier.

Hors quartier des Bois :



Soit une succession d'opérations individuelles linéaires le long d'une voie existante

Soit sous forme de divisions parcellaire autour d'une voie en une opération, ou par divisions successives, une forme qui généralise les systèmes en impasse, et les accès en double ou triple rideau

Parcellaire : pas de forme parcellaire vraiment ordonnée, aucun espace collectif, une taille très variable 800 m² à plus de 1000 m²

Emprise au sol bâtie : moins de 10%

Hauteur : en majorité RDC et R+1

Implantation : systématiquement en retrait des voies et des limites

Densité : 8 à 10 logts./ha

Trame verte très présente, plus de 80 % de la surface des parcelles pour les opérations les plus anciennes



Le secteur des Bois

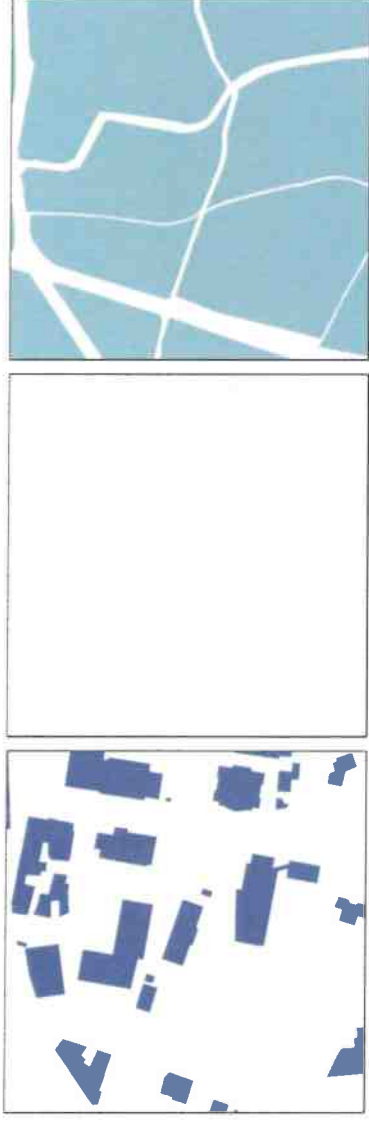
Le mitage de l'espace rural par la construction de nouvelles maisons est relativement important et est localisé principalement aux Petits Bois et Grands Bois, qui constituent une entité pavillonnaire déconnectée de tout groupement historique. Cet espace apparaît comme un secteur de mitage et sans structure urbaine dans l'espace naturel.

- Un quartier ex-nihilo sur 85 ha environ
- Un quartier détaché du centre :
- Emprise bâtie au sol : moins de 8% de la parcelle (le plus souvent autour de 5%)
- Hauteur : en majorité R+ 1 + combles, et RDC
- Implantation : systématiquement en retrait très important des voies et des limites (assez souvent plus de 30 m de distance)
- Densité : moyenne de 3 logts/ha
- Trame verte : très présente + de 95 % de la surface des parcelles
- Une qualité paysagère liée à la densité des boisements à préserver





Les formes d'habitat récentes plus denses (le collectif et intermédiaire)



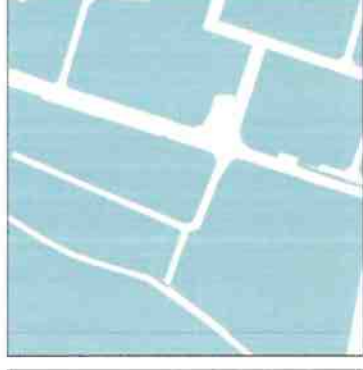
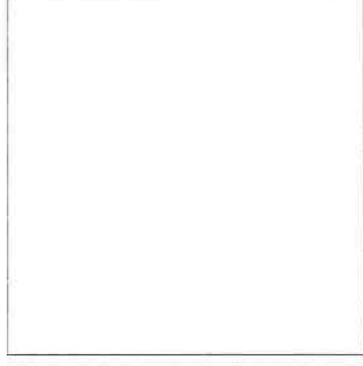
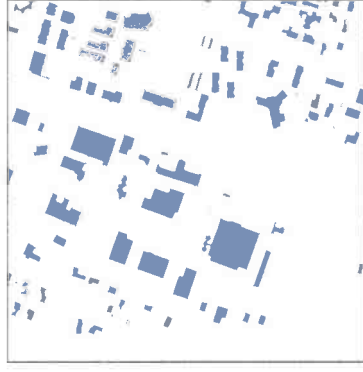
Cette morphologie urbaine est caractérisée par un parcellaire unique de taille variable, en fonction de la taille de l'opération et du nombre de bâtiments. Il est également la propriété d'un bailleur ou d'un ensemble de copropriétaires.

Les bâtiments sont également organisés de manière hétérogène. On note la présence des bâtiments implantés sur la rue (ou avec un recul faible) qui, en fonction de leur localisation, proposent des commerces en rez-de-chaussée. Ce type d'implantation permet d'affirmer le caractère urbain d'un quartier en reprenant les codes des structures de centre-ville.

- Emprise au sol bâtie : souvent 50 à 90 % de la parcelle
- Hauteur : R+2, R+3
- Implantation : à l'alignement, pour les opérations inscrites dans le tissu urbain du centre ; en retrait pour les autres
- Densité : 50 à 100 lgts/ha
- Trame verte : réduite dans les espaces plus centraux et présente sous forme d'espaces collectifs pour les opérations situées en dehors du centre historique.



Les formes urbaines des zones d'activités et d'équipements



Cette forme urbaine correspond aux bâtiments accueillant les activités économiques et les grands équipements de la commune. Elle est souvent issue d'opérations d'ensemble divisant les terrains en parcelles de moyennes et grandes tailles. Mais ils peuvent également résulter d'une implantation le long d'un axe important de circulation.

Les bâtiments économiques sont implantés le plus souvent avec un retrait de la voie et des limites séparatives produisant ainsi un bâti isolé au milieu de son unité foncière. Ils possèdent par ailleurs peu de végétation : ponctuellement en limites séparatives. Enfin, une partie de l'unité foncière est souvent dédiée au stationnement ou à la logistique, créant une importante surface imperméabilisée. L'emprise bâtie : 30% à 40 % de la parcelle (+ les stationnements et stockages).

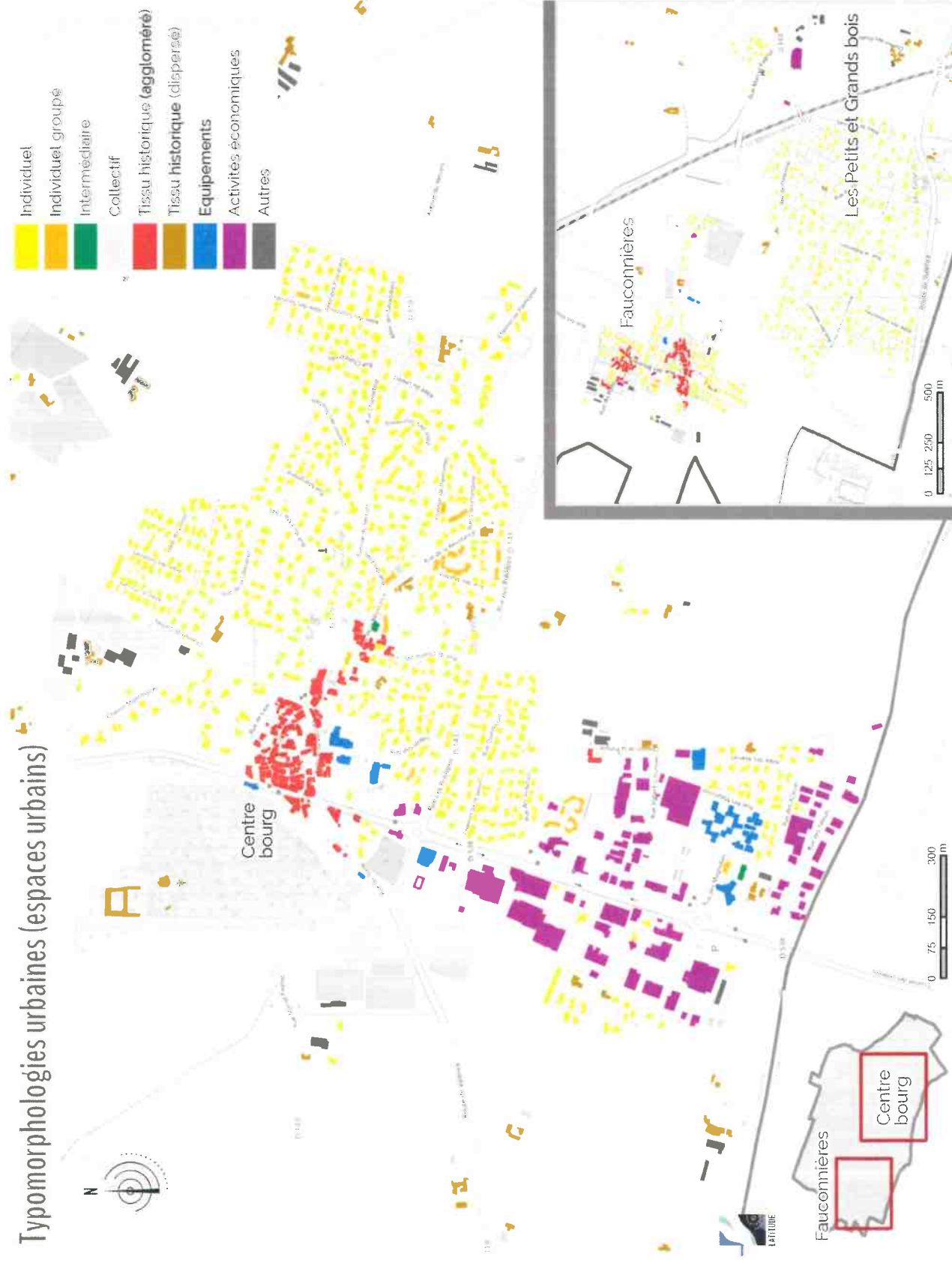
La zone d'activités est intégrée à l'enveloppe urbaine du village et peut par cette proximité, participer à la vie du bourg. Elle bénéficie d'une épaisseur urbaine et n'est pas cantonnée à la seule façade routière sur la RD 538.

Les arrières de la ZAE sont occupés par des opérations d'habitat collectif et la maison de retraite qui amorcent la multifonctionnalité de ces espaces au Sud du bourg. Pour les équipements les caractéristiques sont un peu différentes : si l'implantation est souvent en retrait, dans le centre elle est à l'alignement (le long de l'esplanade).

La trame verte : très ponctuelle pour les activités économiques apparaît beaucoup plus présente pour les équipements selon la nature des équipements.



Typomorphologies urbaines (espaces urbains)



Hauteur du bâti

Hauteur en mètres

0 à 3 mètres

3 à 4 mètres

4 à 5 mètres

5 à 6 mètres

6 à 7 mètres

7 à 8 mètres

8 mètres et plus

Autre



LES ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

Les espaces publics

Les routes et les rues

Les rues principales du bourg bénéficient en grande partie d'un traitement urbain : trottoirs, bandes plantées, alignements végétaux. Elles participent ainsi au réseau d'espaces publics.

Les places et squares

Les espaces publics sont nombreux et largement dimensionnés dans le bourg. Ils constituent un réseau bien maillé à l'échelle du piéton.

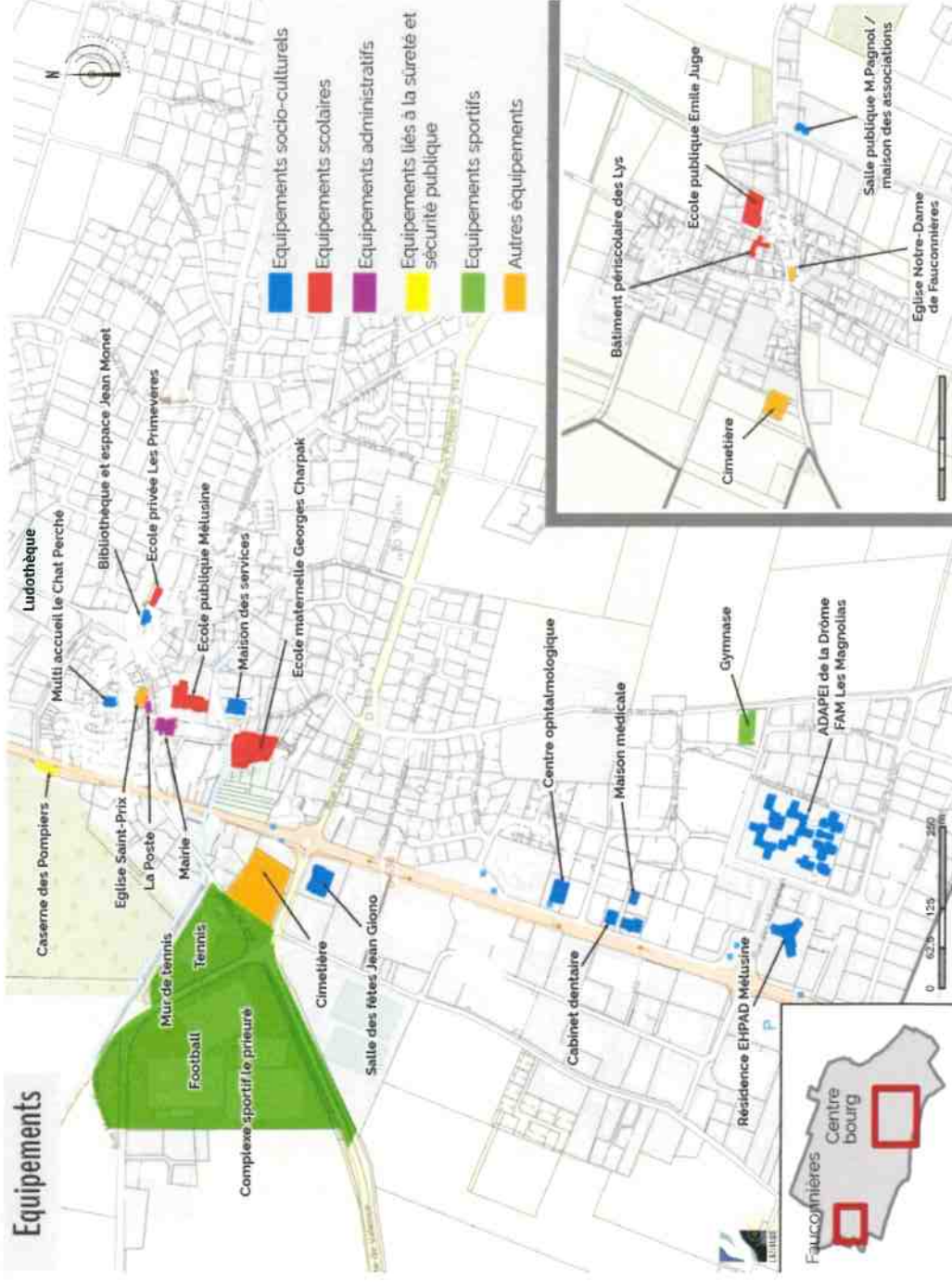
Ces espaces permettent de bien identifier la centralité du village.

Les extensions urbaines récentes des lotissements ont peu d'espaces publics structurants, la rue est généralement le principal espace public.

La carte ci-contre localise l'ensemble de ces espaces publics.



Equipements



Les équipements

Montélier est doté de nombreux équipements publics à caractère administratif, scolaire, sportif et socioculturel qui lui confèrent une grande autonomie en termes de fonctionnement urbain.

Ces équipements sont concentrés au bourg et à Fauconnières. Il n'est pas prévu de les étendre au-delà de ces deux entités urbaines.

Il est nécessaire d'avoir une vigilance particulière à l'école de Fauconnières qui dessert ce quartier et celui des Bois et qui est arrivée en limite de capacités à la rentrée 2021. Cette école ne peut pas s'étendre sur place étant déjà située en zone inconstructible en raison du risque d'inondation.

Une vigilance particulière doit être envisagée dans le développement résidentiel de ces secteurs afin de ne pas renforcer la pression sur cet équipement qui ne sera pas agrandi, ni relocalisé à moyenne échéance.

Il apparaît aussi nécessaire de répondre aux besoins d'ores et déjà exprimés comme la relocalisation de la caserne des pompiers obsolète et la relocation des services techniques trop à l'étroit.

LES DENSITES ET LA CONSOMMATION FONCIERE

Les densités

La question de la densité urbaine est essentielle dans un contexte de rarefaction du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de protection du paysage.

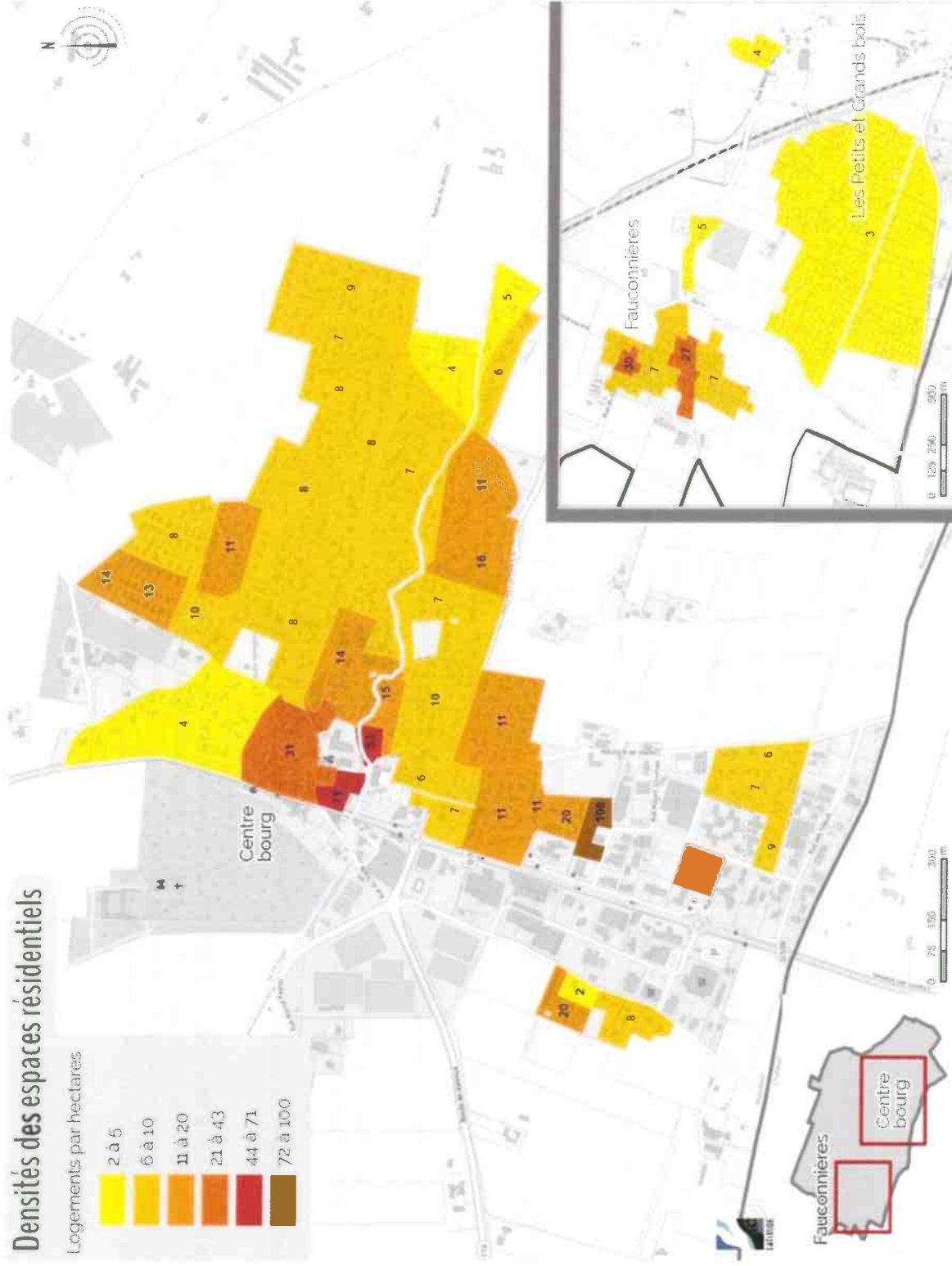
Une analyse des densités sur la commune montre que le développement urbain communal reste assez caractéristique des grandes évolutions urbaines nationales à quelques exceptions près. La commune présente la particularité d'offrir une gamme très large de densités liées aux différentes typologies de constructions. En particulier les opérations de ces dernières années ont permis d'élargir cette gamme par le développement des opérations d'habitat intermédiaire, petit collectif et individuels denses.

Densités	Logements individuels		Logements groupés	Logements intermédiaires	Petits collectifs	Ville
						
Logement cha	3	8	20	35	60	100
Consommation terrain logement	3 300 m²	1 250 m²	500 m²	285 m²	166 m²	100 m²
Habitants/ha	7	19	45	80	130	230
Coût réséant par logement	66 000	25 000	20 000	16 000	6 600	4 000
Coût de construction (base 100)	100	160	87	73	58	54
Coût des finitions (base 100)	100	100	89	75	68	60



Densités des espaces résidentiels

Logements par hectares



Bilan de la consommation foncière

●●● Au titre de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit «analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Ce bilan a été réalisé, sous informatique, dans un Système d'Information Géographique (SIG) grâce à la méthodologie suivante :

- Définition des limites de l'enveloppe urbaine de la commune au mois de décembre 2020 (source : cadastre DGFIP 2020 / Référentiel grande échelle IGN, Bd Topo / photo aérienne) ;
- Définition des limites de l'enveloppe urbaine de la commune début 2010 (photographie aérienne) ;
- Identification des parcelles bâties entre 2010 et 2020 en fonction de leur vocation dominante (habitat, activités, équipements) ;
- Identification des parcelles bâties entre 2010 et 2020 en fonction de leur localisation (en extension, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie) ;

Sur la base de cette méthode, nous pouvons estimer à environ 19,1 hectares la surface totale de foncier utilisé sur le territoire de Montélier entre 2010 et 2020, soit une consommation foncière de 1,73 hectares par an entre 2010 et 2020.

Le tableau page suivante présente cette consommation foncière en distinguant d'une part, la consommation foncière rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité et la consommation foncière en dehors de la centralité de Montélier.

D'autre part, il distingue la destination de la construction qui a engendrée la consommation foncière : habitat (dont distinction parcelle nue/parcelle déjà bâtie), activités, équipements, agriculture, etc.,

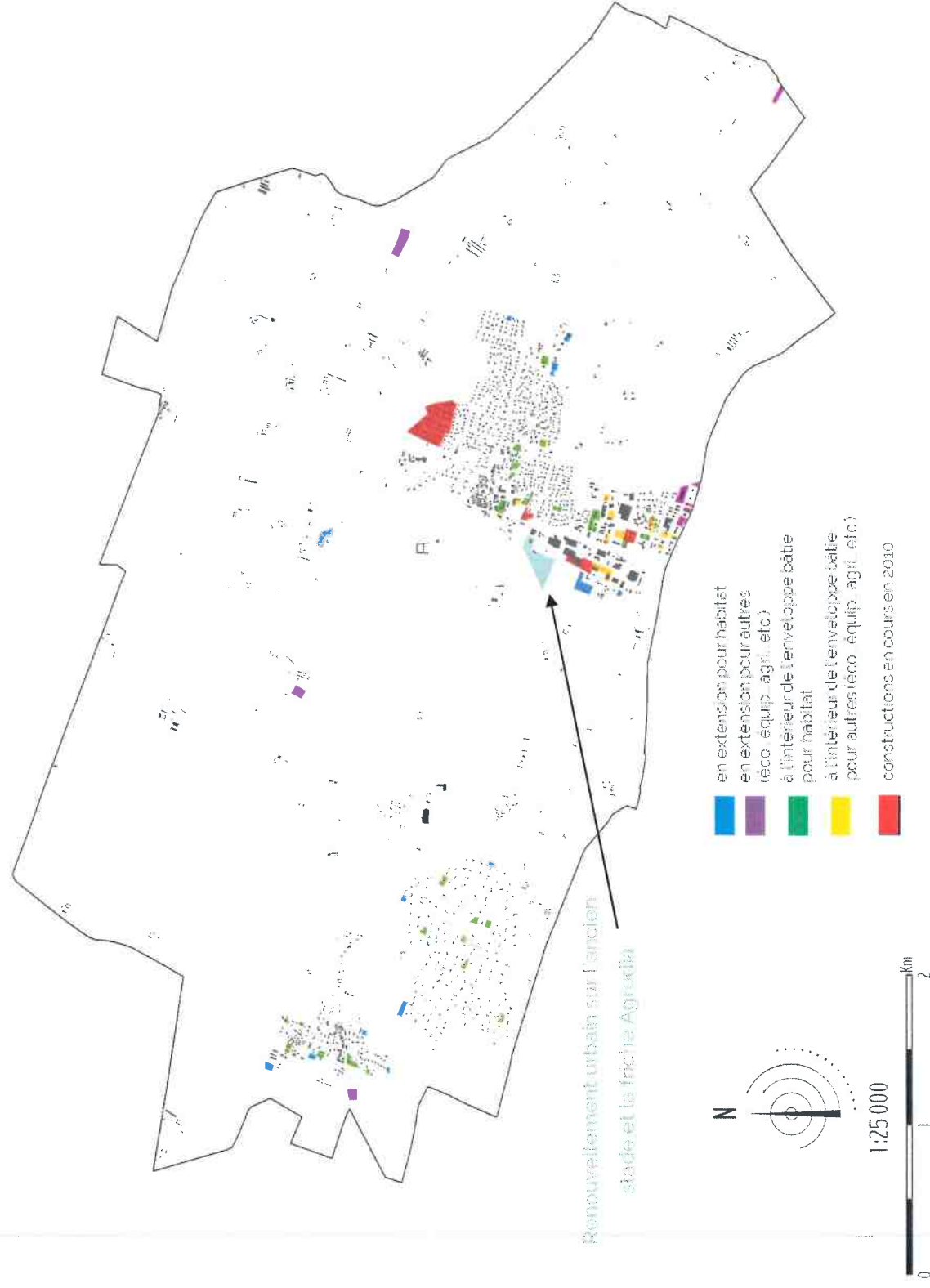
Enfin, la carte présentée après le tableau localisent cette utilisation du foncier par le développement sur le territoire communal.



	Rattachée à l'enveloppe bâtie de la centralité	Les Bois	Fauconnières	Reste du territoire communal	TOTAL
Consommation foncière en extension	3.4	0.9	0.7	3.8	8.8
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	1.9	0.5	0.7	1.3	4.4
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0	0.4	0	0	0.4
<i>dont pour activités</i>	1.5	0	0	0	1.5
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2.5	2.5
Consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée en 2010 (hors renouvellement urbain)	7.5	1.5	1.3	0	10.3
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	3.4	0	0.9	0	4.3
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0.7	1.5	0.4	0	2.6
<i>dont pour activités</i>	2.4	0	0	0	2.4
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
TOTAL	10.9	2.4	2	3.8	19.1
<i>dont pour habitat sur parcelle nue</i>	4.7	0.5	1.6	1.3	8.7
<i>dont pour habitat sur parcelle bâtie (division parcellaire)</i>	0.7	1.9	0.4	0	3
<i>dont pour activités</i>	3.9	0	0	0	3.9
<i>dont pour équipements</i>	1	0	0	0	1
<i>dont pour agriculture</i>	0	0	0	2.5	2.5



Consommation foncière à Montélier entre 2010 et 2020



Étude des capacités de développement

... Les capacités de développement sont appréciées ici par, d'une part, le potentiel urbanisable (en foncier nu ou en renouvellement urbain) à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée de la commune, prioritaire pour le développement futur au regard de l'absence d'impact sur les espaces agricoles ou naturels, et d'autre part, les surfaces potentielles d'urbanisation sur des secteurs hors partie urbanisée de la commune et qu'il pourra être nécessaire d'envisager pour répondre aux besoins de développement de la commune.

Définition de la partie urbanisée de la commune (ou enveloppe bâtie) en 2020

L'enveloppe bâtie regroupe l'ensemble des espaces actuellement urbanisés de la commune de Montéliet et qui présentent une certaine continuité bâtie.

Il s'agit de la photographie actuelle de l'urbanisation sur le territoire communal, qui regroupe les espaces d'habitat, les équipements et services, les activités économiques et commerciales... Ainsi, les zones à urbaniser du PLU actuel, si elles ne sont pas déjà bâties ou à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, ne sont pas intégrées à l'enveloppe bâtie.

Pour apprécier le principe de continuité énoncé ci-dessus, il a été retenu un critère d'environ 50 mètres entre deux constructions principales.

Est ainsi considérée comme enveloppe bâtie : un ensemble de plus de 10 constructions principales et distantes de moins de 50 mètres. Les espaces libres compris à l'intérieur de l'enveloppe ainsi délimitée seront considérés comme faisant partie de celle-ci, si leur surface est inférieure à 5000 m².

Elle intègre les activités économiques et leurs espaces de fonctionnement, équipements de plein air de type stade, stationnements etc.*

Les exploitations agricoles, sauf si elles sont enclavées dans le tissu urbain, sont exclues de l'enveloppe bâtie : elles n'ont pas la vocation et n'ont pas de caractère urbain.

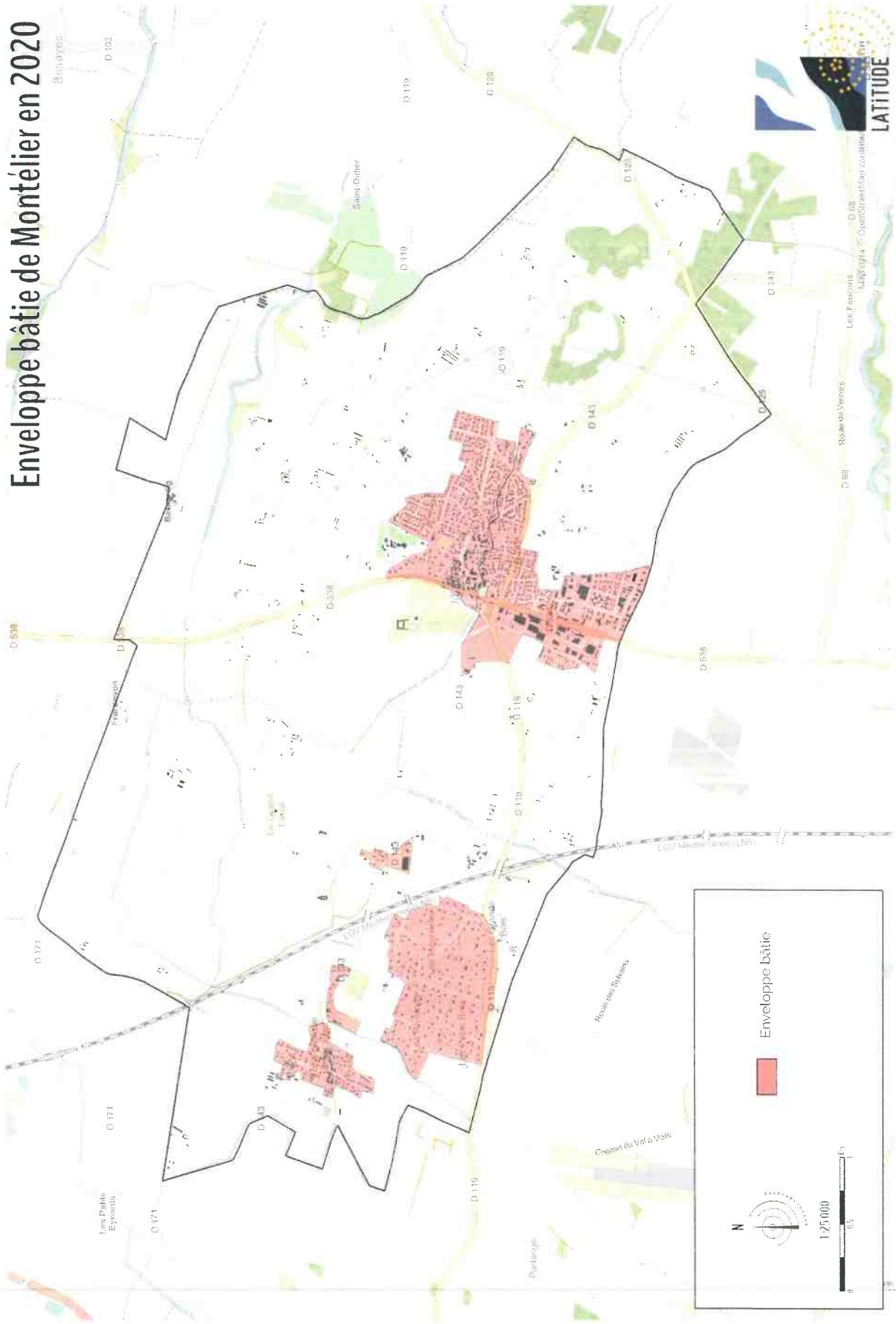
Les éléments de coupure urbaine comme les cours d'eau, la topographie, les voiries hors du bourg et de Fauconnières (les deux entités historiques de la commune) constituent des ruptures d'enveloppe bâtie.

L'enveloppe bâtie est ainsi présentée sur la carte en page suivante.

NB : la délimitation de l'enveloppe bâtie ici ne concerne pas les enveloppes bâties principales ou secondaires telles que définies par le SCOT qui procèdent d'un objectif de ce document.

L'enveloppe bâtie ici concerne la délimitation de la partie actuellement urbanisée de la commune par une analyse de son occupation bâtie (y compris les équipements de plein air, les espaces de stationnement, les espaces de fonctionnement des équipements et des activités etc.)

Enveloppe bâtie de Montélier en 2020



Les capacités globales de cette enveloppe bâtie

Dans cette enveloppe bâtie hors secteur des Bois, a été dénombré un total d'environ de 6,58 hectares disponibles en foncier nu dont :

- 0.69 hectares de parcelles libres et indépendantes directement urbanisables (les dents creuses) ;
- 3.65 hectares de gisements fonciers correspondant à une zone AU du PLU actuel (densification maîtrisée) ;
- 2.25 hectares de composantes d'unités foncières bâtie (les potentielles divisions parcellaires sur la base d'une maille foncière de 650 m² après division).

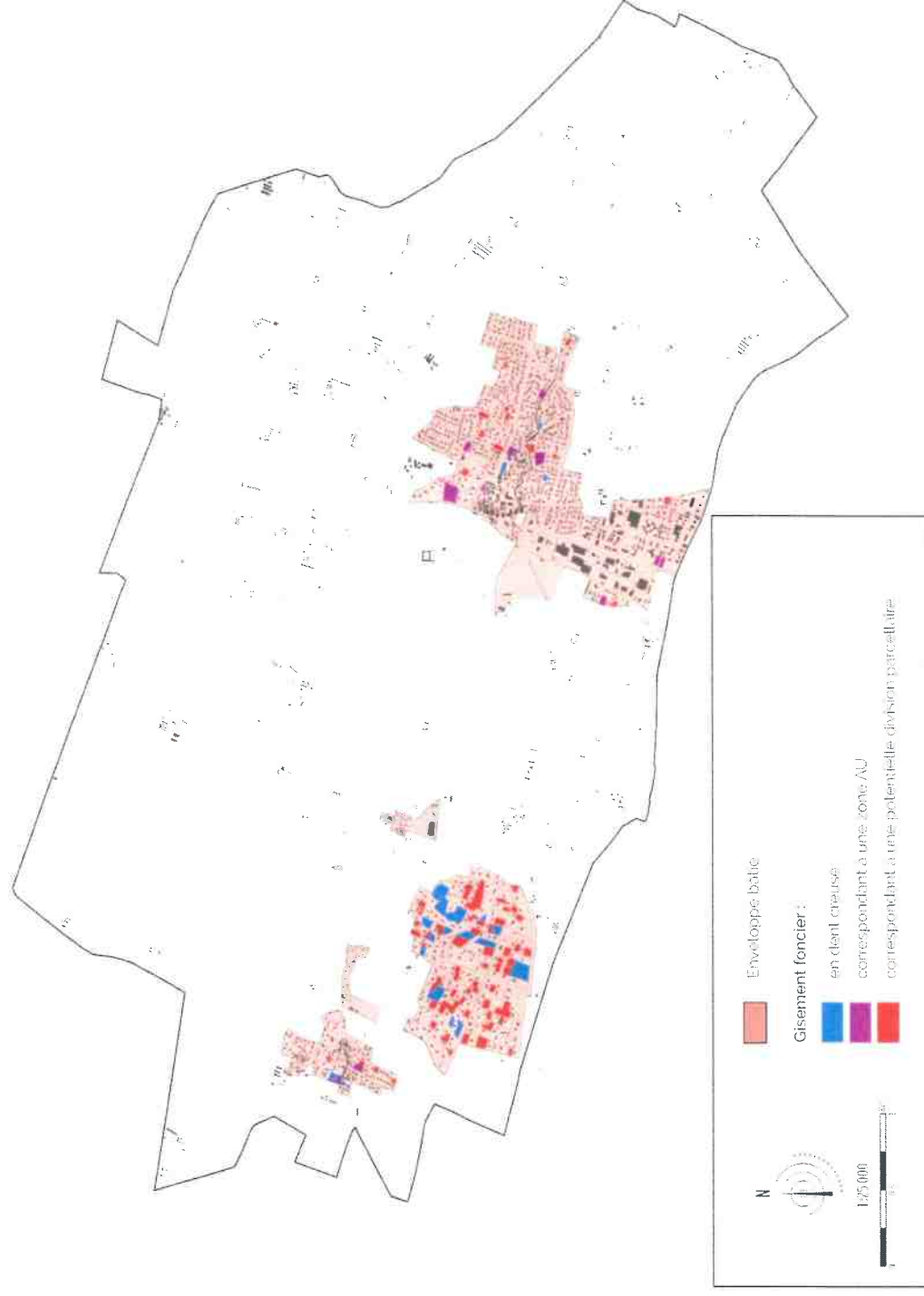
Type	Superficie (en ha)	Dont secteur des Bois	Dont bourg et autres secteurs géographiques
Gisement foncier en dent creuse	7.73	7.04	0.69
Gisement foncier correspondant à une potentielle division parcellaire	13.78	11.53	2.25
Gisement foncier correspondant à une zone AU	3.65	0	3.65
Total général	25.16	18.57	6.59

La carte page suivante localise ces gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe bâtie préalablement définie dans ce diagnostic.

Une maille de 500 m² de surface a été prise en compte dans cette analyse, cette maille correspond au marché immobilier. Les parcelles ou divisions parcellaires qui présentent des surfaces inférieures n'ont pas été prises en compte dans ces estimations mêmes si elles sont constructibles.

Toutes les surfaces ont été prises en compte dans ce calcul.

Capacités foncières à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de Montélier en 2020



Les dents creuses

Le développement urbain par opérations successives a conduit à laisser des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine. Toutefois la majorité est constituée de tènements de petite taille, n'offrant pas la possibilité d'envisager une opération de diversification de l'offre résidentielle qui nécessite des tènements de taille significative pour réorienter l'offre en logements.

Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, une partie de ces dents creuses ont fait l'objet d'OAP afin d'orienter leur développement (en violet sur la carte précédente). Ces secteurs avaient été ciblés comme secteurs à enjeux pour la mixité sociale, la production de logements en rapport avec le développement démographique communal. Afin de ne pas « sous-utiliser » des secteurs il était apparu nécessaire de mettre en place des OAP qui avaient pour but de guider les projets de construction.

Dans le futur PLU, il est ainsi question de réinterroger ces secteurs en fonction de leur opérationnalité.

Les capacités de renouvellement urbain

Étant une commune ayant accueilli un tissu résidentiel récent, le parc de logements n'est pas en mauvais état ; la commune de Montélier dispose de peu de potentiels de renouvellement urbain. Le principal secteur est constitué du tènement Agrodia en cours de renouvellement urbain.

Par ailleurs il n'est pas prévu de changements de destination dans les zones A et N. Enfin les deux secteurs de renouvellement urbain potentiel avec l'actuelle caserne des Pompiers et l'actuel centre technique municipal, sont amenés à recevoir des activités (commerces, services à la personne, et artisanat de proximité).



SYNTHESE – LES DYNAMIQUES URBAINES

Points forts



Une armature d'espaces publics bien dimensionnée et maillant bien le centre.

Une bonne accessibilité des espaces du cœur de bourg depuis les quartiers résidentiels du bourg.

Des opérations de constructions sous forme encadrée au bourg, ayant permis de maintenir un maillage viaire et une perméabilité urbaine forte par rapport à d'autres communes ayant connu le même type de développement.

Points de vigilance



Des quartiers déconnectés du centre aux Bois et à Fauconnières.

Le quartier des bois : un secteur détruit qui se développe sans équipements, commerces ou services et qui possède le potentiel foncier le plus important au risque de déséquilibrer la commune.

Une dynamique de densification individualisée par division parcellaire qui engendre des difficultés (Réseaux accès non dimensionnés) et affaiblit la cohérence urbaine et paysagère des quartiers.

Peu de disponibilité foncière à l'intérieur de l'enveloppe bâtie réellement constituée du bourg.

Enjeux



Poursuivre la diversification des formes urbaines vers plus de compacité en particulier dans le bourg.

Poursuivre les maillages modes actifs entre les quartiers de l'espace urbain notamment en continuant la valorisation des trames vertes paysagères, du bourg.

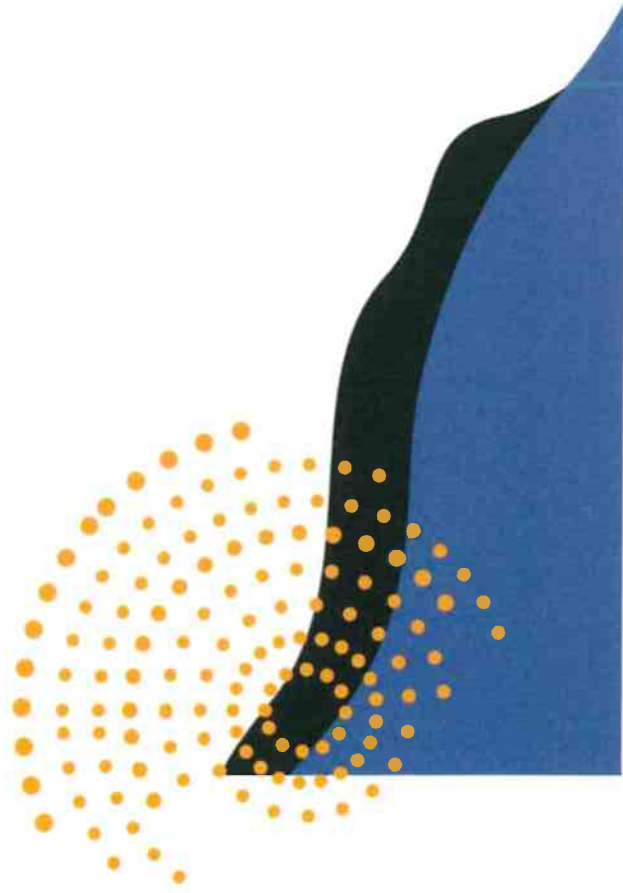
Maîtriser le développement des quartiers détachés afin de ne pas engendrer de circulations automobiles supplémentaires.

Maîtriser le développement aux Bois au regard de l'absence d'équipements, d'infrastructures, de TC, de commerces et de services et de son éloignement du bourg, dans la mesure où des équipements nouveaux ne sont pas envisagés sur ce secteur.

Travailler la notion « d'habitabilité » urbaine dans le cadre de la densification en équilibre avec la qualité du cadre de vie et la capacité de la collectivité à accompagner cette densification.



LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT



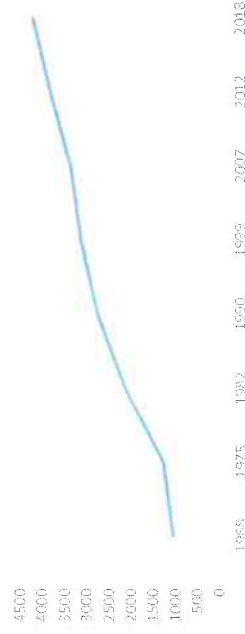
UN TERRITOIRE AUX FORTES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

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 RESIDENCE HABITUELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ; AINSI QUE LES PERSONNES DETENUES DANS LES ETABLISSEMENTS PENITENTIAIRES DE LA COMMUNE ; LES PERSONNES SANS-ABRIS RECENSEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ; ET LES PERSONNES RESIDANT HABITUELLEMENT DANS UNE HABITATION MOBILE RECENSEE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE. CE CONCEPT DE POPULATION MUNICIPALE CORRESPOND A LA NOTION DE POPULATION UTILISEE USUELLEMENT EN STATISTIQUE. EN EFFET, ELLE NE COMPORTE PAS DE DOUBLES COMPTES : CHAQUE PERSONNE VIVANT EN FRANCE EST COMPTEE UNE FOIS ET UNE SEULE.

Evolution de la population de Montéliér entre 1968 et 2018



Mise à jour données Insee publiées en
août 2023

- 4278 habitants en 2020

Evolution de la population de Montéliér entre 1968 et 2018
Source : INSEE, Recensement de la population 1968 à 2018

La croissance démographique a été importante à Montéliér 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 qui se poursuit actuellement même si le rythme annuel de croissance s'est ralenti.

LES DONNEES DE L'INSEE
LES DONNEES DE L'INSEE CONCERNANT LES POPULATIONS LEGALES SONT ACTUALISEES TOUS LES ANS ET MISES EN LIGNE A LA FIN DECEMBRE DE L'ANNEE N+2. DANS CE DIAGNOSTIC : 2018.
LES AUTRES DONNEES DE L'INSEE SONT ISSUES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'ANNEE ACTUALISEES TOUS LES ANS ET MIS EN LIGNE AU MOIS DE JUIN DE L'ANNEE N+3.

Population	1999	2013	Évolution annuelle 1999-2013	2018	Évolution annuelle 2013-2018	Évolution annuelle 1999-2018
Montélier	3 120	3926	1.84%	4206	1.4%	1.83%
CA Valence-Romans-Agglomération	199616	215 590	0.59%	221 737	0.56%	0.59%
Drôme	437778	491 334	0.89%	511 553	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 4206 habitants au 1^{er} janvier 2018, soit une augmentation de 156% entre 2017 et 2018 ; dans la continuité des années précédentes.

Mise à jour données Insee publiées en
aout 2023

1% de croissance annuelle

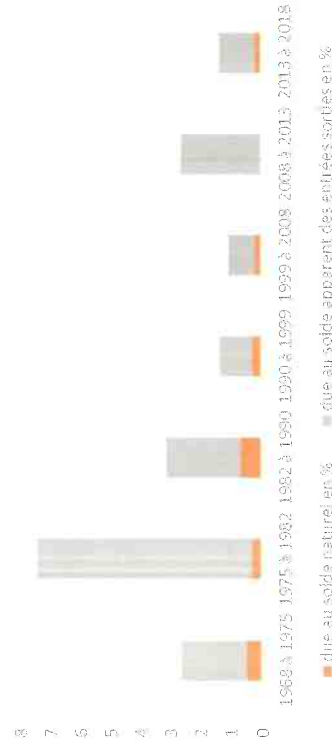
0.2% dû au solde naturel

0.8% dû au solde apparent des
entrées/sorties

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



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



Mise à jour données Insee publiées en août 2023

23% de 0 à 19 ans

531% de 20 à 64 ans

238% de 65 ans et plus

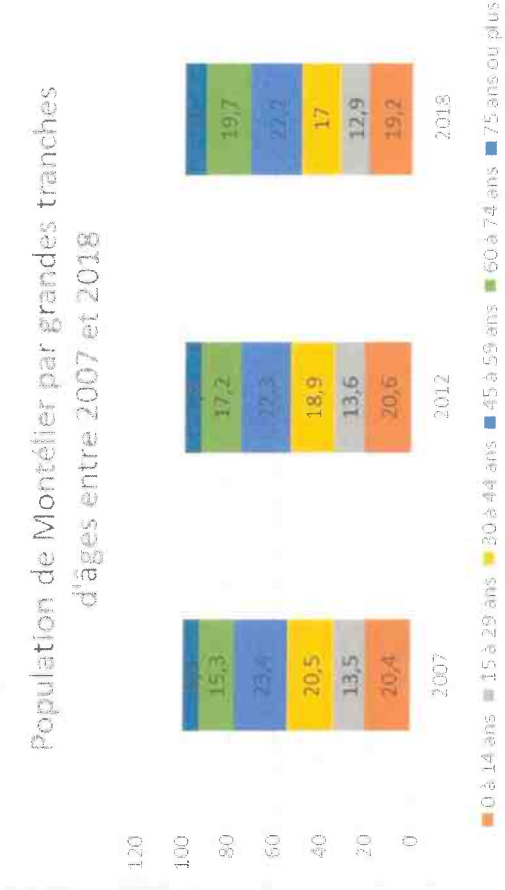
population entre 1999 et 2018 possède une structure différente. En effet, comme le montre le tableau suivant, à l'inverse de la commune de Montéliér, la croissance démographique du territoire intercommunal est essentiellement due au solde naturel.

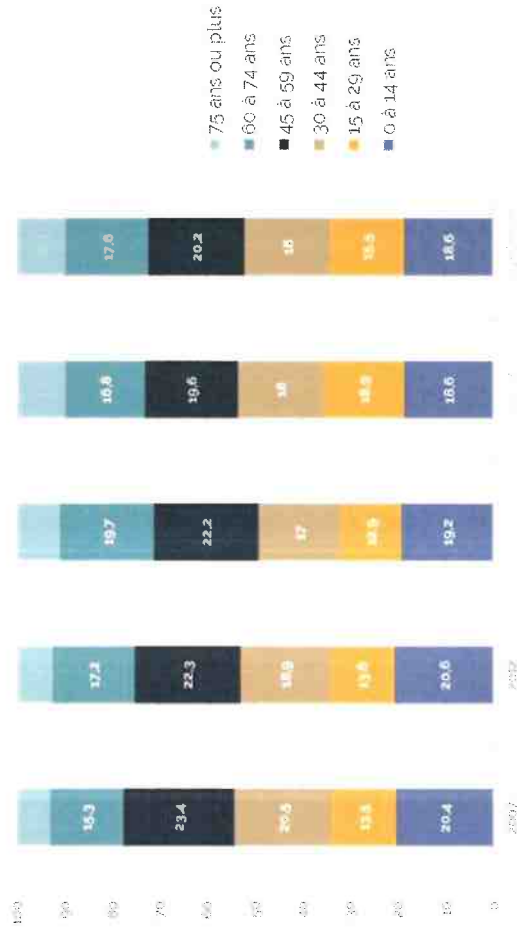
Population	1999 à 2008		2008 à 2013		2013 à 2018	
	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire
Montéliér	0.2	0.7	0	2.6	0.2	1.2
CA Valence-Romans-Agglo	0.5	0.2	0.5	0	0.4	0.2

Evolution de la population de Montéliér 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 Montéliér 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. A 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 :



	Montéliér	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 Montéliér 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 Montéliér.

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.

Mise à jour données Insee publiées en août 2023

Taille des ménages : 2,4 personnes

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%
Drôme	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 métropolitai ne	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

Mise à jour données Insee publiées en août 2023

Nombre de ménages : 1725

Population des ménages : 4138

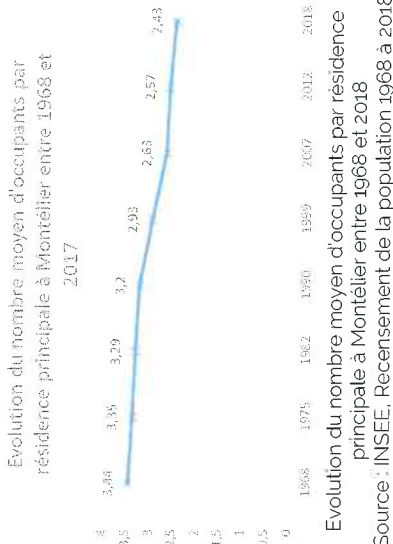
Ainsi, la comparaison entre cette augmentation du nombre de ménages entre 2008 et 2018 et l'augmentation du nombre d'habitants (tableau suivant) sur la même période, montre que le nombre de ménage croît plus vite que le nombre d'habitants, cela traduit un phénomène de denserement des ménages important.

Le denserement 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

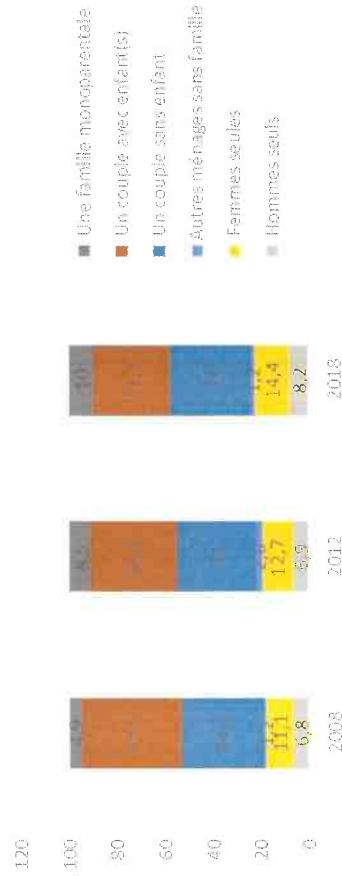
A Montélier, la taille moyenne des ménages diminue depuis 1968 passant de 3,44 personnes par ménage à 2,43 personnes par ménage en 2018. Phénomène d'ampleur sociétale (sur la même période en France la taille moyenne des ménages est passée de 3,06 à 2,20), la diminution du nombre de personnes par ménages 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.



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% à 10% en 2018.

Evolution de la composition des ménages à Montélier
entre 2008 et 2018



Evolution 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 MENAGES DE TAILLE OU DE COMPOSITION DIFFERENTE, ON DIVISE LE REVENU PAR LE NOMBRE D'UNITES DE CONSOMMATION (UC). CELLES-CI SONT GÉNÉRALEMENT CALCULÉES DE LA FAÇON SUIVANTE :

- 1 UC POUR LE PREMIER ADULTE DU MENAGE,
- 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 TIEN COMPTE DES ÉCONOMIES D'ÉCHELLE AU SEIN DU MENAGE- 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 composée 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
Montéliér	25290
CA Valence Romans Agglo	21210
Drome	21100
ARA	22480
France métropolitaine	21730

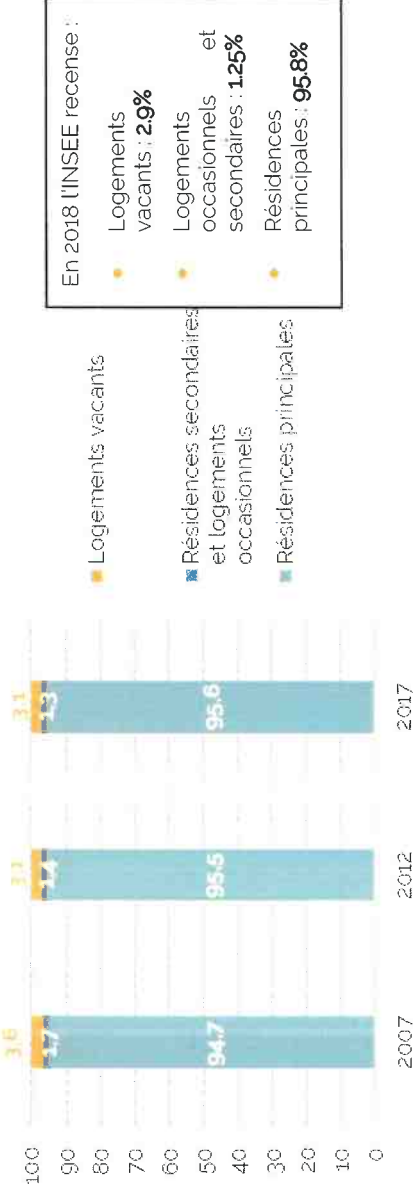
Mise à jour données Insee publiées en août 2023
Revenu médian : 26 520 euros

Revenu médian par Unité de Consommation (UC) à Montéliér 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 MONTELLIER

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 A UN BATIMENT NE COMPORTANT QU'UN SEUL LOGEMENT ET DISPOSANT D'UNE ENTREE PARTICULIERE. ON DISTINGUE DEUX TYPES DE MAISONS :

- INDIVIDUEL PUR (MAISON INDIVIDUELLE RESULTANT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION NE COMPORTANT QU'UN SEUL LOGEMENT) ;
- INDIVIDUEL GROUPE (MAISON INDIVIDUELLE RESULTANT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS INDIVIDUELS OU UN SEUL LOGEMENT INDIVIDUEL AVEC DES LOCAUX).

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



Mise à jour données Insee publiées en août 2023

Maisons : 83,5%

Appartements : 16,5%

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...).

Mise à jour données Insee publiées en août 2023
Propriétaires : 75,7%
Locataires : 22,7%
Dont logement HLM : 10,6%
Dont logé gratuitement : 1,6%

Enfin, à l'image de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, la commune de Montéliér 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
Dont d'un logement HLM loué vide	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 Montéliér 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.

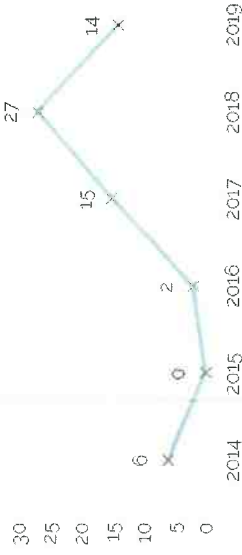
Ainsi, sur le territoire du SCoT du Rovaltain l'objectif de production dans la construction neuve est de 20% de logements locatifs sociaux pour les pôles périurbains, auxquels s'ajoutent donc pour Montélier, le rattrapage SRU.

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)



Nombre de logements mis en service entre 2014 et 2019
à Montélier / Source : RPPLS

LE TAUX DE MOBILITE (SENS DE L'INSEE)

LE TAUX DE MOBILITE EST L'UN DES INDICATEURS DE FLUIDITE DU MARCHE DE L'HABITAT : PLUS LE TAUX EST ELEVE, PLUS LE MARCHE EST FLUIDE, DONC DETENDU, A L'INVERSE, PLUS IL EST BAS, PLUS LE MARCHE EST SOUS TENSION EN RAISON D'UNE RARETE DE L'OFFRE. TOUS STATUTS D'OCCUPATION CONFONDUS, LES HABITANTS QUI ONT TROUVE UN LOGEMENT CORRECT TIENNENT A LE CONSERVER.

Le parc actuel de logements locatifs sociaux

La commune est soumise à la loi SRU depuis 2010 date à laquelle elle a adhéré à « Valence Agglo Sud Rhône-Alpes » disparue au profit de « Valence Romans Agglo » 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 1^{er} janvier 2019 ; indicateur d'un marché tendu = peu de renouvellement. (9,45% dans l'agglo et 9,95% dans la Drome) ;
- Aucune vacance (0%) dans le parc social au 1^{er} janvier 2019 (3,22% dans l'agglo et 2,59% dans la Drôme) ;
- Un loyer moyen de 5,88€ du m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2019 (5,46€ dans l'agglo 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 POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIEL

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 (vieillessement).

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.).

SYNTHESE -- LA DEMOGRAPHIE 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.



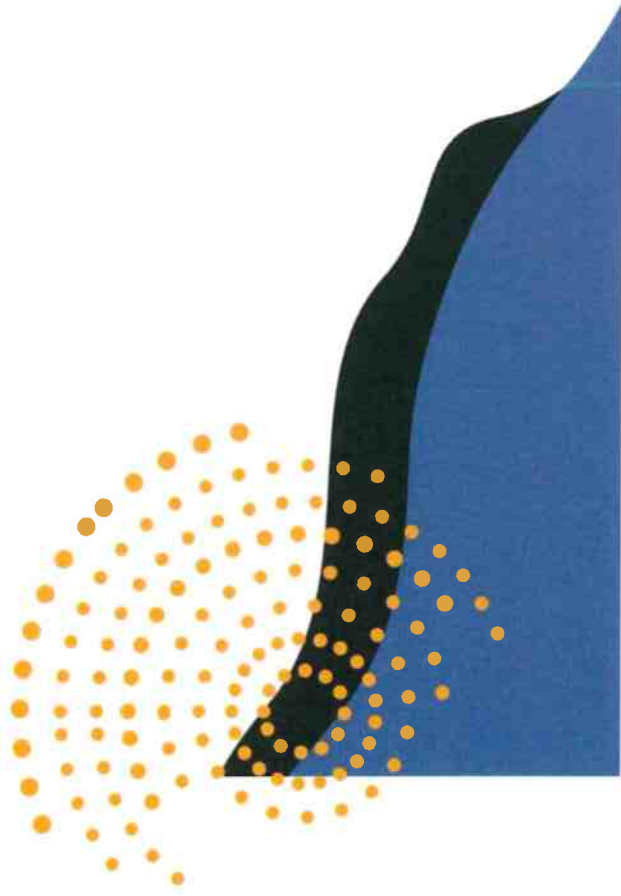
Enjeux

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

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



SPHERE ECONOMIQUE

LA PARTITION DE L'ECONOMIE EN DEUX SPHERES, PRESENTIELLE ET PRODUCTIVE, PERMET DE MIEUX COMPRENDRE LES LOGIQUES DE SPATIALISATION DES ACTIVITES ET DE METTRE EN EVIDENCE LE DEGRE D'OUVERTURE DES SYSTEMES PRODUCTIFS LOCAUX.

ELLE PERMET AUSSI DE FOURNIR UNE GRILLE D'ANALYSE DES PROCESSUS D'EXTERNALISATION ET AUTRES MUTATIONS ECONOMIQUES A L'OEUVRE DANS LES TERRITOIRES.

LA SPHERE PRESENTIELLE REPRESENTE L'ENSEMBLE DES ACTIVITES MISES EN ŒUVRE LOCALEMENT POUR LA PRODUCTION DE BIENS ET DE SERVICES VISANT LA SATISFACTION DES BESOINS DE PERSONNES PRESENTES DANS LA ZONE, QU'ELLES SOIENT RESIDENTES OU TOURISTES.

LA SPHERE PRODUCTIVE REPRESENTE L'ENSEMBLE DES ACTIVITES QUI PRODUISENT DES BIENS MAJORITAIREMENT CONSOMMES HORS DE LA ZONE ET DES ACTIVITES DE SERVICES TOURNEES PRINCIPALEMENT VERS LES ENTREPRISES DE CETTE SPHERE.

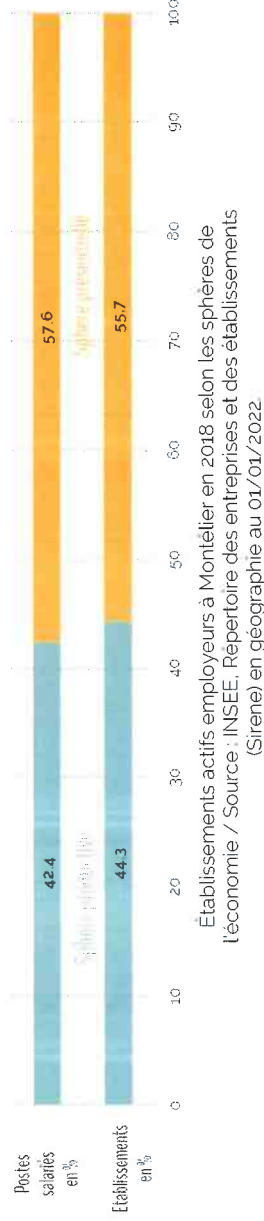
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le contexte global

La compétence développement économique a été transférée à Valence Agglomération (aujourd'hui Valence Romans Agglo) lors de l'adhésion de la commune à cet établissement de coopération intercommunale.

Montéliér propose un profil d'activités diversifiées qui se partagent entre deux grands caractères :

- Le premier, endogène, dont le maintien, le renforcement ou le développement restent liés au marché local (petits commerces, services, etc.) et au statut de centralité à l'échelle d'un bassin de vie à dominante rurale ;
- Le second, territorial, dont la dynamique répond à des marchés régionaux, voire nationaux.



Le graphique ci-dessus montre que l'activité économique est une activité majoritairement présente, en termes d'établissements ou d'emplois. Et ce même si ce poids est largement inférieur à celui de la CA de Valence-Romans (Établissements : 33,9/66,1) et du département de Drôme (Établissements : 33,3/66,7).

L'activité économique de Montéliér plutôt dédiée à la satisfaction des besoins de la population résidente, la commune garde toutefois une sphère productive bien supérieure à celle de la CA et du département notamment grâce à la présence d'industries sur son territoire.