ELABORATION DU PLUi de la Communauté des Communes du Diois

COMPTE-RENDU	**Réunion n°12**
DATE	**16/10/2019 - 14h00**
LIEU	**Espace social - Die**

OBJET	Réunion thématique n°2 - Sociodémographie – habitat – foncier – équipements

ORDRE DU JOUR

Réunion thématique «Sociodémographie – habitat – foncier – équipements »

PIÈCES JOINTES au COMPTE-RENDU

PJ1 : Feuille d'émargement PJ2 : Présentation powerpoint

Le président de la commission planification et la chargée de mission planification à la Communauté de Communes du Diois introduisent la réunion et rappellent les différentes étapes réalisées avant la tenue de la première réunion thématique portant sur l'ensemble du périmètre de la CCD.

Les bureaux d'études en charge d'accompagner l'élaboration du PLUi présentent les principaux éléments du diagnostic portant sur les volets sociodémographie, habitat, foncier et équipements. La présentation powerpoint figure en pièce jointe au compte-rendu.

Suite à la présentation, plusieurs remarques sont formulées par les différents partenaires. Par mesure de lisibilité, elles sont regroupées par thématique.

Habitat

Sur cette thématique, plusieurs remarques sont formulées :

- La ville de Die indique que des demandes de nouveaux arrivants concernent l'habitat partagé et les formes d'habitat groupé,
- la question de la désertification des centres anciens se pose, en lien avec les problèmes de réhabilitation et d'isolation. Cette question est aussi à mettre en relation avec l'urbanisation récente. A Die, les problématiques de réhabilitation apparaissent compliquées car elles buttent sur des règles de conservation du patrimoine. La réhabilitation et la revitalisation des centres anciens peuvent être une clé et un outil de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols. La préservation du patrimoine ancien et les moyens financiers sont deux facteurs compliqués à coordonner.
- L'espace social insiste sur le manque de logements pour les saisonniers (agricoles, touristiques…) et pour les personnes qui sont en formation au CFPPA.

- La question du logement étudiant apparaît manquante. En effet, le lycée du Diois accueille une section BTS de 20 à 30 étudiants qui cherchent à se loger sur le territoire pour l'année.
- La commune de Boulc témoigne du rôle important des logements communaux dans un village. A Boulc, les logements communaux ont permis d'installer de jeunes agriculteurs. Ils ont eu ainsi le temps de tester la viabilité de leur activité et de trouver une solution pour se loger durablement.

Pour un participant, le frein à l'achat d'un logement n'est pas la taille mais bien le prix. Il y a eu une arrivée de population jeune à un moment donné qui était liée à des prix accessibles. Il existe deux marchés distincts concernant l'immobilier : les locaux et les résidents secondaires. En effet, les prix ne sont pas au même niveau et ne concernent pas les même publics. Au dessus de 200000 euros, il est plus difficile pour les résidents locaux d'acheter, cela correspond à un marché pour les résidents secondaires. Les résidents secondaires ont un pouvoir d'achat plus élevé.
D'autres prestations sont également recherchées, notamment dans les centres-anciens : la lumière dans les logements « est un luxe ». A Die, les gens aimeraient avoir un jardin aussi faudrait-il des jardins situés à proximité du centre-ville comme aux Perriers par exemple. Cela peut constituer une motivation pour habiter dans les centres anciens.

Une association signifie des manques dans l'analyse concernant la difficulté d'installation de personnes en habitat léger. Souvent, il s'agit d'une solution financière temporaire, ou parfois d'une solution à plus long terme. Cette solution pourrait répondre à la question de l'artificialisation des sols et constitue également une solution pour les travailleurs saisonniers, qui sont de moins en moins bien accueillis puisque aucune infrastructure d'accueil apparaît suffisante. Les yourtes pourraient être une solution intéressante pour l'installation d'agriculteurs.
Le sujet est mentionné en effet comme sensible. Juridiquement parlant, l'habitat léger est considéré comme une forme d'artificialisation des sols au même titre que l'habitat traditionnel (soustraction de terres pour les activités agricoles).
La mairie de Beaumont-en-Diois indique qu'elle reçoit trois fois par semaine des demandes d'implantation de yourtes. Seulement, les demandeurs refusent les terrains disponibles existants, délimités dans la carte communale ou autorisés par le Règlement National d'Urbanisme. Ils veulent être loin, perdus au milieu de la forêt. La commune a des obligations de raccordement (installations sanitaires, questions de sécurité). L'acceptation de ce type d'habitat est également difficile vis-à-vis du paiement des taxes et des règles s'appliquant aux autres formes d'habitat.
A Saint-Dizier-en-Diois, il est souligné que la réalisation de logements par la commune est difficile. L'habitat léger est ainsi vu comme une solution.
La CCD précise que l'habitat léger peut tout à fait être une solution, mais il faut que celui-ci se fasse dans le cadre réglementaire défini, sur des terrains constructibles.
La recherche de nature n'est pas le seul but de l'habitat léger, une association précise que pour beaucoup il s'agit d'une solution financière étant donné les prix élevés du foncier. Il est mentionné la possibilité de créer des STECAL pour cette forme d'habitat dans les zones naturelles ou agricoles du PLU. La DDT26 explique que les STECAL sont des dispositifs exceptionnels qui ne peuvent pas être utilisés de façon systématique.

Socioédémographie

Selon un participant, il faudrait connaître les surfaces habitées par rapport au nombre de personnes. Serait-il possible de faire une projection de l'équilibre « idéal » en nombre de logements et d'habitants dans le Diois ? La réponse à cette question est difficile à donner compte tenu de l'évolution des modes de vie. Au début du XXème siècle, les ménages diois comptaient 4 personnes, aujourd'hui ils sont en moyenne constitués de 2 personnes. Les demandes en logement sont actuellement supérieures à celles exprimées auparavant. Ces évolutions sociodémographiques appellent également à une plus grande flexibilité des logements, pouvant s'adapter selon les étapes de la vie (recomposition des familles avec ou sans enfant...). Un mairee témoigne en précisant qu'en semaine, des personnes vivent seules alors que le WE est sont 5 à 6.

Une participante souligne les différences d'orientations pouvant exister entre les petites communes et la ville de Die. Elle indique également qu'il paraît compliqué de travailler avec des moyennes chiffrées. Le diagnostic fait le constat que toutes les communes ne se ressemblent pas au sein de la CCD. Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durables) qui sera la prochaine étape après le diagnostic aura pour objet de définir des orientations adaptées au territoire, en prenant en compte chaque commune, hameau... Il est rappelé que pour le diois, les chiffres présentés sont souvent en dessous des seuils statistiques diffusables et reposent souvent sur des évaluations ce qui peut parfois montrer des incohérences ou un manque de représentativité pour de petites quantités.

Le Diois doit également être bien présenté avec le nombre d'habitants correspondant aux résidences secondaires. Il en est de même pour les revenus et le pouvoir d'achat (dont les chiffres mentionnés se focalisent sur les résidents permanents). La CCD évoque la possibilité de prendre la population « DGF » (population communale augmentée des résidents secondaires et hôtels, campings, collèges...). En revanche, cette donnée correspond plus à une capacité du territoire. Le nombre de personnes en équivalent temps plein permettrait de connaître l'importance et l'impact des résidents secondaires sur le commerce.

Le maire de Lus-la-Croix-Haute rappelle l'importance d'une évaluation selon la saisonnalité. Cette prise en compte est importante car la taille des équipements doit être adaptée : parfois la population et les consommations sont multipliées par quatre en saison estivale. Il faut également étudier les déplacements pendulaires, qui se font plutôt intra-diois. Pour les déplacements non quotidiens, la voie ferrée a également un rôle important. Les gares ont un potentiel de transformation en pôles économiques.

Équipements publics et services

Concernant les écoles, il est précisé que le contrat de ruralité permet une stabilisation des moyens et non pas du nombre d'école : des glissements de classes entre communes peuvent exister.

Les « écoles parallèles » sont bien présentes sur le territoire. Cependant, certains indiquent que ces écoles correspondent à des tendances qui fluctuent énormément. Elles ne sont pas forcément déclarées, il est donc compliqué d'avoir des connaissances précises sur ce sujet.

Concernant les équipements sportifs, il est important de signifié l'existence de deux

stations (Lus-La Jarjatte et Valdrôme). A Lus-la-Croix-Haute, il existe une pro-pharmacie qu'il ne faudrait pas oublier de mentionner.

Concernant les personnes âgées et la petite enfance, il existe des services itinérants. La question de lieux réels dédiés pour cet accueil ou pour l'accueil d'activités culturelles se pose. Le territoire a en effet une vie associative et culturelle très riche, mais les locaux d'accueil manquent cruellement.

Un participant fait remarquer que les chiffres d'entrées au musée de Die présentés datent. Aujourd'hui , 6000 visiteurs fréquentent à l'année le musée.
L'espace social de Die est non cité dans la présentation alors qu'il s'y passe de nombreuses activités et événements (notamment des actions avec les jeunes et les migrants). La Corderie est également un important lieu de lien social qui compte pas moins de 600 adhérents. Elle existe depuis 5 ans.

Un participant souligne que la plupart des équipements culturels se concentrent à Die alors que le territoire diois est vaste et éclaté. Certaines personnes doivent faire jusqu'à 40km pour accéder à ces équipements.
Globalement, les locaux pour les associations à Die sont sous tension du fait d'un manque constaté.

Un participant indique que les habitants sont à la recherche d'une meilleur santé, d'un cadre de vie plus sain. Il existe dans le Diois 58 points d'alimentation et plus de 80 thérapeutes (et pas 40 comme cité dans la présentation).

Il est par ailleurs rappelé l'importance des équipements de montagne pour les petites communes (cabanes de bergers, refuges, etc) mais aussi de l'abattoir qui joue un rôle central dans le fonctionnement du territoire.
La reconstruction de l'hôpital est également une thématique centrale : elle pose la question de la consommation de terres agricoles, mais aussi du futur usage des bâtiments actuels.

Consommation foncière

Un participant souhaiterait avoir une analyse des consommations foncières du diois depuis 50 ans, notamment sur la perte de vocation agricole des terrains. Les difficultés à opérer une telle analyse sont signifiées.
Il est précisé que la SAFER possède des données à jour sur ces dimensions. Sur le territoire, il existe de nombreuses vastes propriétés à vocation agricole qui perdent leur vocation agricole au moment de la cession. Dans ces dossiers, la SAFER intervient souvent pour tenter de conserver la fonction agricole des bâtiments et des terrains.
La DDT26 rappelle que le diagnostic est là pour préparer le projet. C'est pourquoi on doit anticiper le développement à prévoir sur l'armature urbaine existante, et la manière de le répartir sur le territoire. Les parcours résidentiels mériteraient d'être analysés plus finement, mais aussi les déplacements et l'organisation du territoire.
Des études de gisements fonciers seraient intéressantes à mener, notamment dans les centres anciens. La Communauté de Communes du Diois a effectué un travail de repérage avec les élus donc ces données apparaissent correctes et à jour dans l'ensemble. Des difficultés opérationnelles existent. Par exemple « le Vercors Park » à

Die regroupe 30 logements déclarés vacants mais qui sont en réalité occupés. Cela fausse donc les statistiques. On touche en effet du doigt l'état des services fiscaux et administratifs et les limites du régime déclaratif qui sont peu fiables sur le territoire.
Un participant donne l'idée de consulter les compteurs d'eau, qui ne mentent pas quant à la consommation des habitants. Seulement, toutes les habitations ne sont pas toujours raccordées aux réseaux publics.
Le PNR du Vercors (dont 13 communes de la CCD sont membres et 3 sont associées) mentionne un indice de 1,32 dans le Diois entre l'artificialisation des sols et l'évolution de la population. Cela signifie qu'on artificialise plus que la population augmente (dès que l'indice est supérieur à 1). Par ailleurs, la future charte 2023 du PNR mettra l'acceent sur la lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace.
Une association demande pourquoi certaines communes s'urbanisent très peu. Pour elle, cela est du à la loi montagne qui pose des problèmes pour les jeunes agriculteurs qui souhaitent s'installer. Il existe donc une réelle difficulté d'accès à l'habitat.
Il existe des abus de construction d'habitat par des agriculteurs, qui les revendent par la suite à prix fort comme si le terrain était constructible. Il est donc nécessaire de trouver des solutions. Il convient cependant de bien faire une distinction entre l'habitat des agriculteurs et les équipements agricoles. Depuis environ 20 ans, la DDT précise que les lois réservent un droit de construction d'une habitation sur terrain agricole si il y a nécessité de la présence de l'exploitant à côté de son exploitation.

La chambre d'agriculture souligne la nécessité de mesurer la consommation d'espaces agricoles.
Un participant précise que la question foncière ne se cantonne pas qu'aux espaces agricoles mais il peut également concerner le foncier déjà bâti, comme par exemples les activités économiques qui ont été déplacées en périphérie et dont des bâtiments videes demeurent en centre-ville. Ces entreprises qui se « décentralisent » consomment de la terre car elles en profitent aussi pour se développer (exemple d'une entreprise de la filière agricole qui a triplé sa surface d'activité). Des négociations sur la réintégration de locaux vacants existent. L'exemple de la crèche de Die est parlant, ce sont des solutions exemplaires mais qui coûtent en moyenne 30% plus cher qu'une opération classique.

En effet, d'après la CCD, il existe aujourd'hui un changement de période. Avant, il existait des possibilités d'étendre la ville. Pour demain, les solutions s'amenuisent donc la reconquête de l'existant apparaîtra bientôt comme l'unique solution. La DDT26 rappelle que prochainement le territoire devra tendre vers un principe de zéro artificialisation nette.
La chambre d'agriculture apprécie les remarques positives qui émergent de la réunion ; avant de consommer, il faut réhabiliter. La redensification peut amener des logements de qualité et contribuer à un effort de non-consommation des terres. De plus, le Diois est un territoire où les terrains plats sont rares, donc plus on en laissera et mieux ce sera .

Pour la mairie de Bellegarde-en-Diois, le grignotage des terres agricoles se fait à 6 - 7% par an par de l'embroussaillement ; il ne reste pas suffisamment de monde pour entretenir les terrains ouverts. Le risque incendie est renforcé avec le danger de destructions d'espaces. La CCD rappelle que la consommation de terres reste modérée sur le territoire puisqu'on compte sur les 10 dernières années l'apparition de 10Ha d'activités économiques et 9Ha de terrains agricoles. La mairie de Bellegarde-en-Diois précise que certaines parcelles gardent un usage agricole pour le pâturage. A Chamaloc, le passage du POS au PLU a permis de rendre plusieurs hectares à l'agriculture.

Divers

Une participante souhaiterait que des zones blanches soiet instaurées pour préserver les électrosensible.

PROCHAINES ETAPES

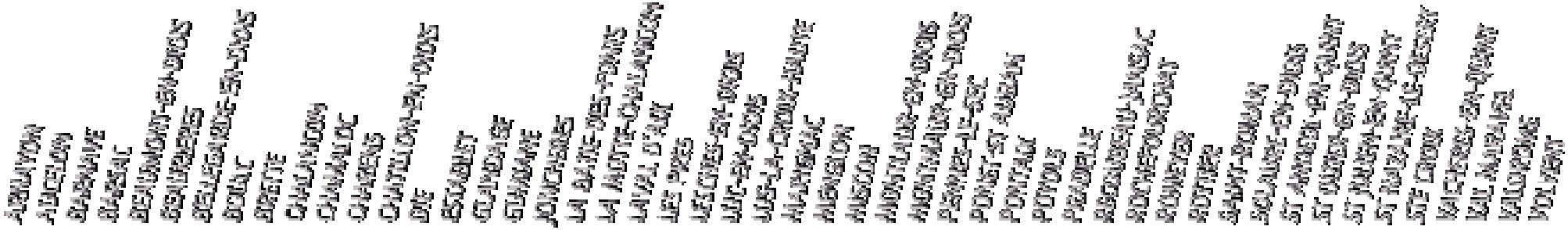
Mercredi 23/10/2019 à 14h00, à l'espace social de Die : Réunion thématique n°3 Economie – agriculture – tourisme - mobilité – réseaux

Elaboration du diagnostic

atelier thématique

habitat - population - foncier - équipements

mercredi 16 octobre 2019



PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE PLUI

URBEO

URBANISME
PAYSAGE
ARCHITECTURE

URBEO

EOHS

HABITAT
LOGEMENT

Eohs GROUPE HTC

BIOTOPE

ENVIRONNEMENT
ECOLOGIE

biotope

DELSOL AVOCATS

ACCOMPAGNEMENT
JURIDIQUE

DELSOL AVOCATS
LA QUALITÉ DE LA RELATION

ÉLABORATION DU PLUI

DIAGNOSTIC → PADD → TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE → ARRÊT → CONSULTATION DES PPA → ENQUÊTE PUBLIQUE → APPROBATION

ENTRETIENS VISITES	ATELIERS BASSINS DE VIE	ATELIERS THÉMATIQUES	SYNTHÈSE
MARS - AVRIL - MAI 2019	JUIN - JUILLET 2019	OCTOBRE 2019	

ENVIRONNEMENT / RISQUES / PAYSAGE / PATRIMOINE	*09/10/2019*
HABITAT / DÉMOGRAPHIE / FONCIER / ÉQUIPEMENTS / SERVICES	*16/10/2019*
ÉCONOMIE / MOBILITÉ / RÉSEAUX	*23/10/2019*

ÉTAPES PRÉCÉDENTES : ENTRETIENS AVEC LES ÉLUS COMMUNAUX

MARS-AVRIL 2019

ENTRETIENS PAR COMMUNE / 50 ENTRETIENS

Des rencontres essentielles pour la compréhension du fonctionnement de chaque commune

Une base de diagnostic cartographique précise

RENCONTRES CITOYENNES PAR BASSIN DE VIE

JUIN-JUILLET 2019

GROUPE TERRITORIAUX PAR SECTEUR

De l'intérêt pour la démarche, des éléments forts pour le diagnostic recueillis

DES SUPPORTS POUR POURSUIVRE LA CONCERTATION

- **Mise en place des cahiers communaux en mairie : Version Papier**

- **Des cahiers de « liaison » déjà en mairie pour toute remarque libre**

- **Création en cours d'une interface en ligne pour recueillir des remarques**

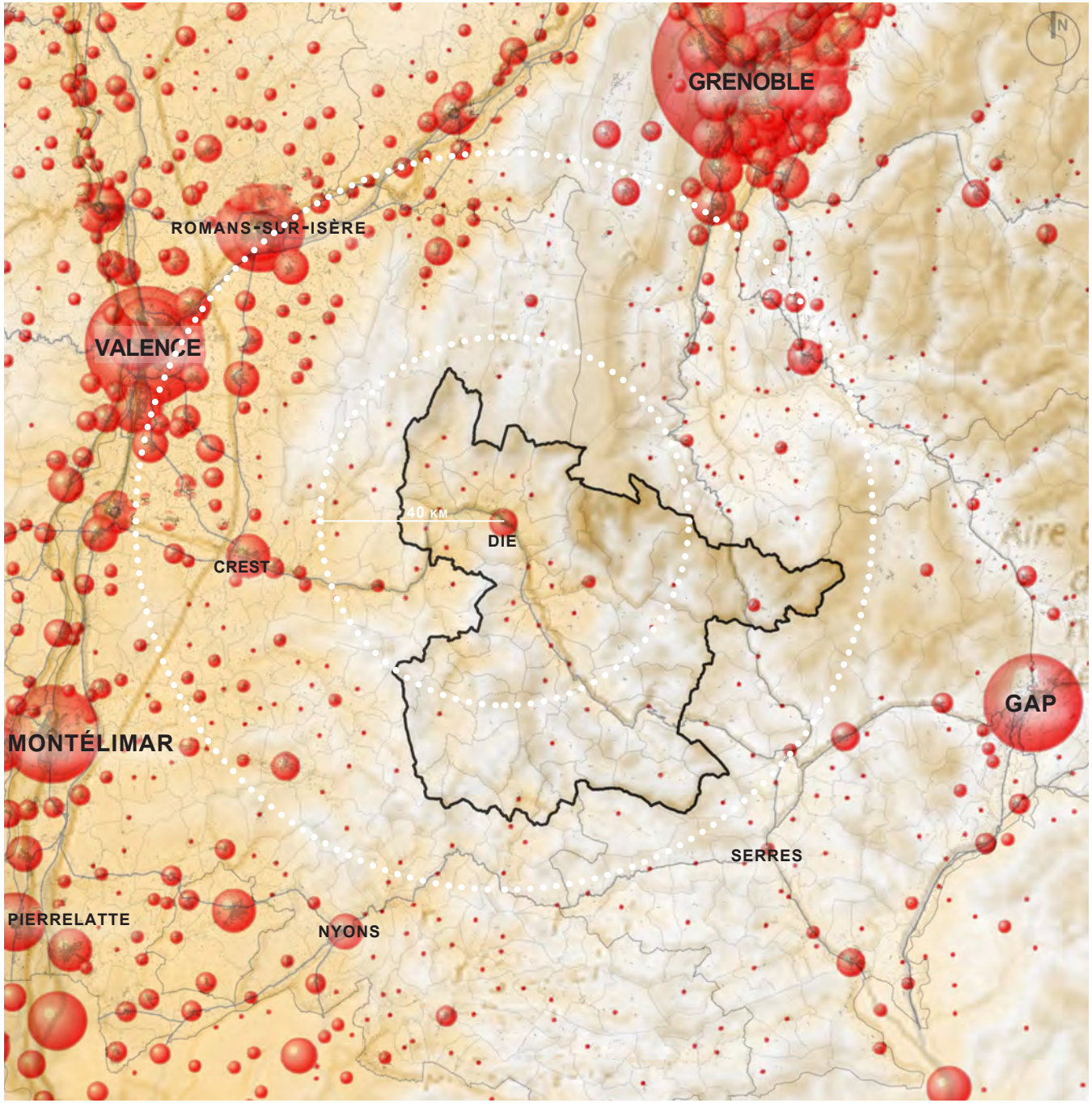
POSITIONNEMENT & STRUCTURATION DU TERRITOIRE

UN TERRITOIRE EN RETRAIT DES GRANDS PÔLES URBAINS

- **50 COMMUNES**
- **1220 KM²**
- **11500 HABITANTS**

- *DRÔME + RD93 = AXES ARMATURES*
- *70KM ENTRE DIE ET VALENCE*
- *40KM ENTRE DIE ET CREST*

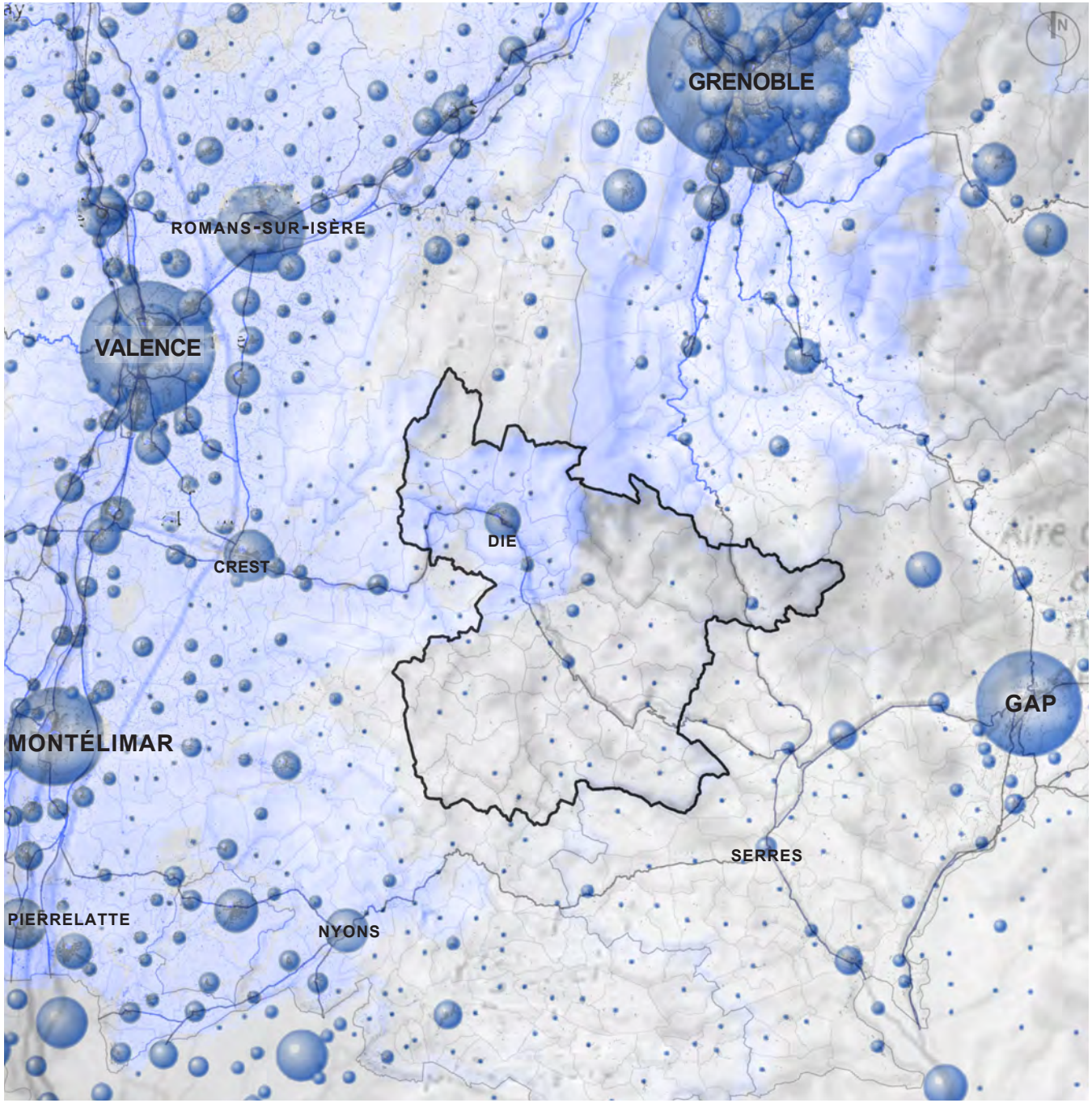
POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE - POIDS DE POPULATION



UN TERRITOIRE EN RETRAIT DES GRANDS PÔLES URBAINS

- **MAIS UNE ATTRACTIVITÉ & UNE DYNAMIQUE PORTÉE PAR LE TOURISME**

POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE - PÔLES D'EMPLOIS

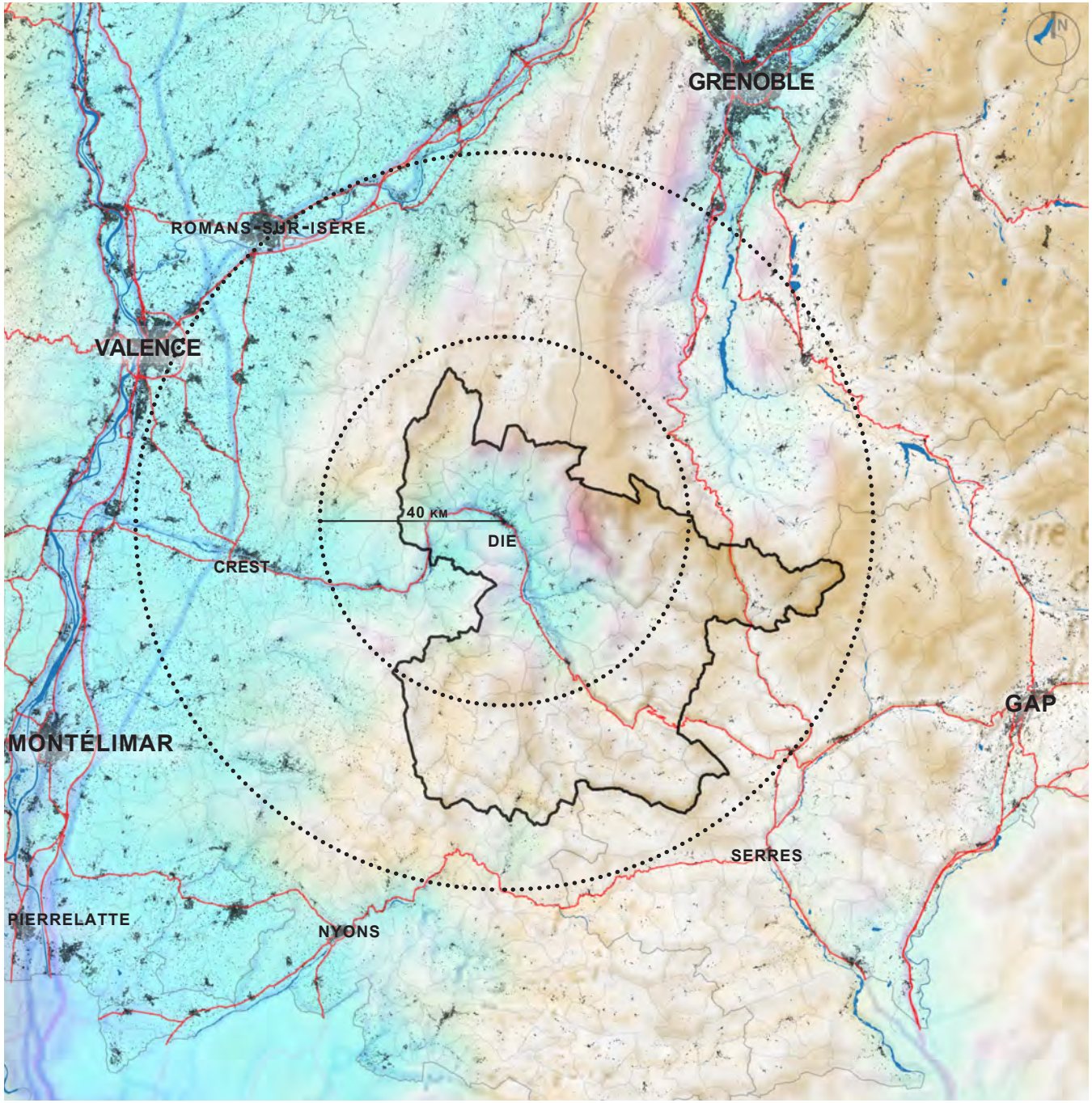


UN TERRITOIRE DE CONFINS

- **50 COMMUNES**
- **1220 KM²**
- **11500 HABITANTS**

- *DRÔME + RD93 = AXES ARMATURES*
- *70KM ENTRE DIE ET VALENCE*
- *40KM ENTRE DIE ET CREST*

POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE - RELIEF & INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES



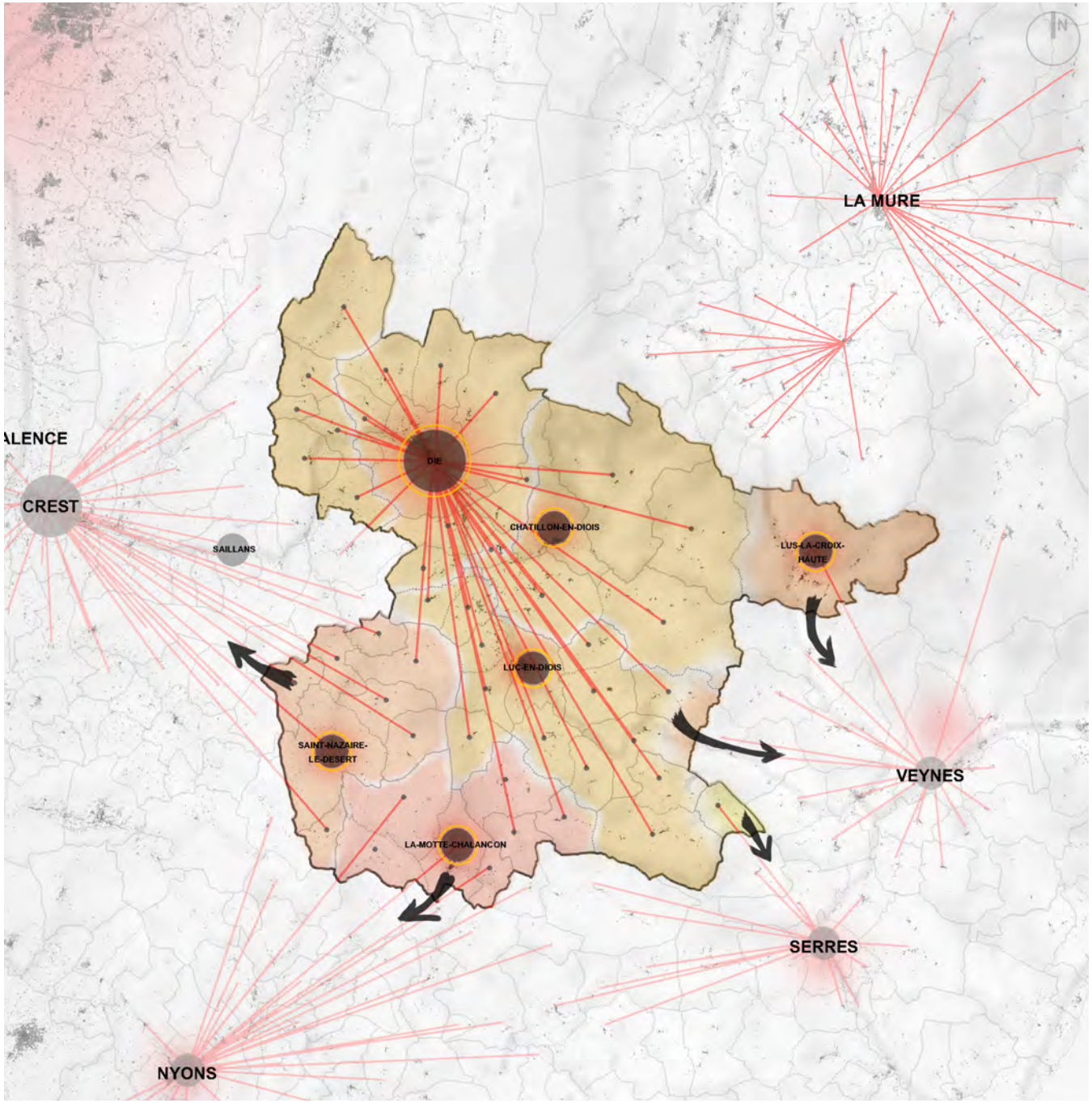
LE RELIEF, FORMATEUR DE BASSINS DE VIE & LIMITE AUX AIRES D'INFLUENCE

UN BASSIN DE VIE POLARISÉ AUTOUR DE DIE : PÔLE LOCAL PRINCIPAL REGROUPANT ÉQUIPEMENTS & SERVICES «INTERMÉDIAIRES»
=> UN TROPISME DE LA VALLÉE DU RHÔNE POUR LES ÉQUIPEMENTS & SERVICES «SUPÉRIEURS»

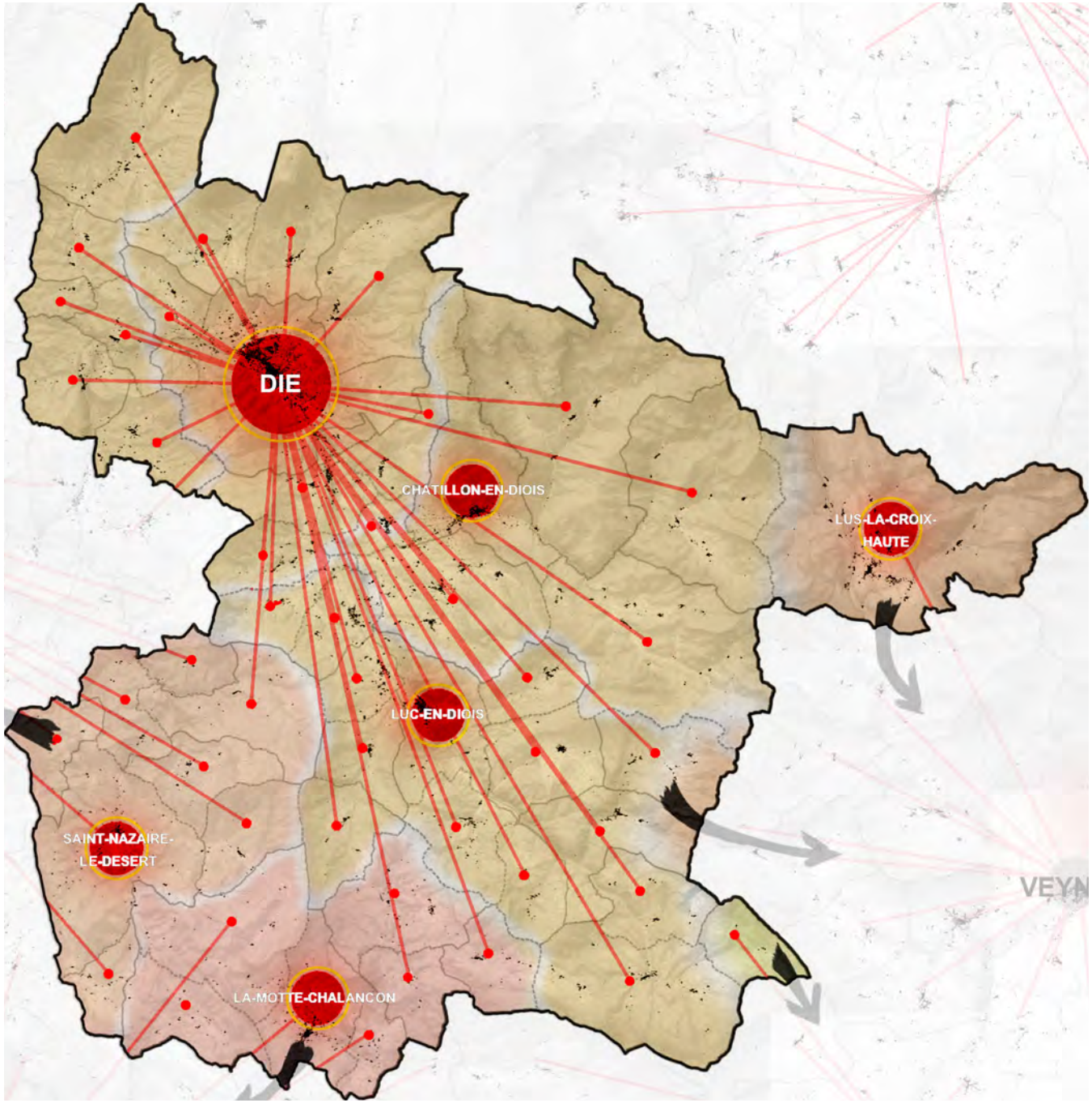
DES PÔLES SECONDAIRES = CENTRALITÉS DE BASSIN

DES COMMUNES DE FRANGE SOUS INFLUENCE DES PÔLES PÉRIPHÉRIQUES : DÉFINITION PAR LE RELIEF & LES COLS (HAUTES-ALPES & SPÉCIFICITÉS DE LA SAISON HIVERNALE)

ARMATURE TERRITORIALE & BASSINS DE VIE



ARMATURE PRINCIPALE DU TERRITOIRE



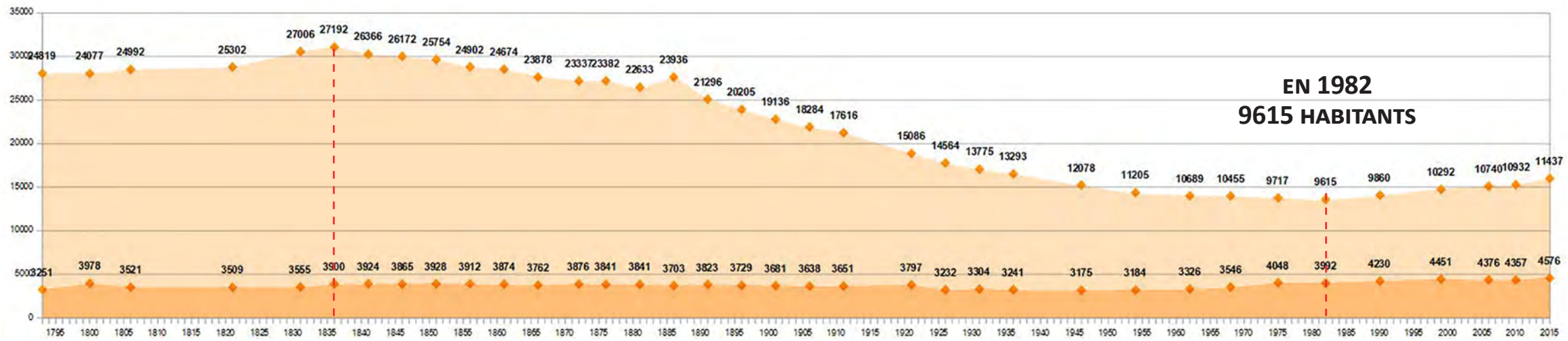
DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

LE DIOIS, UN RETOUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DEPUIS LES ANNÉES 80

- **LA CCD A CONNU UNE DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE ET PRONONCÉE PENDANT PLUS D'UN SIÈCLE ET DEMI (1831 ET 1982) AVEC UNE DIVISION PAR 3 DU NOMBRE D'HABITANTS**
- **LES TERRITOIRES RURAUX ONT CONNU UN FORT EXODE ; LA VILLE CENTRE = UN LIEU DE POLARISATION**
  - VILLE-CENTRE = 14,3% DE LA POPULATION DU GRAND DIOIS EN 1836
  - AUJOURD'HUI, DIE = 40% DES HABITANTS DE LA CCD
- **DEPUIS 1982, LE TERRITOIRE A GAGNÉ PRÈS DE 20% D'HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES (+56 HABITANTS PAR AN DONT 17 HBT/AN POUR DIE)**

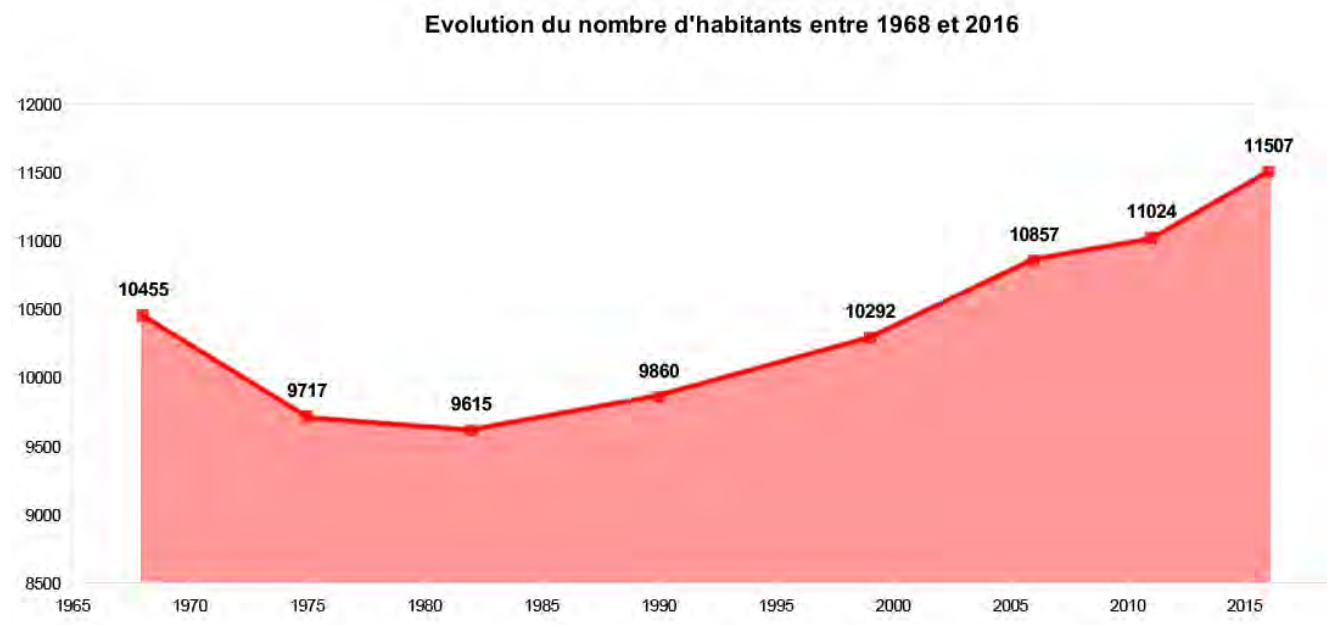
EN 1836
27192 HABITANTS

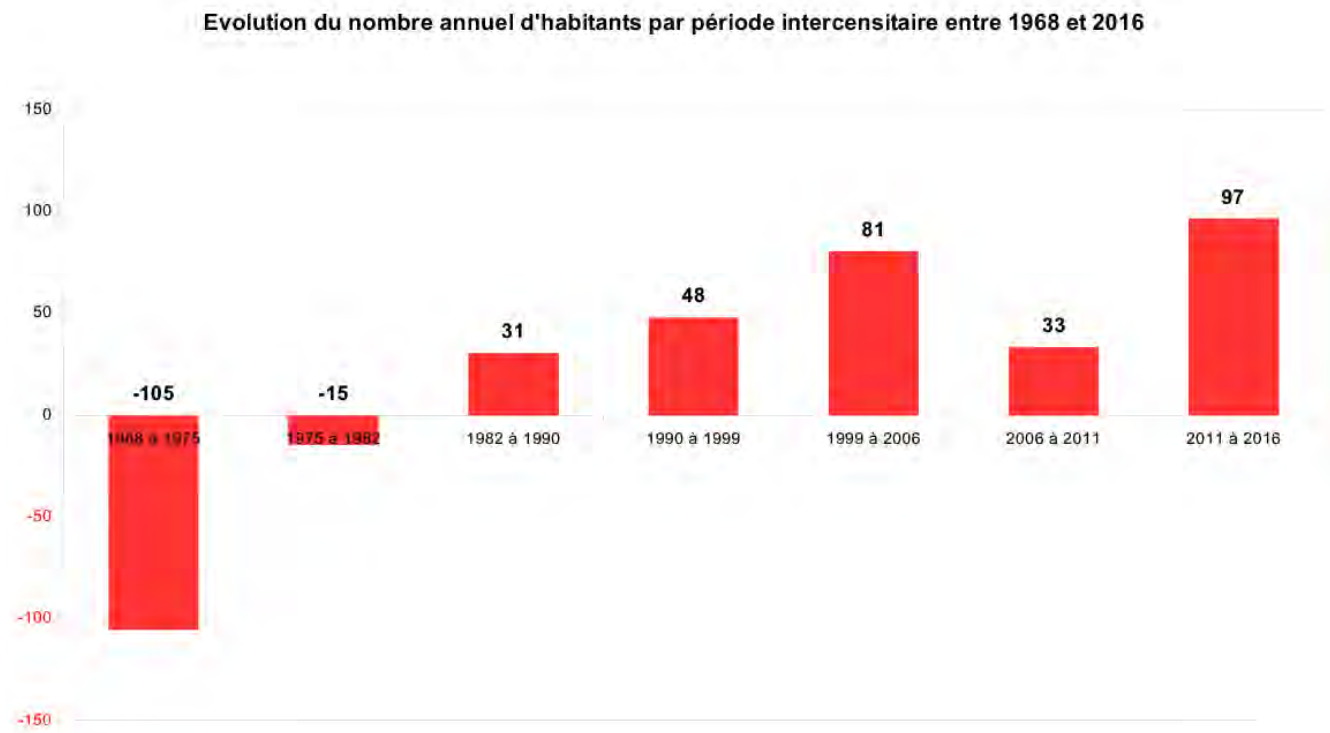
EN 2016
11507 HABITANTS



LA CCD, UN TERRITOIRE ATTRACTIF DU POINT DE VUE RÉSIDENTIEL

- **AUJOURD'HUI, LA CCD = 11507 HABITANTS**
- **+ 650 HBT EN 10 ANS (+6,0%), AVEC UNE ACCÉLÉRATION DEPUIS 2011 (+0,86% / AN)**
- **97 NOUVEAUX HABITANTS PAR AN SUR LE TERRITOIRE DEPUIS 5 ANS**

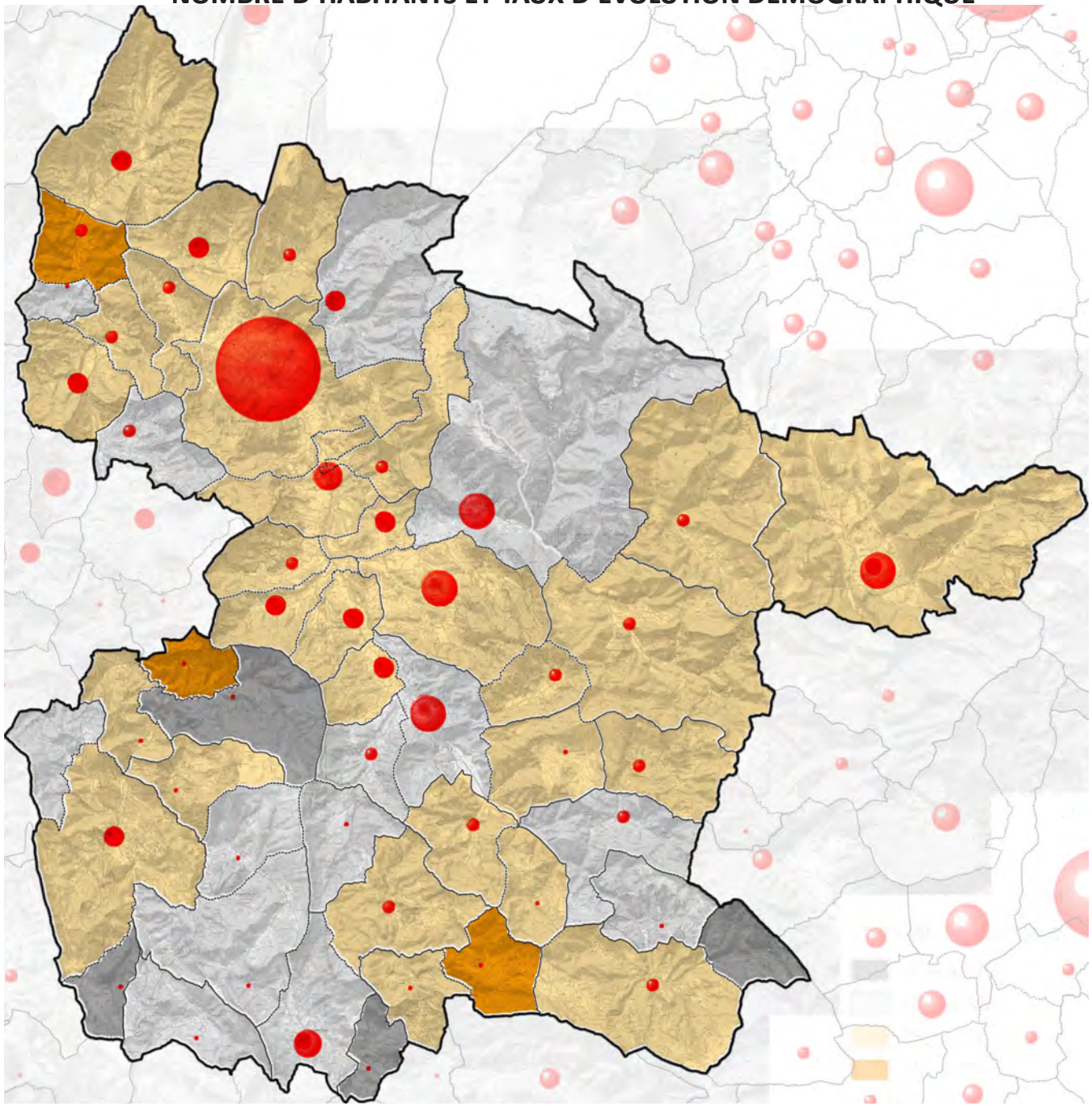




LA CCD, UN TERRITOIRE ATTRACTIF DU POINT DE VUE RÉSIDENTIEL

- **LA VILLE-CENTRE (DIE) CONCENTRE AVEC 4580 HBT 40% DE LA POPULATION**
- **53% DE LA POPULATION SUR LES 4 COMMUNES PRINCIPALES (PÔLES SECONDAIRES) : DIE + CHATILLON-EN-DIOIS + LUC-EN-DIOIS + LA MOTTE CHALENCON**

NOMBRE D'HABITANTS ET TAUX D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Taux de croissance annuel moyen de 2006 à 2016 :

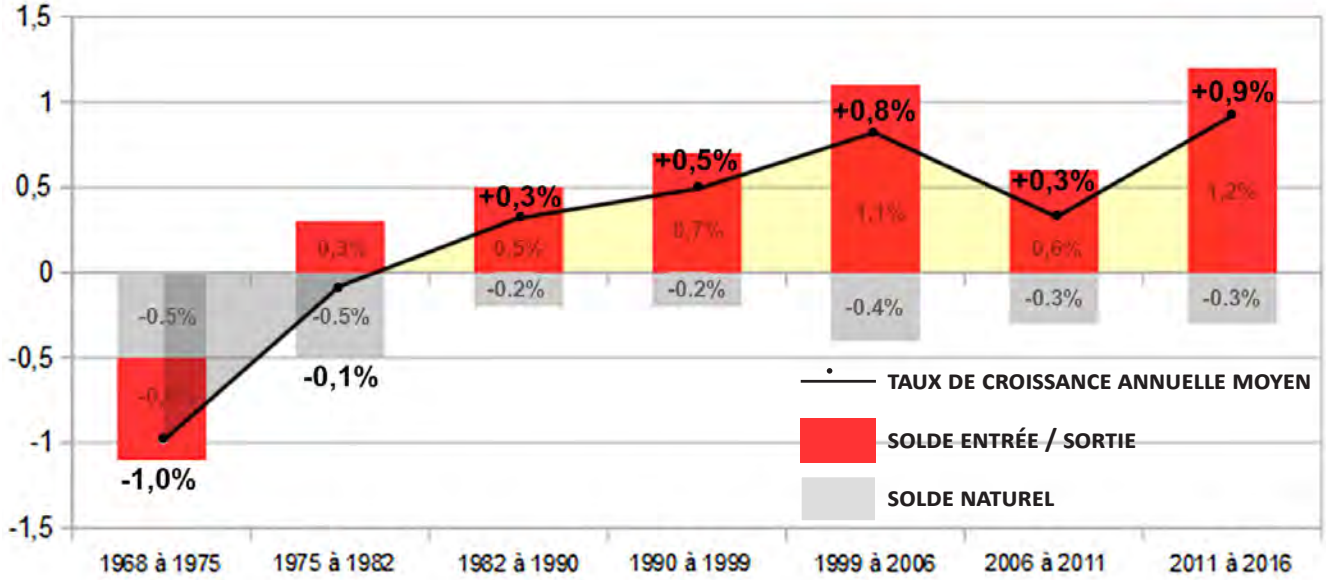
- -7% à -3%
- -3% à 0%
- 0% à 3%
- 3% à 7%

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALIMENTÉE PAR L'APPORT DE POPULATIONS EXTÉRIEURES

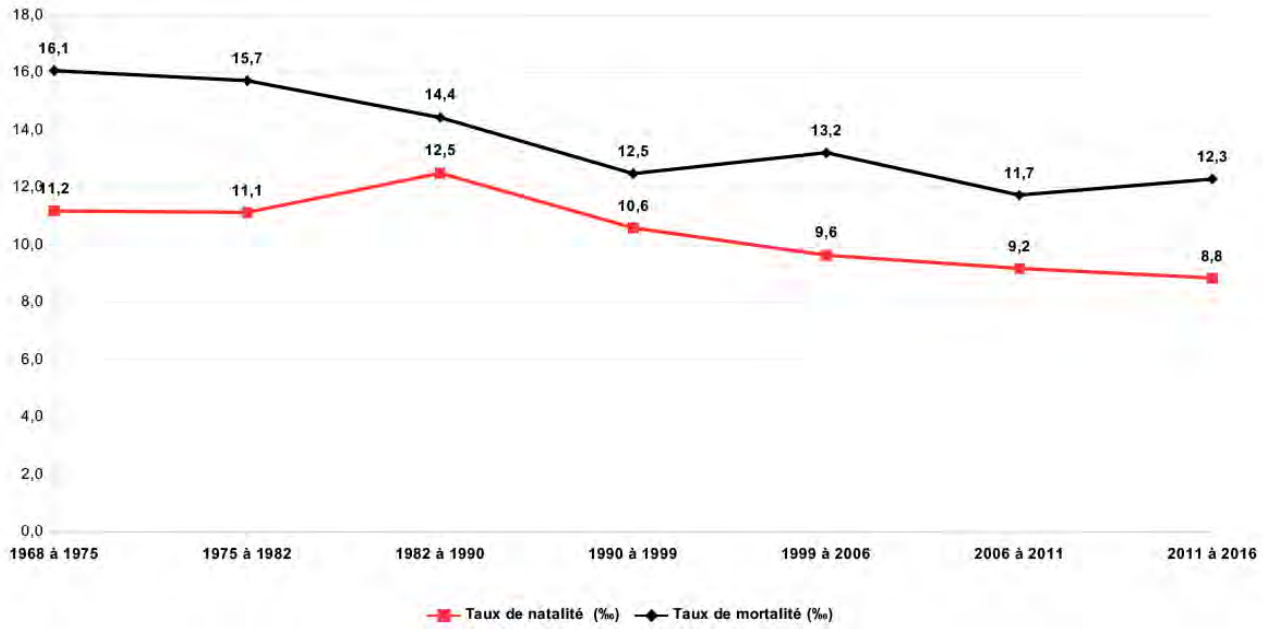
- **UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXCLUSIVEMENT LIÉE À L'ARRIVÉE DE POPULATION EXTÉRIEURE AU TERRITOIRE**

- **UN SOLDE NATUREL (DIFFÉRENCE ENTRE LES DÉCÈS ET LES NAISSANCES) STRUCTURELLEMENT NÉGATIF.**
- **UN TAUX DE NATALITÉ TRÈS EN DEÇÀ DE LA MOYENNE NATIONALE**

COMPOSITION DU TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE MOYEN INTERCENSITAIRE À L'ÉCHELLE DE LA CCD DEPUIS 1968

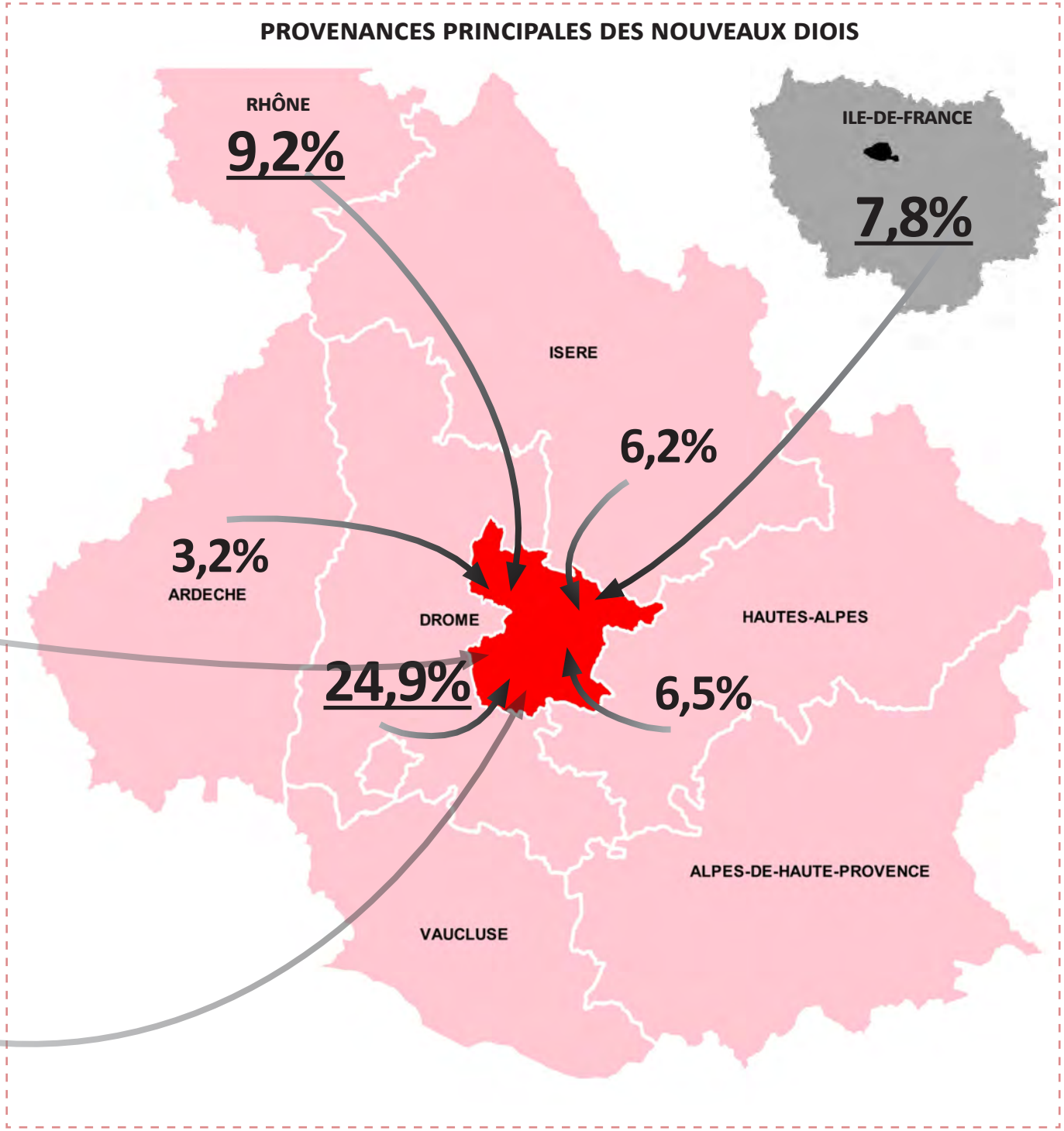


ÉVOLUTION DES TAUX DE NATALITÉ ET DE MORTALITÉ DEPUIS 1968



UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALIMENTÉE PAR L'APPORT DE POPULATIONS EXTÉRIEURES

- **EN 1 AN, 309 PERSONNES SE SONT INSTALLÉES DANS LE DIOIS**
- **1 HABITANT SUR 2 VIENT DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES**
- **293 PERSONNES ONT QUITTÉ LE TERRITOIRE (34% POUR LES TERRITOIRES DRÔMOIS VOISINS, BEAUCOUP DANS LE «SUD»)**



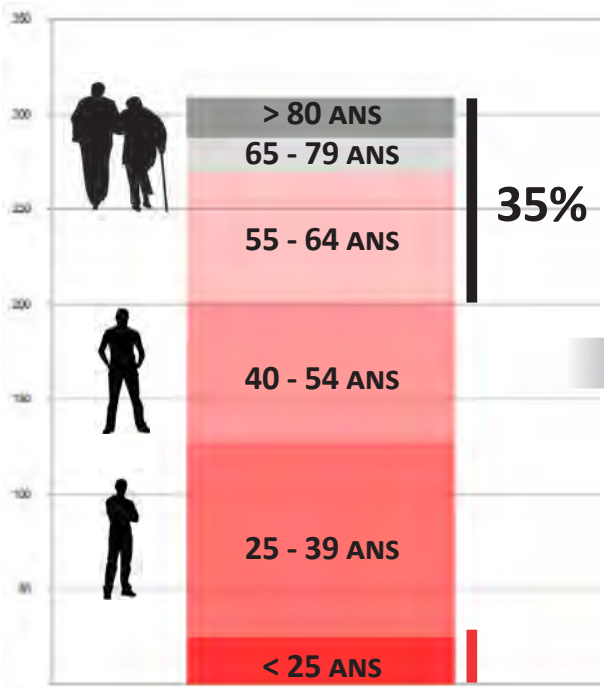
UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE MARQUÉE PAR UNE PRÉDOMINANCE DE FLUX INTERNES

UNE MAJORITÉ DE MOUVEMENTS INTERNES À LA CCD

- 60% DES DÉMÉNAGEMENTS SE SONT EFFECTUÉS VERS UNE AUTRE COMMUNE DE LA CCD
- SOIT 424 MÉNAGES « EN MOUVEMENT » AU SEIN DE LA CC

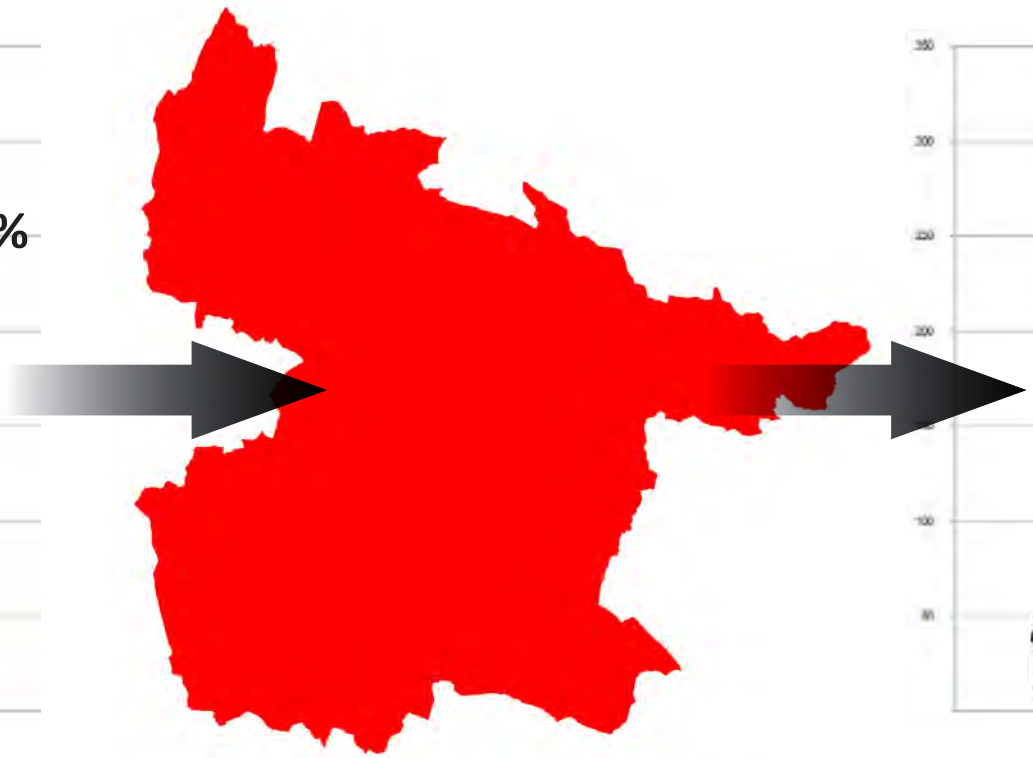
ILS ARRIVENT SUR LE TERRITOIRE

(309 PERSONNES)



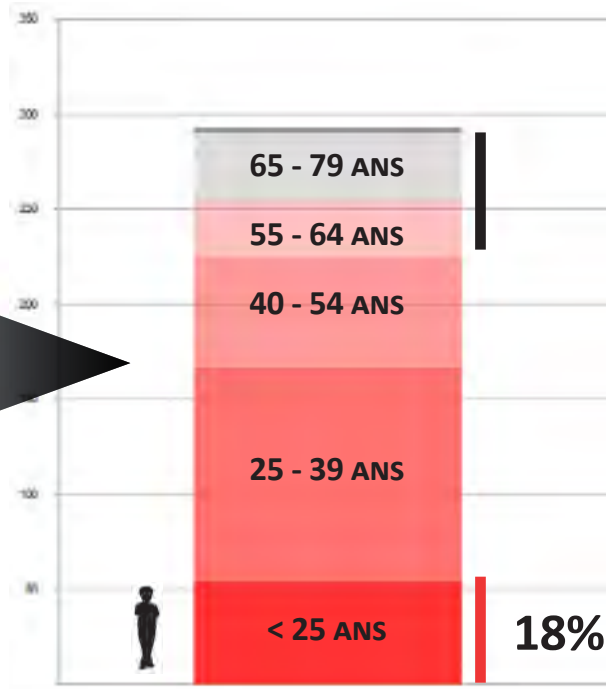
24% DE RETRAITÉS
33% DE 25-29 ANS
13% D'ARTISANS

EN L'ESPACE D'1 AN



ILS QUITTENT LE TERRITOIRE

(293 PERSONNES)



16% DE RETRAITÉS
38% DE 25-29 ANS
7% DE CADRES

UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE MARQUÉE PAR UNE PRÉDOMINANCE DE FLUX INTERNES

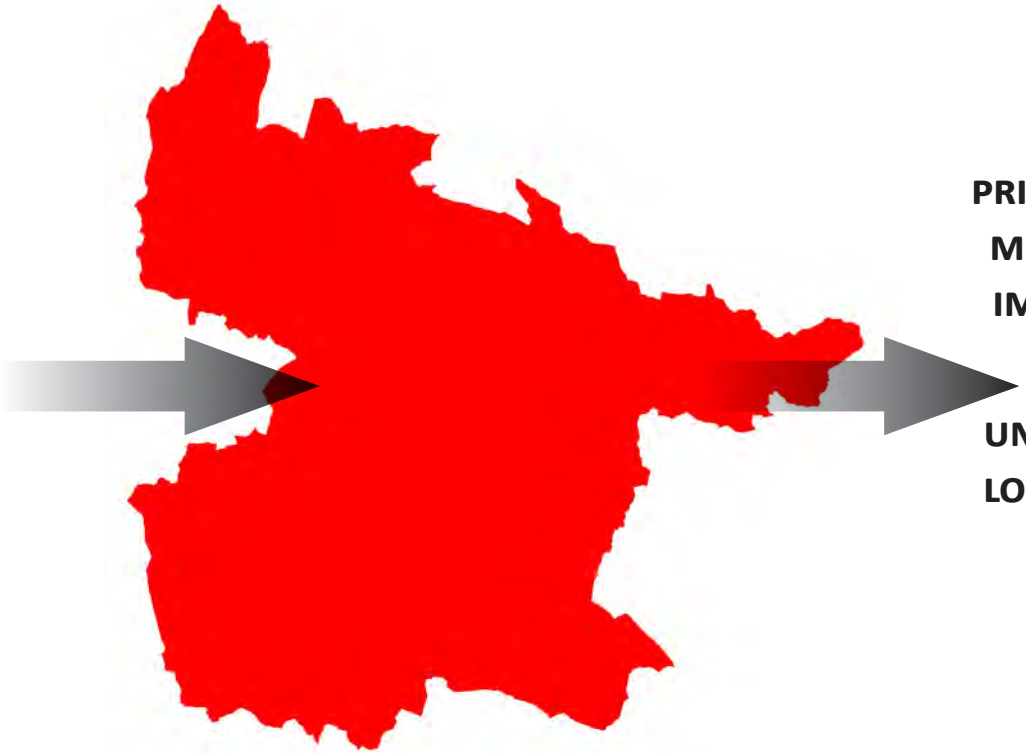
EN L'ESPACE D'1 AN

ILS ARRIVENT SUR LE TERRITOIRE

(309 PERSONNES)

45% DE COUPLES AVEC OU SANS ENFANT

DES INSTALLATIONS VERS L'HABITAT INDIVIDUEL

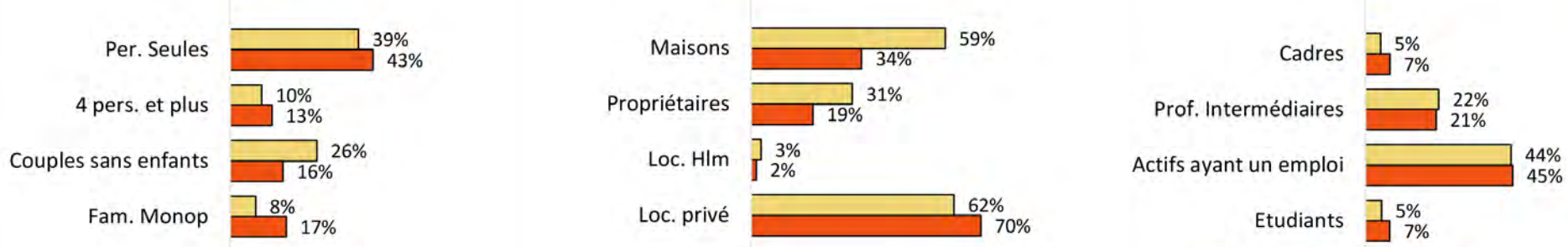


ILS QUITTENT LE TERRITOIRE

(293 PERSONNES)

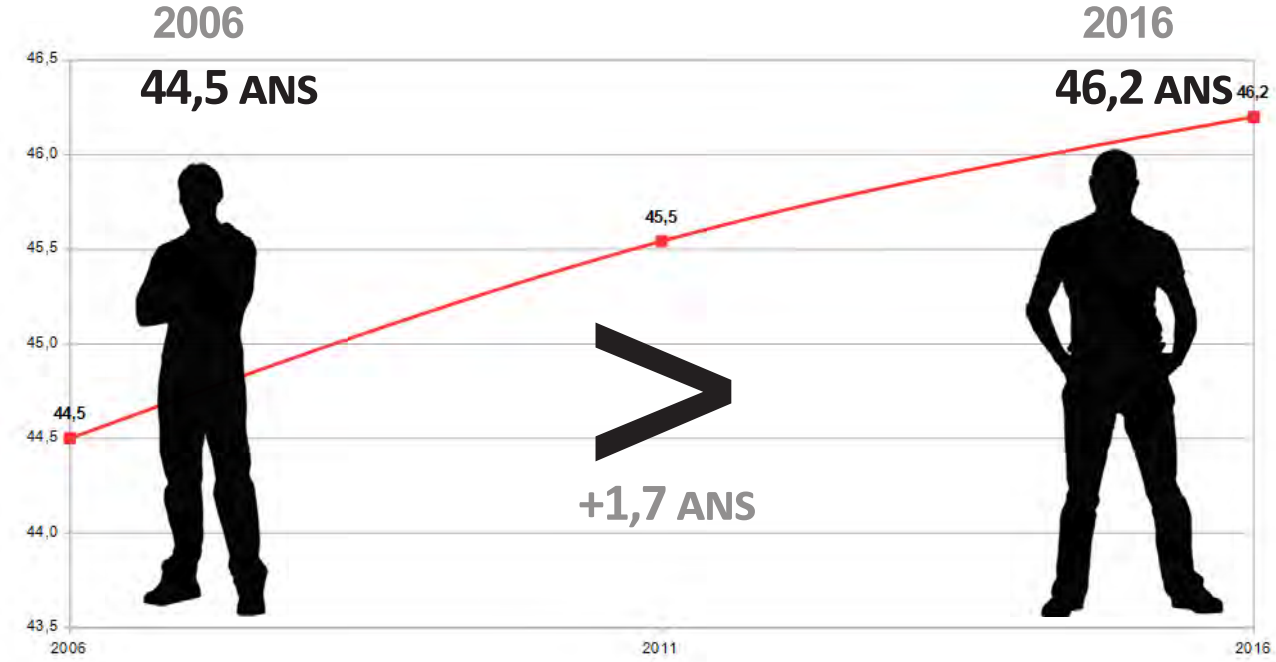
PRINCIPALEMENT DES PETITS MÉNAGES, AVEC UNE PART IMPORTANTE DE FAMILLES MONOPARENTALES

UNE GRANDE MAJORITÉ DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

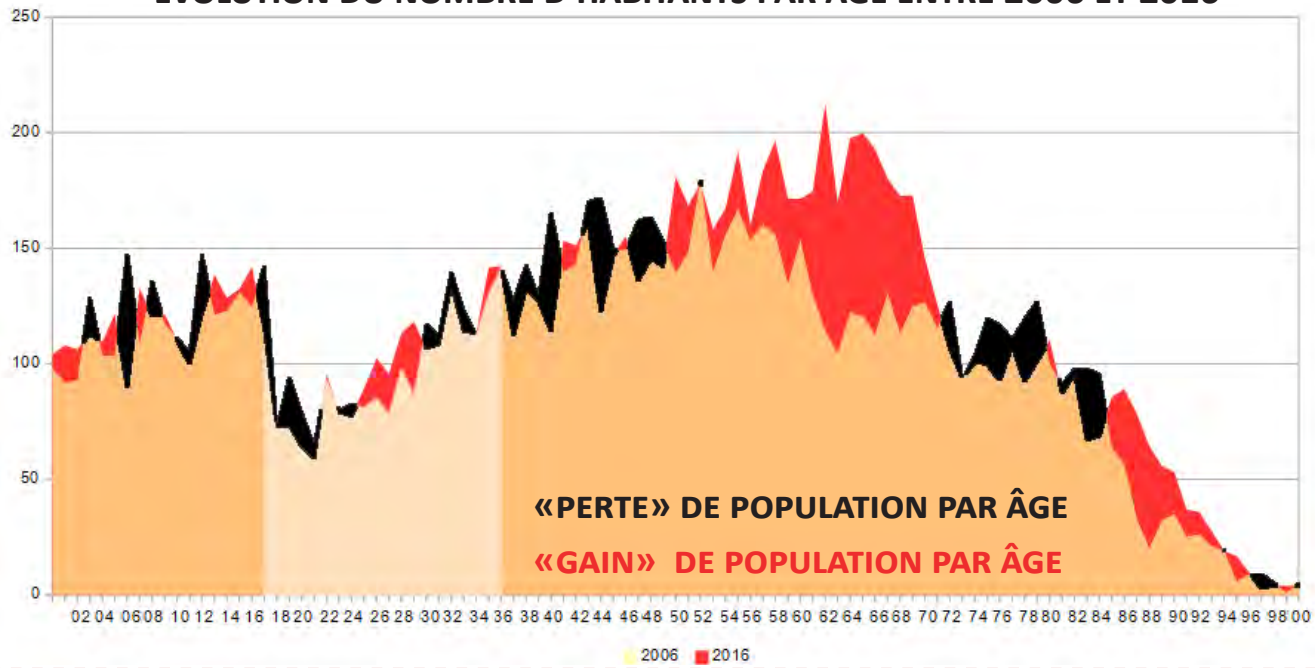


UNE POPULATION ÂGÉE QUI CONTINUE DE VIEILLIR...

ÉVOLUTION DE L'ÂGE MOYEN DE LA POPULATION



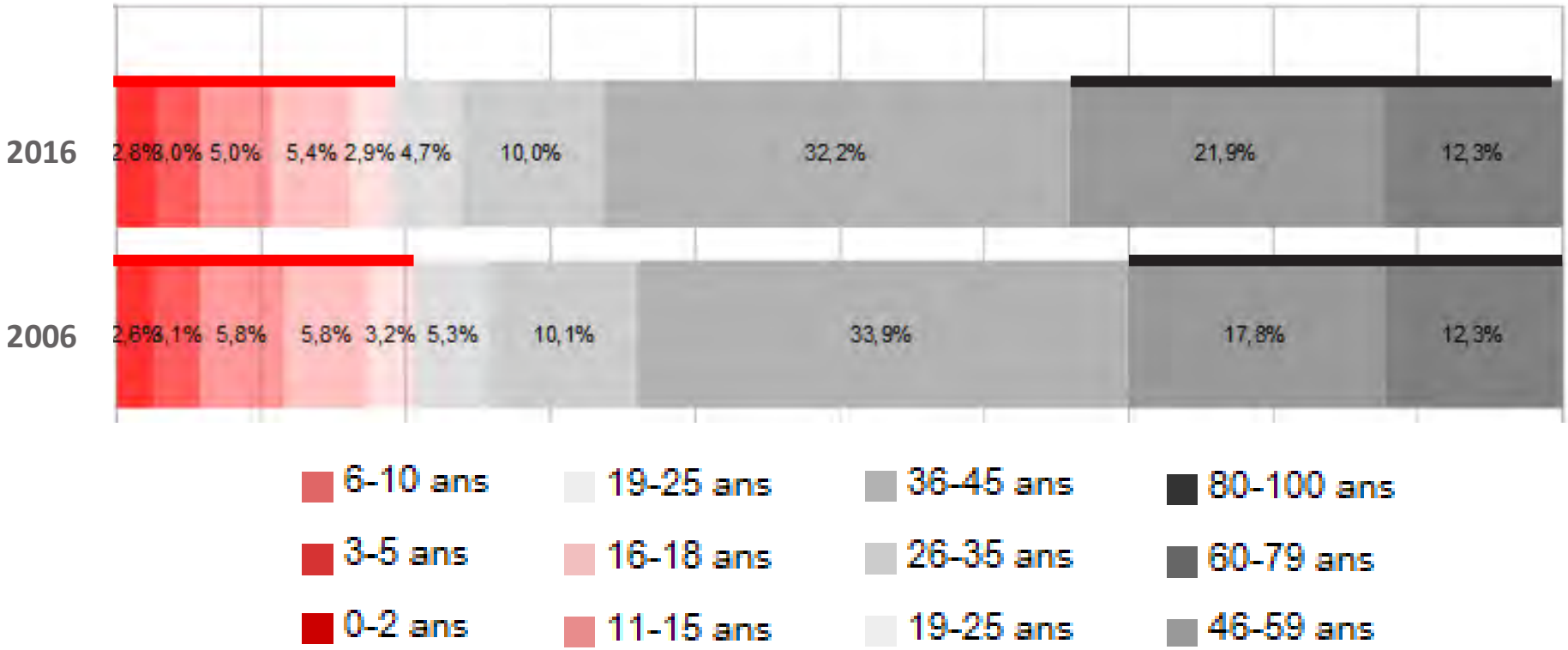
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS PAR ÂGE ENTRE 2006 ET 2016



UNE POPULATION ÂGÉE QUI CONTINUE DE VIELLIR…

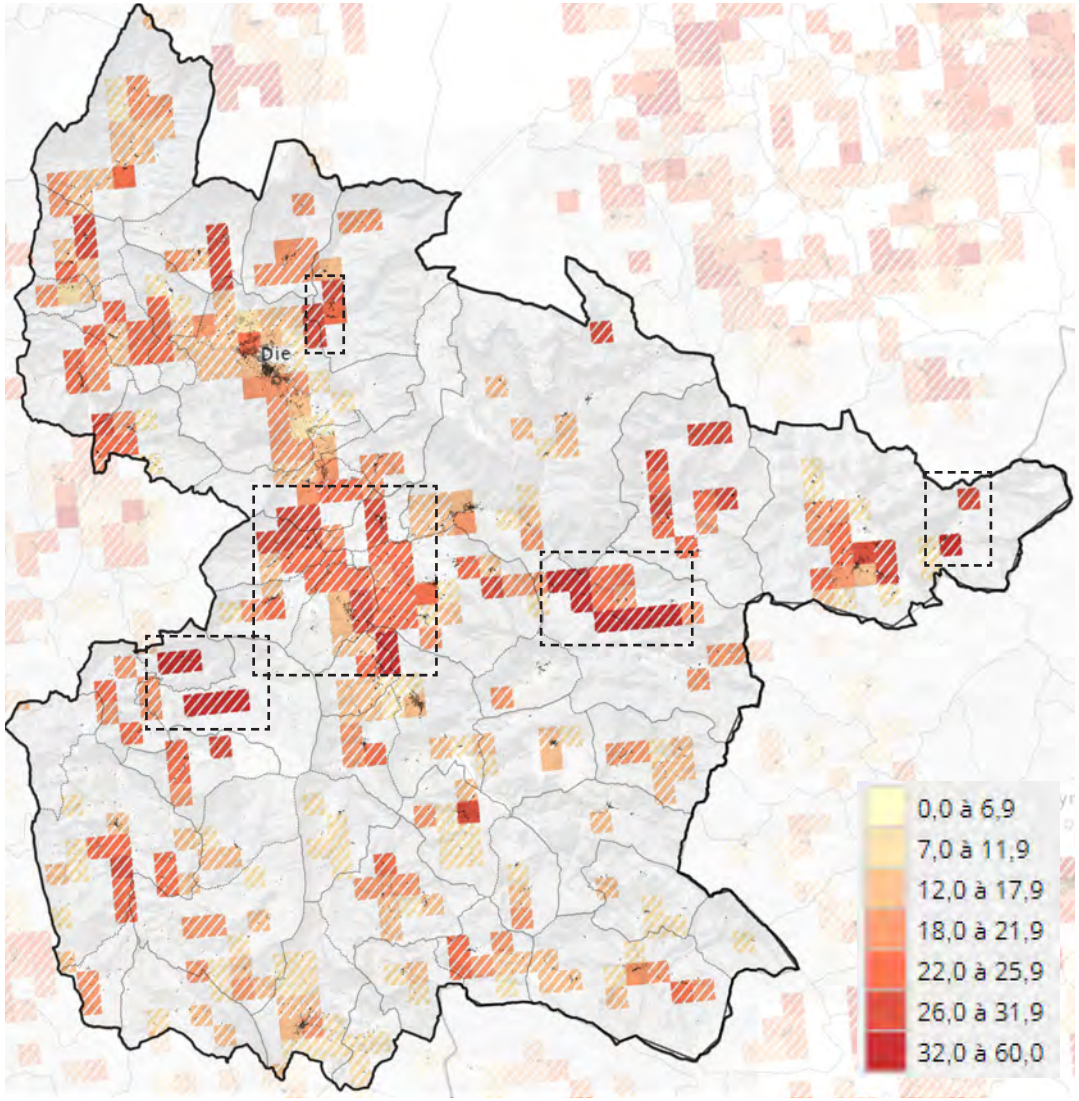
- **LA PROPORTION DE PERSONNES ÂGÉES DE + 60 ANS A FORTEMENT AUGMENTÉ EN 10 ANS : CETTE CLASSE D'ÂGE EST PASSÉE DE 30,1% À 34,2% DE LA POPULATION TOTALE (PROPORTION BIEN PLUS ÉLEVÉE QUE LES MOYENNES NATIONALES ET RÉGIONALES)**
- **LE NOMBRE DE JEUNES MOINS DE 18 ANS DIMINUE (PASSAGE DE 22,5% À 19,1%) (24,3% DE JEUNES DE MOINS DE 20 ANS EN FRANCE)**

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE

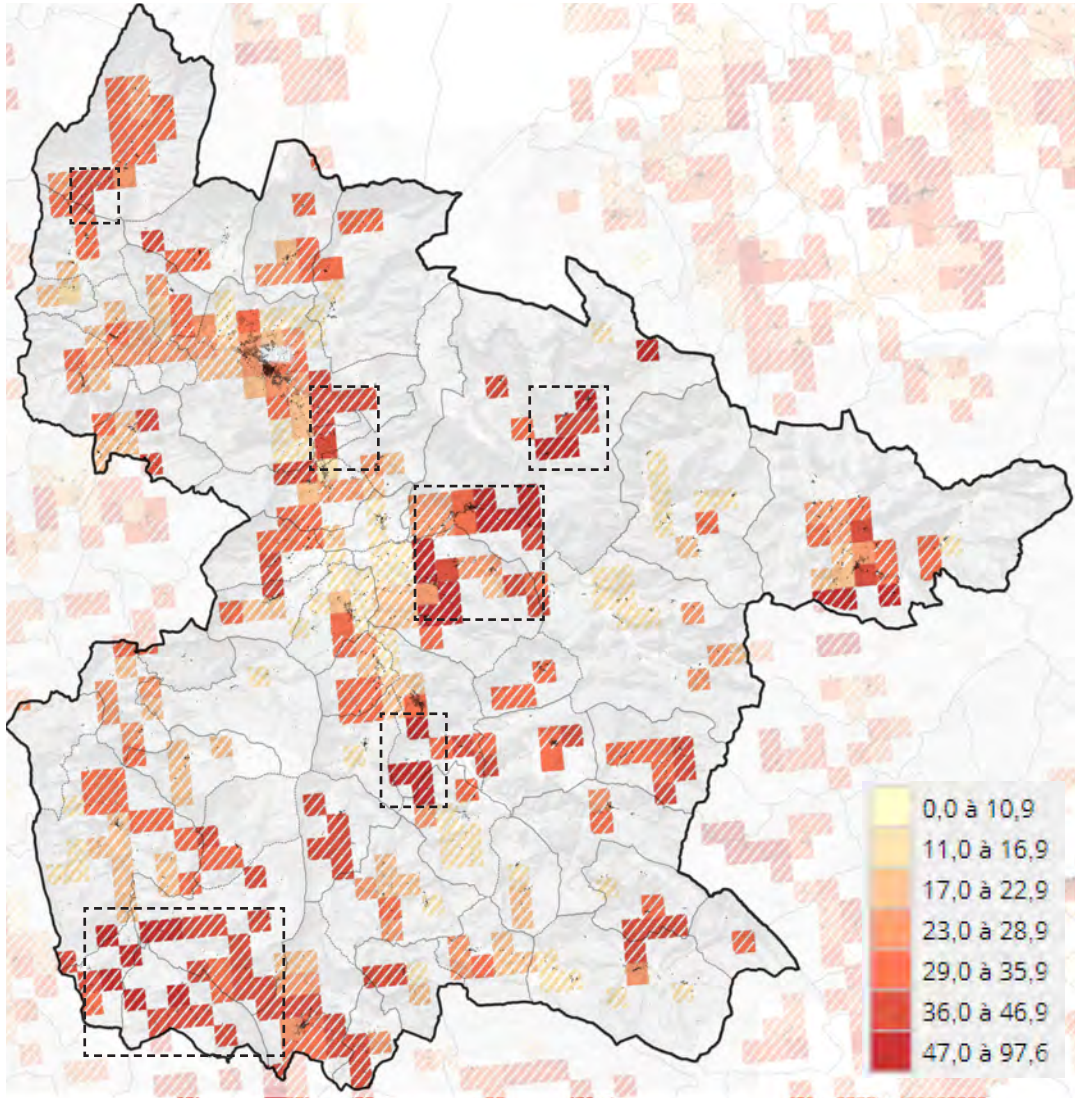


UNE POPULATION ÂGÉE QUI CONTINUE DE VIEILLIR…

PROPORTION DE PERSONNES ÂGÉES < 18 ANS



PROPORTION DE PERSONNES ÂGÉES > 65 ANS



UN TERRITOIRE OÙ LES PERSONNES SEULES SONT NOMBREUSES

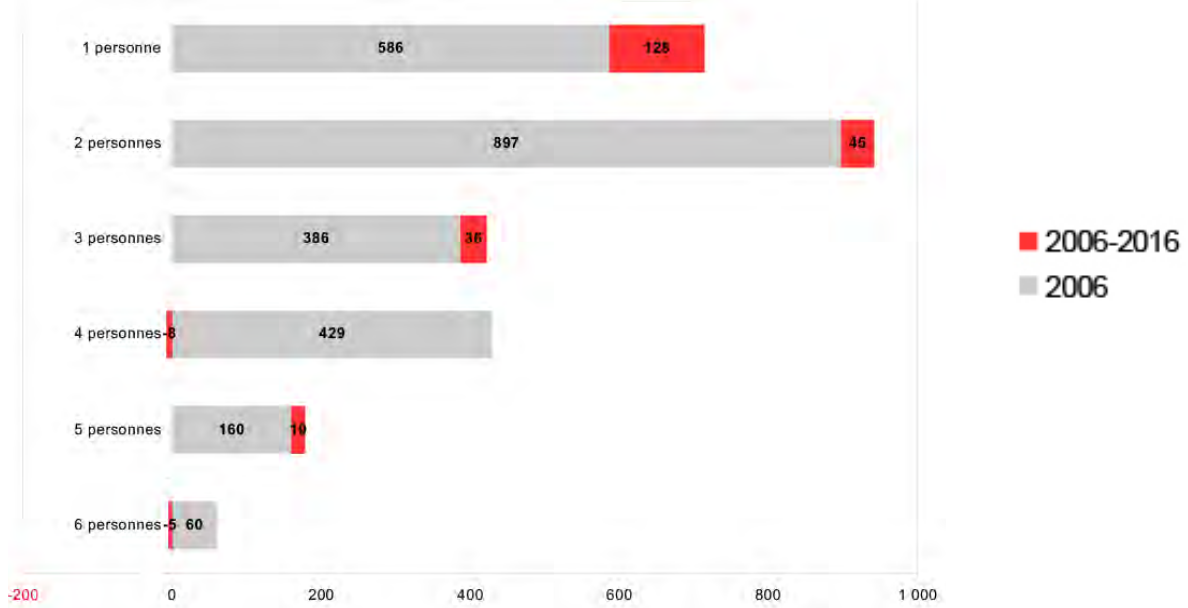
- **AVEC 2,0 PERSONNES PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE, LA CCD APPARAÎT COMME UN TERRITOIRE MOINS «FAMILIAL» QUE LA MOYENNE NATIONALE (2,2 P/ RS).**

- **UN RALENTISSEMENT DU DESSERREMENT DES MÉNAGES DEPUIS 2011**

SUR LA CC, 28% DES MÉNAGES ONT UN/DES ENFANT(S) DONT 9% DE FAMILLES MONOPARENTALES
(BIEN MOINDRE QUE SUR LA CC VAL DE DRÔME (39,5%) ET LA DÉPARTEMENT (34,5%))

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DEPUIS 1968

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PAR TAILLE ENTRE 2006 ET 2016



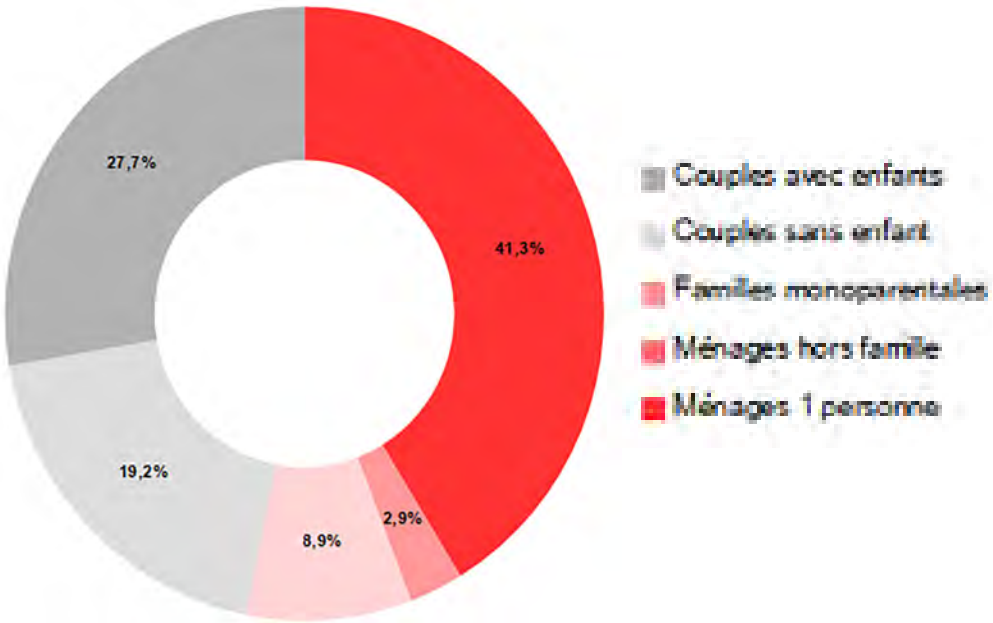
UN TERRITOIRE OÙ LES PERSONNES SEULES SONT NOMBREUSES

- **41,3% DES MÉNAGES = PERSONNES SEULES**
- **28% DE COUPLES SANS ENFANT**
- **DEPUIS 10 ANS, LA COMPOSITION DES MÉNAGES CONNAÎT DES MUTATIONS SENSIBLES :**
  - *+22,4% DE PERSONNES SEULES*
  - *+58,2% DE MÉNAGES HORS FAMILLE (COLOCATION...)*
  - *+34,2% DE FAMILLES MONOPARENTALES*
  - *STABILISATION DES COUPLES*

=> ADAPTATION NÉCESSAIRE DES LOGEMENTS, SERVICES, ÉQUIPEMENTS... AUX ÉVOLUTION DES MODES DE VIE & PROFILS DE LA POPULATION

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES DEPUIS 1999

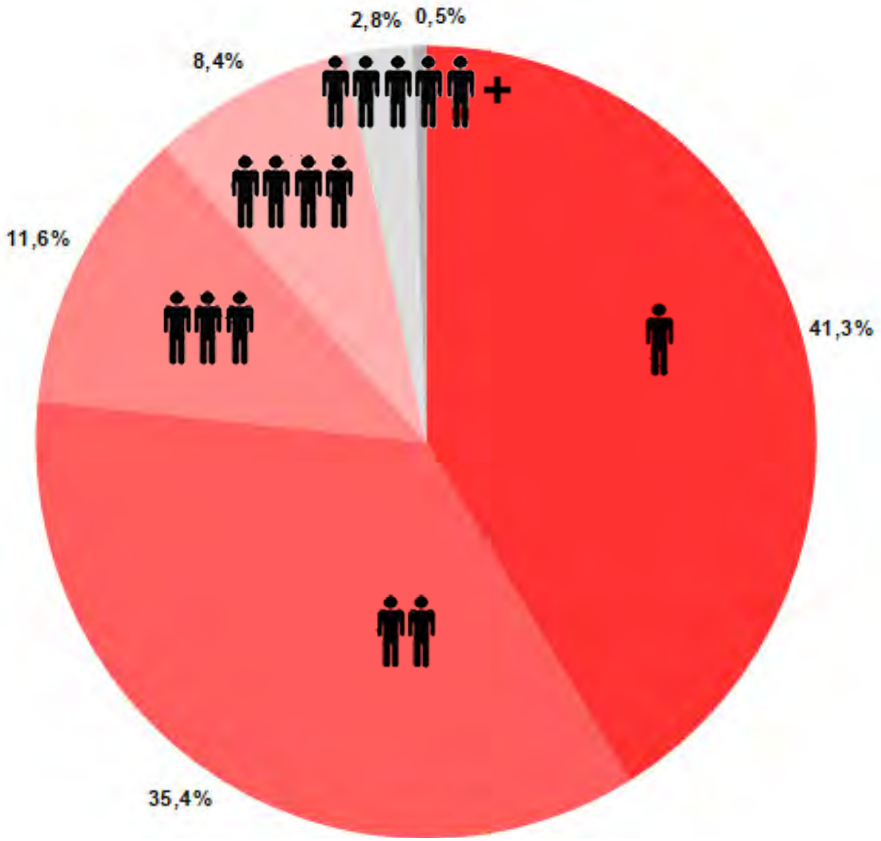
RÉPARTITION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2016



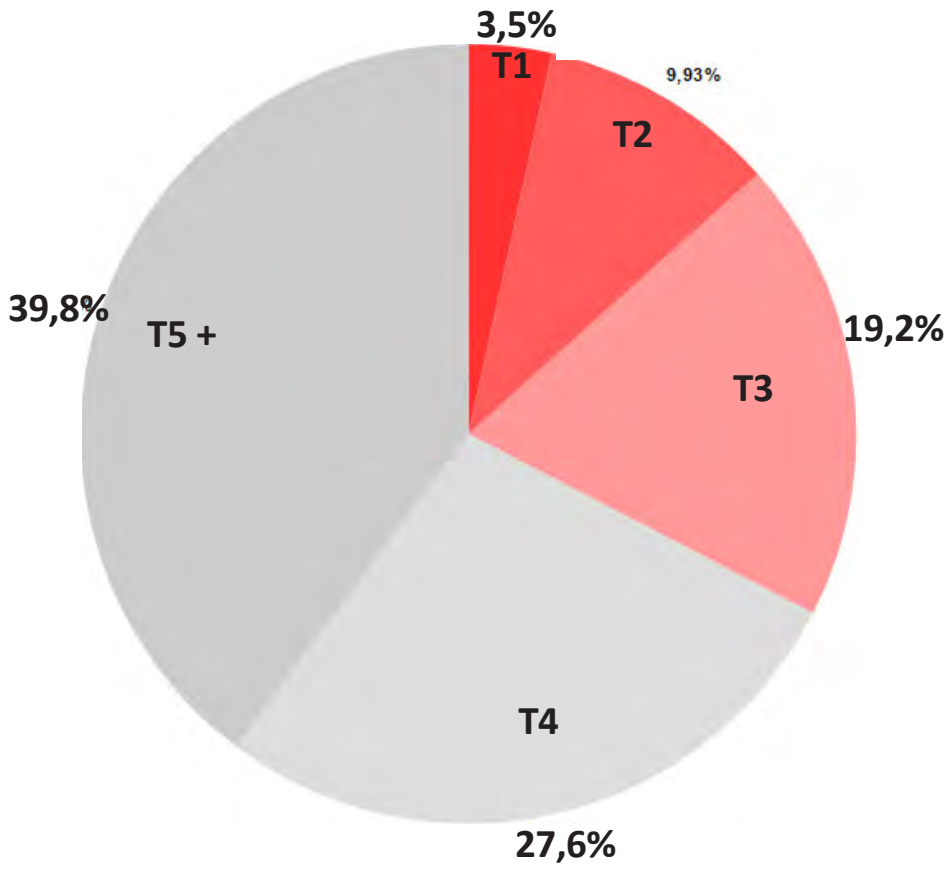
UN DÉCALAGE MARQUÉ ENTRE LA COMPOSITION DES MÉNAGES ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENT À L'ÉCHELLE DU DIOIS

76,7% DE «PETITS MÉNAGES» (1 OU 2 PERSONNES) FACE À 13,6% DE PETITS LOGEMENTS (T1 - T2)

COMPOSITION DES MÉNAGES



TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



EN 5 ANS, UNE FORTE PROGRESSION DES PETITS LOGEMENTS :

+29% DE T1, +20% DE T2 (PARC GLOBAL = +5,7%)

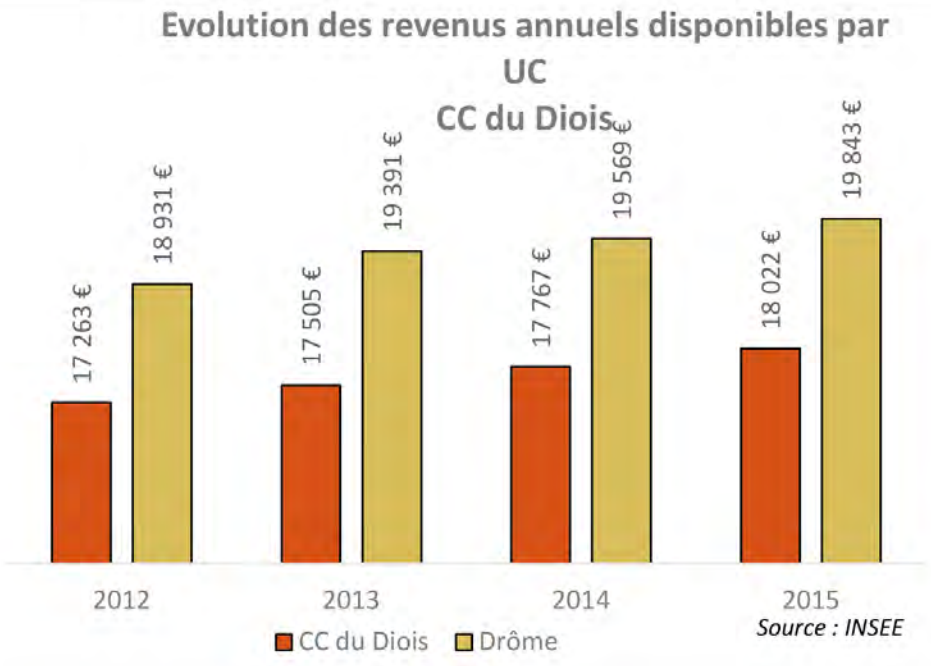
UNE POPULATION ÉCONOMIQUEMENT FRAGILE À L'ÉCHELLE DE LA CCD

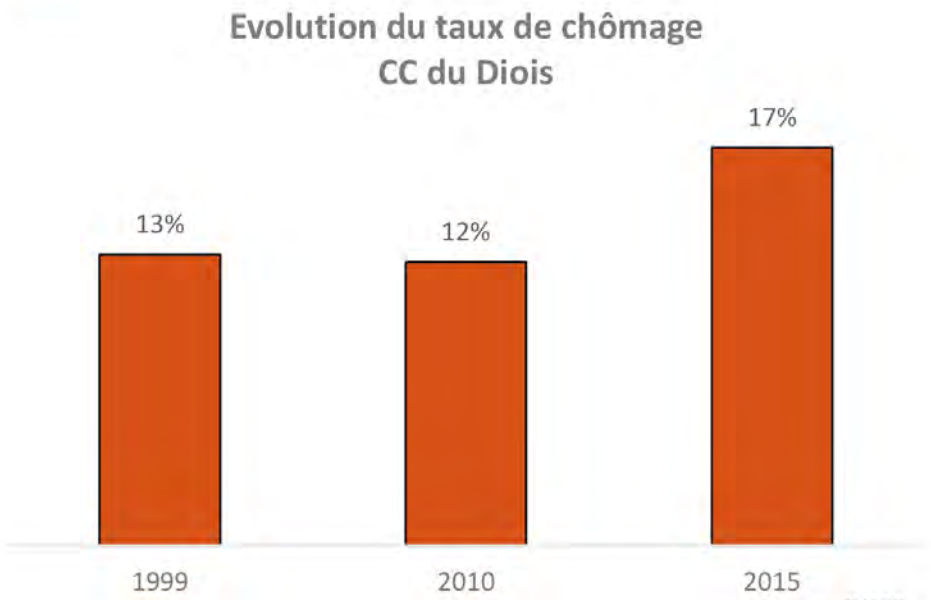
UN REVENU MÉDIAN QUI RESTE INFÉRIEUR AUX MOYENNES DÉPARTEMENTALES ET RÉGIONALES

- EN 2016, LE REVENU MÉDIAN DE LA CC EST DE 18 288€/AN/UC, CONTRE 20 103€/AN/UC SUR LA DRÔME ET 21 478€/AN/UC SUR LA RÉGION.
- PLUS D'1 PERSONNE SUR 5 (21,6%) VIT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ (DRÔME = 15,2%, RÉGION = 12,7%).

UN TAUX DE CHÔMAGE EN HAUSSE SUR LE TERRITOIRE

- LE TAUX DE CHÔMAGE SE MAINTIEN À 17%, ET RESTE SUPÉRIEUR AU TAUX DE CHÔMAGE DU DÉPARTEMENT (14,5%) ET DE LA RÉGION (12%)

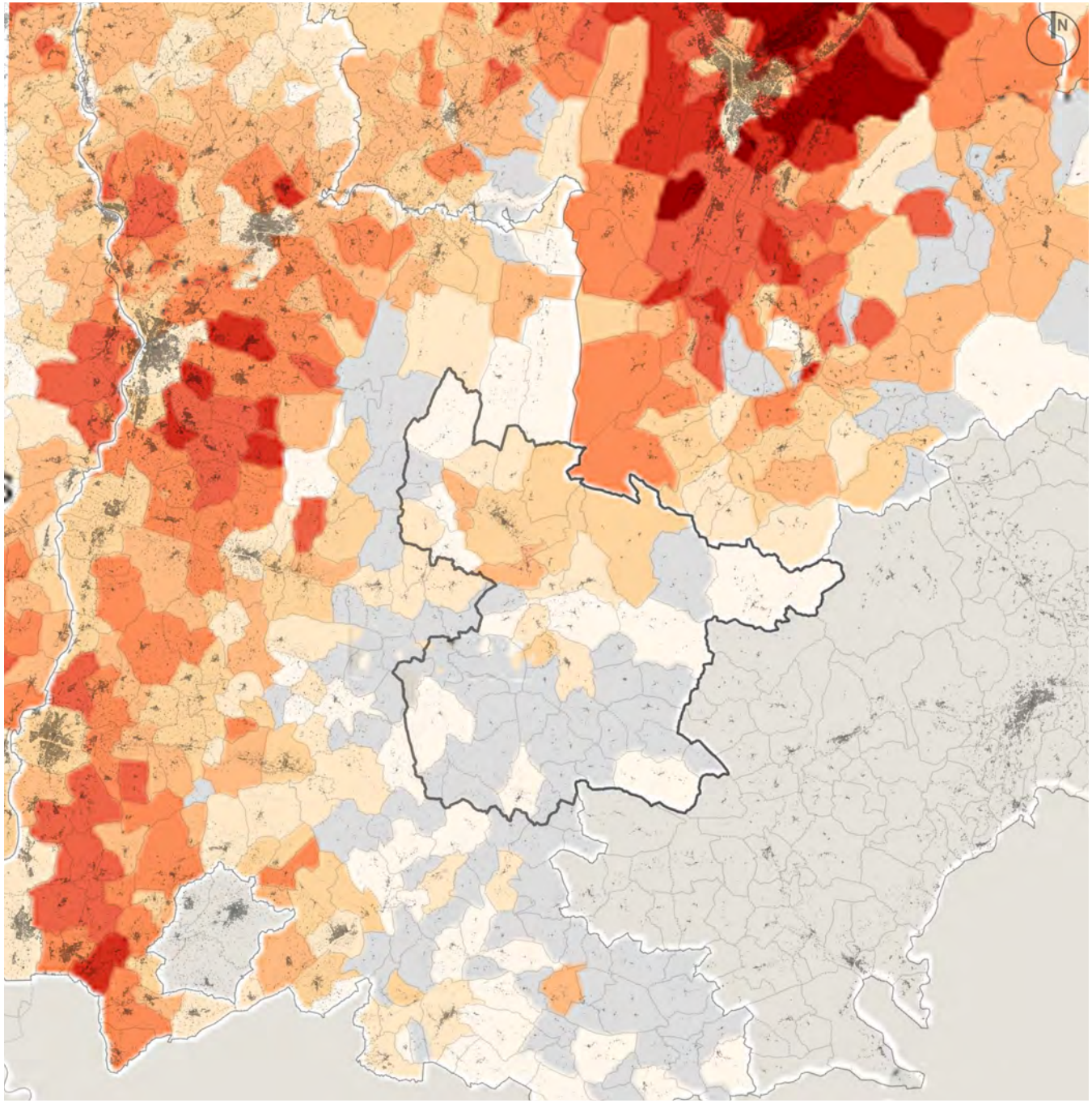




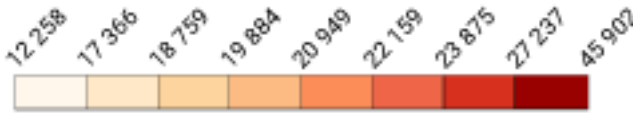
UNE POPULATION ÉCONOMIQUEMENT FRAGILE À L'ÉCHELLE DE LA CCD

- **DES NIVEAUX DE VIE BIEN INFÉRIEURS À CEUX DE LA VALLÉE DU RHÔNE**

NIVEAUX DE VIE DE LA POPULATION À L'ÉCHELLE DU SUD DROMOIS



Médiane du revenu déclaré par unité de consommation (en euros)

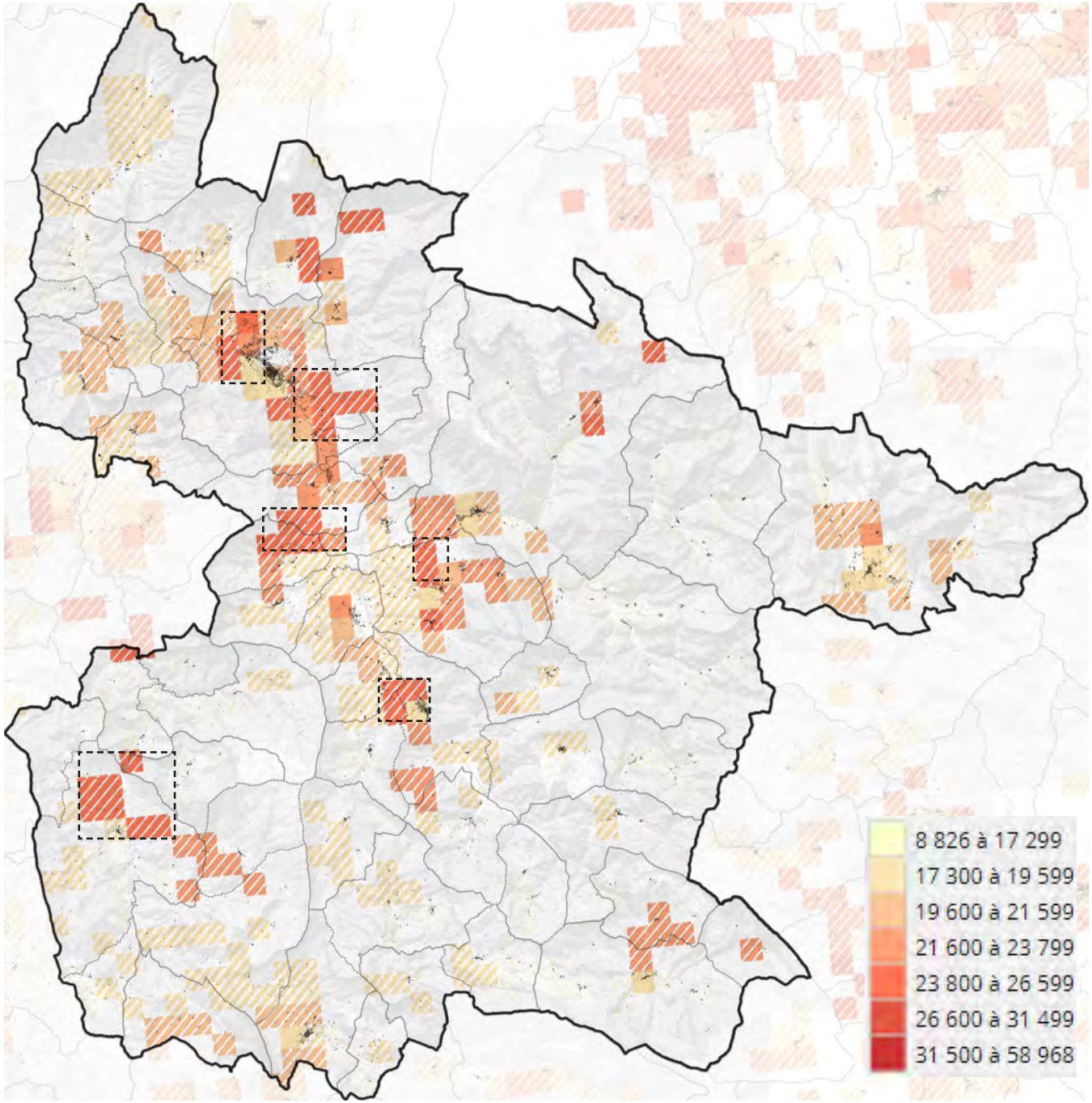


UNE POPULATION ÉCONOMIQUEMENT FRAGILE À L'ÉCHELLE DE LA CCD

- **DES NIVEAUX DE VIE PLUS ÉLEVÉS À DIE ET DANS LES PÔLES SECONDAIRES**

- **DES INÉGALITÉS FORTES AU SEIN DU TERRITOIRE : RAPPORT INTERdeCILE DE 3,5 ENTRE LES REVENUS DES 10% LES PLUS AISÉS ET LES 10% LES PLUS PAUVRES**

NIVEAUX DE VIE DE LA POPULATION AU SEIN DE LA CCD



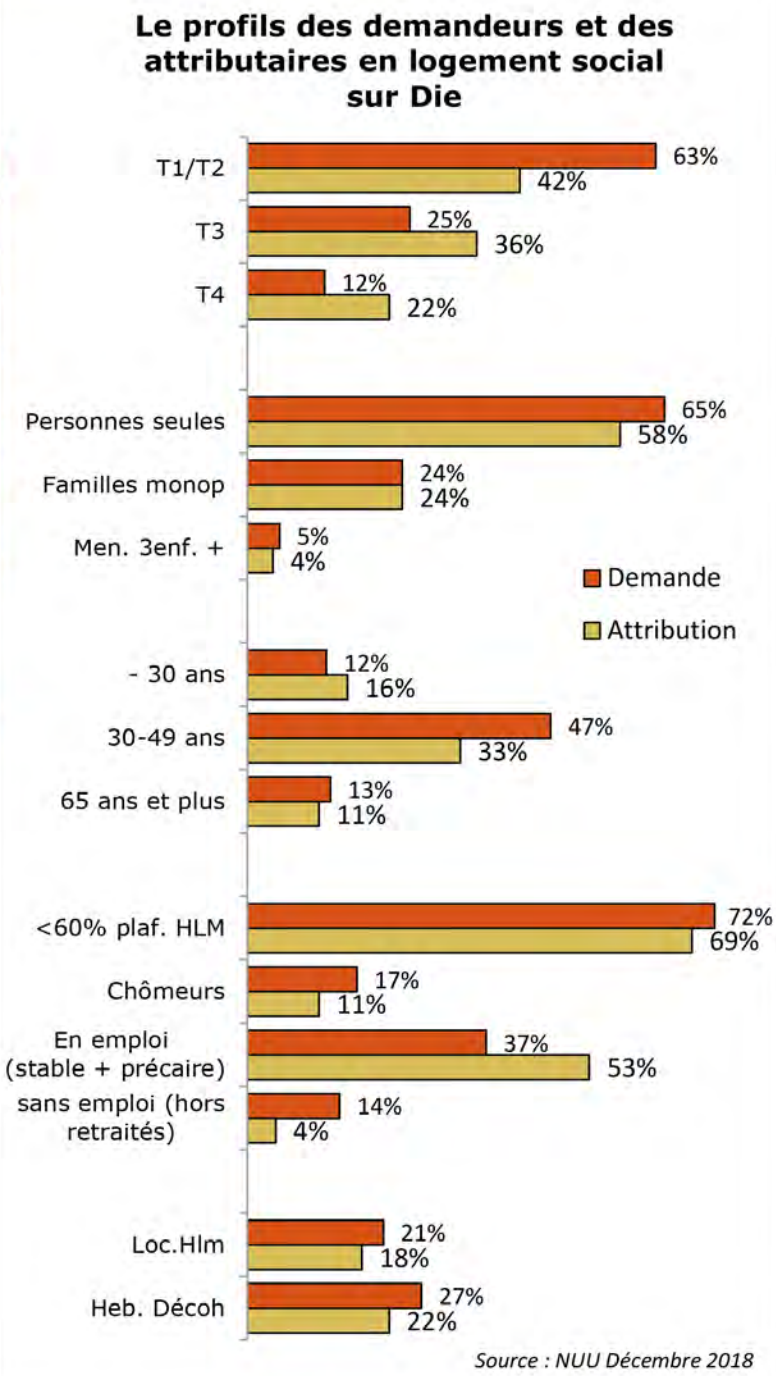
UNE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE MODÉRÉE

UNE DEMANDE SOCIALE CONCENTRÉE

- AVEC 177 DEMANDES POUR 58 ATTRIBUTIONS FIN 2018, LA PRESSION SUR LA CCD S'ÉLÈVE À 3,1 DEMANDES POUR 1 ATTRIBUTIONS (4,4 SUR LA DRÔME)
- 147 DEMANDES ET 45 ATTRIBUTIONS SUR LA SEULE COMMUNE DE DIE FIN 2018, SOIT UNE PRESSION DE 3,3

DES DEMANDEURS AU PROFIL FRAGILE SUR DIE

- DES DEMANDEURS QUI ATTENDENT RELATIVEMENT PEU : 67% DES DEMANDES DATENT DE MOINS DE 1 ANS ET 89% DATENT DE MOINS DE 2 ANS.
- DES PETITES TYPOLOGIES TRÈS DEMANDÉES, EN LIEN AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET UNE FORTE PART DE PERSONNES SEULES DANS LES DEMANDEURS
- UNE FORTE PROPORTION DE DEMANDES ISSUES DU PARC PRIVÉ (37%) PAR RAPPORT AUX DEMANDE DE MUTATION (21%).
- DES DEMANDEURS AUX FAIBLES RESSOURCES ET EN SITUATION DE FRAGILITÉ FACE À L'EMPLOI



COMPOSITION & ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

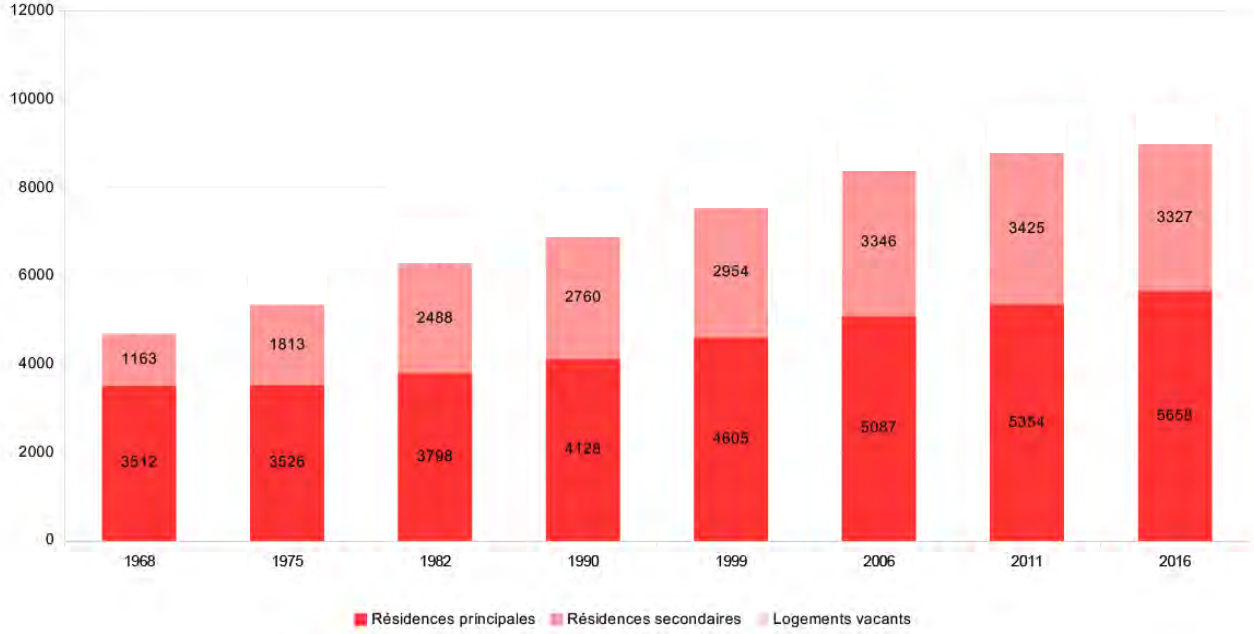
UN PARC DE LOGEMENTS DONT L'AUGMENTATION S'ATTÉNUE

9714 LOGEMENTS EN 2016 DONT

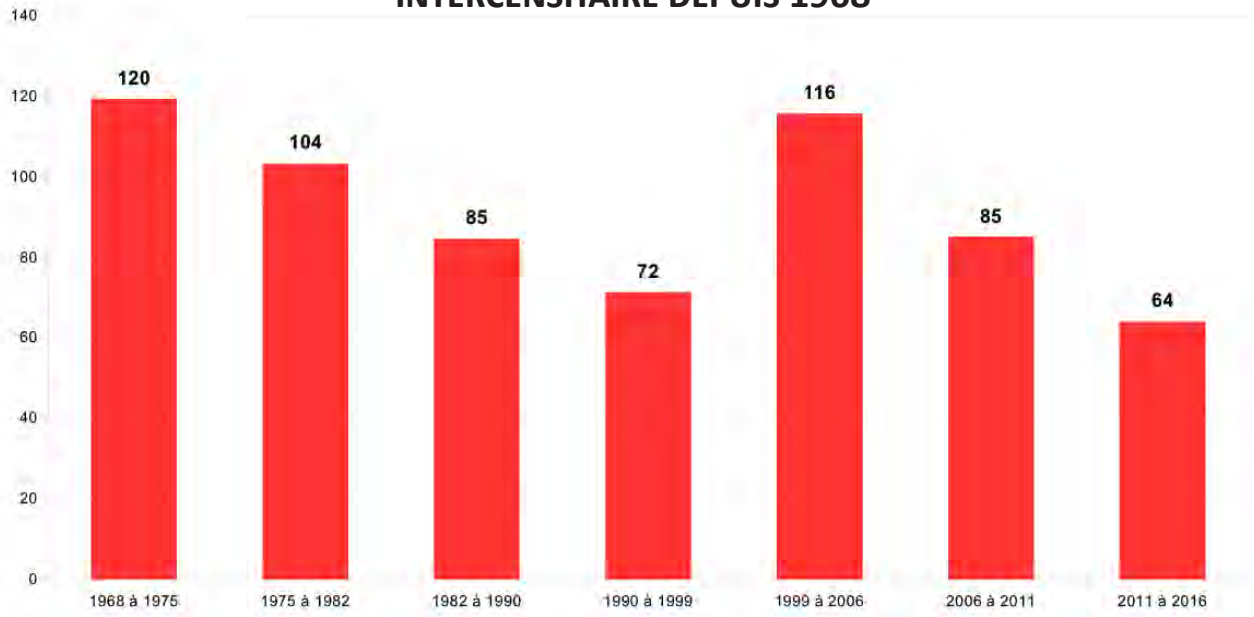
- **5658 RÉSIDENCES PRINCIPALES (58,2%)**
- **UNE FORTE PRÉSENCE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES (34,2%) ; EN LÉGÈRE DIMINUTION**

LE PARC DE LOGEMENTS A VU SON RYTHME DE PROGRESSION DIVISÉ PAR 2 DEPUIS 2000

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION DEPUIS 1968

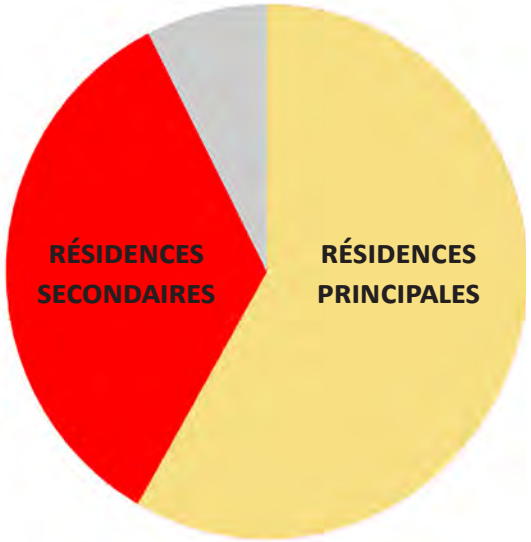


ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR PÉRIODE INTERCENSITAIRE DEPUIS 1968

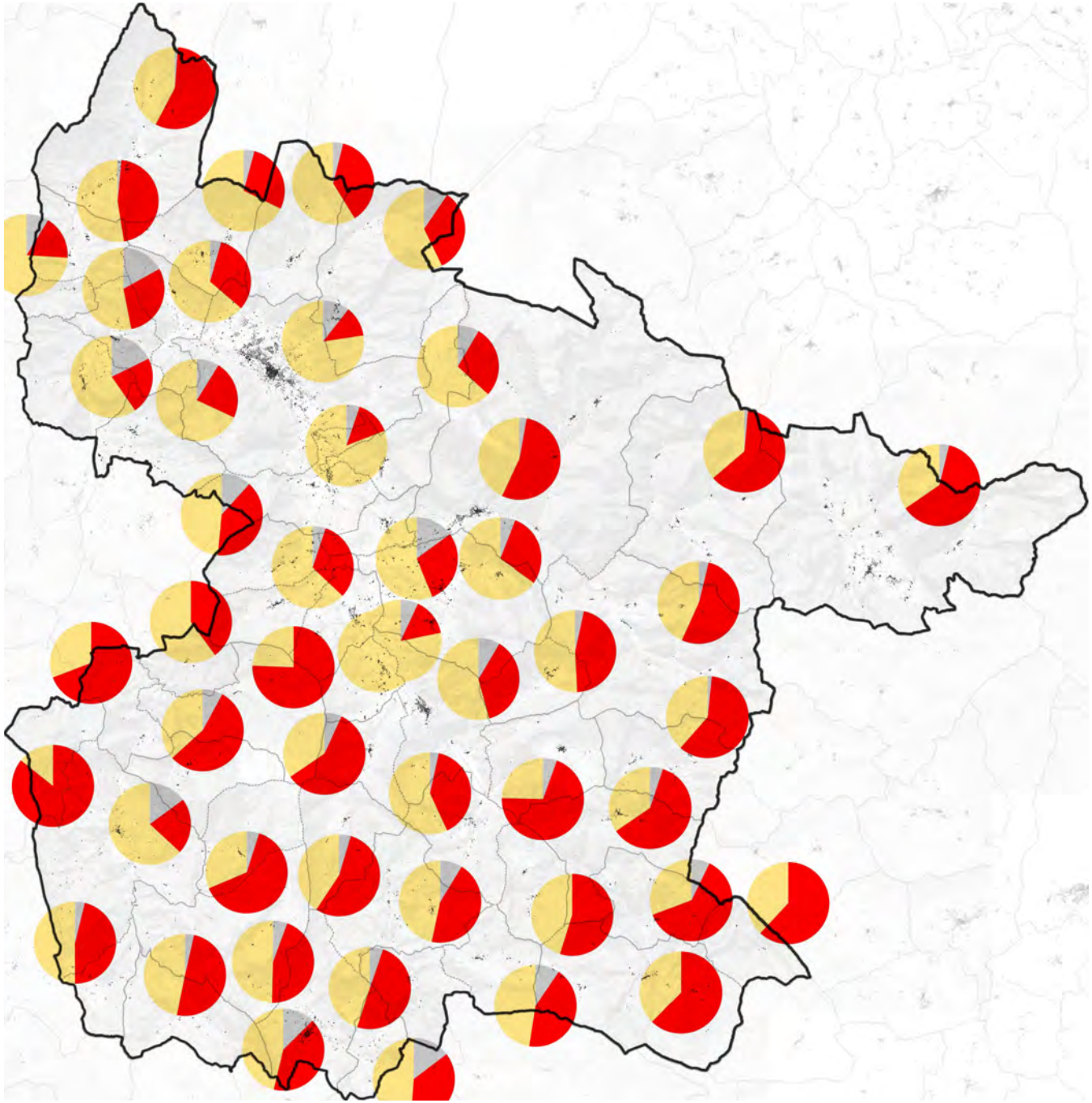


L'IMPORTANCE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES, REFLET DE L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

UN PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES TRÈS PRÉGNANT DANS LE SUD DIOIS



RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION

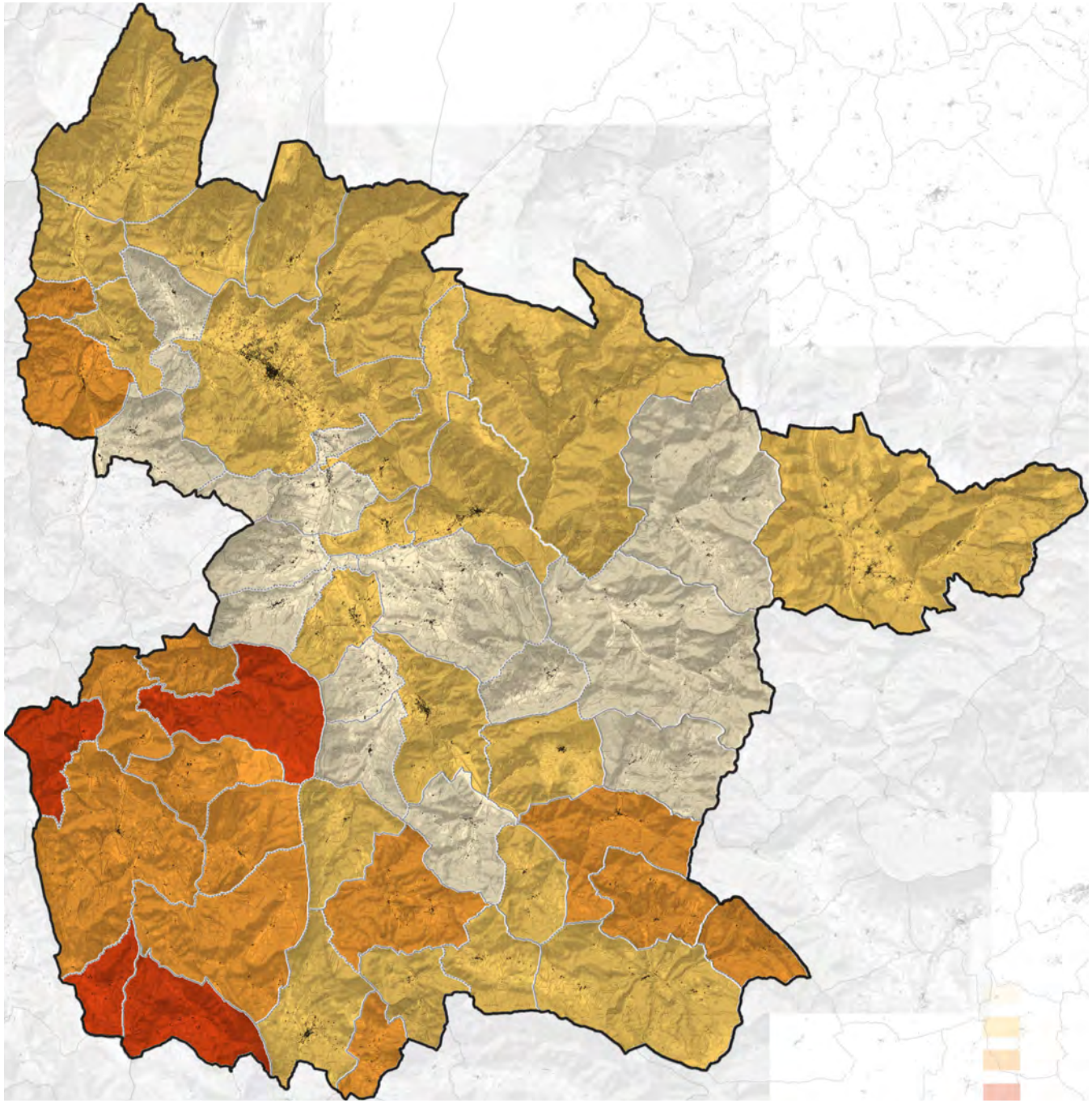


UNE PROPORTION ÉLEVÉE DE LOGEMENTS VACANTS DANS LA VALLÉE DE LA ROANNE

À L'ÉCHELLE DE LA CCD, 9% DU PARC EST VACANT

- SOIT 882 LOGEMENTS
- CONTRE 10% SUR LA DRÔME ET 7% SUR LA CC VAL DE DRÔME

TAUX DE VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS PAR COMMUNE



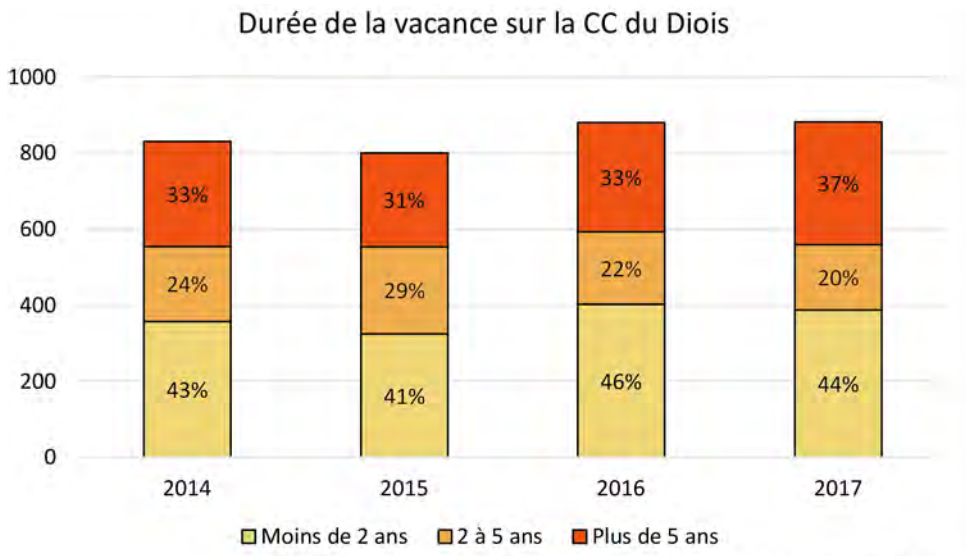
Taux de vacance des logements :

- 0% à 5%
- 5% à 10%
- 10% à 20%
- 20% à 30%

LA VACANCE DE LONGUE DURÉE EN AUGMENTATION

UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS PARTICULIÈREMENT CONCENTRÉ DANS LES GRANDES COMMUNES (PRÉSENCE D'UN PLUS GRAND NOMBRE DE LOGEMENTS)

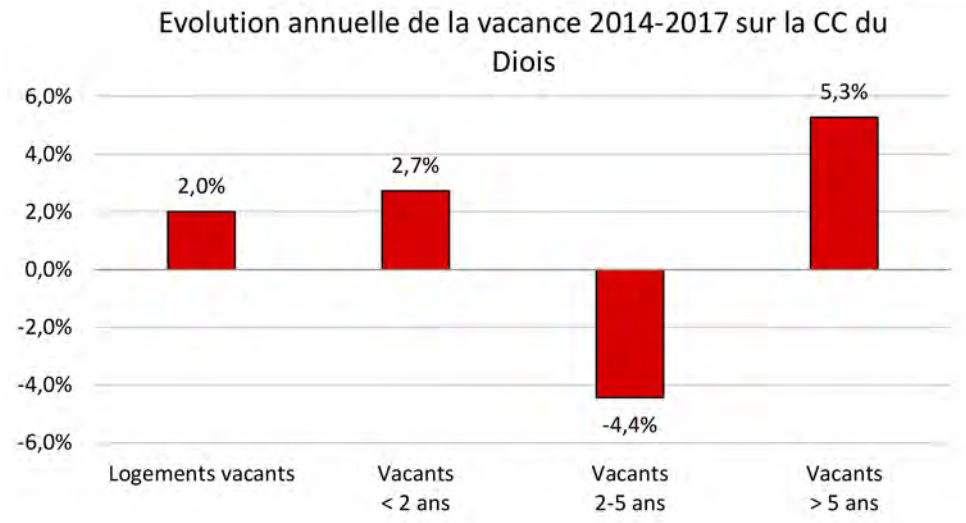
- 37% DE CES LOGEMENTS VACANTS SONT SITUÉS À DIE
- PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS VACANTS À DIE + LA MOTTE + LUC+ CHÂTILLON
- DES TAUX DE VACANCE LOCALEMENT TRÈS ÉLEVÉS SUR LES COMMUNES DU SUD-OUEST DE LA CCD



source : fichiers fonciers retraités par le CEREMA/DGALN, source DGFIP

LA PART DE LOGEMENTS VACANTS AUGMENTE

- 51 LOGEMENTS VACANTS SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2014 ET 2017
- LA VACANCE DE PLUS DE 5 ANS EN AUGMENTATION : 46 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES ENTRE 2014 ET 2017
- UNE VACANCE DE LONGUE DURÉE QUI POSE LA QUESTION DE L'ADAPTATION DES BIENS ET DE LEUR ÉTAT



source : fichiers fonciers retraités par le CEREMA/DGALN, source DGFIP

UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION EN BAISSE

UNE BAISSE DU RYTHME DES MISES EN CHANTIER

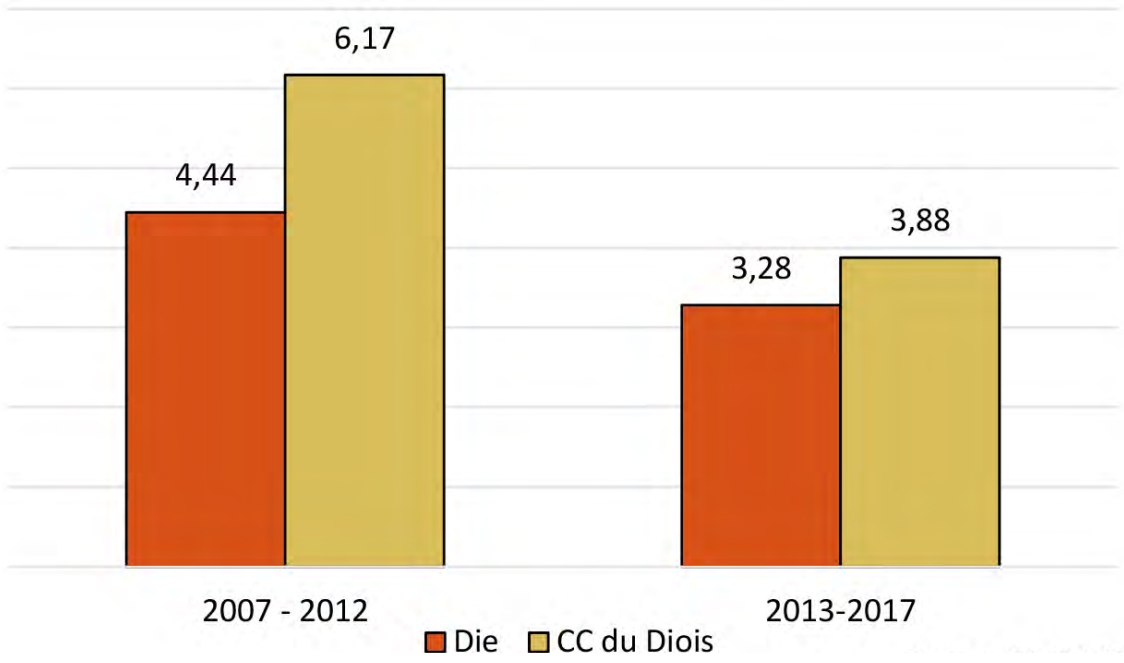
- 422 LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2007 ET 2012 (122 LGT À DIE)
- 188 LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2013 ET 2017 (65 LGT À DIE)

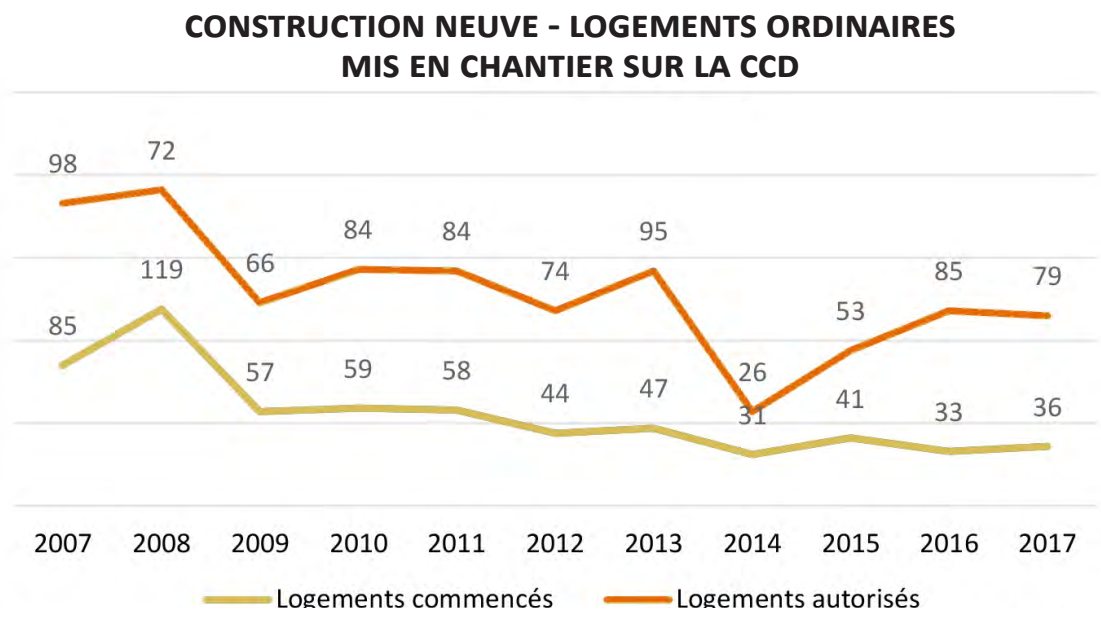
DES LOGEMENTS AUTORISÉS EN BAISSE DEPUIS 2007

- UNE REPRISE QUI S'AMORCE CES DERNIÈRES ANNÉES

90% PRODUITS EN INDIVIDUEL ENTRE 2013 ET 2017

- DONT 77% POUR DE LA « CONSTRUCTION POUR SOI » (INDIVIDUEL PUR) CONTRE 68% SUR LA PÉRIODE ANTÉRIEURE





UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

UNE FORTE PROPORTION DE GRANDS LOGEMENTS ET UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

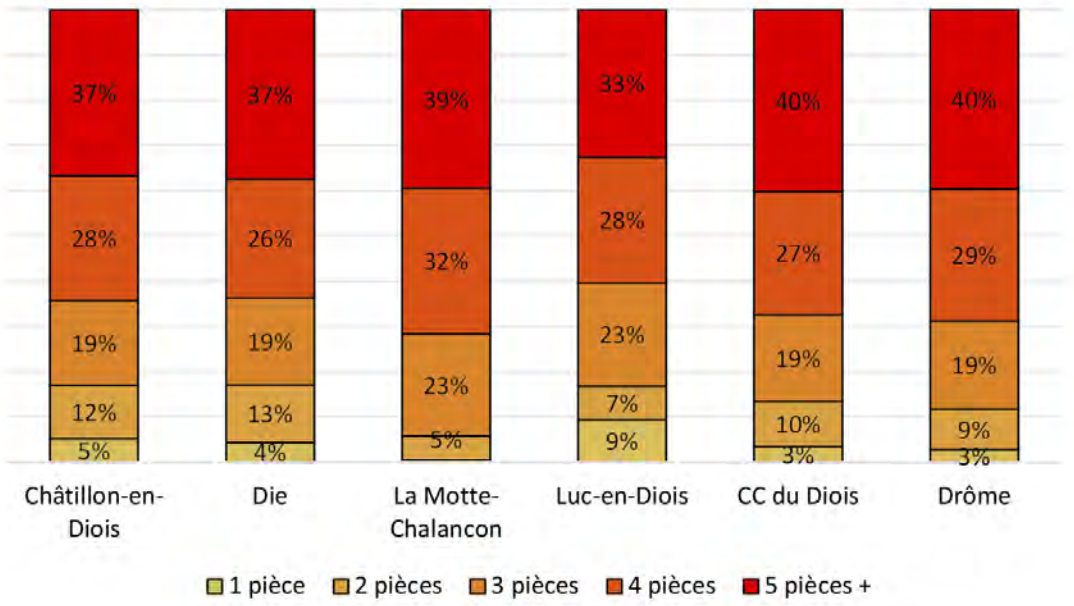
- 76% DE MAISONS (65% DANS LA DRÔME)
- UNE MAJORITÉ DE GRANDS BIENS T4 +
- UNE PLUS GRANDE PART D'APPARTEMENTS ET DE LOGEMENTS PLUS PETITS SUR DIE

UNE LARGE PRÉDOMINANCE DE PROPRIÉTAIRES SUR LA CC

- 62,5%EN2016,MÊMEPROPORTION QUE SUR LE DÉPARTEMENT
- 33% DE LOCATAIRE, DONT 4% DE LOCATAIRES DU PARC PUBLIC

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PAR TYPE D'HABITAT

TYPOLOGIES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

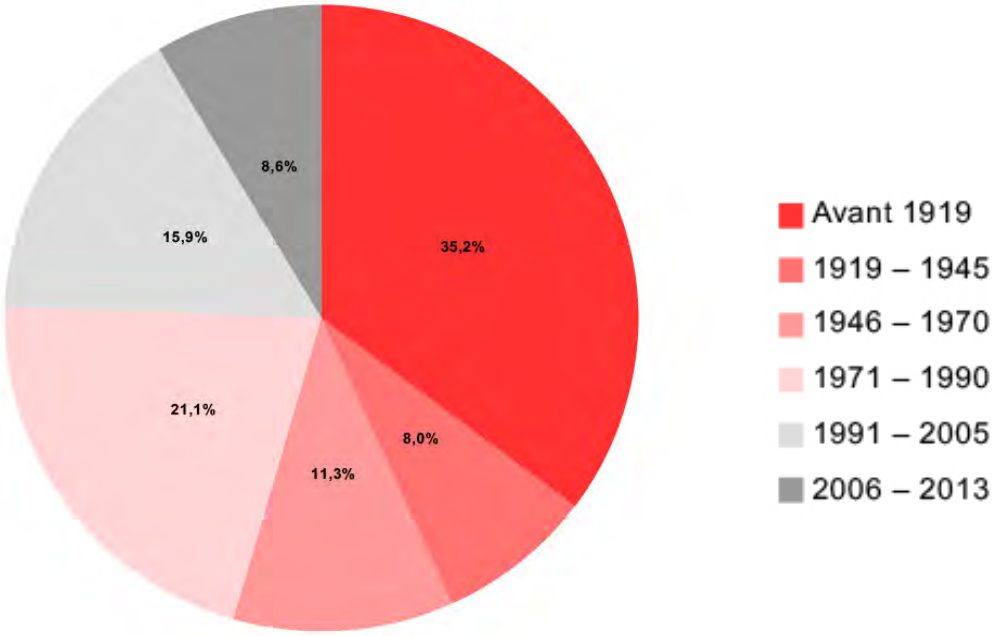


UN PARC ANCIEN AVEC DES BESOINS D'AMÉLIORATION

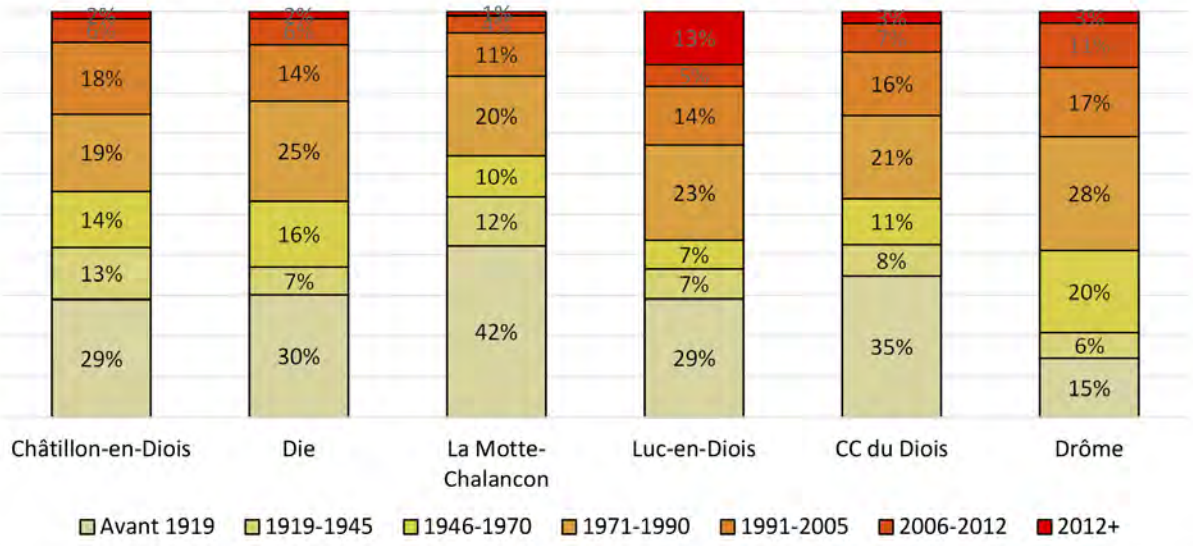
AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL, UNE PROBLÉMATIQUE APPRÉHENDÉE À TRAVERS LE PIG LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INDÉCENT

- PIG LHI (2012-2014) À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT QUI A PERMIS DE SUIVRE 149 SITUATIONS ET D'EN RÉSOUDRE 77
- PIG LH2I (2015-2017) À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT QUI A PERMIS DE SUIVRE 300 SITUATION ET D'EN RÉSOUDRE LA MOITIÉ
- PIG LH2I (2018-2020), EN COURS

RÉPARTITION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT



ANNÉES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DES PÔLES DU DIOIS



UN PARC ANCIEN AVEC DES BESOINS D'AMÉLIORATION

LE PIG DRÔMOIS EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (2018-2020)

- SIGNÉ ENTRE LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL ET L'ANAH, DISPOSITIF QUI EXISTE DEPUIS 2012 ET ANIMÉ PAR SOLIHA
- ENTRE 2016 ET 2018, 111 DOSSIERS ONT ÉTÉ DÉPOSÉS SUR LA CC, DONT 109 PAR DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
- 91 DOSSIERS SOLDÉS (TRAVAUX FINIS) DONT 7 PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

UNE INFORMATION ET UN ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

- PERMANENCE DE SOLIHA ET POINT INFO ÉNERGIE DE L'ADIL

UN PARC SOCIAL CONCENTRÉ À DIE

263 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU 1ER JANVIER 2018 (5% DU PARC TOTAL)

- DONT 71% SUR DIE
- UN PARC EN COLLECTIF MAJORITAIRE SUR DIE
- UNE GRANDE PART DE T3 ET T4 SUR LE TERRITOIRE

UN PARC QUI DATE PRINCIPALEMENT D'AVANT 1975

- DES ACTIONS DE RÉNOVATION RÉCENTES (RÉSIDENCE LE PONET À DIE, 30 LOGEMENTS)

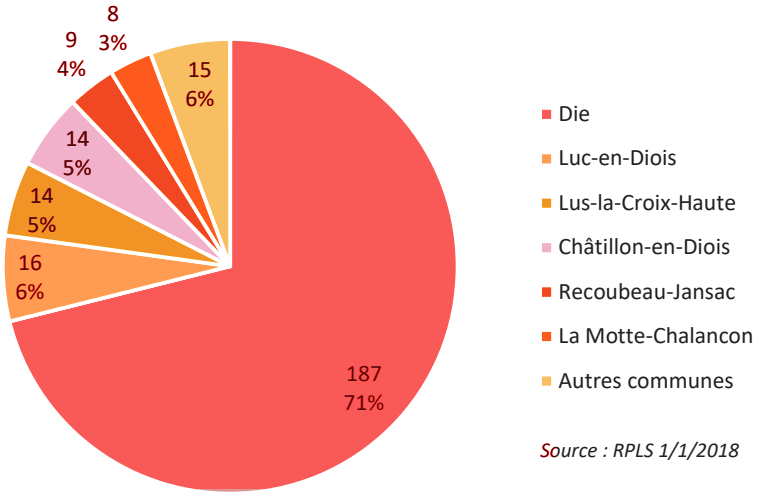
UNE FAIBLE VACANCE

- 3,4% DE LOGEMENTS VACANTS, SOIT 9 LOGEMENTS VACANTS SUR LA CC

DES OPÉRATIONS EN ACQUISITIONS AMÉLIORATION SUR LE TERRITOIRE

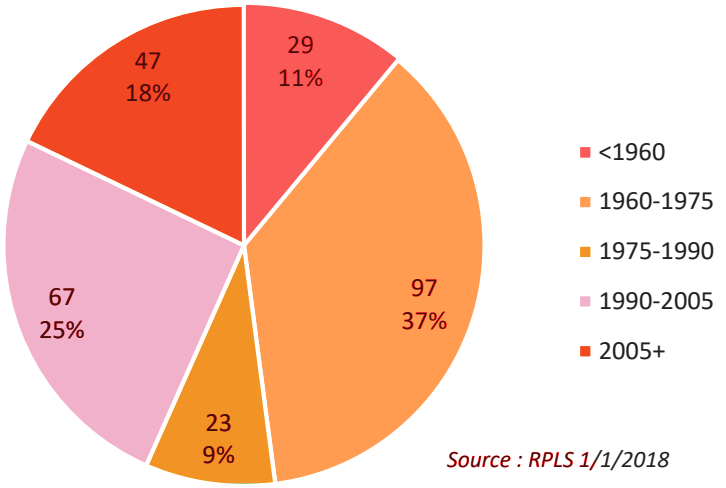
- SUR ST-NAZAIRE LE DÉSERT
- PROJET SUR LE CENTRE DE DIE (15 LOGEMENTS)

Localisation des logements sociaux offerts à la location



Source : RPLS 1/1/2018

Période de construction des logements sociaux offerts à la location



Source : RPLS 1/1/2018

PARC LOCATIF COMMUNAL DÉVELOPPÉ SUR LE TERRITOIRE

- **UN PARC COMMUNAL PRÉSENT SUR LA QUASI-TOTALITÉ DES COMMUNES DE LA CC**

5,8% DE LOGEMENTS COMMUNAUX CONVENTIONNÉES, PARMI L'ENSEMBLE DU PARC LOCATIF
1,7% DANS LA DRÔME
SUR CERTAINES COMMUNES, LE PARC COMMUNAL REPRÉSENTE LA TOTALITÉ DE L'OFFRE LOCATIVE

- **UN PARC RÉNOVÉ AUX LOYERS ATTRACTIFS**

CE PARC DATE MAJORITAIREMENT D'AVANT 1950, MAIS A FAIT L'OBJET DE RÉNOVATIONS RÉCENTES
IL EST PRINCIPALEMENT CONSTITUÉ DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN T3 OU T4
LES LOYERS OFFERTS SONT MOINS ÉLEVÉS QUE CEUX DU PARC PUBLIC, AVEC UN LOYER MOYEN DE 4,1€/M²
L'OCCUPATION DE CE PARC EST PLUTÔT FAMILIALE AVEC UNE TAILLE MOYENNE DE MÉNAGE DE 2,3

- **DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ET DES PROJETS EN COURS SUR CERTAINES COMMUNES AVEC SOLIHA POUR DES ACTIONS DE RÉHABILITATIONS**

DES LOCAUX QUI APPARTENAIENT À LA COMMUNE ET PAS NÉCESSAIREMENT À VOCATION HABITAT SONT RÉNOVÉS POUR DEVENIR DU LOGEMENT COMMUNAL
A MENGLON, UNE ÉCOLE A ÉTÉ RÉNOVÉE EN PLUSIEURS LOGEMENT (DISPOSITIF PALULOS)

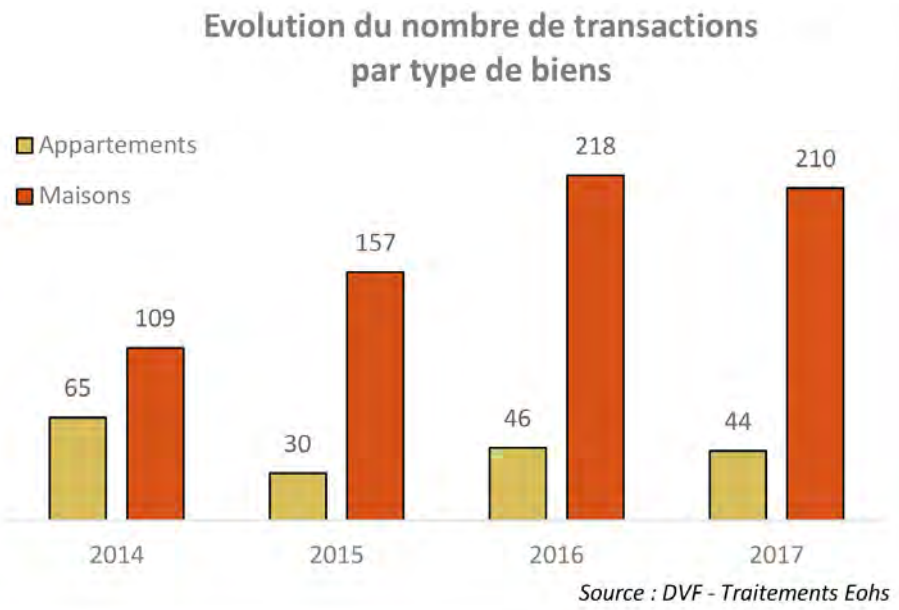
- **UN PARC QUI PRÉSENTE DE MULTIPLES ENJEUX POUR LA CC**

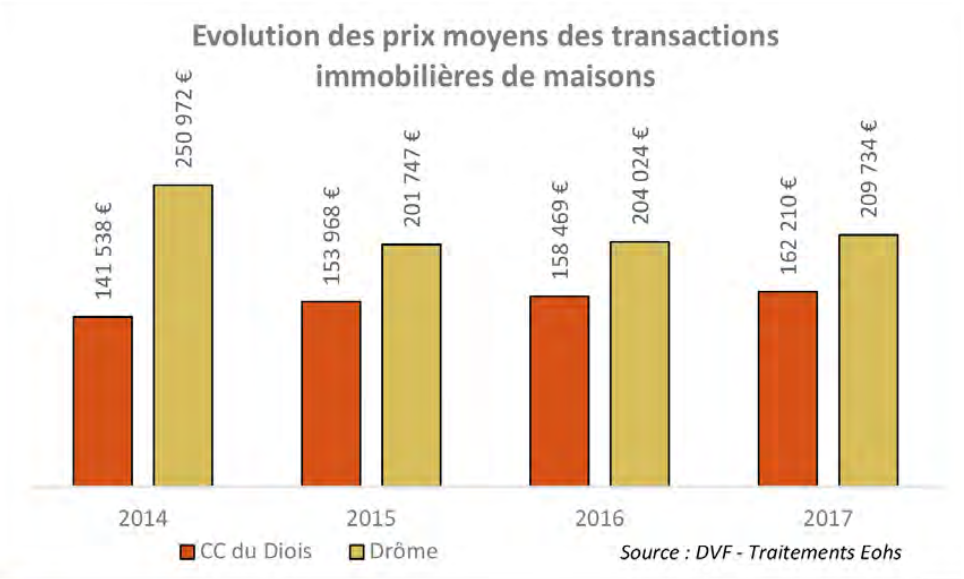
LE LOGEMENT COMMUNAL PERMET D'INTRODUIRE DU LOGEMENT LOCATIF ABORDABLE SUR DES COMMUNES OÙ LES OPÉRATEURS, NOTAMMENT LES BAILLEURS, NE SONT PAS/PEU PRÉSENTS
MAIS QUI POSE DES QUESTIONS EN TERMES DE GESTION NOTAMMENT SUR LES CAPACITÉS FINANCIÈRES ET HUMAINES POUR DES « PETITES » COMMUNES À GÉRER DES LOGEMENTS LOCATIFS
POSSIBILITÉ D'UN INTERMÉDIATION LOCATIVE VIA L'ADLS, PAR EXEMPLE

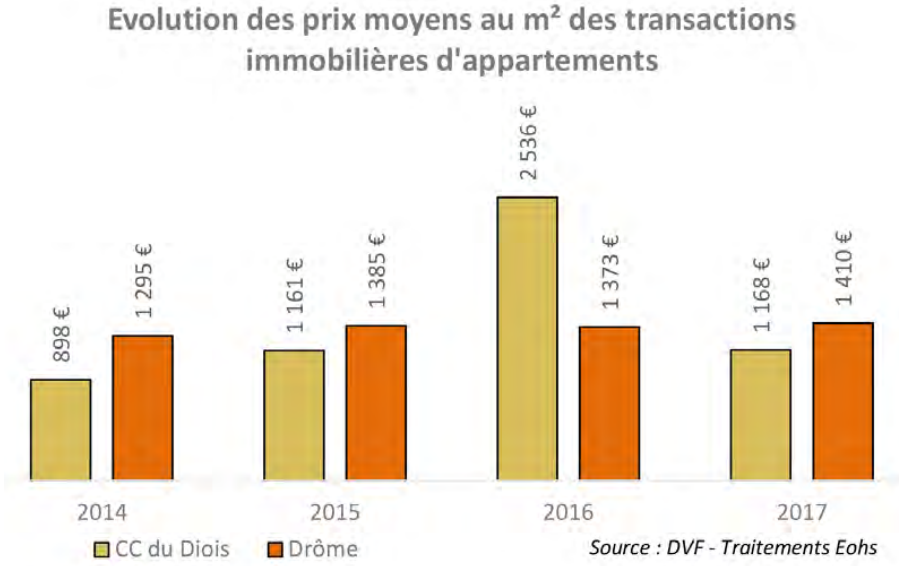
Le marché du logement

DES TRANSACTIONS CONCERNANT MAJORITAIREMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES

- **LA GRANDE MAJORITÉ DES TRANSACTIONS CONCERNE DES MAISONS AVEC UNE HAUSSE IMPORTANTE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DEPUIS 2015**
- **LE PRIX DES MAISONS A AUGMENTÉ SUR LA CC ENTRE 2014 ET 2017**
- **CETTE ÉVOLUTION CONTRASTE AVEC LA BAISSE DES PRIX OBSERVÉE À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE**
- **UNE HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS DEPUIS 2014**
- **UN ÉPIPHÉNOMÈNE EN 2016, ET UN RETOUR AU NIVEAU DE 2015 L'ANNÉE SUIVANTE.**



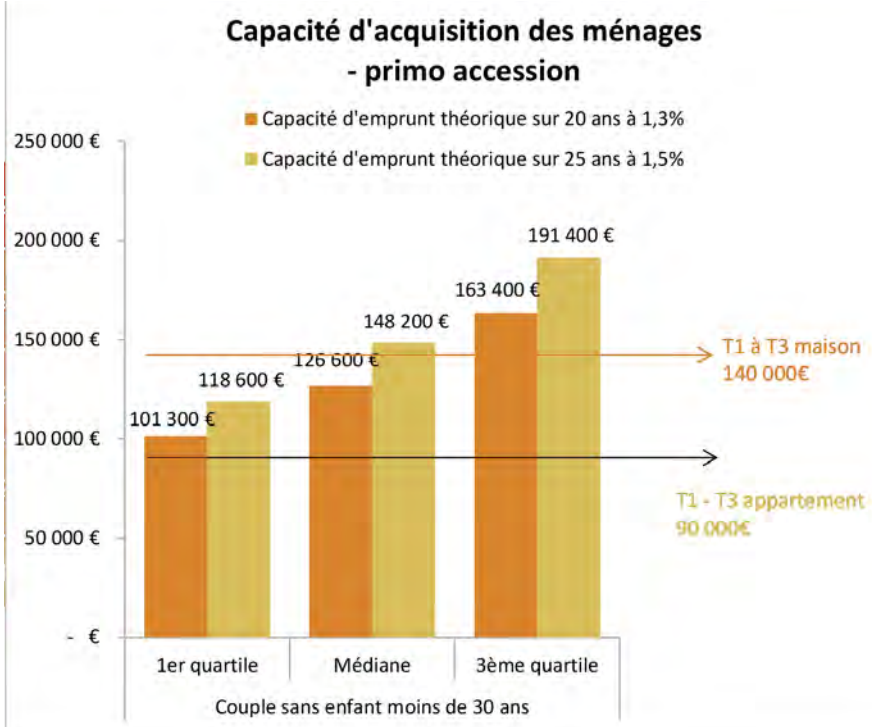




UN MARCHÉ DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR LES PRIMO ACCÉDANTS SANS APPORT

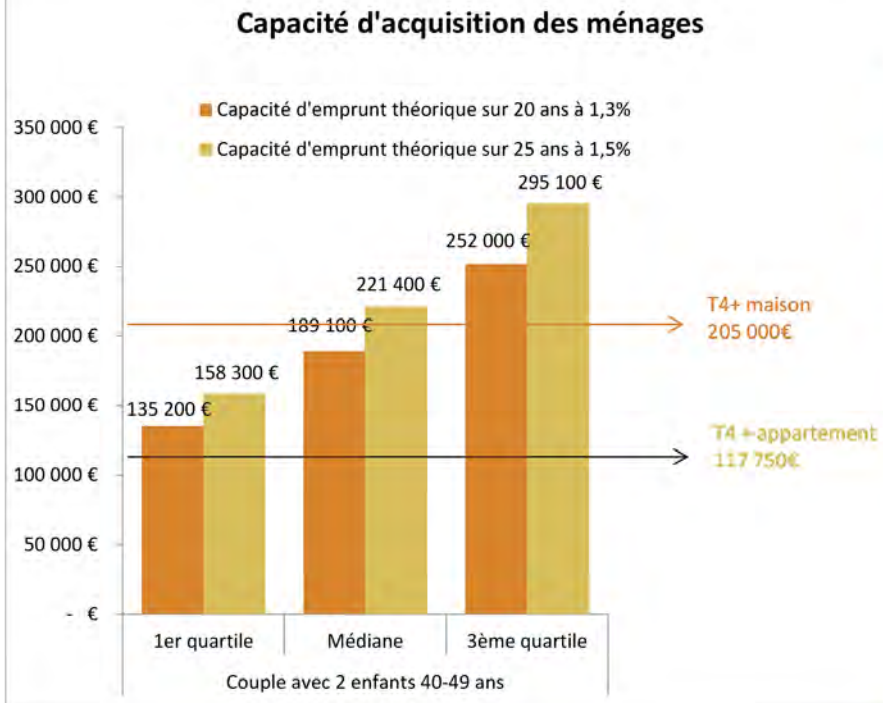
DANS LE CAS D'UN COUPLE DE MOINS DE 30 ANS SANS ENFANT (1,5 UC)

- LA MISE EN PERSPECTIVE DES PRIX MÉDIANS DES TRANSACTIONS DE BIENS EN 2017, MONTRE QUE SANS APPORT, L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR UNE MAISON SEMBLE IMPOSSIBLE POUR « 25% DES MÉNAGES LES MOINS AISÉS ».
- A PARTIR DU REVENU MÉDIAN, LA MAISON EST ACCESSIBLE AVEC UN EMPRUNT SUR 25 ANS.



DANS LE CAS D'UN COUPLE DE 40-49 ANS AVEC 2 ENFANTS (2,1 UC)

- LA MISE EN PERSPECTIVE DES PRIX MÉDIANS DES TRANSACTIONS DE MAISONS EN 2017 AVEC LES REVENUS DES MÉNAGES TRADUIT UN MARCHÉ DE L'ACQUISITION POUR UN BIEN INDIVIDUEL IMPOSSIBLE POUR LE PREMIER QUARTILE DE REVENUS, POUR CE TYPE DE MÉNAGE.
- L'ACQUISITION D'UN MAISON DEVIENT POSSIBLE DÈS LORS QUE LES REVENUS DE CES MÉNAGES DÉPASSENT CEUX DES « 50% DES MÉNAGES LES MOINS AISÉS » POUR CE PROFIL DE MÉNAGE (MÉDIANE).



UN MARCHÉ DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR LES PRIMO ACCÉDANTS SANS APPORT

Une faible proportion de jeunes acheteurs

- En 2018, seulement 5,5% d'acheteurs de moins de 30 ans sur la CCD
- 18,1% dans la Drôme
- 12,3% sur la Vallée de la Drôme et 13,1% en Drôme Provençale

Peu de terrains à bâtir sur le territoire

- Attractifs pour les jeunes ménages et les primo accédants
- Sur l'EPCI voisine de la Vallée de la Drôme, plus de terrains à bâtir disponibles

Très peu de PTZ émis sur le territoire

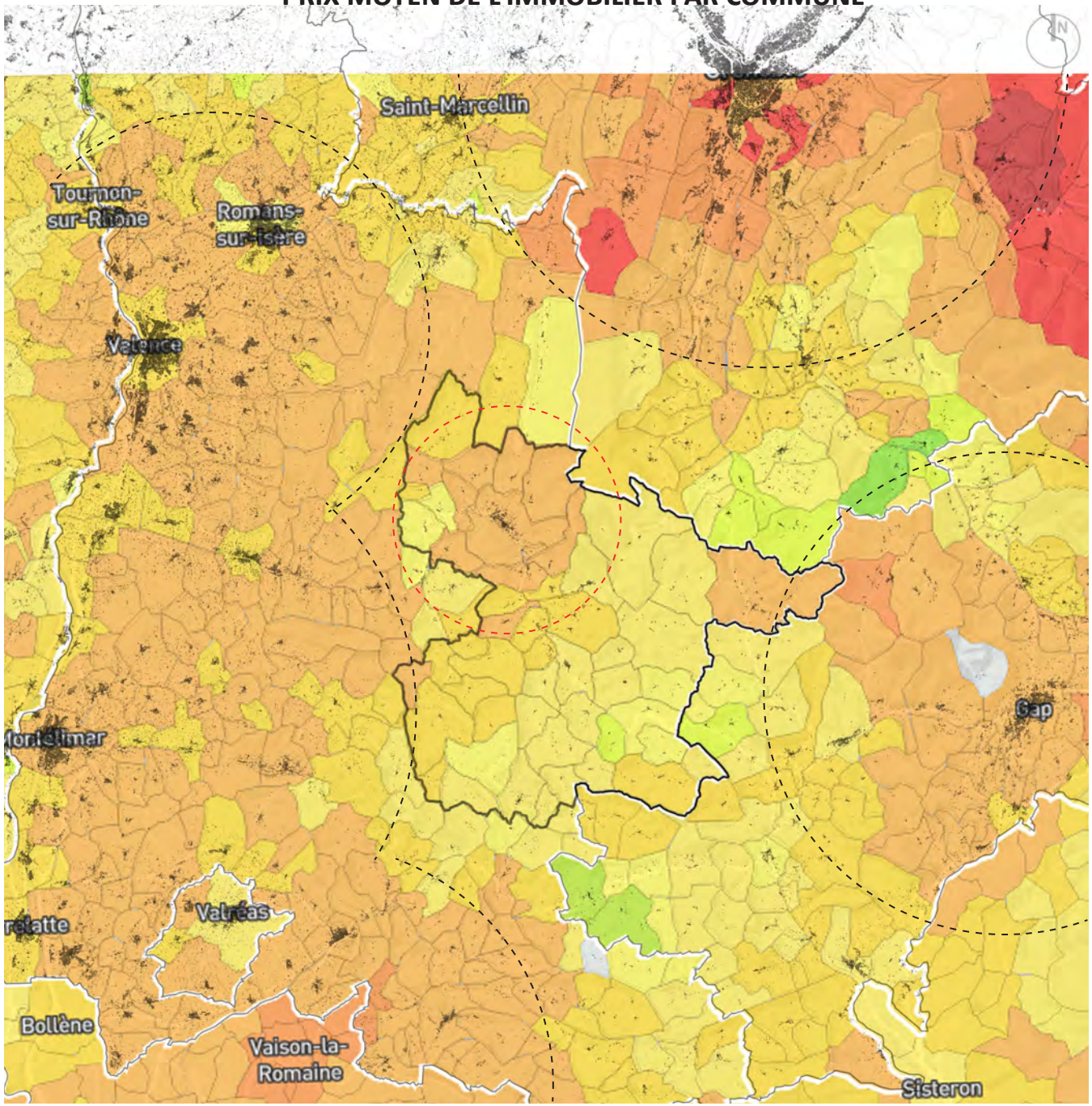
- 64 entre 2012 et 2017
- 22 PTZ en 2017

Une difficulté pour les jeunes ménages souhaitant s'installer

- Des ménages qui se tournent vers l'achat d'un bien abordable mais nécessitant de nombreux travaux dont le coût s'ajoute au prix du bien
- Des ménages qui se tournent vers d'autres solutions, comme l'habitat léger très présent sur certaines communes du territoire
- Des ménages qui partent pour d'autres territoires

UN MARCHÉ DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR LES PRIMO ACCÉDANTS SANS APPORT

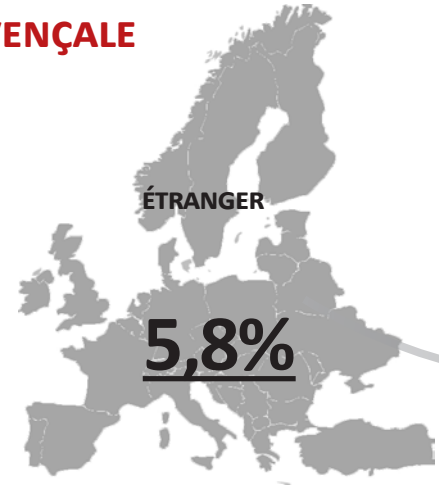
PRIX MOYEN DE L'IMMOBILIER PAR COMMUNE

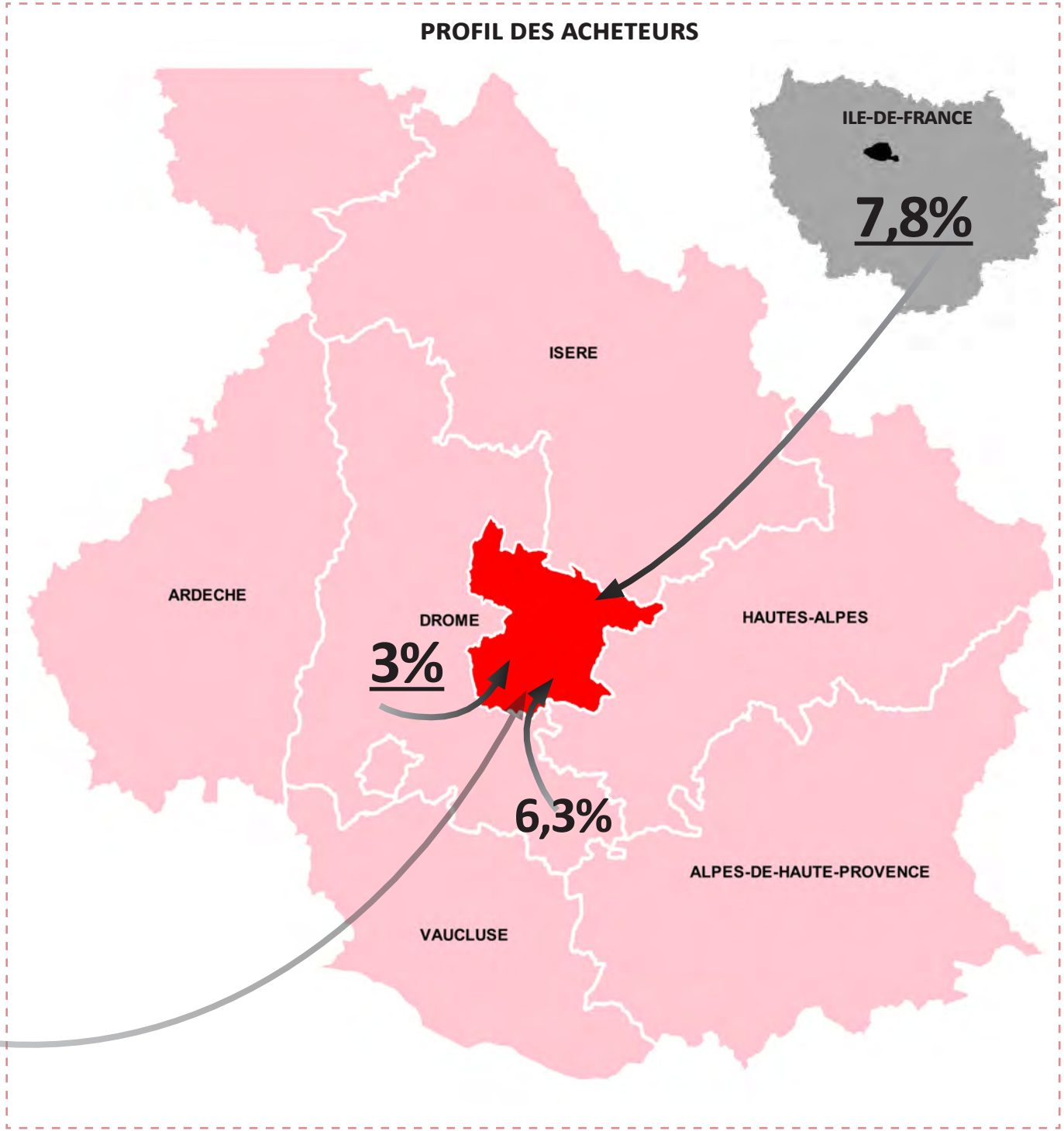


UN PROFIL D'ACHETEUR AYANT UNE INFLUENCE SUR LE MARCHÉ LOCAL

DES ACQUÉREURS HORS CCD AVEC DES CAPACITÉS FINANCIÈRES PLUS IMPORTANTES QUE LES MÉNAGES LOCAUX

- LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES CONSTITUE UN « MARCHÉ PARALLÈLE » AU MARCHÉ IMMOBILIER CLASSIQUE
- RECHERCHE DE BIENS DIFFÉRENTS, SUR À LA FOIS LE TYPE DE BIEN ET LE BUDGET
- UNE SPÉCIFICITÉ QUI S'OBSERVE ÉGALEMENT EN DRÔME PROVENÇALE





Les besoins des publics spécifiques

Zoom sur les besoins spécifiques

Des besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie

- Des personnes âgées ou vieillissantes qui privilégient de plus en plus le maintien à domicile dans des logements pas toujours adaptés
- L'adaptabilité et l'accessibilité du logement à prendre en compte, notamment dans les centres bourgs
- Une offre existante à destination de ce public sur le territoire
- Plusieurs foyers personnes âgées (Marignac, Luc et Chatillon)
- Une nouvelle résidence à Die, en petits collectifs (R+2) à destination des personnes en perte d'autonomie (Résidence Bellevue)
- Résidence intergénérationnelle sur Die
- La question de l'accès aux soins se pose de plus en plus, avec la difficulté sur certaines communes de faire venir à domicile des professionnels de santé (infirmières, médecins…)

Les jeunes et les plus précaires : un sentiment d' « exclusion » du marché de l'habitat

- Des jeunes ménages difficile à capter
- Un marché immobilier très souvent inaccessible, une offre locative en bon état rare
- Des jeunes ménages qui sont parfois logés dans de mauvaises conditions, quittent la CC ou qui font le choix d'un habitat léger (roulotte, camion, yourte…)

- Une population fragile économiquement sur le territoire
- Une résidence sociale sur Die, gérée par Soliha
- Accueil de jour et accueil de nuit sur Die
- Peu de cas d'expulsions locatives dans le Diois, bonne solidarité locale

ENJEUX - LOGEMENT

UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN INADÉQUATION AVEC LA DEMANDE LOCALE

UNE OFFRE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE EN TERME DE PRIX POUR LES MÉNAGES LOCAUX

- DES PRIX À L'ACHAT QUI RESTENT INFÉRIEUR À CEUX PRATIQUÉS DANS LA DRÔME, MAIS QUI RESTENT ÉLEVÉS POUR LES MÉNAGES DU DIOIS ET QUI SOUHAITENT S'Y INSTALLER
- UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER « FAUSSÉ » PAR LES LOGEMENTS TOURISTIQUES, QU'IL S'AGISSENT DE RÉSIDENCES SECONDAIRES, DE AIRBNB…
- MAIS UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE BÉNÉFIQUE POUR LE TERRITOIRE

DES TYPES DE BIENS DISPONIBLES QUI NE RÉPONDENT PAS À LA DEMANDE DES MÉNAGES

- PEU DE MAISONS INDIVIDUELLES NÉCESSITANT PEU DE TRAVAUX ACCESSIBLES
- L'HABITAT EN CENTRE BOURG PEU ATTRACTIF POUR L'ACHAT (PAS OU PEU D'EXTÉRIEUR, LOGEMENTS À RÉNOVER…)

UN PARC LOCATIF ENCORE PEU DÉVELOPPÉ

- DIFFICULTÉ POUR TROUVER UN LOGEMENT AVEC UN LOYER ABORDABLE ET EN BON ÉTAT
- DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ENCORE PEU NOMBREUX À UTILISER LE DISPOSITIF DE CONVENTIONNEMENT

DES DISPOSITIFS QUI EXISTENT LOCALEMENT

- L'ACCESSION SOCIALE ET LA VENTE HLM DÉJÀ PRATIQUÉE PAR DAH
- LE LOGEMENT COMMUNAL EN CENTRE BOURG COMME SOLUTION POUR OFFRIR PLUS DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES
- LES JARDINS OUVRIERS DE CENTRES BOURGS POUR BÉNÉFICIER D'UN EXTÉRIEUR (JARDINS OUVRIERS DU PERRIER, JARDINS PARTAGÉS DE L'AUBE…)

CONSOMMATION FONCIÈRE & DENSITÉ

REPÉRAGE À LA PARCELLE :

- DES BÂTIS VACANTS (+ RÉSIDENCES SECONDAIRES)
- DES PARCELLES URBANISÉES ENTRE 2007 ET 2017 PAR IDENTIFICATION VIA L'ORTHOPHOTOGRAPHIE
- CLASSIFICATION EXTENSION / DENTS CREUSES
- REPÉRAGE DE POTENTIELS GISEMENTS EN DENTS CREUSES

MODE D'OCCUPATION DES SOLS DES PARCELLES

- Espaces urbanisés
- Espaces artificialisés (routes...)
- Espaces urbains jardinés ou non construits
- Espaces naturels ou forestiers
- Espaces agricoles

MODES D'OCCUPATION DES BATIMENTS

- Logement - Résidence Principale
- Logement - Résidence Secondaire
- Logement - Vacant
- Equipements publics
- Bâtiments agricoles
- Activités économiques

UN TERRITOIRE ÉMINEMMENT RURAL & FORESTIER

UN TERRITOIRE DE 1219,6 KM²

1,0% D'ESPACES URBANISÉS (12,1KM²)

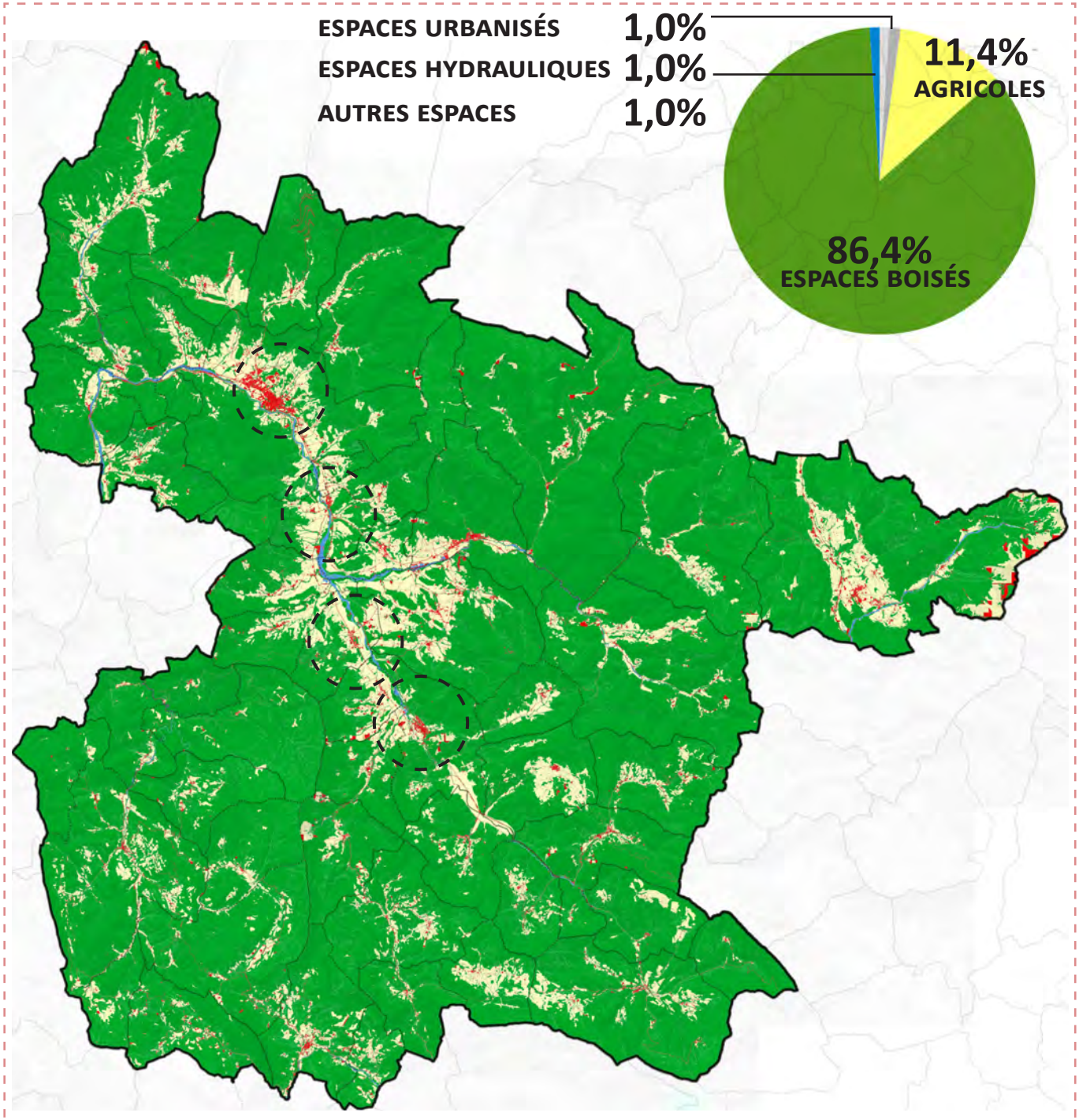
DIE = PRINCIPALE COMMUNE URBANISÉE DE LA CCD AVEC 313HA (5,4% DE LA SUPERFICIE COMMUNALE & 26% DES SURFACES URBANISÉES DU DIOIS)

LES COMMUNES DE LA VALLÉE : ENTRE 1,8 ET 2,7% DE SURFACES URBANISÉES PAR COMMUNE

UNE DENSITÉ MOYENNE TRÈS FAIBLE (9,4 HABITANTS/KM²)

LA VALLÉE DE LA DRÔME = LIEU DE DENSITÉ HUMAINE :

- **80 HBT/KM² À DIE**
- **> 20 HBT/KM² À SOLAURE, SAINT-ROMAN, RECOUBEAU, LUC**
- **TERRITOIRES DE MONTAGNE : ENTRE 0 ET 2 HBT/KM²**



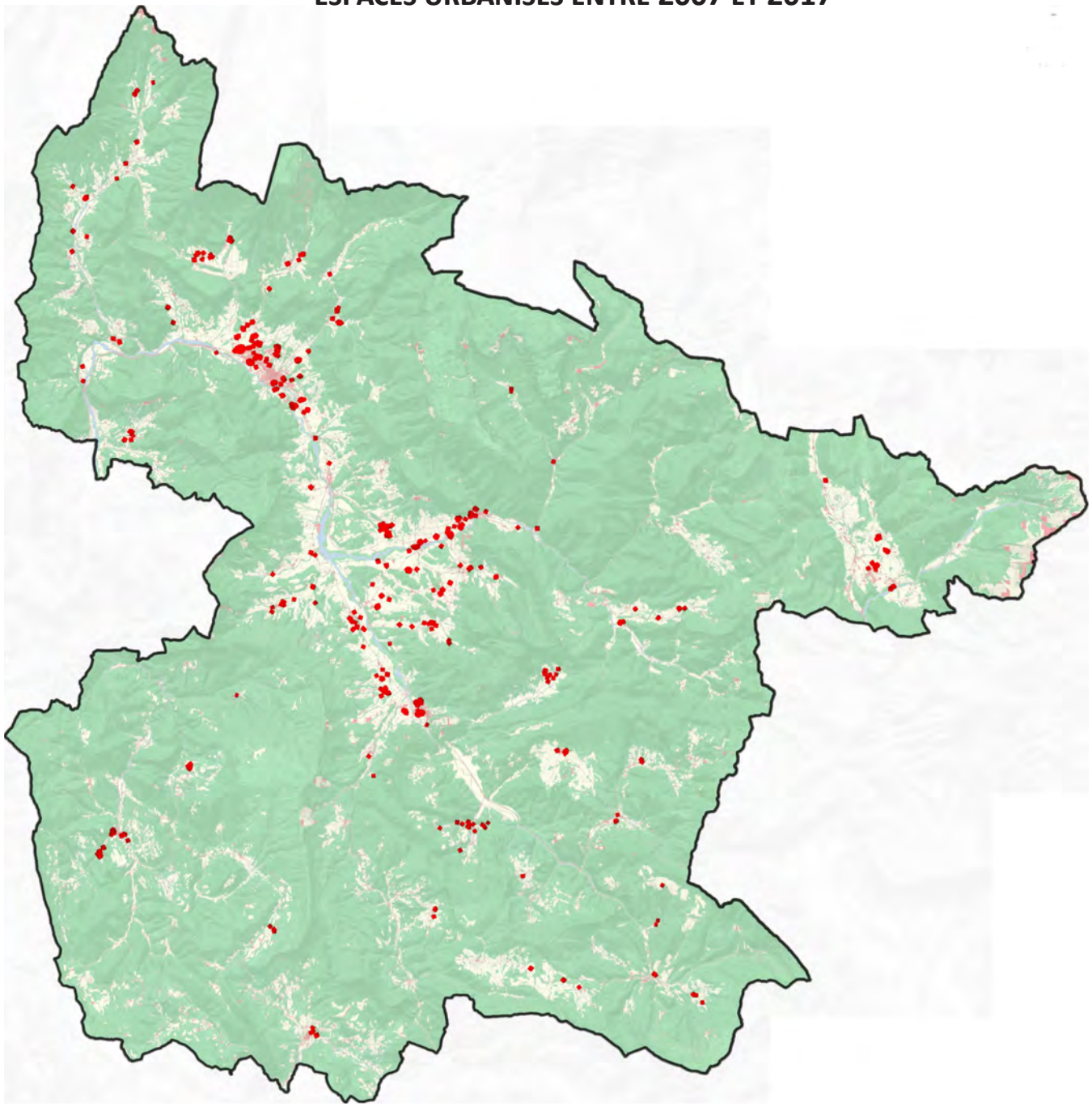
DEPUIS 2017, 62,4 HECTARES ONT ÉTÉ URBANISÉS

13 COMMUNES SUR 50 SANS URBANISATION NOUVELLE DEPUIS 10 ANS

1/3 DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES À DIE (33,5%)

42% DES URBANISATIONS NOUVELLES SUR 7 COMMUNES (NOTAMMENT LES PÔLES SECONDAIRES), AVEC DES EXTENSIONS > 2 HA

ESPACES URBANISÉS ENTRE 2007 ET 2017



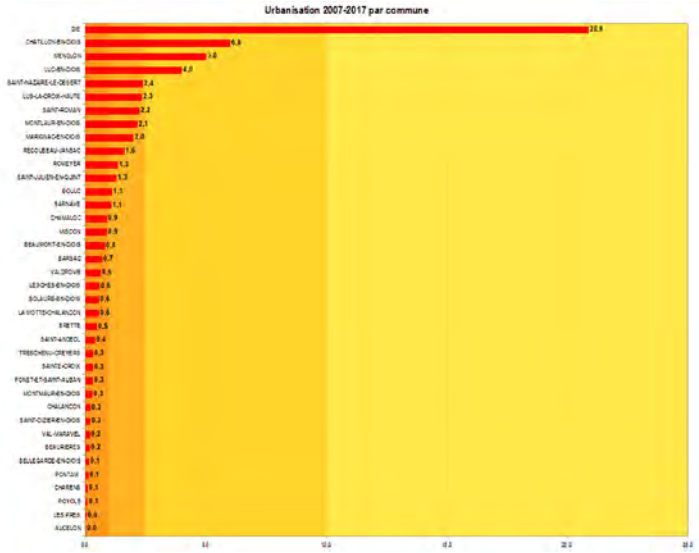
LA VALLÉE DRÔMOISE, LIEU DE CONCENTRATION DES URBANISATIONS NOUVELLES

UNE CONCENTRATION DES NOUVELLES URBANISATIONS DANS LA VALLÉE DROMOISE :

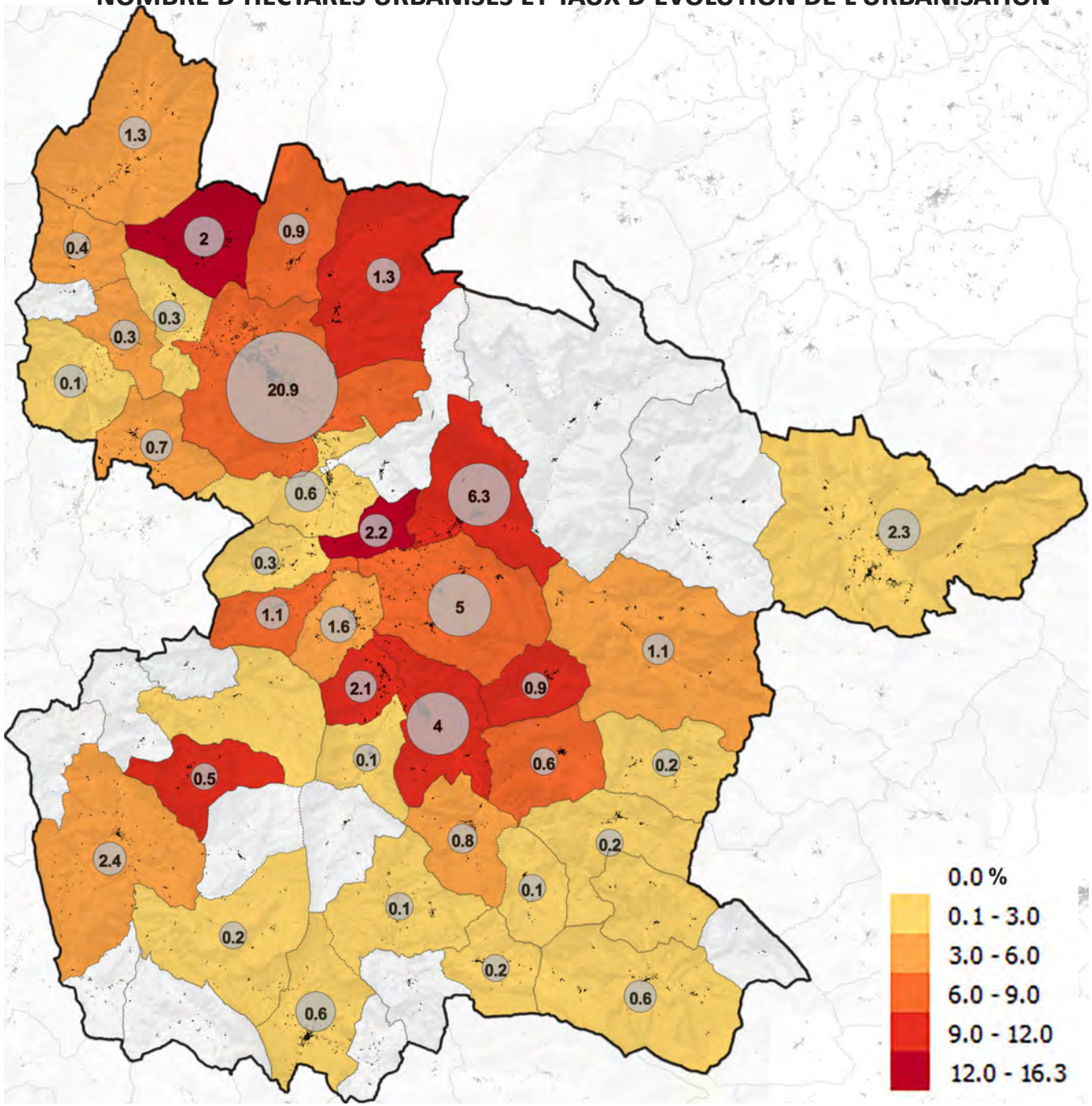
- **À DIE & SES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES DE COTEAU**
- **À LA CONFLUENCE DE LA DRÔME ET DU BEZ (CHATILLON / LUC)**

DIOIS = +5,4% DES ESPACES URBANISÉS

- **+16,3% À SAINT-ROMAN**
- **+12,7% À MARIGNAC**
- **+10,5% À LUC ET CHÂTILLON**



NOMBRE D'HECTARES URBANISÉS ET TAUX D'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

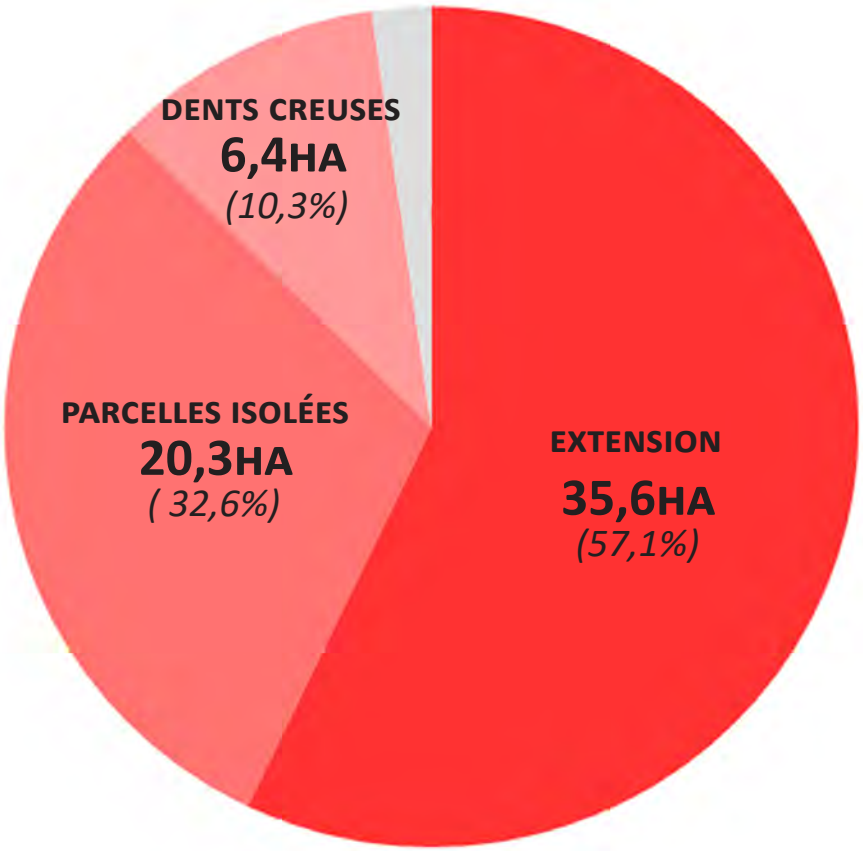


UN MODE D'URBANISATION PRINCIPALEMENT «PÉRIPHÉRIQUE»

57% DE L'URBANISATION RÉALISÉS EN EXTENSION (35,6 HA)

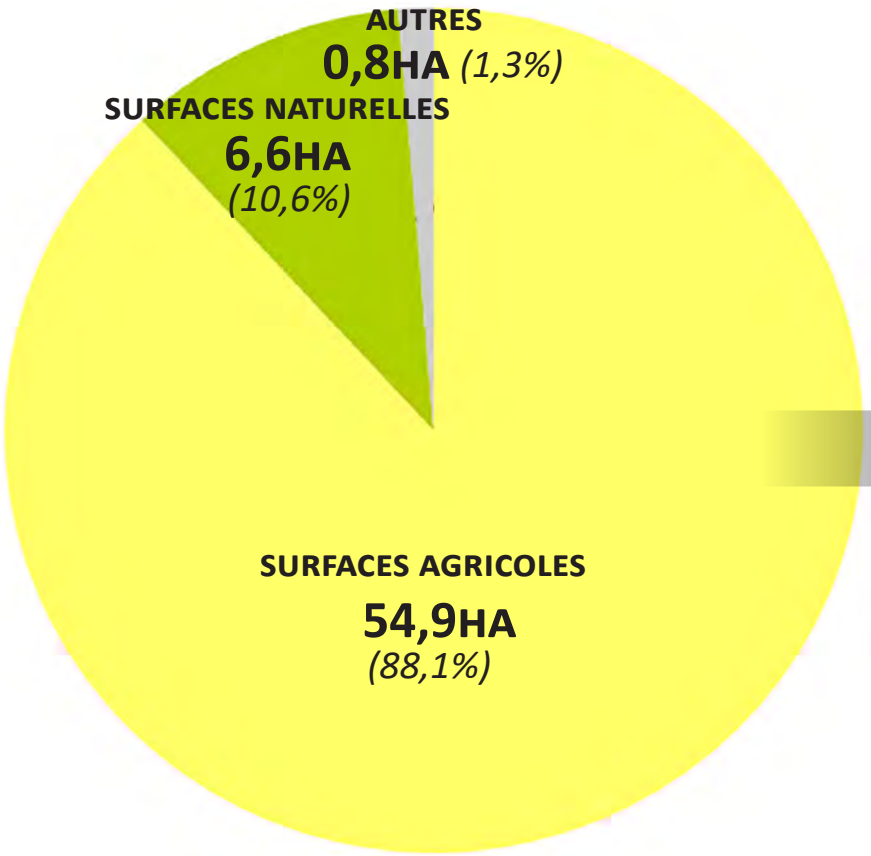
10% EN DENTS CREUSES
=> SEULEMENT 10 COMMUNES ONT MOBILISÉ DES DENTS CREUSES

- **53% DU FONCIER À LUC-EN-DIOIS**
- **44% À SOLAURE-EN-DIOIS**
- **20% À SAINT ROMAN**
- **11,6% À DIE**

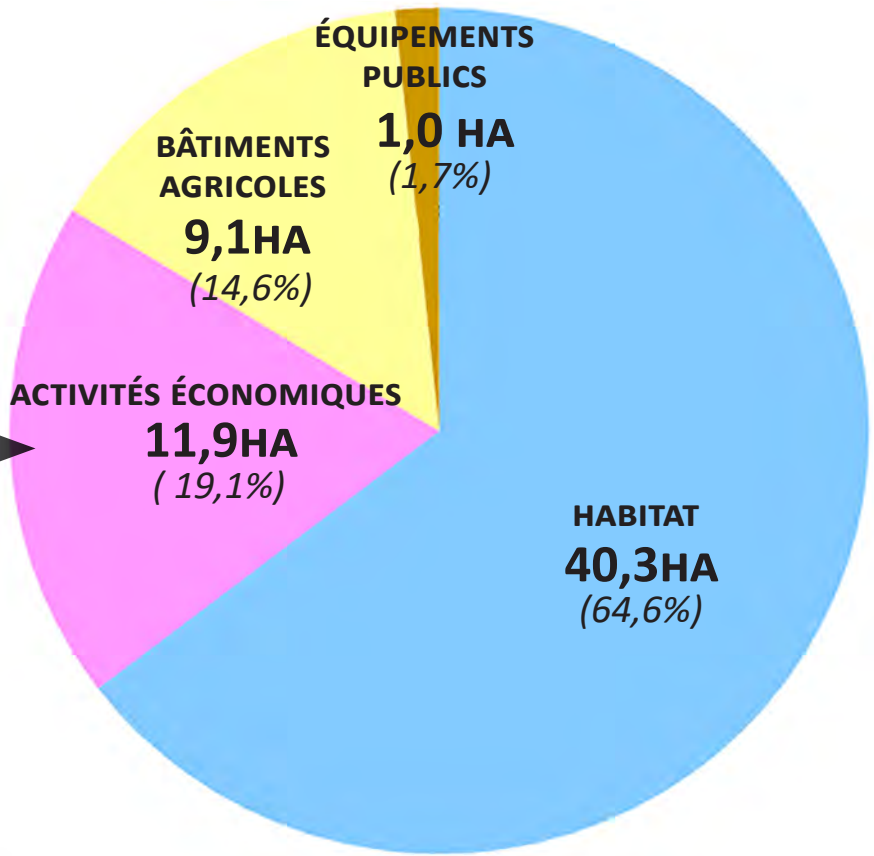


62,4 HECTARES URBANISÉS DONT 40 HA POUR L'HABITAT

NATURE DES SURFACES URBANISÉES



VOCATION DES SURFACES URBANISÉES



UN TERRITOIRE QUI SE DENSIFIE (TRÈS LÉGÈREMENT)

62,4 HA URBANISÉS

- **SOIT 6,4 HA PAR AN**
- **SOIT 959M² DE CONSOMMATION FONCIÈRE (TOUS MODES) PAR NOUVEAUX HABITANTS**

LA DENSITÉ MOYENNE DES ESPACES URBANISÉS = 8 LOGEMENTS PAR HECTARE AVEC DES ÉCARTS COMMUNAUX ALLANT DE 3,1 À 13,4 LGT/HA

LE TERRITOIRE S'EST LÉGÈREMENT DENSIFIÉ : LE NOMBRE DE M² URBANISÉ PAR HABITANT EST PASSÉ DE 1061 À 1055M².

ÉQUIPEMENTS & SERVICES PUBLICS

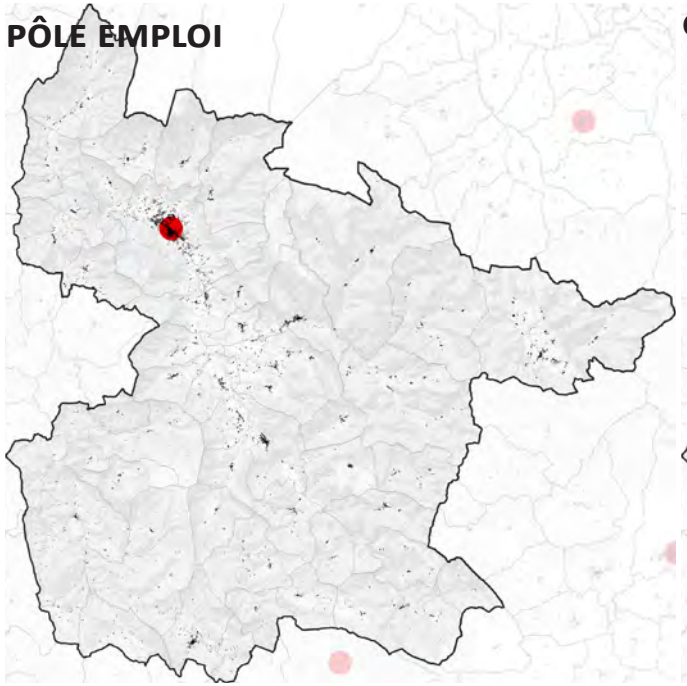
DIE, UN PÔLE ADMINISTRATIF RELAI DU DÉPARTEMENT

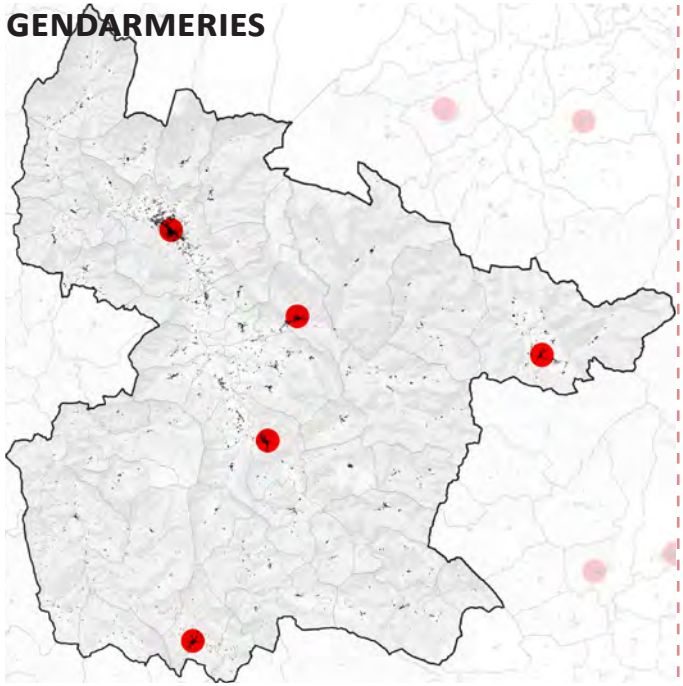
DIE, PÔLE LOCAL ADMINISTRATIF :

- **SOUS-PRÉFECTURE,**
- **CENTRE DES IMPÔTS,**
- **MAISON DE SERVICES PUBLICS : CAF, MSA, CONCILIATEUR DE JUSTICE, DÉFENSEURS DES DROITS...),**
- **CENTRE PÔLE EMPLOI,**
- **SIÈGE DE LA CCD...**

LES PÔLES SECONDAIRES (SERVICES DE SECOURS, GENDARMERIES, TRÉSOERIES...)

=> DES CRAINTES DE DÉPART DE TRÉSORERIE





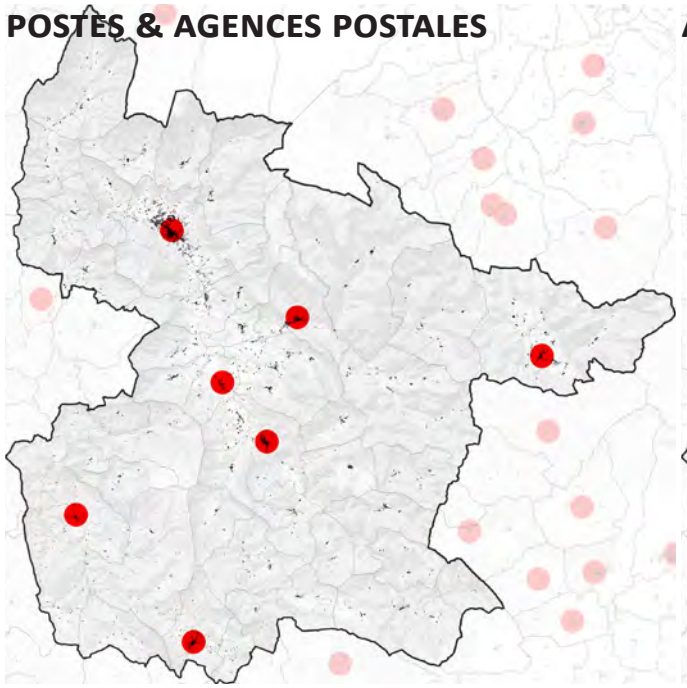
UN SENTIMENT DE PERTE ET D'ÉLOIGNEMENT DES SERVICES PUBLICS

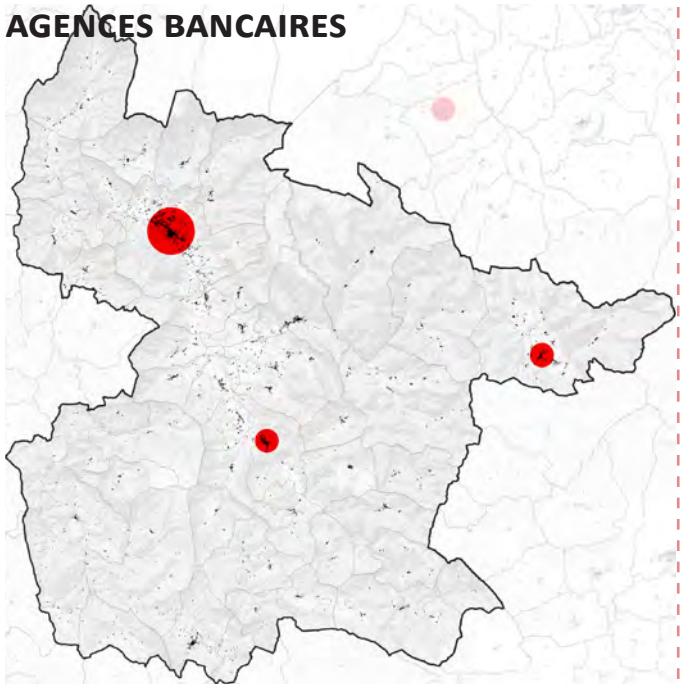
LE TEMPS D'ACCÈS MOYEN AUX DIFFÉRENTS SERVICES S'AVÈRE PARTICULIÈREMENT LONG À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE :

- **28,9 MN POUR L'ACCÈS AUX SERVICES D'USAGE COURANT DEPUIS LE DOMICILE (15,4MN POUR LE CRESTOIS, 8,3 MN POUR VALENCE)**
- **26,4 MN SUR LE TRAJET DOMICILE-TRAVAIL**

EN MOINS D'UNE DÉCENNIE :

- **LE DIOIS A PERDU 2 BANQUES OU CAISSES D'ÉPARGNE**
- **4 BUREAUX DE POSTE SE SONT TRANSFORMÉS EN AGENCES POSTALES**

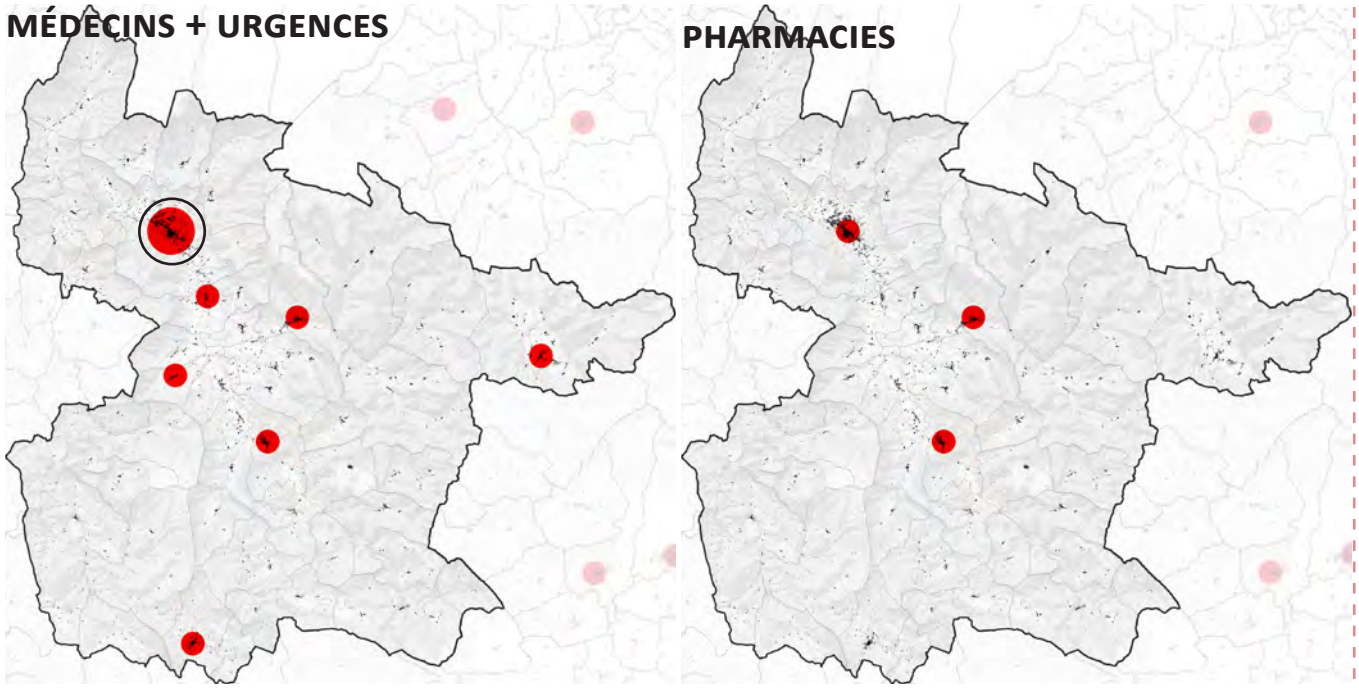




UNE OFFRE DE SANTÉ EN RECOMPOSITION

- DIE = UN PÔLE DE SANTÉ (CENTRE HOSPITALIER + URGENCES, 2ÈME EMPLOYEUR DU DIOIS)
- UNE FERMETURE RÉCENTE DE SERVICES (MATERNITÉ REMPLACÉ PAR UN CENTRE PÉRINATAL DE PROXIMITÉ, CHIRURGIE)
- UN PROJET DE NOUVEL HOPITAL POUR 2022
- OUVERTURE D'UNE MAISON DE SANTÉ PLURI-PROFESSIONNELLE

UNE OFFRE EN MÉDECINE DOUCE (SOINS & BIEN-ÊTRE) ASSEZ DÉVELOPPÉE POUR UN TERRITOIRE RURAL (40 PRATICIENS) EN CONCORDANCE AVEC L'ÉTAT D'ESPRIT DU DIOIS (BIO...)

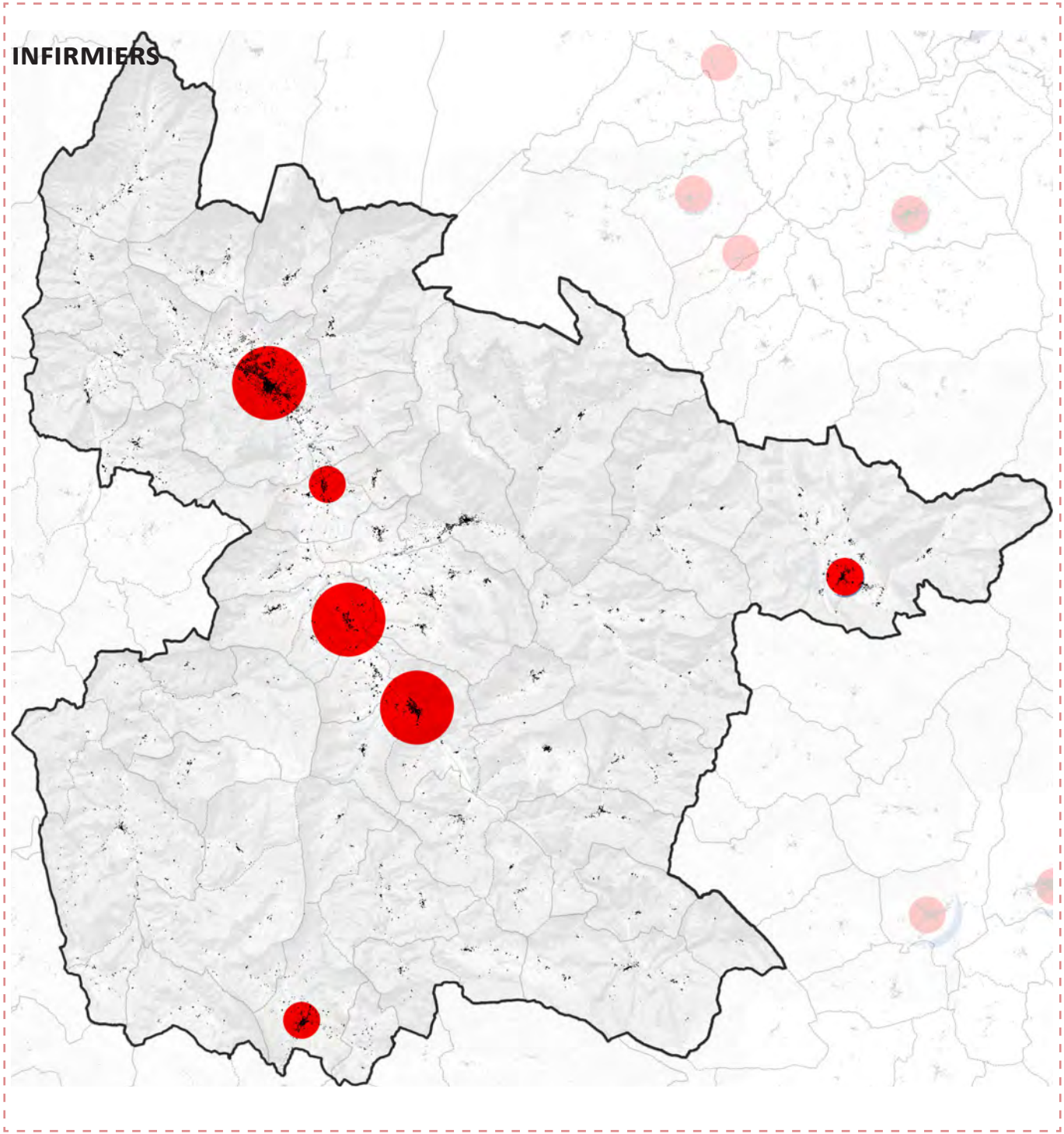


UN ACCÈS AUX SOINS, SOURCE D'INQUIÉTUDES

15 MÉDECINS SUR LE DIOIS DONT 7 À DIE (SOIT UN RATIO À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE DANS LA MOYENNE NATIONALE ET RÉGIONALE 15,3)
35 INFIRMIERS ENVIRONS (SUR 3 PÔLES PRINCIPAUX) => RATIO TRÈS ÉLEVÉ

MAIS LA MOITIÉ DES MÉDECINS > 55 ANS

DES TEMPS D'ACCÈS AUX SOINS TRÈS ÉLEVÉS : 21,6% DE LA POPULATION VIT À PLUS DE 20MN D'UN SERVICE DE SANTÉ (1,4% POUR LES COMMUNES DU CRESTOIS)
DIOIS = «ZONE D'INTERVENTION PRIORITAIRE»



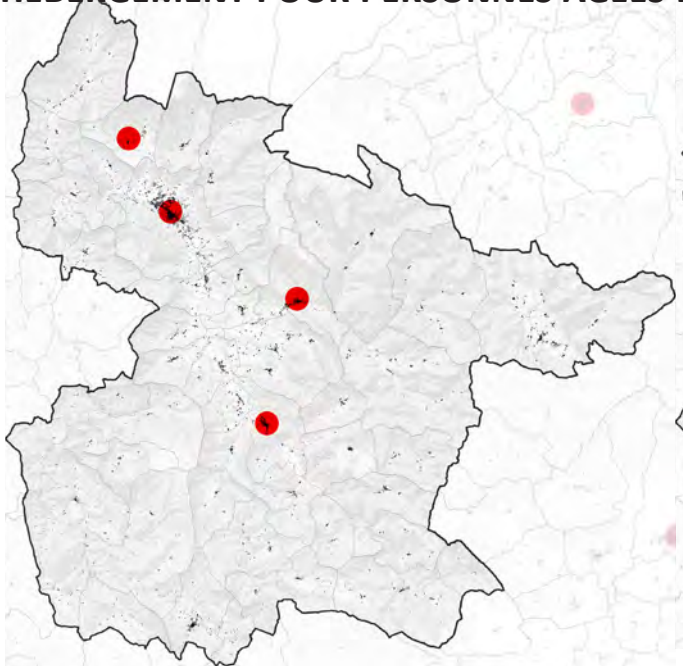
UNE OFFRE EN HÉBERGEMENTS SPÉCIFIQUES VISIBLE DANS LE DIOIS

PERSONNES ÂGÉES, DÉPENDANTES, HANDICAPÉES :

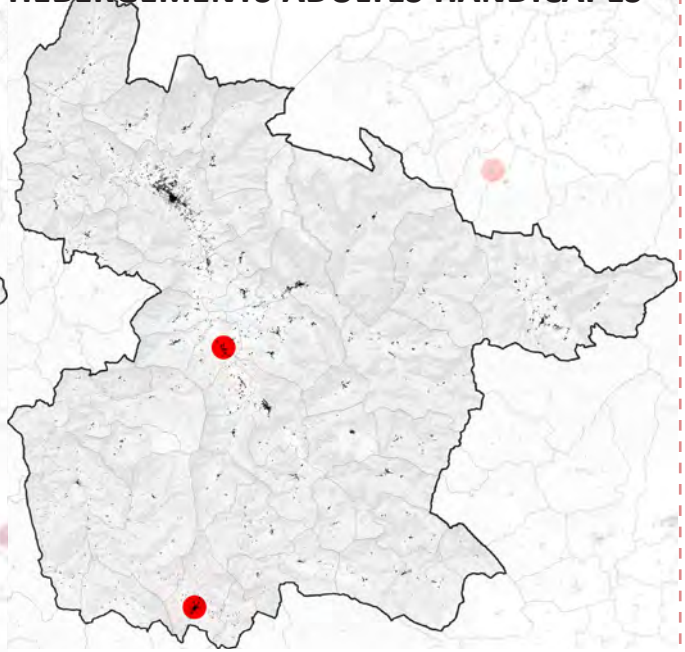
- **157 LITS À L'EHPAD DU CENTRE HOSPITALIER DE DIE**
- **PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS D'ACCUEIL DANS LES PÔLES SECONDAIRES**
- **RECOUBEAU : ESAT + CROIX ROUGE**

...FACE À UNE POPULATION QUI VIEILLIT

HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES



HÉBERGEMENTS ADULTES HANDICAPÉS



LES GENÊTS, RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES, MARIGNAC-EN-DIOIS

UNE OFFRE «PETITE ENFANCE» DISPARATE SUR LE TERRITOIRE

EN GARDE COLLECTIVE, UNE OFFRE CONSTITUÉE DE:

- 5 MULTI-ACCUEILS (67 PLACES),
- 2 MICRO-CRÈCHES (20 PLACES),
- 1 RAM,
- 1 LAEP

AVEC DES TAUX D'OCCUPATION SATISFAISANTS (75% À 90%)
SAUF POUR LE MULTI-ACCUEIL DE LUS-LA-CROIX-HAUTE ET LA MICRO-CRÈCHE DE ST NAZAIRE-LE-DÉSERT (50-60%) DU FAIT D'UNE PLUS FAIBLE DÉMOGRAPHIE

DES SOLUTIONS D'AMÉLIORATION / ADAPTATION EN COURS POUR CERTAINS ÉQUIPEMENTS (MODE DE GESTION, GARDE EN HORAIRE ATYPIQUE...)

LE LAEP ACCUEILLE PRÈS D'1/3 DES ENFANTS DE 0-3ANS DU TERRITOIRE
=> EN TRÈS FORTE PROGRESSION (EXTENSION DE JOURS D'OUVERTURE, PÉRIODE ESTIVALE...)
+ 4 ALSH EXTRA-SCOLAIRES (DIE ET PÔLES SECONDAIRES)

EN GARDE INDIVIDUELLE : DES RAM EN LIEN AVEC 133 FAMILLES (+1 MAM À MARIGNAC)
37 ASSISTANTES MATERNELLES POUR 122 PLACES
=> EN SOUS-OFFRE À LUC ET DIE

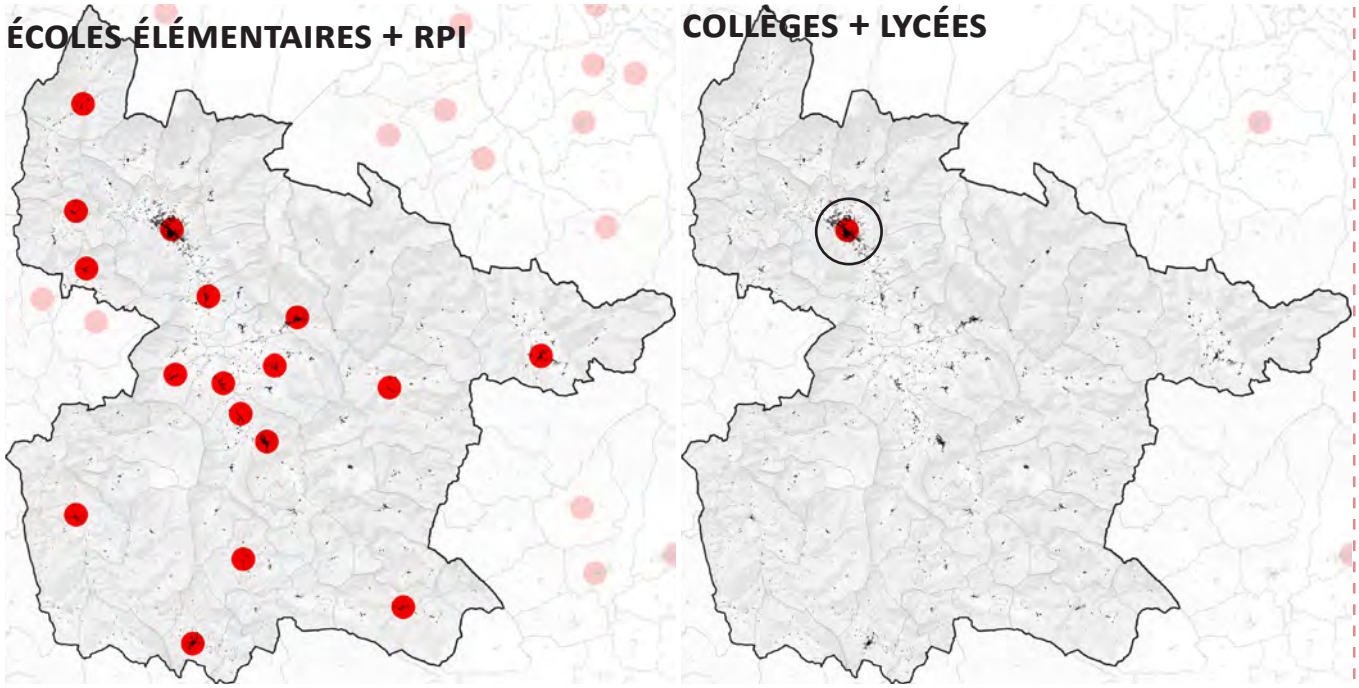
=> UN MANQUE ESTIMÉ DE 30 PLACES D'ACCUEIL COLLECTIVES ET/OU INDIVIDUELLES SUR LE DIOIS

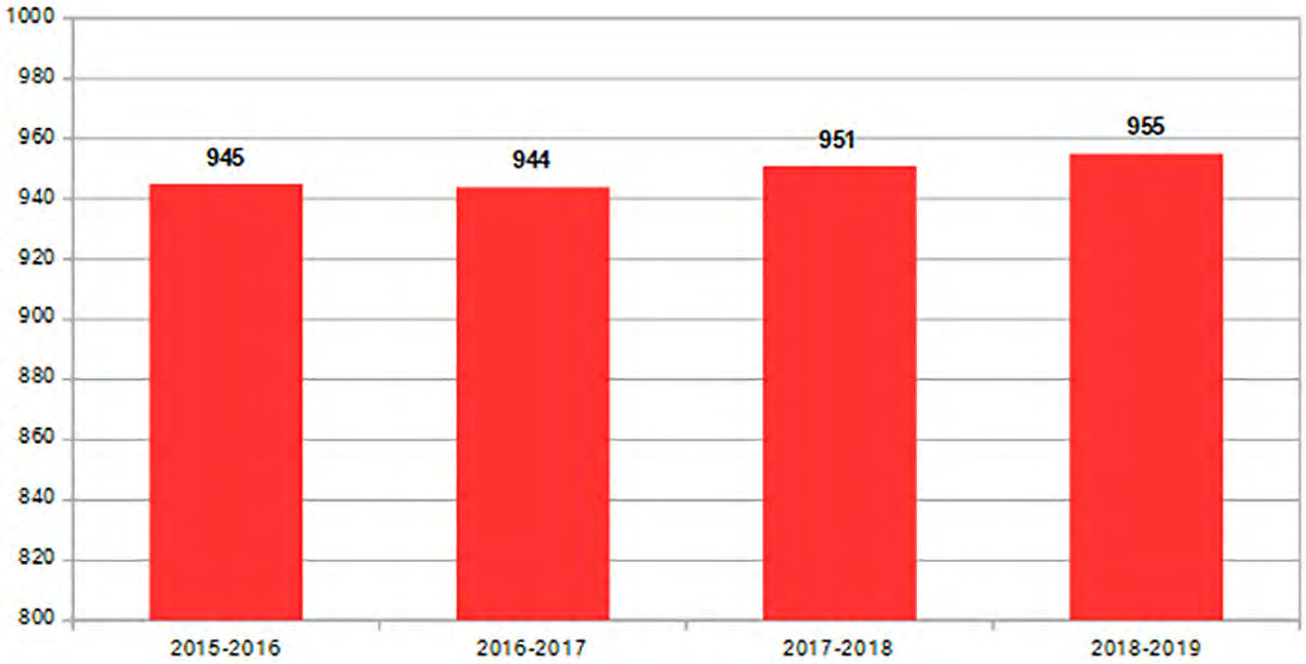
DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES «STABILISÉS»

21 ÉCOLES PUBLIQUES OU PRIVÉES POUR ENVIRON 950 ÉLÈVES

DEPUIS 4 ANS, DES EFFECTIFS SCOLAIRES GLOBALEMENT STABLES

=> UN PÉRENNISATION DES INFRASTRUCTURES SCOLAIRES AVEC LA CONVENTION DE RURALITÉ





ÉCOLE PUBLIQUE DE BOULC

UNE OFFRE DE FORMATION DIFFÉRENCIANTE, MARQUEUR D'IDENTITÉ LOCALE

DES ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES PRÉSENTANT DES SPÉCIFICITÉS :

- **OPTION ART DU CIRQUE AU COLLÈGE (UNIQUE EN FRANCE)**
- **SECTION «SPORT-NATURE» AU LYCÉE**

+ ÉCOLE MUNICIPALE DE MUSIQUE ET D'ARTS PLASTIQUES

DEUX CENTRES DE FORMATION

- **GRETA VIVA 5 (SANTÉ, SOCIAL, CONSTRUCTION, «CORDISTE»)**
- **CFPPA (CENTRE DE FORMATION AGRICOLE) EN LIEN AVEC LES SPÉCIFICITÉS AGRICOLES LOCALES (BIO, VITICULTURE, PLANTES AROMATIQUES, CHIENS DE BERGER...)**

+ LES FORMATIONS & STAGES THÉMATIQUES À FORTS RAYONNEMENTS (ENTREPRISES, PARTICULIERS...) DANS PLUSIEURS VILLAGES (YOGA, BOTANIQUE...) : CENTAINE DE PERSONNES

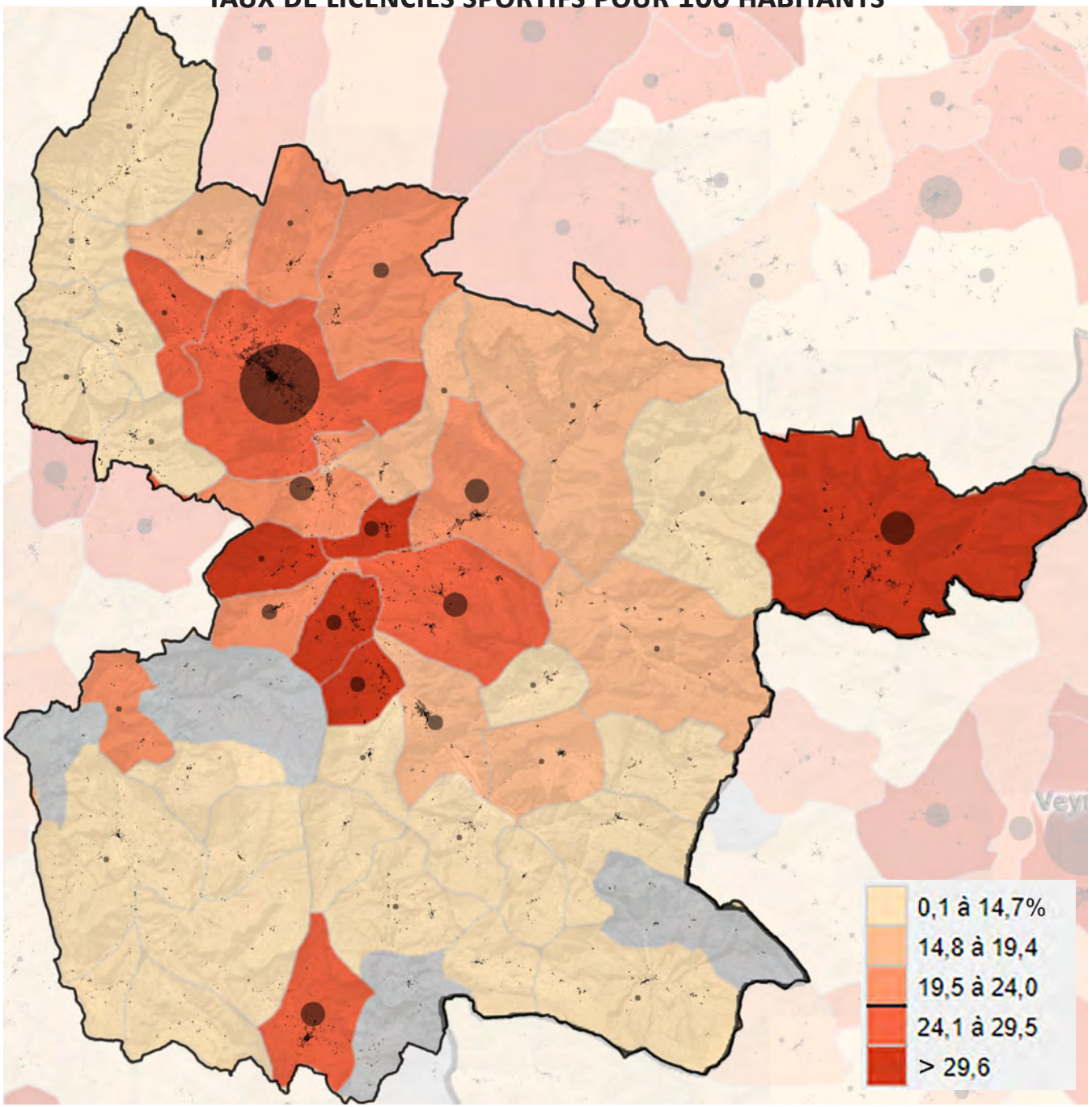
MONASTÈRE DE SAINTE-CROIX (CENTRE D'ACCUEIL INTERNATIONAL) = LIEU DE STAGES THÉMATIQUES

LE DIOIS, TERRE DE LOISIRS & SPORT «NATURE»

«LA NATURE» = PREMIER ÉQUIPEMENT DE LOISIRS (GRATUIT) DU TERRITOIRE => MULTIPLICITÉ DES INFRASTRUCTURES

UNE OFFRE ÉTOFFÉE D'ÉQUIPEMENTS DE PLEIN AIR (EN LIEN AVEC LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE) : BOUCLES DE RANDONNÉES, VIA FERRATA, ESCALADE, KAYAK, PISTE DE DÉCOLLAGE ET D'ATTERISSAGE ULM…

TAUX DE LICENCIÉS SPORTIFS POUR 100 HABITANTS



LE DIOIS, TERRE DE LOISIRS & SPORT «NATURE»

UN TERRITOIRE BIEN DOTÉ EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS DE PROXIMITÉ & DEE GAMMES INTERMÉDIAIRES

DES SUPERSTRUCTURES COUVERTES PRINCIPALEMENT CONCENTRÉES À DIE

- *2 BASSINS DE NATATION LUDIQUES,*
- *10 BASSINS SPORTIFS*
- *13 BOULODROMES*
- *11 TERRAINS DE TENNIS*
- *1 STADE D'ATHLÉTISME*
- *8 PLATEAU D'EPS MULTISPORTS*
- *1 SALLE D'ARTS MATIAUX*
- *2 SALLES MULTISPORTS*
- *6 SALLES NON SPÉCIALISÉES*
- *2 SALLES DE DANSE*
- *2 SKATE PARKS*
- *8 TERRAINS DE FOOTBALL*
- *1 TERRAIN DE RUGBY*
- *1 TERRAIN DE BASKET BALL*
- *6 TERRAINS DE VOLLEY OU BEACHVOLLEY*

SALLE DE SPORT DE DIE

CITY STADE, SAINT-NAZAIRE-LE-DÉSERT

CITY STADE, CHAMALOC

UNE VIE ASSOCIATIVE ET CULTURELLE RICHE *(POUR UN TERRITOIRE RURAL)*

UNE FORTE DYNAMIQUE ASSOCIATIVE, PLUSIEURS FESTIVALS MAIS DES MANIFESTATIONS FÉDÉRATRICES MOINS PRÉSENTES SUR PLUSIEURS COMMUNES

TOUTES LES COMMUNES DISPOSENT D'UNE SALLE POLYVALENTE => PLUSIEURS NÉCESSITENT DES TRAVAUX (ÉNERGIE, ACOUSTIQUE...)

DIE = PÔLE D'ÉQUIPEMENTS CULTURELS DE «GAMME SUPÉRIEURE»

- **CINÉMA LE PESTEL «ART & ESSAI» (207 PLACES)**
- **THÉÂTRE = SCÈNE CONVENTIONNÉE D'INTÉRÊT NATIONAL « ART ET TERRITOIRE» (18000 SPECTATEURS/AN)**
- **MUSÉE D'HISTOIRE ET D'ARCHÉOLOGIE (2800 P/AN)**
- **MÉDIATHÈQUE (RÉNOVÉE)**

CINÉMA LE PESTEL

merci de votre attention

ARNAYON
AUCELON
BARNAVE
BARSAC
BEAUMONT-EN-DIOIS
BEAURIERES
BELLEGARDE-EN-DIOIS
BOULC
BRETTE
CHALANCON
CHAMALOC
CHARENS
CHATILLON-EN-DIOIS
DIE
ESTABLET
GLANDAGE
GUMIANE
JONCHERES
LA BATIE-DES-FONTS
LA MOTTE-CHALANCON
LAVAL D'AIX
LES PRES
LESCHES-EN-DIOIS
LUC-EN-DIOIS
LUS-LA-CROIX-HAUTE
MARIGNAC
MENGLON
MISCON
MONTLAUR-EN-DIOIS
MONTMAUR-EN-DIOIS
PENNES-LE-SEC
PONET-ST AUBAN
PONTAIX
POYOLS
PRADELLE
RECOUBEAU-JANSAC
ROCHEFOURCHAT
ROMEYER
ROTTIER
SAINT-ROMAN
SOLAURE-EN-DIOIS
ST ANDEOL-EN-QUINT
ST DIZIER-EN-DIOIS
ST JULIEN-EN-QUINT
ST NAZAIRE-LE-DESERT
STE CROIX
VACHERES-EN-QUINT
VAL MARAVEL
VALDROME
VOLVENT