

Commune de Chabeuil



Prédiagnostic Habitat, Population, Territoire



Réunion de travail du 28 octobre 2009

Octobre 2009



Introduction

La commune de Chabeuil est confrontée à la baisse progressive de son foncier constructible, ce qui a un impact sur sa démographie.

Elle engage l'urbanisation du secteur de la Barulière d'une capacité d'une dizaine d'hectares dans le cadre d'un approche environnementale de l'urbanisme (AEU). Ce projet va très largement conditionner l'offre de logements de Chabeuil dans les années à venir.

Quels sont les enjeux démographiques auxquels la commune doit répondre et comment ce projet peut y concourir?

Comment la conception urbaine de ce quartier peut orienter le devenir sociologique de la commune?

Chabeuil est certainement à un moment charnière de son développement.

Le prédiagnostic habitat population territoire se propose de contribuer à cette réflexion et d'aider les choix de la commune

PLAN

1

Population

2

Économie et Déplacements

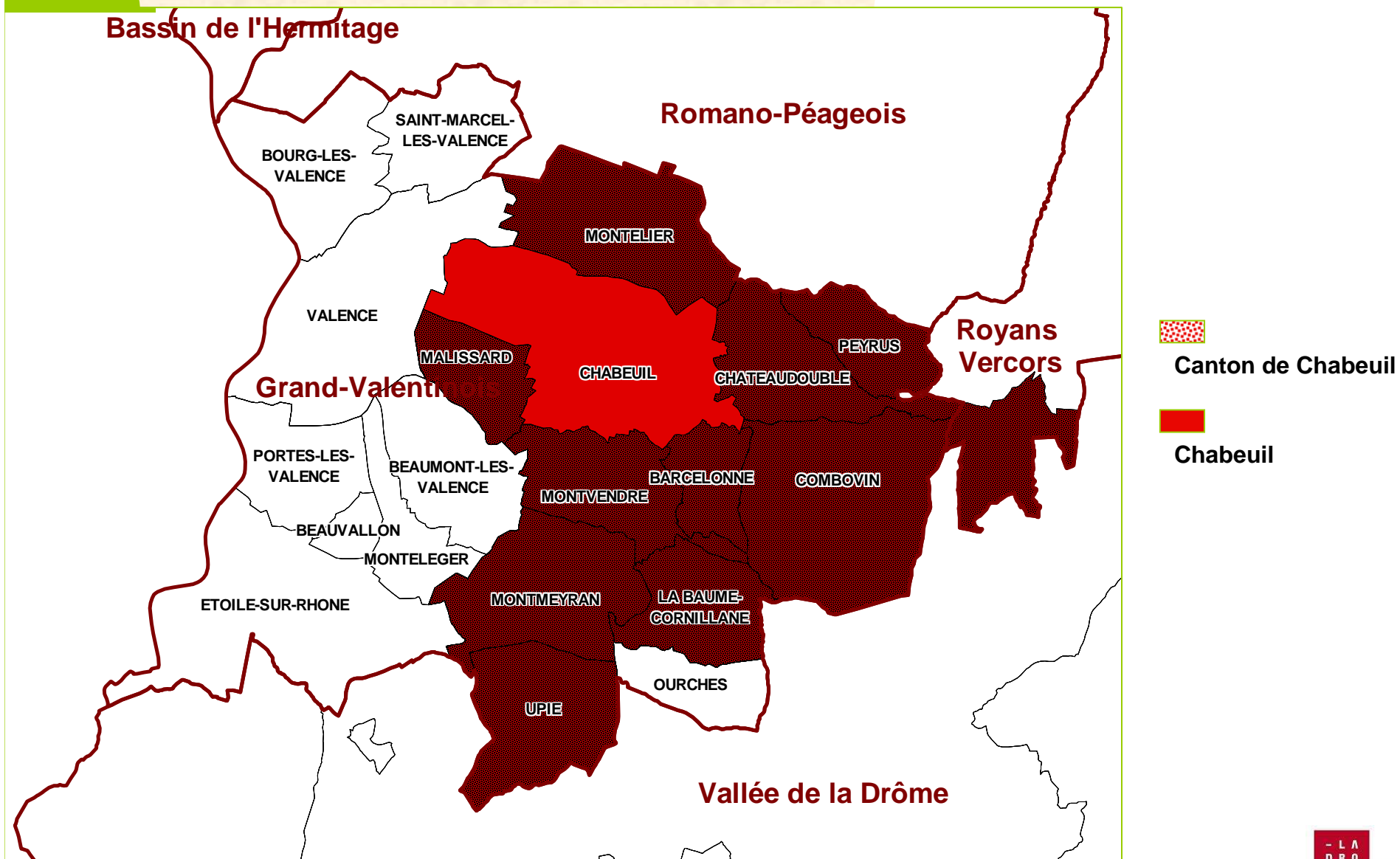
3

Habitat et Foncier

4

Scénarios prospectifs

Zone d'étude



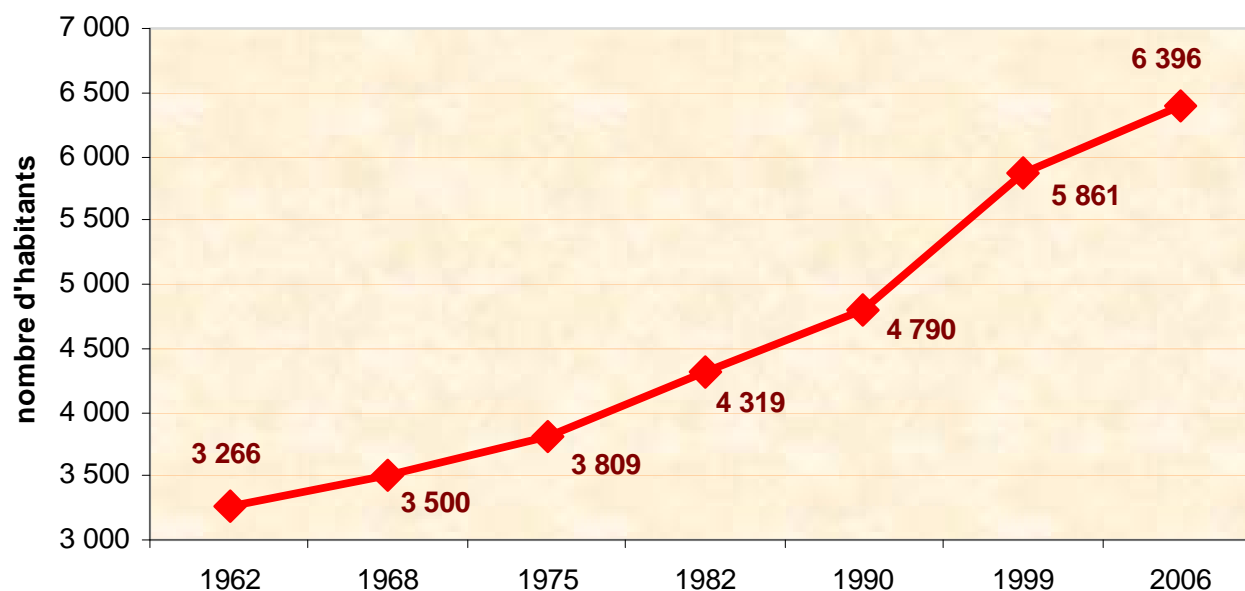
Population

1

Population

- Evolution de la population -

Courbe d'évolution de la population dans la commune de Chabeuil



Sources : INSEE RGP 1962-2006

⇒ **une évolution annuelle de 1,54%/an entre 1962 et 2006**

⇒ **Croissance la plus forte entre 1990 et 1999 (2.3%/an)**

⇒ **Tassement entre 1999 et 2006 (1.3% par an)**

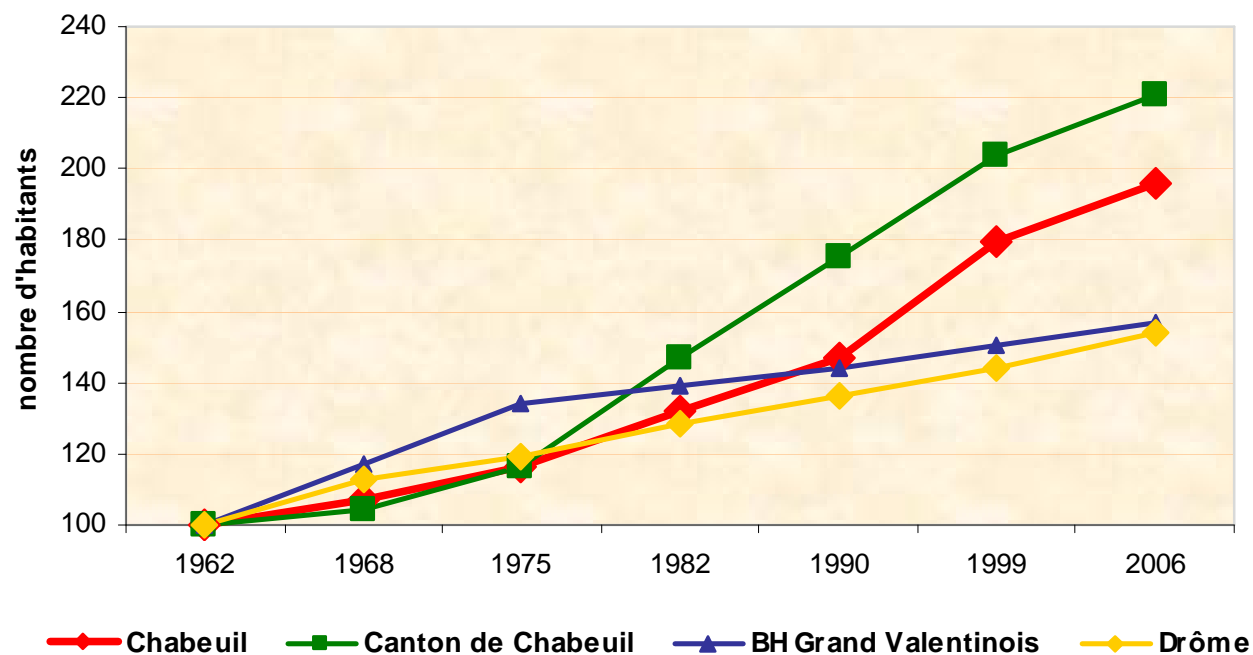
La population de Chabeuil représente 32% de la population du canton et 5% du bassin d'habitat du Grand Valentinois

1

Population

- Evolution de la population -

Courbe d'évolution de la population (base 100 en 1962)



Chabeuil suit l'essor de population constaté dans le canton de Chabeuil.

Mais pendant ce temps là, la Drôme évolue moins rapidement.

Sources : INSEE RGP 1962-2006

1

Population

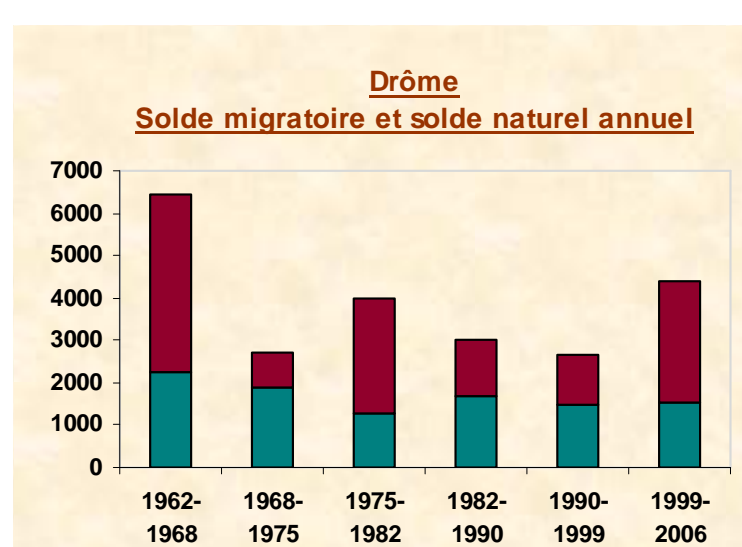
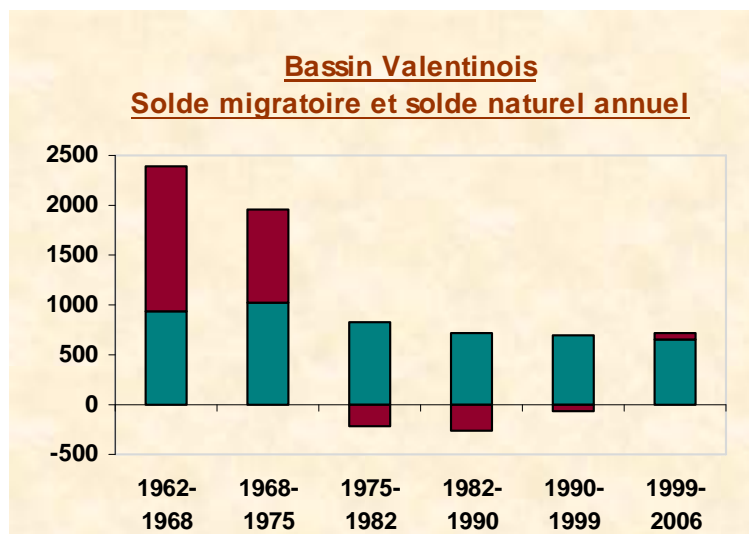
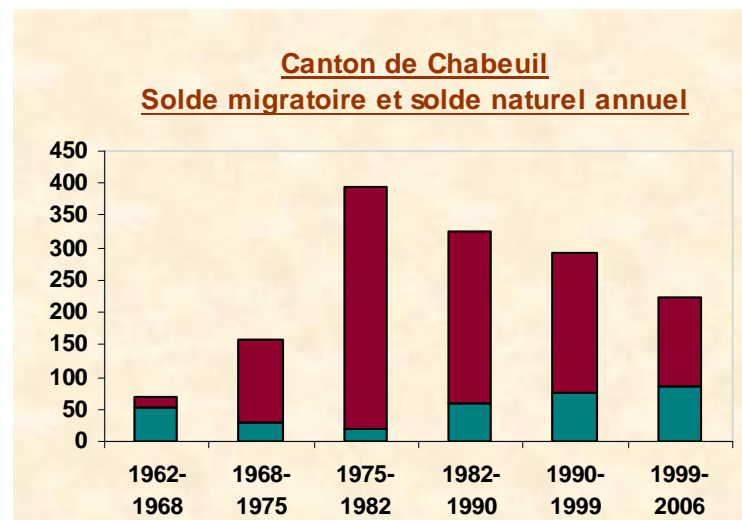
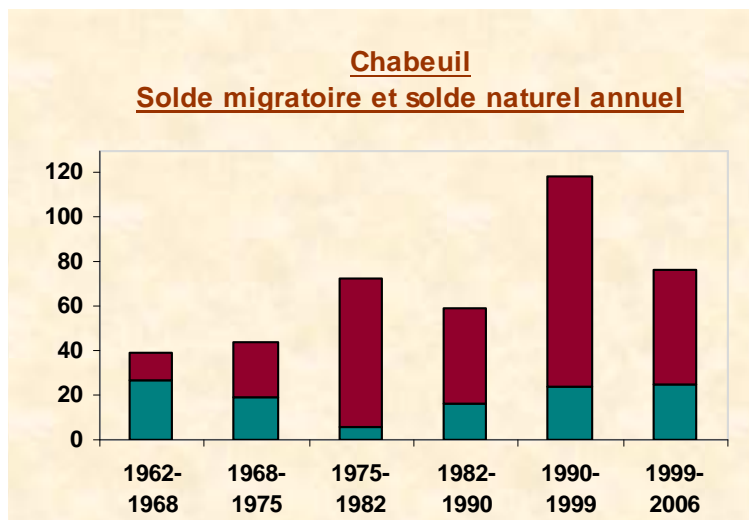
| | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Chabeuil | 3 266 | 3 500 | 3 809 | 4 319 | 4 790 | 5 861 | 6 396 |
| tx var. annuel | 1,16% | | 1,81% | | 2,27% | | |
| | | 1,22% | | 1,30% | | 1,26% | |
| Canton de Chabeuil | 9 152 | 9 560 | 10 665 | 13 434 | 16 028 | 18 646 | 20 216 |
| tx var. annuel | 0,73% | | 3,35% | | 1,70% | | |
| | | 1,57% | | 2,23% | | 1,16% | |
| BH Grand Valentinois | 82 690 | 97 023 | 110 767 | 115 143 | 118 873 | 124 578 | 129 573 |
| tx var. annuel | 2,70% | | 0,56% | | 0,52% | | |
| | | 1,91% | | 0,40% | | 0,56% | |
| Drôme | 304 227 | 342 891 | 361 847 | 389 781 | 414 072 | 437 778 | 468 608 |
| tx var. annuel | 2,01% | | 1,07% | | 0,62% | | |
| | | 0,77% | | 0,76% | | 0,98% | |

Sources : INSEE RGP 1962-2006

1

Population

- Solde naturel et migratoire -



■ Solde migratoire
■ Solde naturel

Sources : INSEE
RGP 1962-2006

1

Population

- Solde naturel et migratoire -

Le canton de Chabeuil se caractérise par des apports migratoires importants de puis 1975, mais ils décroissent régulièrement.

Chabeuil a connu une poussée de ses apports migratoires entre 1990 et 1999, pour retrouver un niveau plus faible entre 1999 et 2006 mais supérieur à celui du canton.

La dynamique du canton de Chabeuil s'oppose à celle constatée (nulle) au niveau de l'ensemble du bassin d'habitat du Grand Valentinois.

Évolution de la population sur Chabeuil sur les deux périodes 1990-99 et 1999-2006

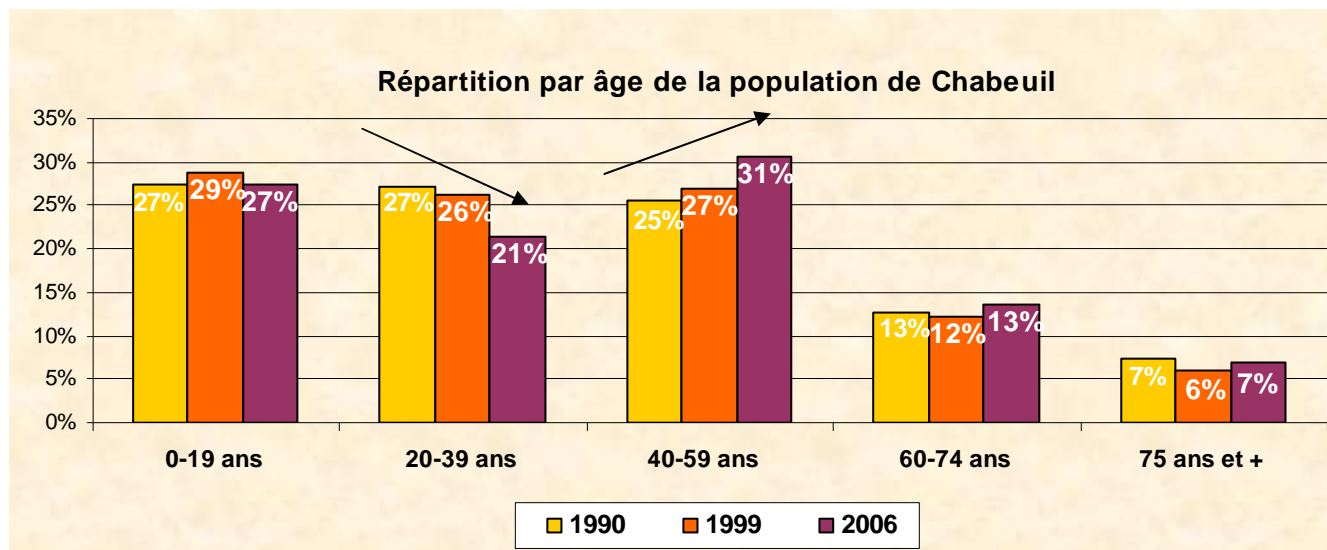
| L'évolution de la population et son origine | 1990/99 | | tx moyen de var annuelle | variation annuelle | 1999/2006 | | tx moyen de var annuelle | variation annuelle |
|---|---------|-------------|--------------------------|--------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------|
| | nombre | répartition | | | nombre | répartition | | |
| Solde total | 1 071 | 100% | 2,3% | 119 | 535 | 100% | 1,3% | 76 |
| dont solde migratoire | 858 | 80% | 1,8% | 95 | 362 | 68% | 0,8% | 52 |
| dont solde naturel | 213 | 20% | 0,5% | 24 | 173 | 32% | 0,4% | 25 |

Sources : INSEE RGP 1990-2006

1

Population

- Structure par âge -



La population est jeune, mais on constate une érosion massive de la population des jeunes ménages (20-39 ans), évolution qui prépare un vieillissement de la population.

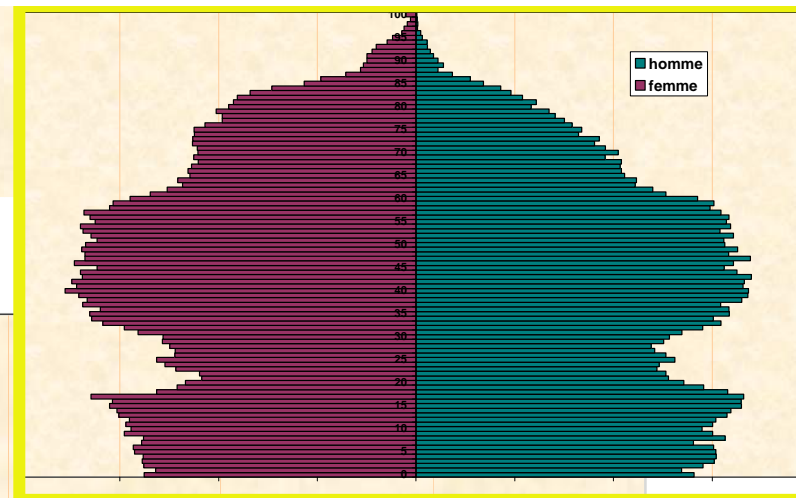
Sources : INSEE RGP 1990-2006

| | L'âge de la population en 2006 | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------------|--------------------|-------------|
| | Chabeuil | | | | | | Canton Chabeuil | Bassin Valentinois | Drôme |
| | 1990 | % | 1999 | % | 2006 | % | | | |
| 0-19 ans | 1 309 | 27% | 1 682 | 29% | 1 754 | 27% | 27% | 25% | 25% |
| 20-39 ans | 1 302 | 27% | 1 537 | 26% | 1 373 | 21% | 22% | 26% | 24% |
| 40-59 ans | 1 220 | 25% | 1 581 | 27% | 1 960 | 31% | 32% | 27% | 28% |
| 60-74 ans | 602 | 13% | 711 | 12% | 863 | 13% | 13% | 14% | 14% |
| 75 ans et + | 357 | 7% | 350 | 6% | 447 | 7% | 6% | 8% | 9% |
| Total | 4 790 | 100% | 5 861 | 100% | 6 397 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Indice de jeunesse (<20ans / >60ans) | 1,36 | | 1,59 | | 1,34 | | 1,42 | 1,14 | 1,09 |

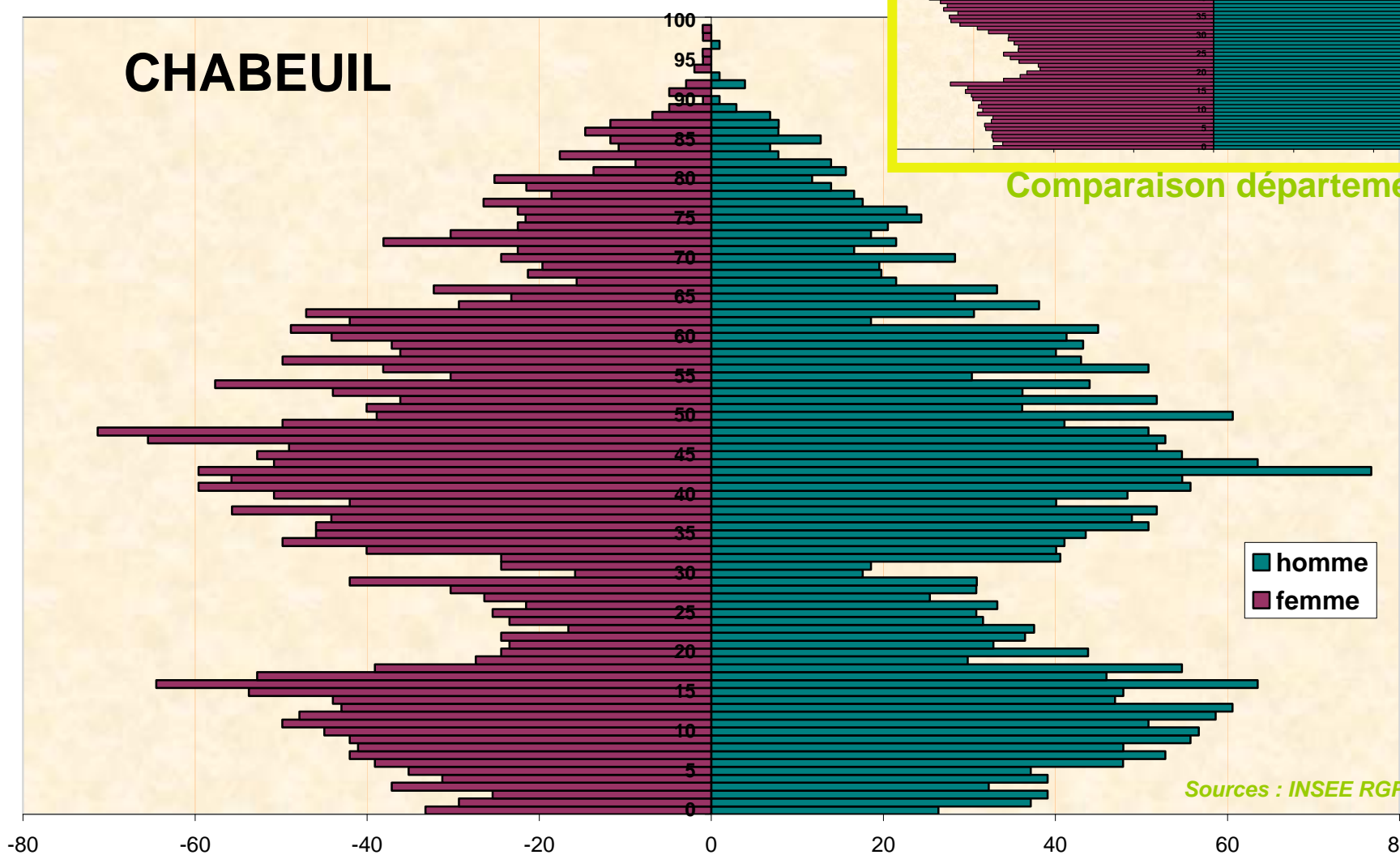
1

Population

- Pyramide des âges en 2006 -



Comparaison département



Sources : INSEE RGP 2006

1

Population

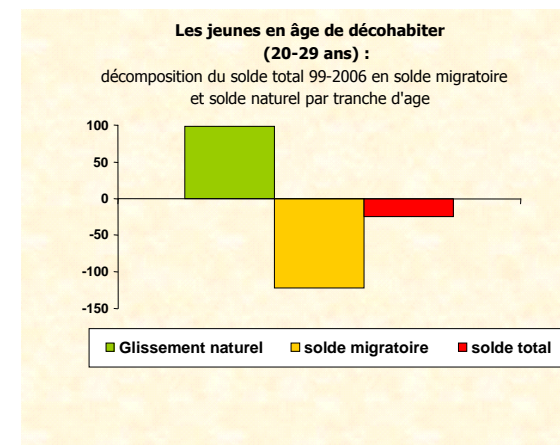
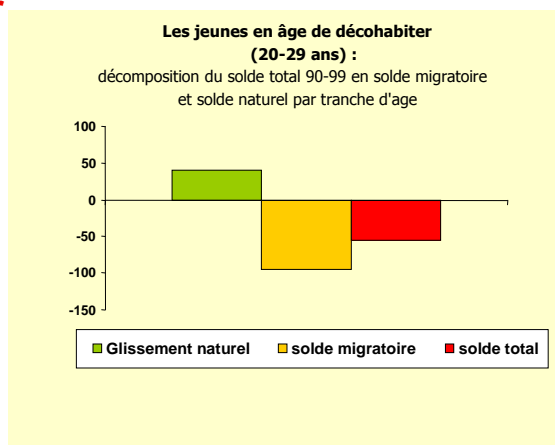
- Glissement naturel et solde migratoire par catégories de ménages -

1990-1999

1999-2006

Les jeunes en âge de décohabiter

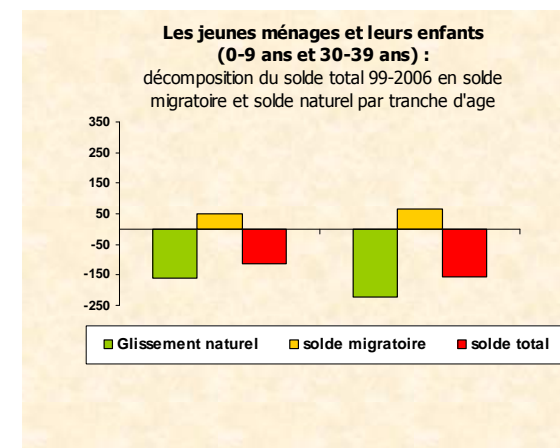
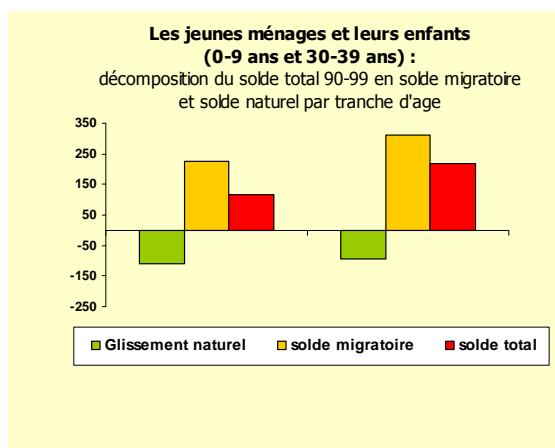
Renouvellement naturel de cette tranche d'âge mais départ massif des jeunes en âge de décohabiter conduisant à un solde total négatif



Les jeunes ménages

Non renouvellement naturel de cette tranche d'âge mais compensation par des apports migratoires.

En 1999-2006, le solde migratoire des jeunes ménages a fortement baissé, conduisant à une diminution en valeur absolue de la population des jeunes ménages et de leurs enfants.



Sources : INSEE traitement ADIL26

- Glissement naturel et solde migratoire par catégories de ménages -

Les ménages constitués

Cumul du glissement naturel et des apports migratoires, maintien d'un niveau élevé d'apport migratoire pour les ménages constitués en 1999-2006, dans un contexte de baisse générale de ces apports

Les retraités

Apport important du fait du glissement en âge des ménages constitués installés sur Chabeuil.

Le solde migratoire devient positif en 1999-2006

Les personnes très âgées

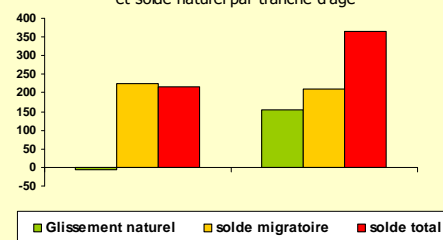
Renforcement de cette tranche d'âge du fait d'un renouvellement naturel excédentaire et d'une diminution des départs.

Le solde total pour les personnes très âgées devient positif en 1999-2006.

1990-1999

Les ménages constitués et leurs enfants

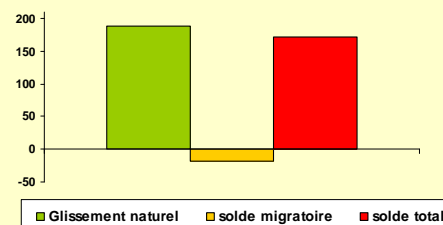
(10-19 ans et 40-59 ans) :
décomposition du solde total 90-99 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les retraités

(60-75 ans) :

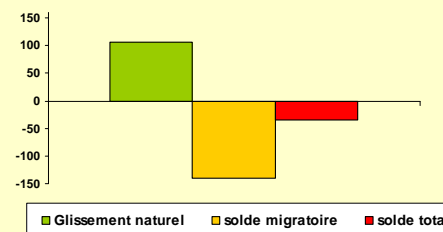
décomposition du solde total 90-99 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les personnes très âgées

(75 ans et +) :

décomposition du solde total 90-99 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge

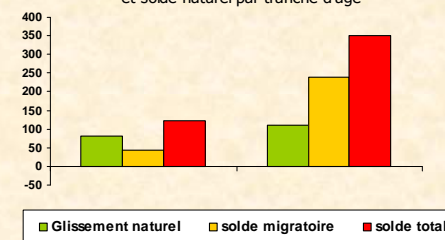


Sources : INSEE traitement ADIL26

1999-2006

Les ménages constitués et leurs enfants

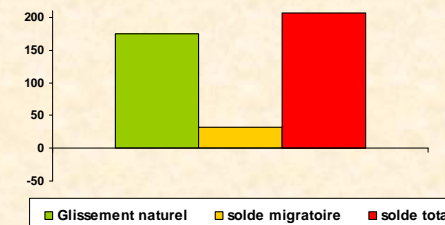
(10-19 ans et 40-59 ans) :
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les retraités

(60-75 ans) :

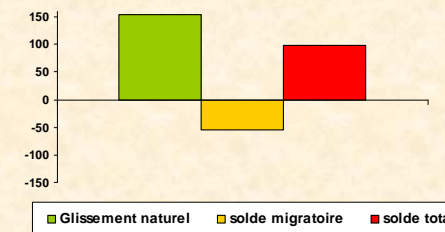
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les personnes très âgées

(75 ans et +) :

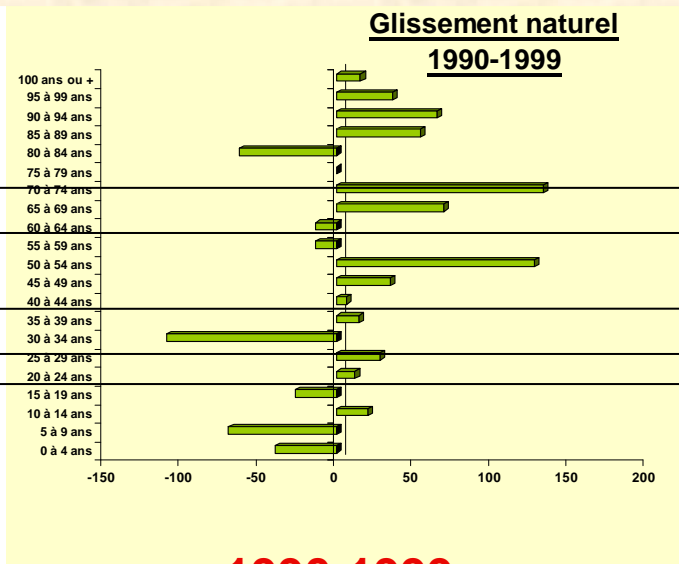
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



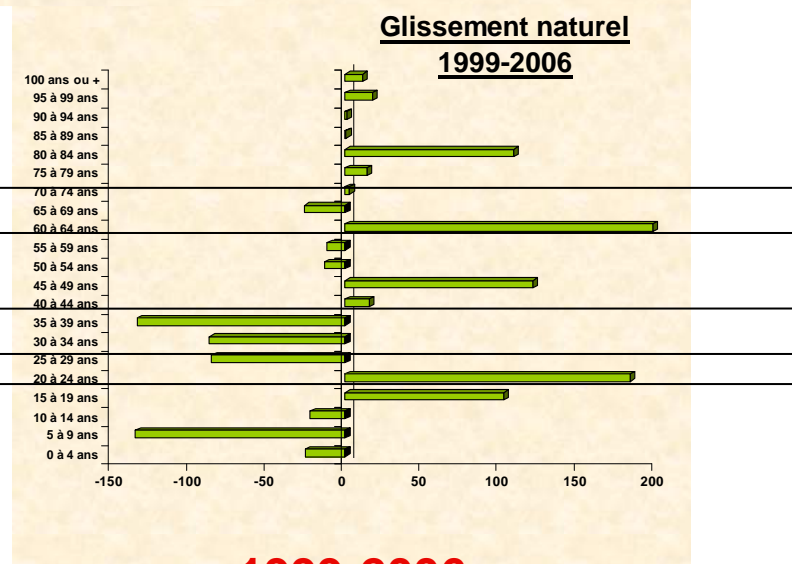
1

Population

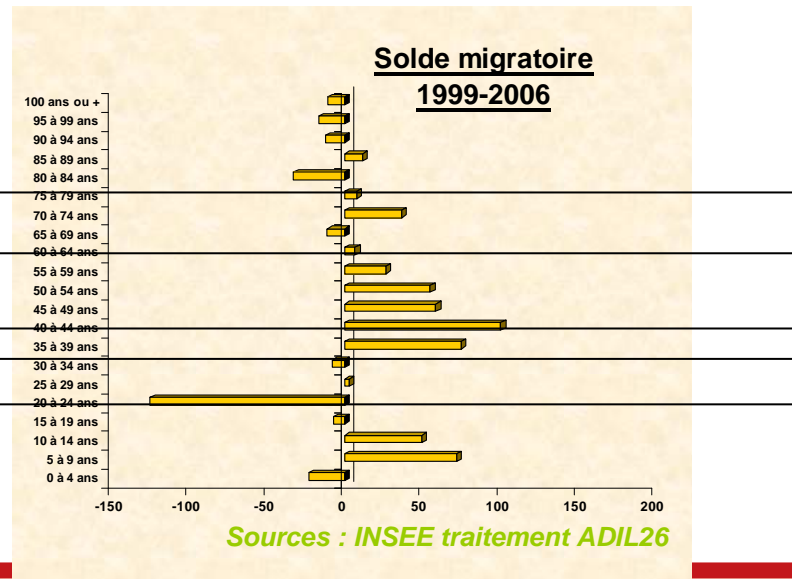
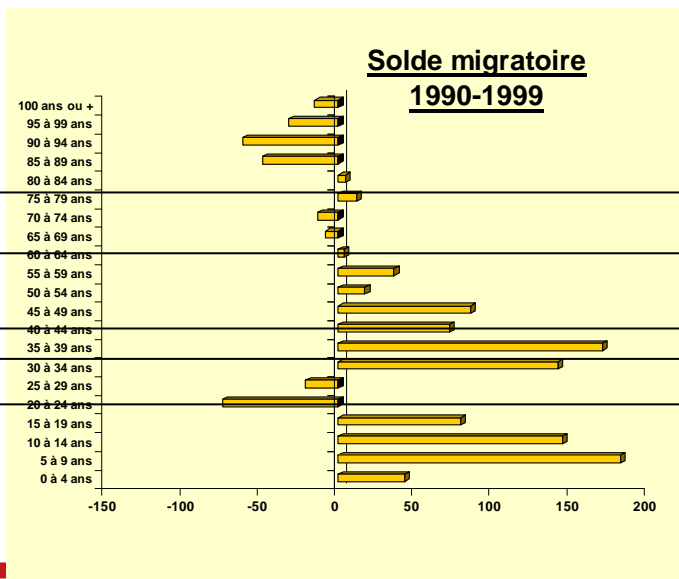
- Pyramide des âges -



1990-1999



1999-2006



Sources : INSEE traitement ADIL26

1

Population

- Effectifs scolaires -

| EFFECTIFS SCOLAIRES - PRIMAIRES ET MATERNELLES | | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Année | Ecole Maternelle F. Dolto | Ecole Maternelle Parlanges | Ecole Primaire G. André | Ecole Primaire A. Cuminal | Ecole Primaire Parlanges |
| 2005 | 204 | 35 | 192 | 173 | 45 |
| 2006 | 193 | 37 | 206 | 109 | 48 |
| 2007 | 171 | 31 | 188 | 184 | 54 |
| 2008 | 169 | 23 | 190 | 157 | 69 |
| 2009 | 157 | 43 | 199 | 158 | 56 |

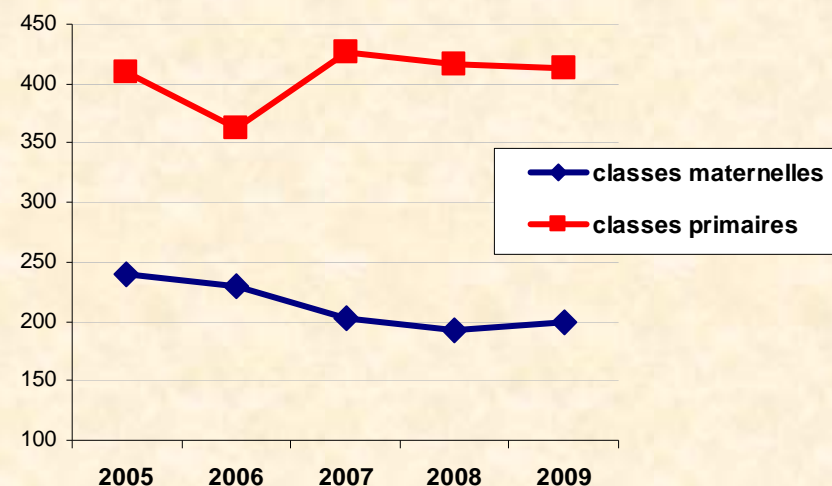
Sources : Commune de CHABEUIL

Tendance à la baisse des effectifs en classes maternelles, notamment sur le chef lieu

Stabilité des effectifs en classes primaires

Lien à faire avec la diminution d'accueil des jeunes ménages ces dernières années

Evolution des effectifs scolaires des classes maternelles et primaires publiques de Chabeuil de 2005 à 2009



1

Population

- Les ménages -

Nombre de ménages

| | 1999 | % | 2006 | % | % 2006 Drôme |
|----------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|-----------------|
| Ensemble | 2 140 | 100 | 2 486 | 100 | |
| Ménages d'une personne | 460 | 21,5 | 590 | 23,7 | 31,5 |
| - hommes seuls | 204 | 9,5 | 219 | 8,8 | 12,9 |
| - femmes seules | 256 | 12,0 | 371 | 14,9 | 18,6 |
| Autres ménages sans famille | 32 | 1,5 | 31 | 1,3 | 2,6 |
| Ménages avec famille(s) | 1 648 | 77,0 | 1 865 | 75,0 | 65,9 |
| dont la famille principale est : | | | | | |
| - un couple sans enfant | 560 | 26,2 | 735 | 29,6 | 28,6 |
| - un couple avec enfant(s) | 932 | 43,6 | 922 | 37,1 | 29,0 |
| - une famille monoparentale | 156 | 7,3 | 207 | 8,3 | 8,2 |

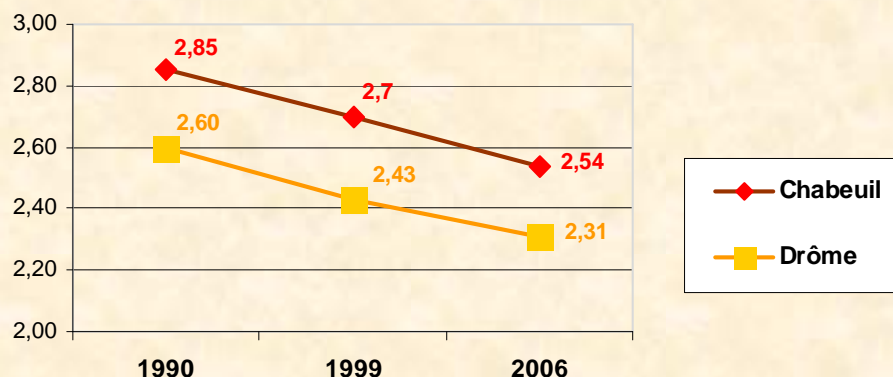
Entre 1999 et 2006 les ménages formés de couple avec enfants ont diminué en valeur absolue pour ne plus représenter que 37% des ménages (baisse de 6.5 points) (du fait de la diminution des apports extérieurs de jeunes ménages)

Même si leur proportion reste encore beaucoup plus forte qu'en moyenne drômoise.

La taille moyenne des ménages diminue tout en restant supérieure à la moyenne drômoise

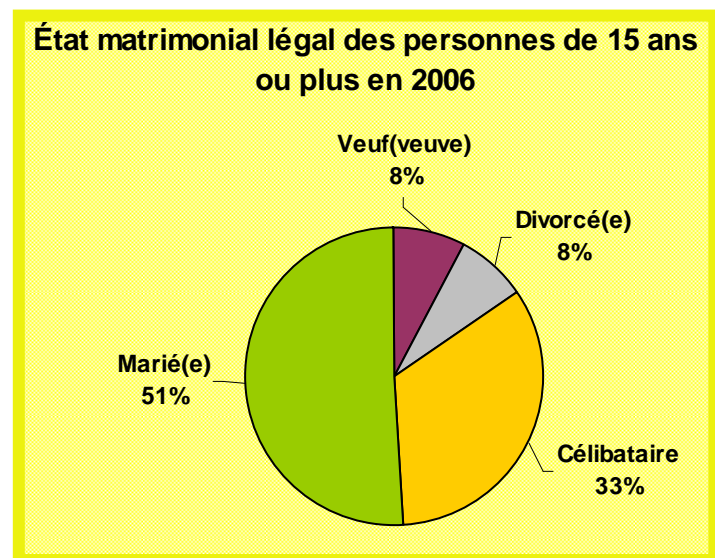
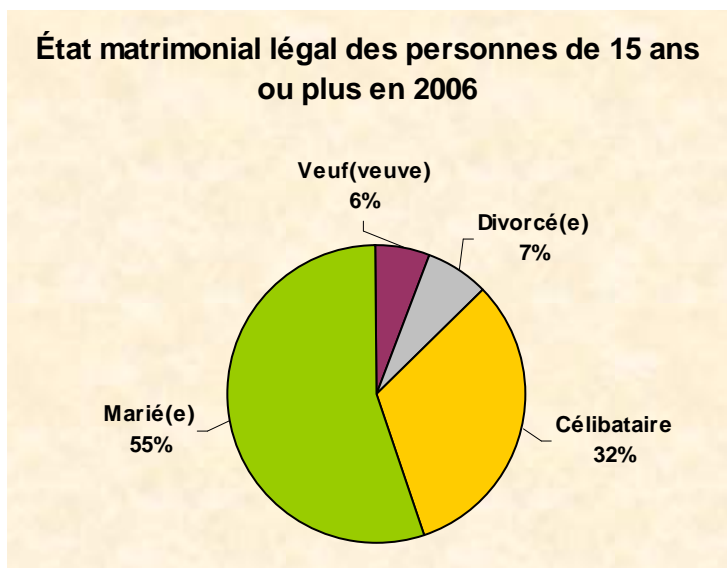
Sources :
INSEE
RGP
1990-2006

Taille moyenne des ménages entre 1990 et 2006



| Les ménages | 1990 | 1999 | 2006 |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Population des ménages | 4 675 | 5 776 | 6 292 |
| Nombre des ménages | 1 642 | 2 141 | 2 482 |
| Taille moyenne des ménages | 2,85 | 2,70 | 2,54 |
| Evolution annuelle 1990/1999 | -0,6% | | |
| Evolution annuelle 1999/2004 | | -0,9% | |

Comparaison département



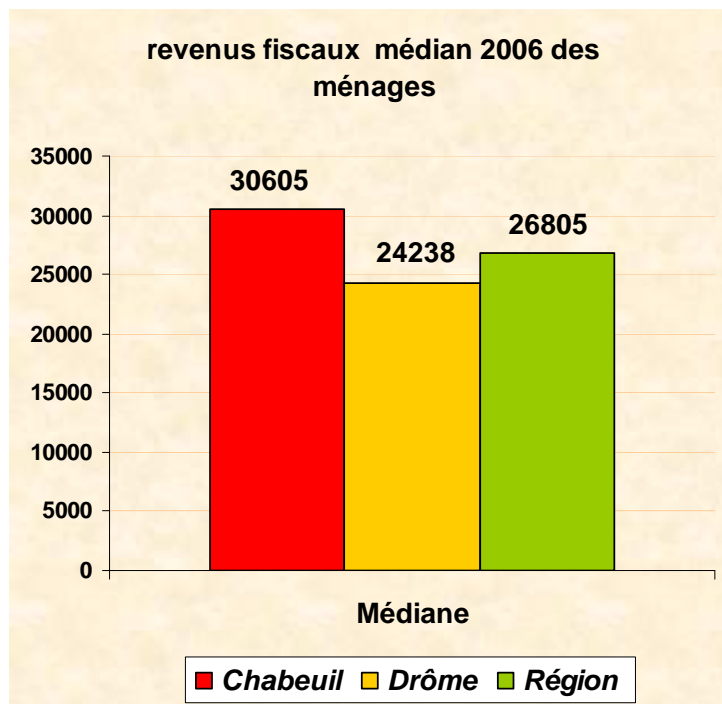
Source : INSEE RGP 2006

Les personnes mariées sont en proportion plus importantes que sur le département

1

Population

- Revenu -

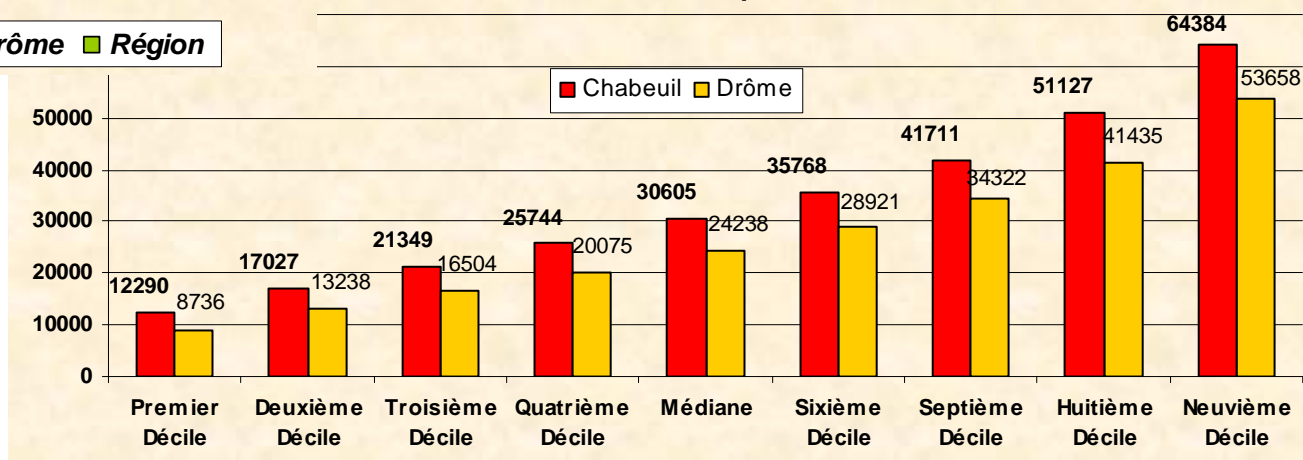


Des revenus plus élevés que sur le Département (26%) ou la Région (14%)

Sources :
INSEE DGI

10% des ménages gagnent moins de 12290€ par an, 10% gagnent plus de 64484€.

revenus fiscaux 2006 des ménages par déciles sur Chabeuil et le Département

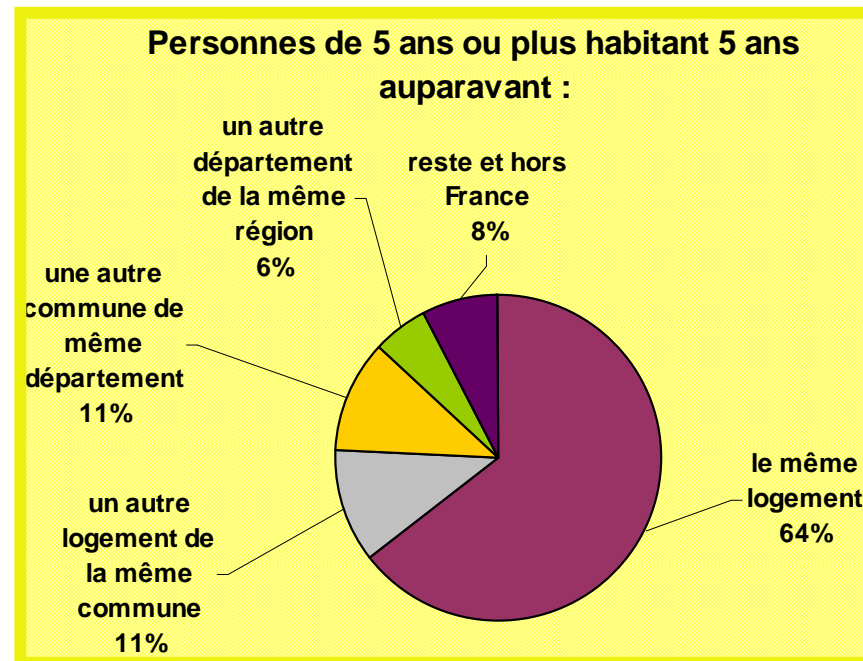
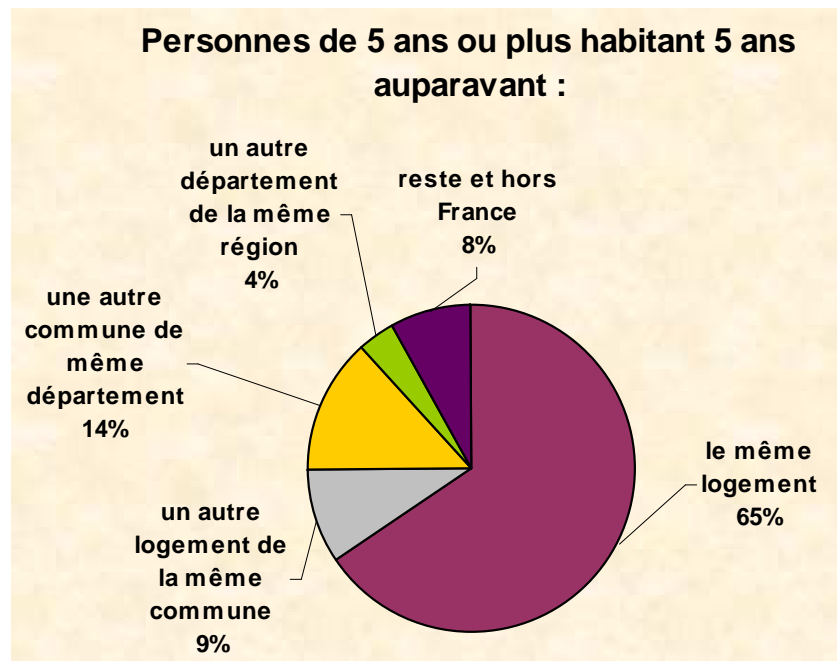


1

Population

- Mobilité résidentielle -

Comparaison département



Source : INSEE RGP 2006

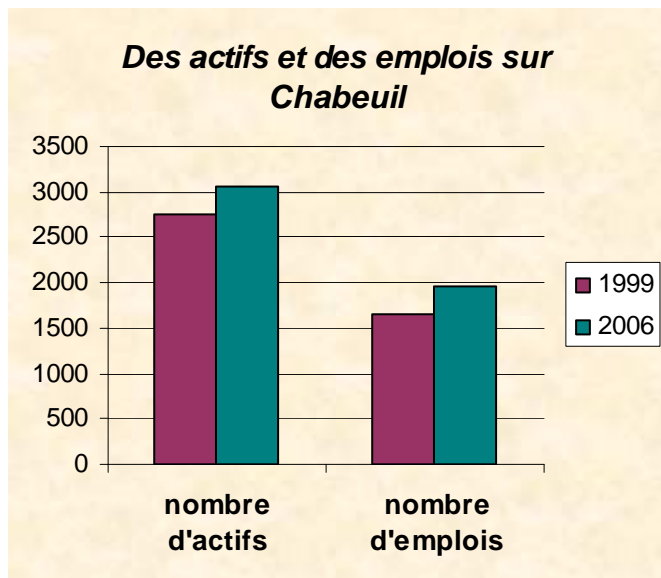
Une faible mobilité résidentielle des ménages, avec trois quart des ménages qui habitaient Chabeuil il y a 5 ans. Les apports extérieurs proviennent surtout du département de la Drôme.

Économie et Déplacements

2

Economie et Déplacements

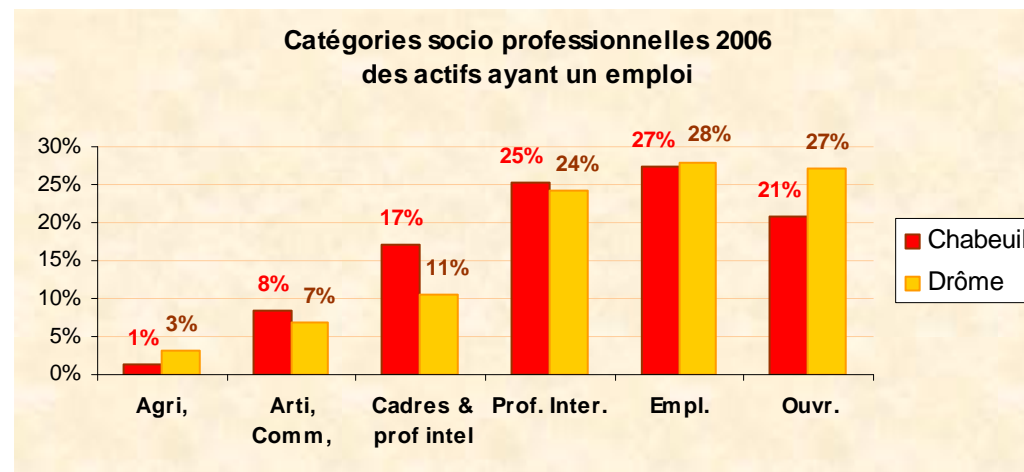
- Population active & emploi -



Un taux de couverture de l'emploi qui s'améliore (64% en 2006 et 60% en 1999), mais moins élevé que sur le Département (94% en 2006 et 92% en 1999)

Sources : INSEE RGP 1999 & 2006

Une sur représentation des cadres & professions intellectuelles sup. au dépend des ouvriers



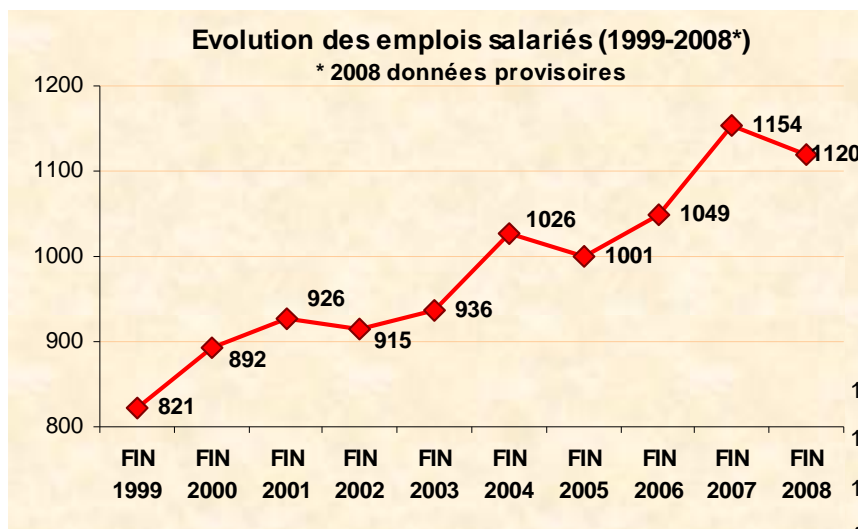
2

Economie et Déplacements

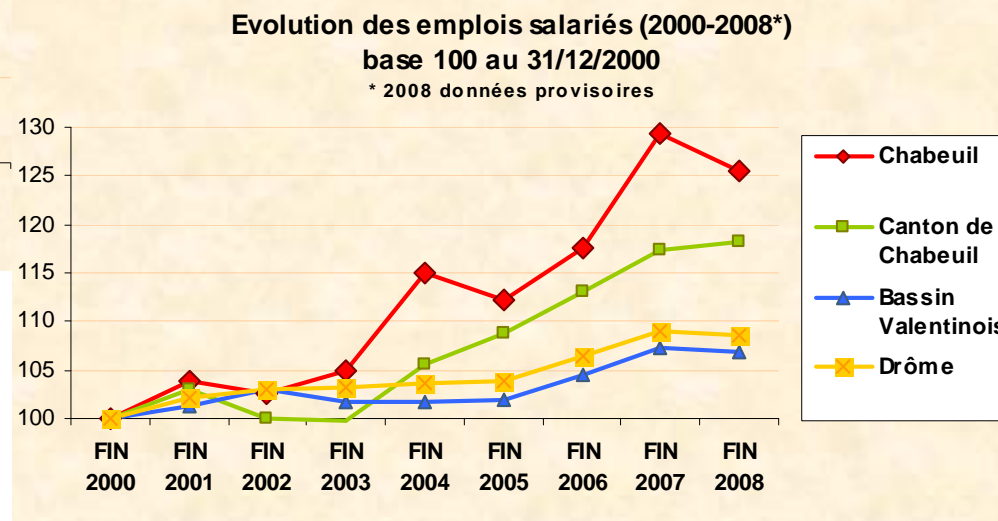
- Emploi sur la commune -

| Nature de l'emploi (des + 15 ans) | 1999 | | 2006 | |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|-------|
| | nombre | % | nombre | % |
| emploi salarié | 1 383 | 83,8% | 1 635 | 83,1% |
| emploi non salarié | 267 | 16,2% | 332 | 16,9% |

Sources : INSEE
RGP 1990-2006



Source :
ASSEDIC



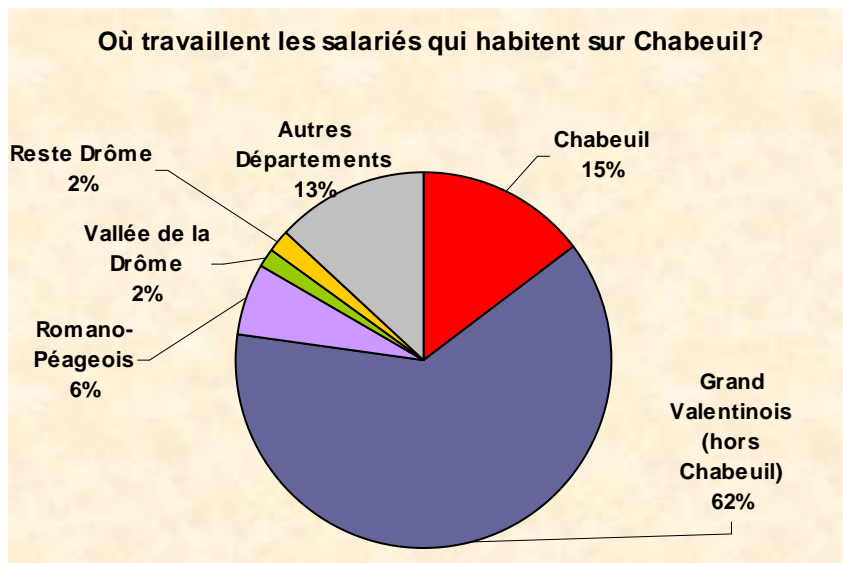
Une très forte croissance de l'emploi salarié depuis 2003,

Une chute annoncée pour 2008

2

Economie et Déplacements

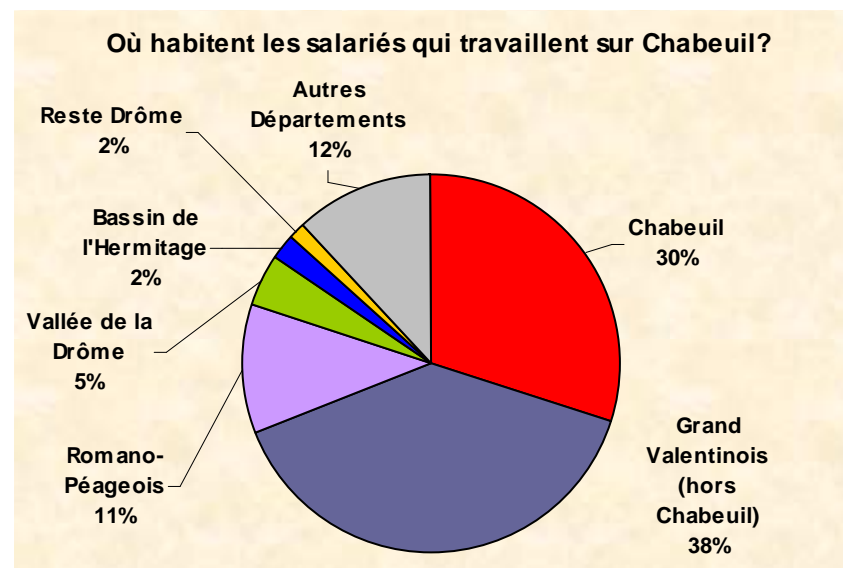
- Relations Domicile Travail -



Une majorité d'actifs résident et travaillent sur la Bassin valentinois

Source :
DADS 2005
traitement
ADIL 26

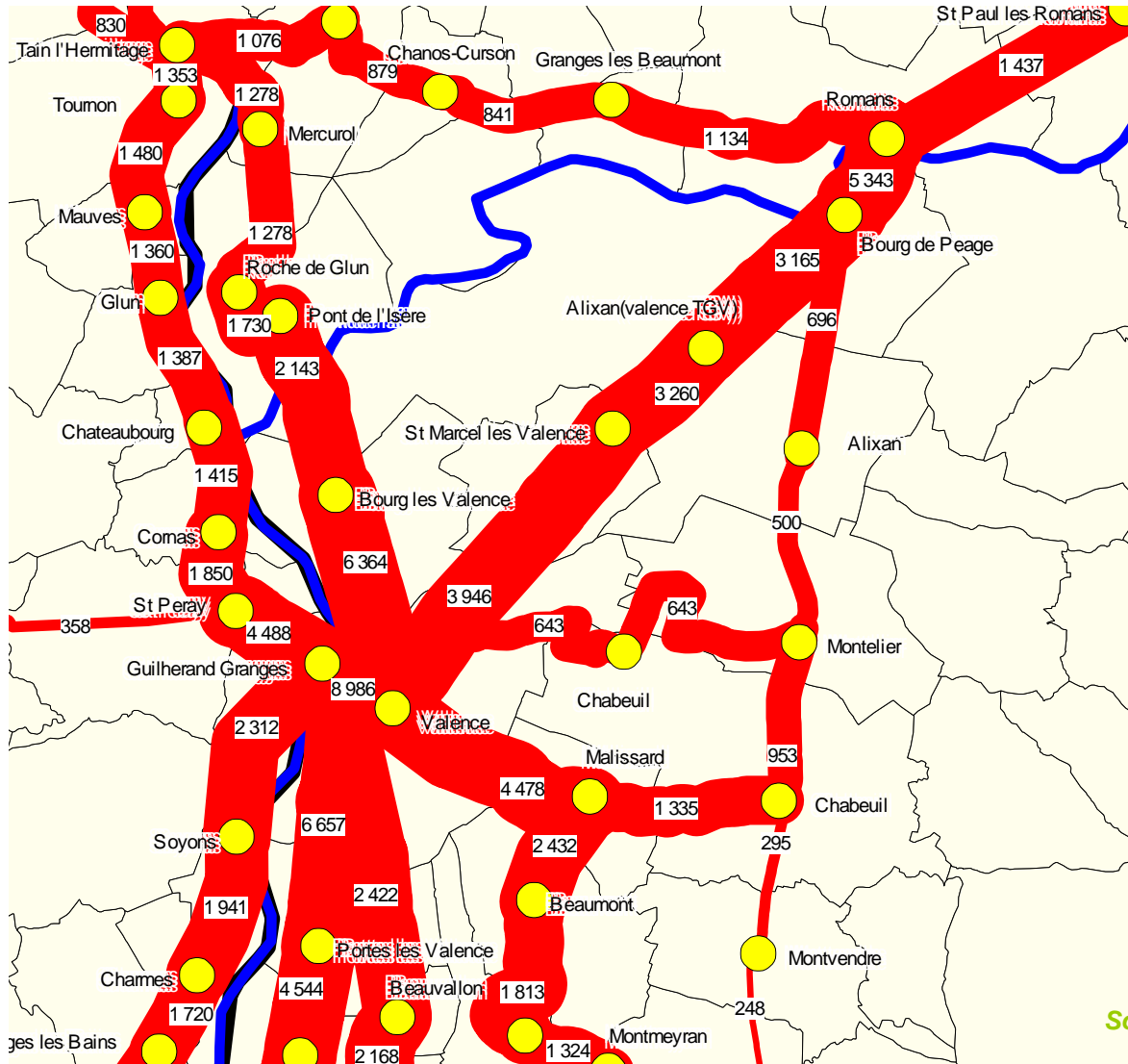
Un tiers des emplois de Chabeuil sont occupés par des Chabeuillois



2

Economie et Déplacements

- Relations Domicile Travail -



Extrait de « Analyse des déplacements sur le bassin de vie valentinois »
- sept 2008

Flux « toutes directions confondues »
Des relations domicile travail intenses en direction de Valence et de Montélier

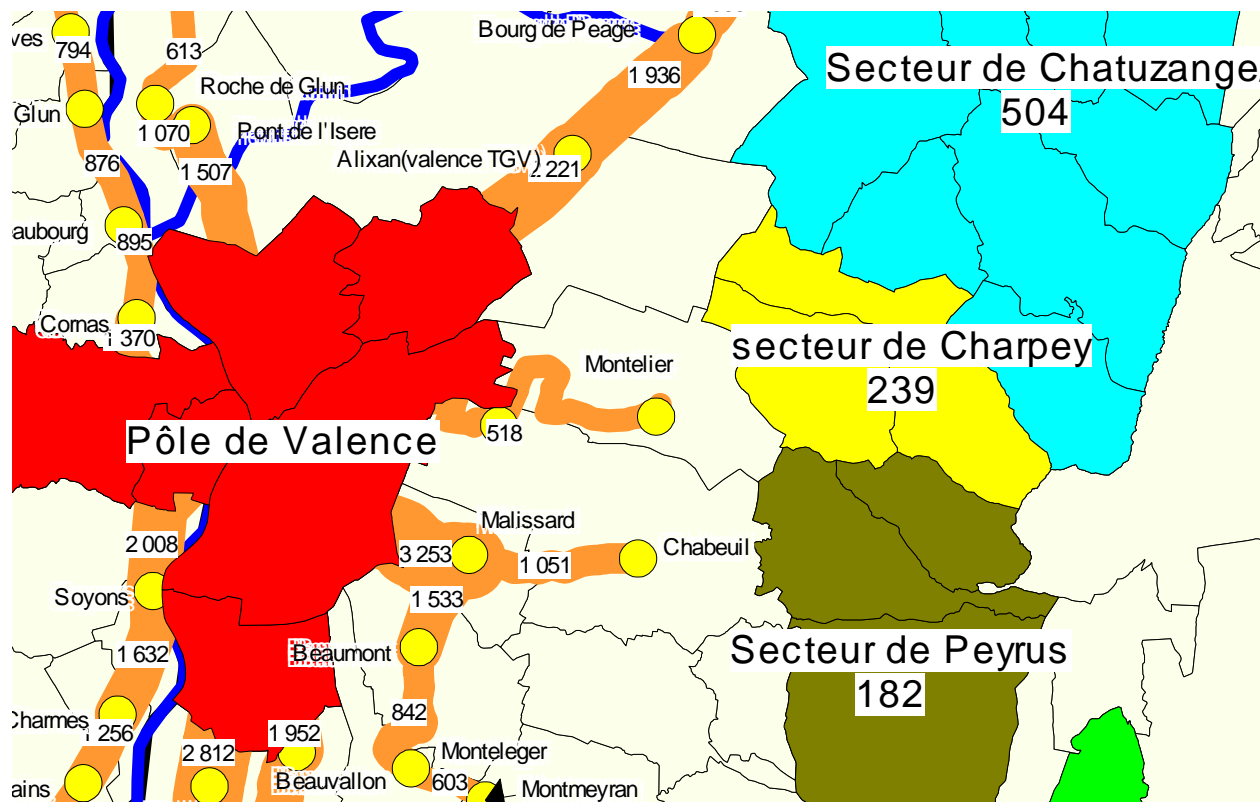
Relations domicile - travail (toutes directions confondues) issues des communes desservies par les itinéraires de transport collectif de la « Plaine de Valence »

Source : DADS 2005 traitement ADIL26 pour le Département de la Drôme

2

Economie et Déplacements

- Relations Domicile Travail -



Source : DADS 2005 traitement ADIL26 pour le Département de la Drôme

Vers le pôle de Valence

Chabeuil, un générateur de flux très important

Des flux non négligeables issus des secteurs résidentiels situés en zone de piedmont

Relations domicile - travail vers le pôle de Valence issues des communes desservies par les itinéraires de transport collectif de la « Plaine de Valence » et des itinéraires adjacents

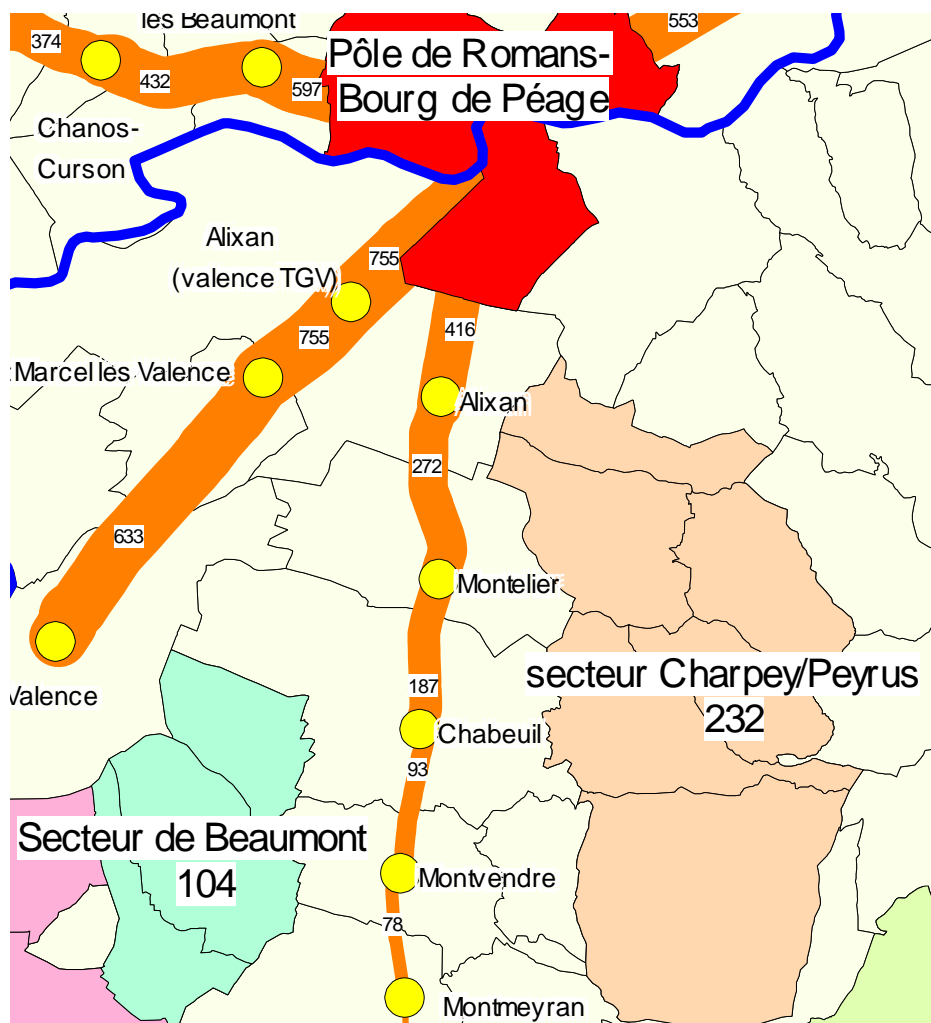
Extrait de « Analyse des déplacements sur le bassin de vie valentinois » - sept 2008

2

Economie et Déplacements

- Relations Domicile Travail -

Extrait de « Analyse des déplacements sur le bassin de vie valentinois » - sept 2008



Source : DADS 2005 traitement ADIL26 pour le Département de la Drôme

Vers le pôle de Romans Bourg de Péage

Chabeuil génère des flux limités mais les flux traversants sont non négligeables

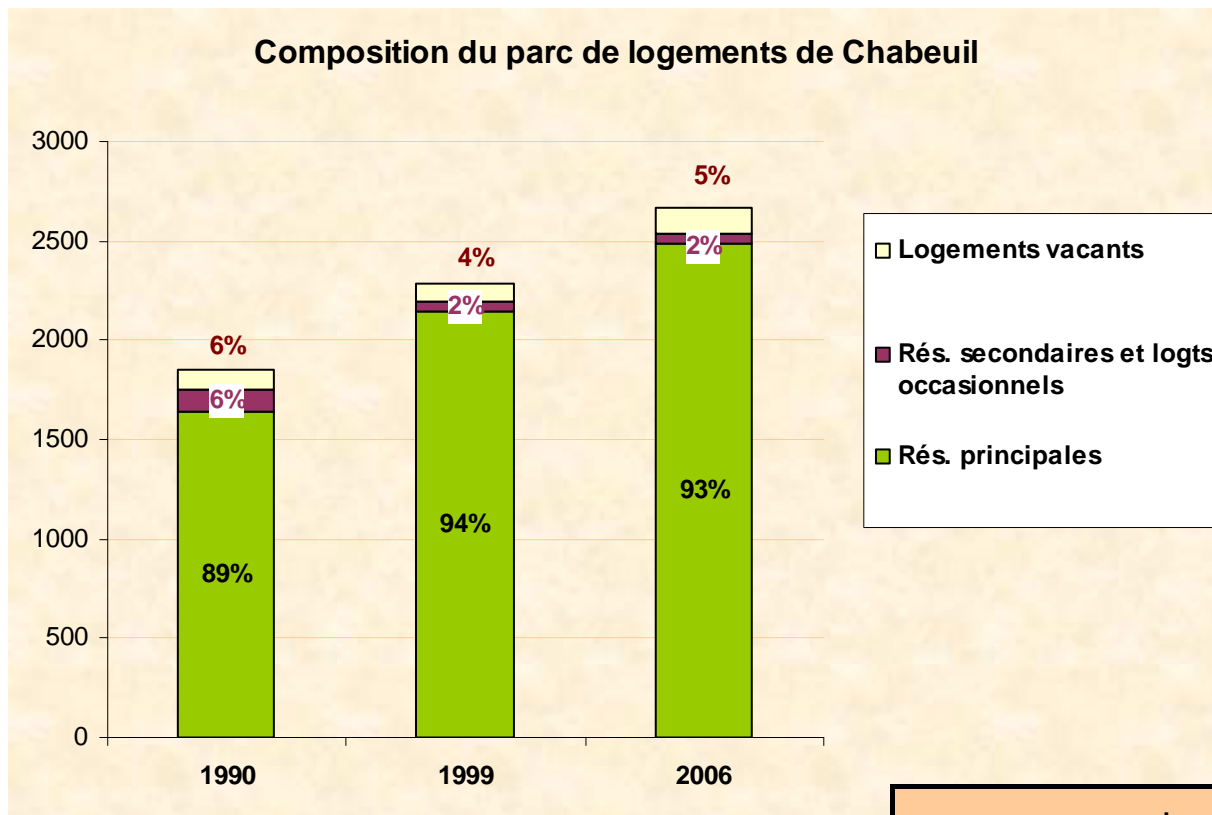
Relations domicile - travail vers le pôle de Romans/Bourg-de-Péage issues des communes desservies par les itinéraires de transport collectif de la « Plaine de Valence » et des itinéraires adjacents

Habitat et Foncier

3

Habitat et Foncier

- Occupation du parc -



Un parc composé principalement de résidences principales (93% contre 85% pour la Drôme) et en constante augmentation.

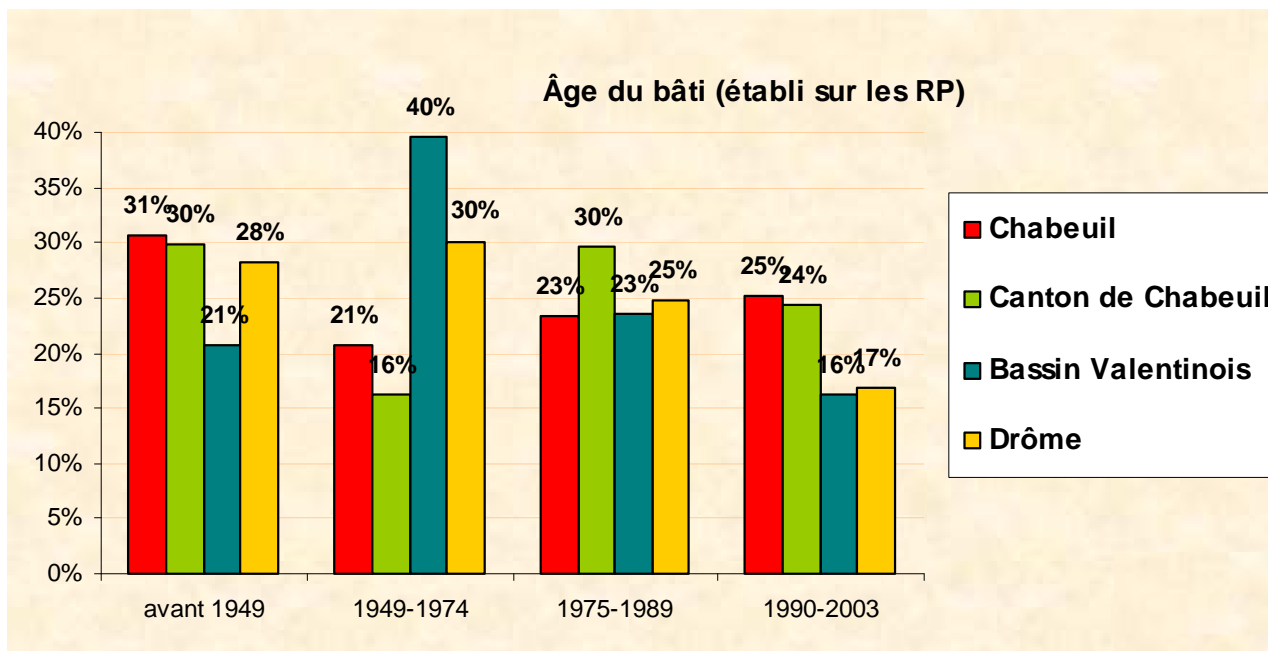
Sources : INSEE
1990-2006

| La structure du parc en 2006 | | |
|--|------|-----|
| Résidences principales | 2482 | 93% |
| Rés. secondaires et logts occasionnels | 55 | 2% |
| Logements vacants | 130 | 5% |

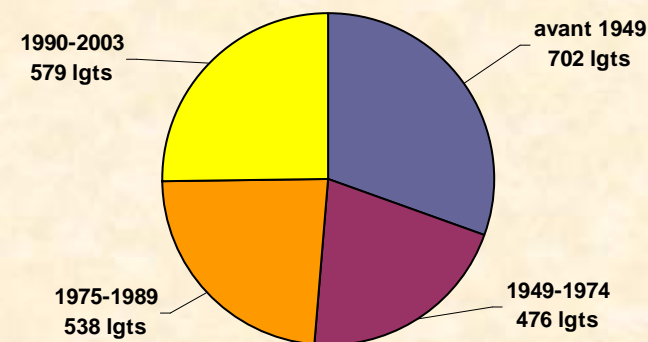
3

Habitat et Foncier

- Les Résidences Principales -



Âge du bâti à Chabeuil en 2006



Un parc récent :

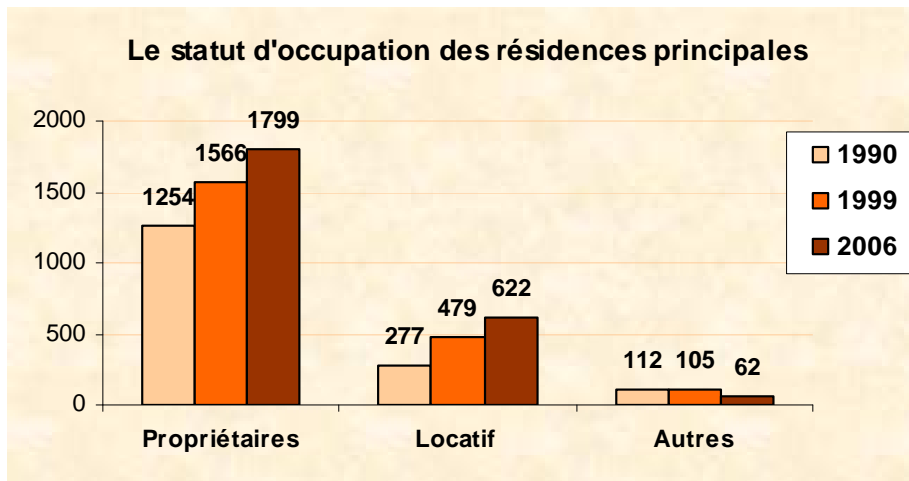
1/4 des logements ont été construits après 1990

Mais 50 % des logements antérieurs à 1975, cibles de mesures d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG, performance énergétique)

3

Habitat et Foncier

- Les Résidences Principales -



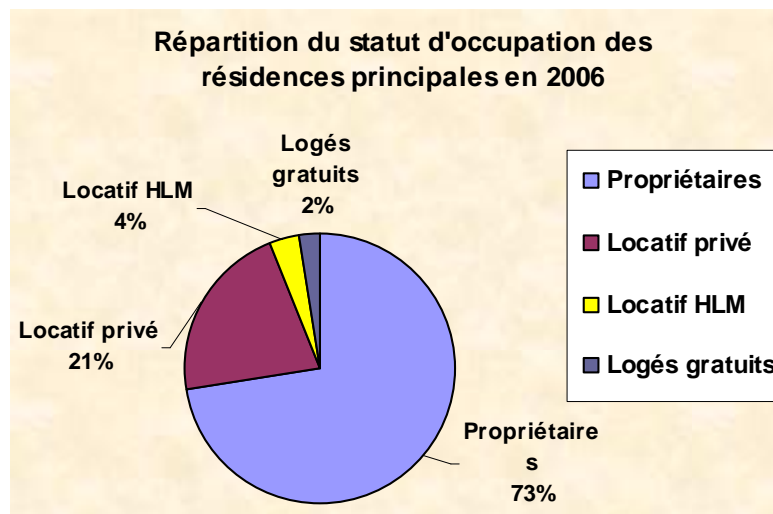
Sources : INSEE
1990 - 2006

Seulement 25% des résidences principales sont locatives (contre 37% dans la Drôme)

Cependant, la tendance est à la hausse puisque le locatif représentaient 17% en 1990 et 22% en 1999.

Le parc social public représente 4% des résidences principales

Par rapport à 12% dans la Drôme et 17% en Rhône Alpes



3

Habitat et Foncier

- Les logements vacants -

| | 1990 | | 1999 | | 2006 | |
|-------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|
| | Nombre | % du parc | Nombre | % du parc | Nombre | % du parc |
| Logements vacants | 103 | 6% | 97 | 4% | 130 | 5% |

Sources : INSEE RGP

Une augmentation de la vacance est constatée par le dernier recensement. Il représente 5% du parc total mais environ 10% du parc antérieur à 1975

Une étude CALD réalisée dans le cadre du PIG confirme ce potentiel

| | immeubles vacants | immeubles en vente | dépendances à transformer | logements indignes |
|---------------|-------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Centre ancien | 43 | 6 | 8 | |
| Les Berards | 0 | 1 | | 1 |
| Les Faucons | 7 | 1 | 2 | |
| Les Teypes | 2 | 1 | | 1 |
| Parlanges | 3 | 1 | 2 | |
| Total | 55 | 10 | 12 | 2 |

Sources : CALD 2009 – étude du PIG

3

Habitat et Foncier

- Le Parc Social -

| Le parc social | | Chabeuil | | Canton Chabeuil | Bassin Valentinois | Drôme |
|--|----------|----------|------|-----------------|--------------------|-------|
| | | nb | % RP | | | |
| Le parc social public | fin 2007 | 99 | 4,0% | 2,9% | 15,2% | 11,9% |
| le parc locatif privé conv. (ANAH PST) | fin 2007 | 18 | 0,7% | 0,8% | 1,0% | 1,9% |
| les logements communaux | fin 2008 | 25 (*) | 1,0% | 0,5% | 0,1% | 0,3% |

Sources : EPLS, DDE, INSEE 2006

* dont 22 logements communaux non comptabilisés loi SRU et 6 logements cédés à DAH en 2008

L'offre locative à loyer conventionné représente en 2007 142 logements publics et privés représentant 5,7% des résidences principales, soit plus que le canton de Chabeuil mais le différentiel est important avec le bassin valentinois et la moyenne drômoise.

Listing du parc public :

Sources : EPLS 31-12-2007

| Libélé | Année de Location | type | Nombre de logements | emmenagés |
|------------------------------------|-------------------------------|------|---------------------|-----------|
| APPARTEMENTS | 1996 neuf | | 4 | 0 |
| LGT INS. PEROLERIE | 1993 acquisition amélioration | | 1 | 0 |
| GENISSIEU CHABEUIL | 1995 acquisition amélioration | | 4 | 0 |
| JEAN MONNET CHABEUIL | 1995 neuf | | 4 | 2 |
| APPARTEMENTS | 1996 neuf | | 4 | 0 |
| NAZARETH | 2002 neuf | | 1 | 0 |
| Quartier Nazareth - 26120 CHABEUIL | 2003 acquisition amélioration | | 1 | 0 |
| CHABEUIL PEYREROL 4V | 2003 neuf | | 4 | 0 |
| Résidence Chemin de Ronde | 1999 neuf | | 9 | 0 |
| Les Bérards | 2004 acquisition amélioration | | 2 | 0 |
| CHABEUIL LA BARULIERE | 2004 neuf | | 6 | 0 |
| Résidence Cluny | 2005 neuf | | 5 | 0 |
| CHABEUIL BAT LES GONTARDES | 1999 neuf | | 5 | 0 |
| CHABEUIL BAT LES MULETIERS | 1997 neuf | | 8 | 0 |
| CHABEUIL BAT LA BALME | 1994 neuf | | 12 | 4 |
| CHABEUIL LES BOURBOUREES SUD | 1991 neuf | | 11 | 0 |
| CHABEUIL BATIMENT A & B | 2007 neuf | | 18 | 18 |

3

Habitat et Foncier

- Le Parc Social -

Evolution de la programmation de logement social sur Chabeuil :

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Moyenne 1999-2008 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| PLUS hors foyer | 0 | 0 | 4 | 0 | 6 | 3 | 0 | 0 | 23 | 9 | 5 |
| PLAI hors foyer | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 | 3 | 1 |
| PLS hors foyer | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 1 | 0 | 4 | 1 | 7 | 5 | 0 | 0 | 26 | 12 | 6 |

Sources : DDE Drôme SHV

en % de la construction neuve

14%

En 2007, 11 PLUS + 1 PLAI en chantier par DAH (impasse Desbrun) – livré 2009
9 PLUS + 1 PLAI en projet DAH (hameau de Parlanges) – livrés 2010
3 PLUS + 1 PLAI en chantier Habitat Dauphinois (l'Orée du Bourg II) – livrés 2009

En 2008, 9 PLUS + 1 PLAI en projet par DAH (opération des Bérards) – livrés 2010 / 2011
2 PLAI par le CALD (quartier Nazareth)

En 2009, 4 logements sont en projet par Habitat Dauphinois (à l'Arc en ciel) – livré 2010

En 2010 prévision de 20 logements DAH aux Gouvernaux + 16 logements dans le cadre des 20% sur « Core Immobilier » et « le temps des Cerises »

3

Habitat et Foncier

- L'accession sociale en PTZ -

37 ménages ont accédé à la propriété sur 3 ans de 2005 à 2007 (+19 en 2008) sur la commune de Chabeuil d'après les données de la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) exploitée par l'ANIL.

| Accession en PTZ sur Chabeuil | | |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| Type d'opération | | |
| acquisition amélioration | 32 | 86% |
| construction par soi même | 4 | 11% |
| acquisition neuf | 1 | 3% |
| Total | 37 | 100% |

| Accession en PTZ sur Chabeuil | | |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| Type de logements | | |
| collectif | 2 | 5% |
| individuel | 35 | 95% |
| Total | 37 | 100% |

La primo accession aidée en PTZ se fait principalement dans l'ancien en individuel à Chabeuil

Source : SGFGAS traitement ANIL

3

Habitat et Foncier

- L'accession sociale en PTZ -

| Accession en PTZ dans l'ancien sur Chabeuil | | |
|---|-----------|-------------|
| situation familiale | | |
| couple avec 2 enfants ou + | 13 | 41% |
| couple avec un enfant | 4 | 13% |
| couple sans enfants | 3 | 9% |
| famille monoparentale | 7 | 22% |
| personne seule | 5 | 16% |
| Total | 32 | 100% |

| Accession en PTZ dans l'ancien sur Chabeuil | | |
|---|-----------|-------------|
| Statut d'origine | | |
| autre locataire | 27 | 84% |
| locataire HLM | 0 | 0% |
| vit chez ses parents | 1 | 3% |
| autres statuts | 4 | 13% |
| Total | 32 | 100% |

| Accession en PTZ dans l'ancien sur Chabeuil | | |
|---|-----------|-------------|
| origine géographique | | |
| Chabeuil | 18 | 49% |
| reste Canton Chabeuil | 0 | 0% |
| reste BH Valentinois | 8 | 22% |
| BH Romano Péageois | 3 | 8% |
| Reste Drôme | 0 | 0% |
| autres départements | 3 | 8% |
| Total | 37 | 100% |

| Accession en PTZ sur Chabeuil | | |
|-------------------------------|-----------|-------------|
| âge de l'accédant | | |
| 20-29 ans | 9 | 24% |
| 30-39 ans | 21 | 57% |
| 40-49 ans | 6 | 16% |
| 50 et plus | 1 | 3% |
| Total | 37 | 100% |

Sur Chabeuil cette accession concerne plus de jeunes ménages de 20 à 40 ans.

Une grande proportion de familles parmi les accédants.

Les accédants étaient principalement locataires du privé.

L'origine géographique est principalement locale, à peine 8% des accédants ont une origine plus lointaine.

Source : SGFGAS traitement ANIL

3

Habitat et Foncier

- L'accession sociale en PTZ -

| Accession en PTZ dans l'ancien sur Chabeuil | | |
|---|-----------|-------------|
| montant du projet | | |
| moins de 50 k€ | 0 | 0% |
| de 50 à 75 K€ | 0 | 0% |
| de 75 à 100 K€ | 3 | 9% |
| de 100 à 125 K€ | 5 | 16% |
| de 125 à 150 K€ | 3 | 9% |
| plus de 150 K€ | 21 | 66% |
| Total | 32 | 100% |

Paradoxalement, l'accession dans l'ancien sur Chabeuil ne permet pas un projet plus abordable avec plus de 90% des projets supérieurs à 100 000€

| Accession en PTZ dans l'ancien sur Chabeuil | | |
|---|-----------|-------------|
| revenu imposable année n | | |
| moins de 13000 € | 1 | 3% |
| de 13 à 16000 € | 0 | 0% |
| de 16 à 19000 € | 2 | 6% |
| de 19 à 22000 € | 2 | 6% |
| de 22 à 25000 € | 5 | 16% |
| plus de 25000 € | 22 | 69% |
| Total | 32 | 100% |

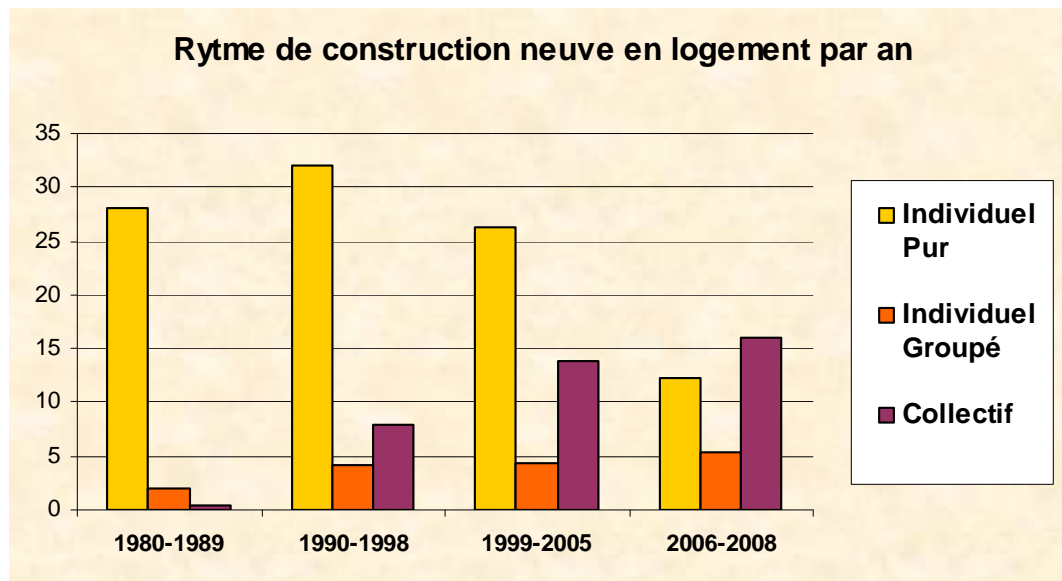
Et 85% de revenus supérieurs à 22 000€.

Source : SGFGAS traitement ANIL

3

Habitat et Foncier

- La construction neuve -



Ces 3 dernières années, la construction neuve en collectif a rattrapé la construction en individuel pur

| CN en logement par an | | | | | CN/1000 habitants |
|------------------------|----------------|-------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| | Individuel Pur | Individuel Groupé | Collectif | Total logements ordinaires | |
| 1980-1989 | 28 | 2 | 0 | 30 | 7,0 |
| 1990-1998 | 32 | 4 | 8 | 44 | 9,2 |
| 1999-2005 | 26 | 4 | 14 | 44 | 7,6 |
| 2006-2008 | 12 | 5 | 16 | 34 | 5,3 |
| canton chabeuil | 66 | 24 | 25 | 115 | 5,7 |
| BH valentinois | 202 | 81 | 349 | 633 | 4,9 |
| Drôme | 1974 | 434 | 1305 | 3713 | 7,9 |

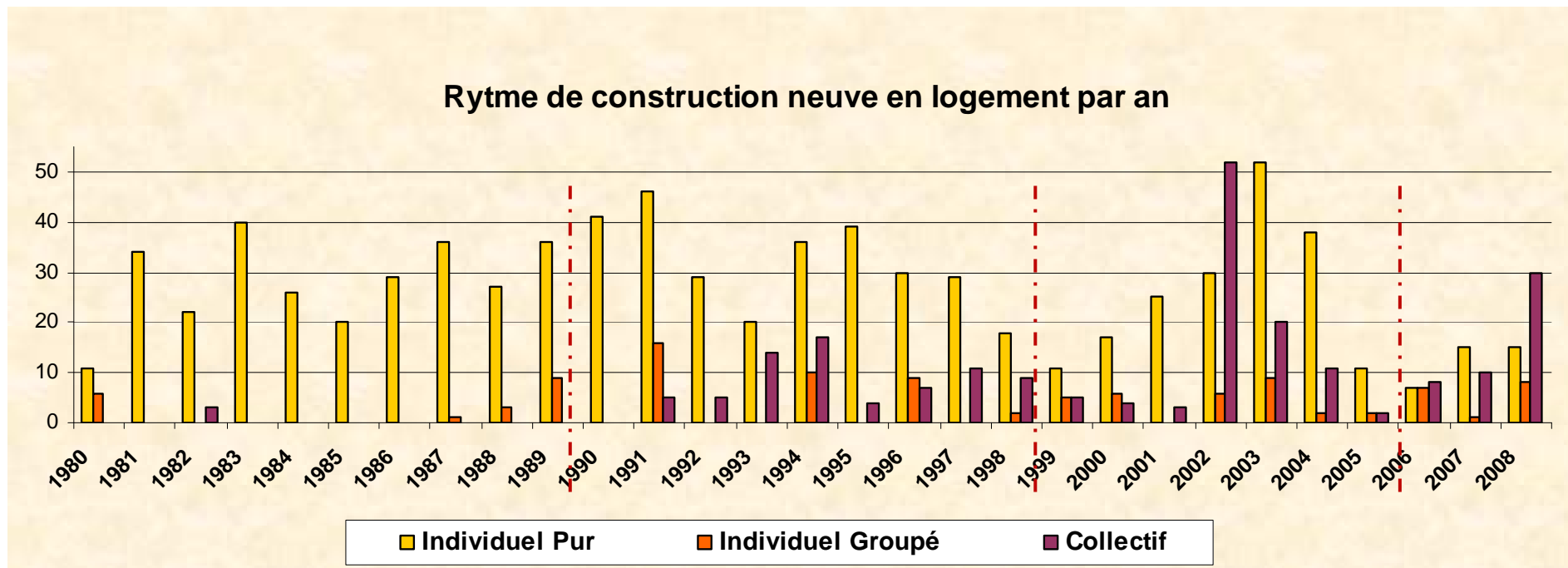
Source : DRE SITADEL

* CN = Construction Neuve

3

Habitat et Foncier

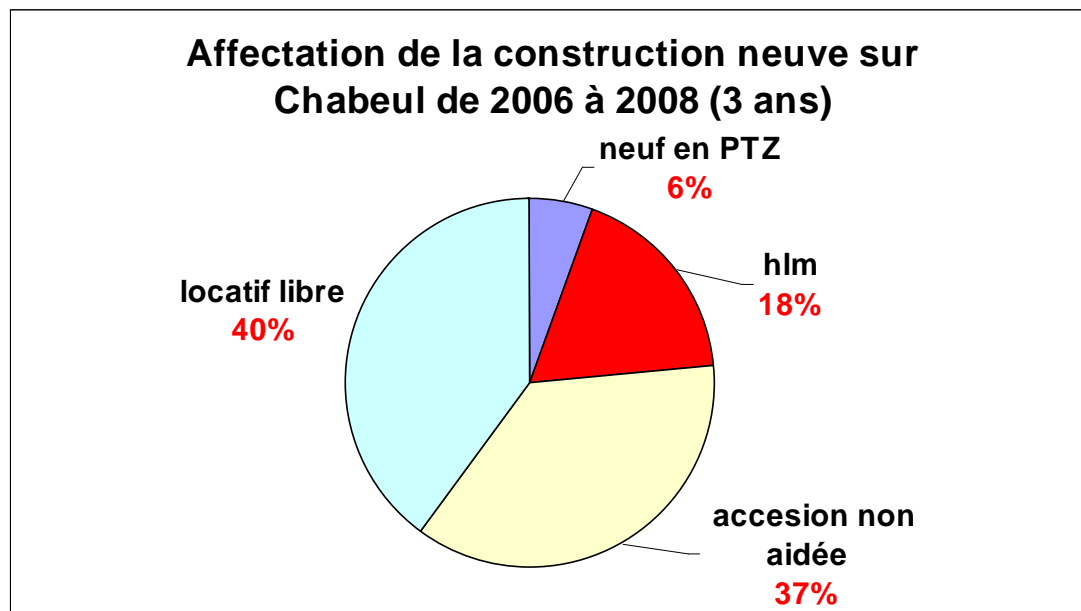
- La construction neuve -



Source : DRE SITADEL

2 opérations lancées en 2008 : 21 lots (dont 19 en IP et 2 sociaux) à Parlanges (Arc en Ciel) et 13 lot (9 en IP et 4 sociaux) dans l'Agglo (Aurée du Bourg II)

2 opérations en cours : 54 logements en Indiv Groupé aux Gouvernaux (Core immo) et 21 logements aux limiers (le temps des cerises)



Source : DRE SITADEL fichier nominatif des logements mis en chantier

La construction neuve à usage de locatif libre est importante (40%)

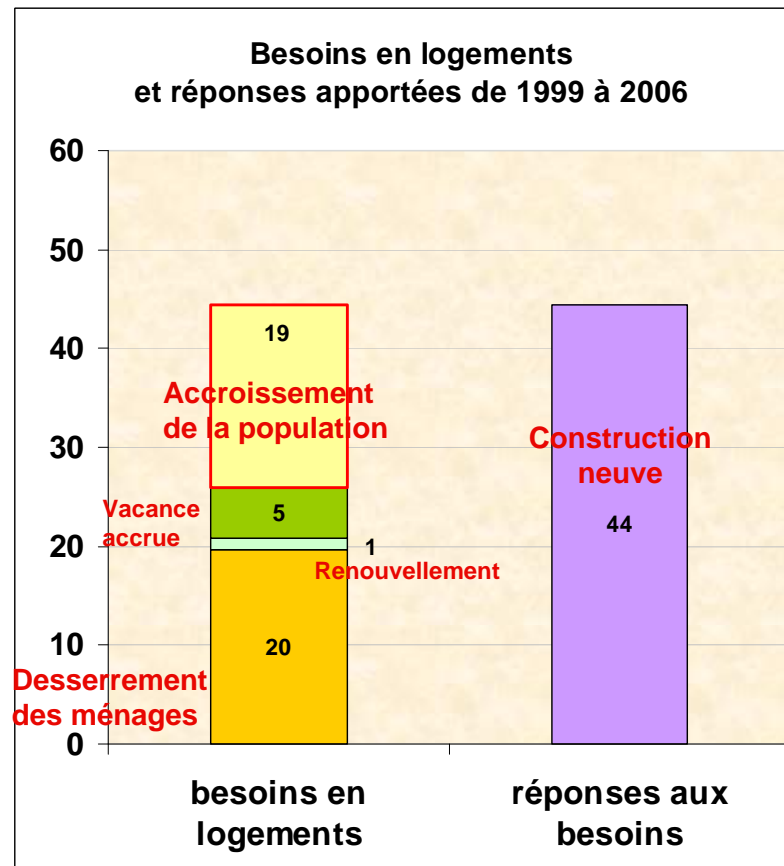
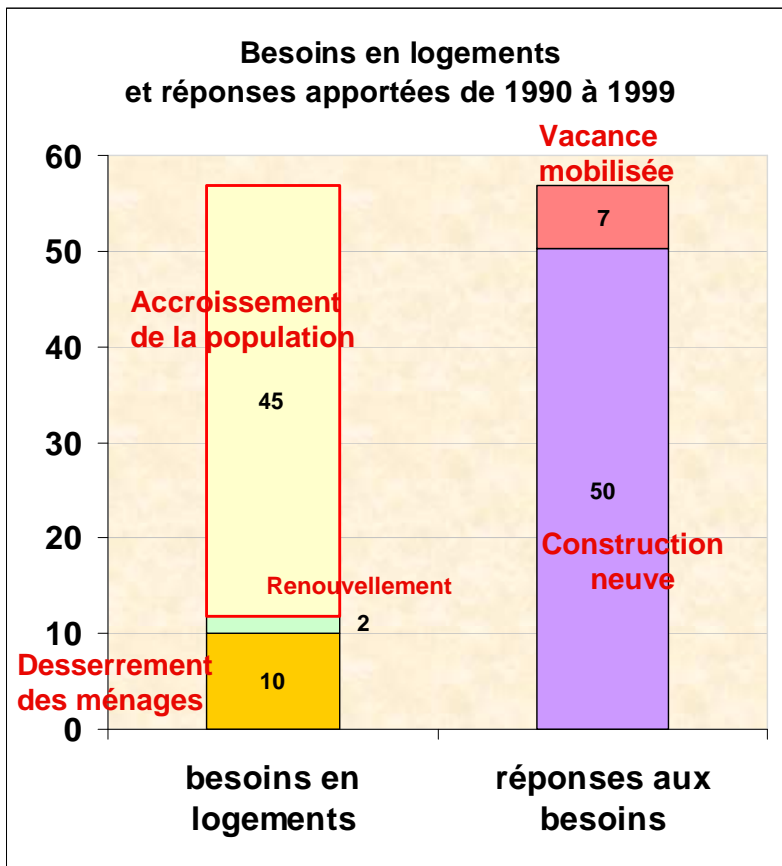
L'accession aidée en PTZ dans le neuf est très faible

Dans l'ensemble, la structure de l'offre est déséquilibrée et inadaptée à l'accueil de ménages à revenus modeste

3

Habitat et Foncier

- Construction neuve et effet démographique -



Source : INSEE traitement ADIL 26

Entre les deux périodes 1990-99 et 1999-2006, l'accroissement de la population a été moindre du fait de moins de construction neuve et d'une augmentation des besoins endogènes (desserrement et vacance)

3

Habitat et Foncier

- La consommation foncière -

2007

| Conso foncière unitaire (m ² /lgt) | Canton de | | Bassin | |
|---|-----------|----------|-------------|-------|
| | Chabeuil | Chabeuil | Valentinois | Drôme |
| indiv. pur hors lot max 5000m ² | 1085 | 1313 | 1057 | 1480 |
| indiv. pur en lot max 2000m ² | 777 | 988 | 823 | 823 |
| individuel groupé max 1300m ² | | 728 | 489 | 430 |
| collectif max 500m ² | 162 | 162 | 68 | 124 |
| total | 670 | 980 | 332 | 707 |

2008

| Conso foncière unitaire (m ² /lgt) | Canton de | | Bassin | |
|---|-----------|----------|-------------|-------|
| | Chabeuil | Chabeuil | Valentinois | Drôme |
| indiv. pur hors lot max 5000m ² - | | 1343 | 1230 | 1443 |
| indiv. pur en lot max 2000m ² | 607 | 1019 | 804 | 809 |
| individuel groupé max 1300m ² | 504 | 651 | 590 | 538 |
| collectif max 500m ² | 188 | 188 | 348 | 251 |
| total | 351 | 890 | 673 | 833 |

Source : SITADEL, calculs réalisés après application de filtres supprimant les valeurs extrêmes.

La consommation foncière moyenne sur Chabeuil résulte du panachage des formes de logement et des consommations foncières unitaires leur correspondant.

• *Tendance à la disparition de l'individuel pur hors lotissement*

• *Consommation foncière unitaire dans l'ensemble plus faibles sur Chabeuil.*

Cela correspond à une consommation foncière annuelle de 1.75 ha en 2007 et 1.92 ha en 2008

- Le potentiel foncier de la commune de Chabeuil -

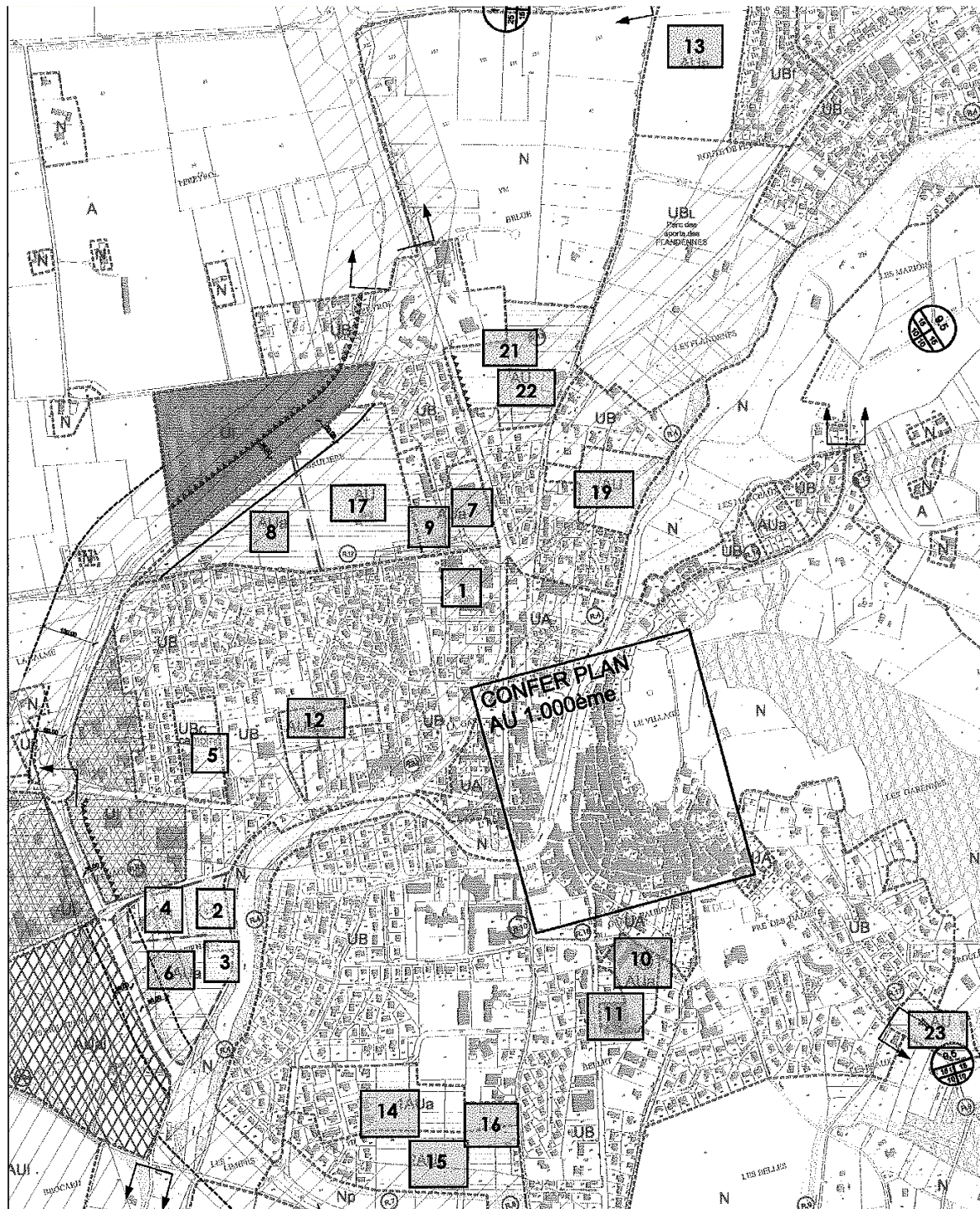
| RECENSEMENT DU FONCIER RENDU DISPONIBLE PAR LE PLU POUR REALISER DU LOGEMENT | | | | | | | | | |
|--|--------------|--|---------------------|----------------|----------------|--|--------------------------------|---|---|
| n° plan | zonage PLU | occupation actuelle du sol | adresse | lieudit | surface | propriétaires | réf cadastrale | observations | probabilité de libération du foncier pour une opération |
| 1 | UB | les silos nord | avenue de romans | la barulière | 9 847 | société coopérative drômoise de céréales | AC 329 | projet GRASSI | court terme |
| | | | | | 3 374 | sci maurice perrier | AC 328 | | |
| 2 | UB | emplacement réservé S1 logements personnes âgées | route de malissard | les gouvernaux | 7 599 | commune | YD 694 | en recherche d'un promoteur | court terme |
| 3 | UB | emplacement réservé S1 logements sociaux | route de malissard | les gouvernaux | 1 871 | commune | YD 695 | faisabilité DAH | court terme |
| 4 | UB | grange et terres agricoles | route de malissard | les gouvernaux | 3 150 | colombet | YD 693 pour partie | aucun projet | long terme |
| 5 | UBc | camping | avenue de valence | la balme | 13 395 | merle | YL 75 | | |
| sous-total | | | | | 39 236 | | | | |
| 6 | AUa | terres agricoles | route de malissard | les gouvernaux | 17 764 | colombet | YD 693 pour partie | projet KHOR - 54 logements | court terme |
| 7 | AUa | terres | chemin des vigièrès | la barulière | 4 670 | condimanche | YL 622/623 | | |
| 8 | AUa | terres | chemin des vigièrès | la barulière | 23 604 | sarl LENBARGO | YL 707 | projet LENBARGO | court terme |
| 9 | AUa | maison en ruines et terres | chemin des vigièrès | la barulière | 3 558 | consorts JOULIE | YL 712/713/715/713/717/718/719 | terrain à vendre | |
| 10 | AUa | entrepôt | avenue louis masson | bellet | 10 360 | consorts BERAUD/SAYN | AE 18/80 | propriétaire chercherait à vendre | long terme |
| 11 | AUa | les silos sud | avenue louis masson | bellet | 2 770 | société coopérative drômoise de céréales | AE 85/146 | pas de déplacement de ce silos dans un avenir défini | long terme |
| | | | | | 2 766 | BONNOT Nicole | YL178 | | |
| 12 | AUa | terres en herbe | - | la balme | 1 320 | MATHIEU Max | YL180 | pas de projet - problème de surface minimum | long terme |
| | | | | | 1 995 | MATHIEU Max | YL 115 | | |
| 13 | AUa | terres en herbe | - | la balme | 4 444 | MATHIEU José | YL 624 | réserve foncière | long terme |
| | | | | | 47 000 | commune | ZN 1/3 | | |
| sous-total | | | | | 120 251 | | | | |
| 14 | 1AUa 2AUa | terres agricoles | | les limiers | 7 080 | CLOT Agnès | YD 678 | projet de lotissement "le temps des cerises" | court terme |
| | | | | | 5 900 | | YD 678 | | |
| 15 | 1AUa 2AUa | terres agricoles | | les limiers | 6 200 | CLOT Catherine | YD 679 | prolongation lotissement "le temps des cerises" en projet | moyen terme |
| | | | | | 6 760 | | YD 679 | | |
| 16 | 1AUa 2AUa | terres agricoles | | les limiers | 3 500 | CLOT Christine | YD 443/444/680 pour partie | pas de projet | long terme |
| | | | | | 16 000 | | YD 443/444/680 pour partie | | |
| sous-total | | | | | 45 440 | | | | |
| 17 | AU | terres | chemin des vigièrès | la barulière | 47 208 | sarl LENBARGO | YL 706 | terres agricoles et inondables - inconstructibles | moyen terme |
| 18 | AU | terres | | les bérards | 8 534 | consorts CRUZ-MERMY/SAVOIA | YW 115 | | long terme |
| 19 | AU | terres agricoles | | les flandennes | 22 625 | LAMBERT LAROCHE Henri | ZN 398 | | long terme |
| 20 | AU | terres agricoles | | les faucons | 21 481 | NOYER Robert | ZP 269 | | |
| 21 | AU | terres | avenue de Romans | belvue | 18 820 | DUCHAMP Paul | YM 47/49 | terrain à vendre | long terme |
| 22 | AU | terres | avenue de Romans | belvue | 14 120 | consorts BOREL/BONNARDEL/MOU | YM 318 | | long terme |
| 23 | AU | terres | route de barcelone | iroulet | 9 900 | consorts KOHLER/MOTTET | ZZ 2 pour partie | | long terme |
| sous-total | | | | | 142 688 | | | | |
| TOTAL DES RESERVES AU PLU | | | | | 347 615 | TOTAL DES RESERVES AU PLU | | | |

3

Habitat et Foncier

Le potentiel foncier de la commune de Chabeuil pour le logement – PLU 2009

Source : commune de Chabeuil



3

Habitat et Foncier

- Le potentiel foncier de la commune de Chabeuil -

| Capacités en hectares du PLU en septembre 2009 | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Zonage du PLU | Total | court terme | moyen terme' | long terme |
| Secteurs U | 3.9 ha | 2.6 ha | 0.0 ha | 1.3 ha |
| Secteurs AUa | 12.0 ha | 5.0 ha | 0.0 ha | 7.1 ha |
| Secteurs 1 et 2 AUa | 4.5 ha | 1.3 ha | 1.3 ha | 2.0 ha |
| Secteurs AU | 14.3 ha | 0.0 ha | 4.7 ha | 9.5 ha |
| Total | 34.8 ha | 8.8 ha | 6.0 ha | 19.9 ha |

| capacité en logements | |
|-----------------------|------------------|
| 20 lgt/ha | 40 lgt/ha |
| 78 lgts | 157 lgts |
| 241 lgts | 481 lgts |
| 91 lgts | 182 lgts |
| 285 lgts | 571 lgts |
| 695 lgts | 1390 lgts |

| | | | | |
|--|-----------|----------|----------|----------|
| Capacité 20 logements par hectare | 695 lgts | 177 lgts | 120 lgts | 398 lgts |
| Capacité 40 logements par hectare | 1390 lgts | 354 lgts | 241 lgts | 796 lgts |

Source : commune de Chabeuil

| lieudit | probabilité de libération du foncier pour une opération | | | |
|----------------|---|---------------|----------------|----------------|
| | court terme | moyen terme | long terme | Total |
| bellet | | | 1.3 ha | 1.3 ha |
| belvue | | | 3.3 ha | 3.3 ha |
| iroulet | | | 1.0 ha | 1.0 ha |
| la balme | | | 2.4 ha | 2.4 ha |
| la barulière | 4.5 ha | 4.7 ha | | 9.2 ha |
| les bérards | | | 0.9 ha | 0.9 ha |
| les faucons | | | 2.1 ha | 2.1 ha |
| les flandennes | | | 7.0 ha | 7.0 ha |
| les gouvernaux | 3.0 ha | | | 3.0 ha |
| les limiers | 1.3 ha | 1.3 ha | 2.0 ha | 4.5 ha |
| Total | 8.8 ha | 6.0 ha | 19.9 ha | 34.8 ha |

Le PLU offre une capacité urbanisable d'environ 35 hectares, représentant un potentiel logements compris entre 500 et 1300 logements selon la densité qui sera mise en oeuvre

Le secteur de la la Barulière représente 9.2 hectares soit un potentiel de logements compris entre 180 et 350 logements

3

Habitat et Foncier

- Le potentiel foncier de la commune de Chabeuil -

| Consommation foncière annuelle des logements neufs à Chabeuil | | | | | | |
|---|---------------------|-----------|----------------|---------------------|-----------|----------------|
| | 1999-2005 | | | 2006-2008 | | |
| | m ² /lgt | nb lgt | hectares | m ² /lgt | nb lgt | hectares |
| indiv. pur hors lot | 1300 | 6 | 0,78 ha | 1000 | 4 | 0,40 ha |
| indiv. pur en lot | 800 | 20 | 1,60 ha | 700 | 8 | 0,56 ha |
| individuel groupé | 500 | 4 | 0,20 ha | 500 | 5 | 0,25 ha |
| collectif | 180 | 14 | 0,25 ha | 180 | 16 | 0,29 ha |
| total | 644 | 44 | 2,83 ha | 454 | 33 | 1,50 ha |

Source : DRE SITADEL fichier nominatif

(hypothèses sur les consommations foncières unitaires sur la période 1999-2005)

La consommation foncière annuelle a été presque divisée par 2 entre les deux périodes du fait de la diminution du rythme de construction, des consommations foncières unitaires et de la répartition des types de logement

3

Habitat et Foncier

- Les prix du foncier et de l'immobilier -

| | base | prix | surface moyenne | prix moyen |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|------------|
| Hameaux (Parlanges, Faucon, Bérards, ...) | 10 transactions 2008 | 126 €/m ² | 700 m ² | 88 200 € |
| Agglomération | 14 transactions 2008 | 172 €/m ² | 700 m ² | 120 400 € |

En 2008, le prix des terrains constructibles étaient de 126 € le m² sur les hameaux (Parlanges, Faucon, Bérard, ...) et de 172 € le m² sur l'agglomération.

Source : commune de Chabeuil
traitement des DIA

Le marché immobilier du canton de Chabeuil est 20% plus cher que la moyenne drômoise, avec 272 000 € pour une maison individuelle ancienne et 173 000 € pour une maison de village, en moyenne sur 2007 (source PERVAL).

Le différentiel doit être encore plus important sur le commune même de Chabeuil.

3

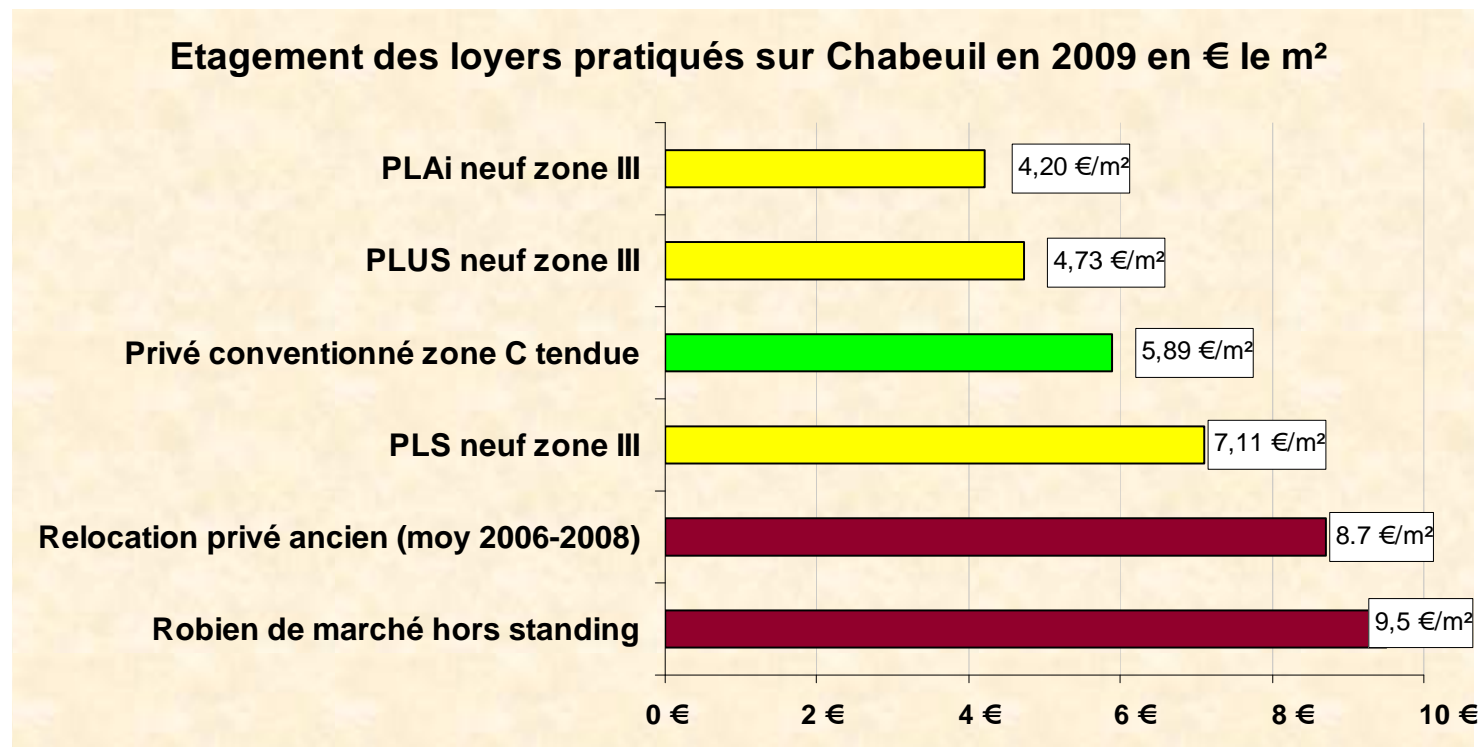
Habitat et Foncier

- Les loyers -

| Les loyers à partir de la source LOCAPASS moyenne 2006-2007-2008 | | | | | | | |
|---|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Commune de Chabeuil | | | | Département de la Drôme | | | |
| Type de logement | Nombre de références | Moyenne de loyer/m ² | Moyenne des loyers en € | Type de logement | Nombre de références | Moyenne de loyer/m ² | Moyenne des loyers en € |
| 1 | 1 | 11,4 €/m ² | 400 € | 1 | 523 | 12,4 €/m ² | 335 € |
| 2 | 11 | 9,1 €/m ² | 390 € | 2 | 723 | 8,2 €/m ² | 385 € |
| 3 | 11 | 7,9 €/m ² | 557 € | 3 | 978 | 6,8 €/m ² | 455 € |
| 4 | 1 | 7,9 €/m ² | 711 € | 4 | 542 | 6,3 €/m ² | 545 € |
| 5+ | 2 | 9,5 €/m ² | 854 € | 5+ | 215 | 6,1 €/m ² | 673 € |
| Total | 26 | 8,7 €/m² | 509 € | Total | 2994 | 8,0 €/m² | 449 € |

Source : LOCAPASS CCI de la Drôme traitement ADIL 26

Les loyers à la relocation sont environ 10% plus chers à Chabeuil que sur l'ensemble du Département



La gamme des loyers sociaux se situe sous le niveau de loyer privé en relocation

Les dispositifs d'investissement locatif liés à la défiscalisation ne s'appliqueront plus sur Chabeuil : le dispositif Robien arrive à échéance fin 2009, le dispositif Scellier ne s'applique pas actuellement à la zone de Chabeuil.

4 - Prospective

Évolution de la population

Méthode de travail

L'évolution démographique de la commune de Chabeuil au cours des prochaines années résulte de deux composantes :

•Le glissement en âge de la population en place qui correspond à l'évolution de la population sans mouvement migratoire

- Vieillesse « sous cloche » de la population de 2006
- Simulation des naissances en fonction de la structure d'âge des femmes en âge de procréer de la commune de Chabeuil
- Simulation des décès à partir de la structure d'âge de la population de Chabeuil

•Les mouvements migratoires, départ et apport de population qui correspondent à des tendances lourdes (départ des jeunes) et sur lesquels la politique municipale peut avoir un effet.

La période 1999-2006 nous donne des informations sur la structure des soldes migratoires. Pour éviter des projections trop hasardeuses, une période équivalente – 7 ans – est prise pour mesurer les enjeux d'avenir soit 2013 soit dans 3 ans.

L'objectif est plus de comprendre que d'établir une prévision exacte.

Un scénario de départ : solde migratoire identique à la période 1999-2006

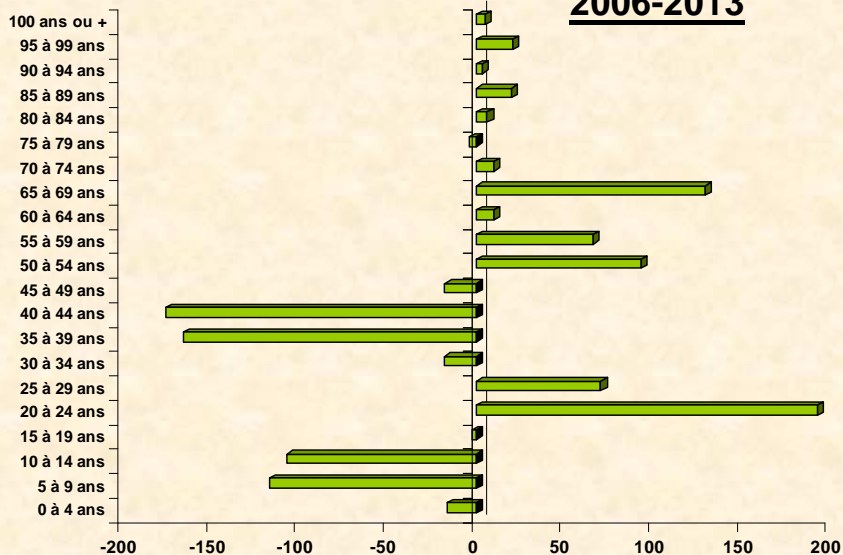
- ***Le glissement en âge de la population en place représente une composante invariante***
- ***Reproduction quasiment à l'identique des soldes migratoires de la période 1999-2006***

Est-ce que cette évolution est satisfaisante, sinon quels risques comporte t'elle et quelles corrections appelle t'elle ?

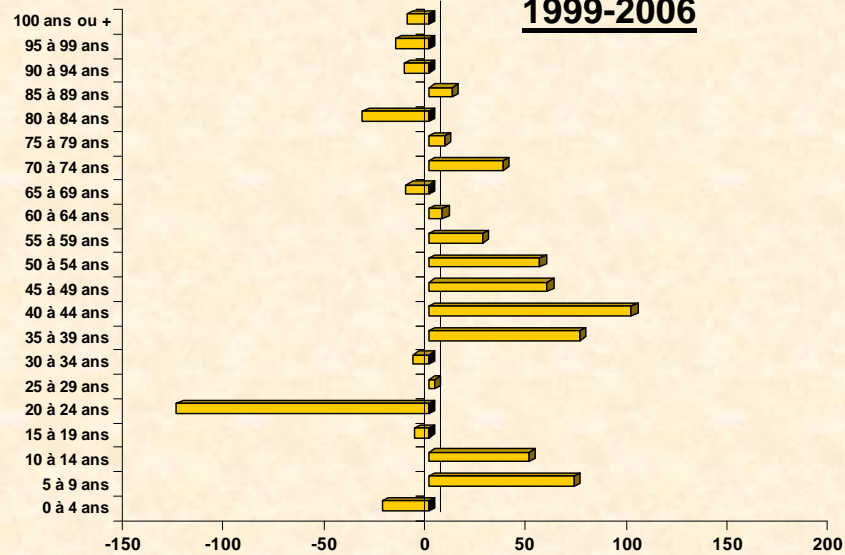
Quelles orientations de la politique municipales peuvent être mises en œuvre, avec quels moyens?

Pour information, une telle hypothèse correspondrait à la mise en service de plus d'une quarantaine de logements par an et se traduirait par une augmentation de la population de l'ordre de 250 personnes d'ici 2013.

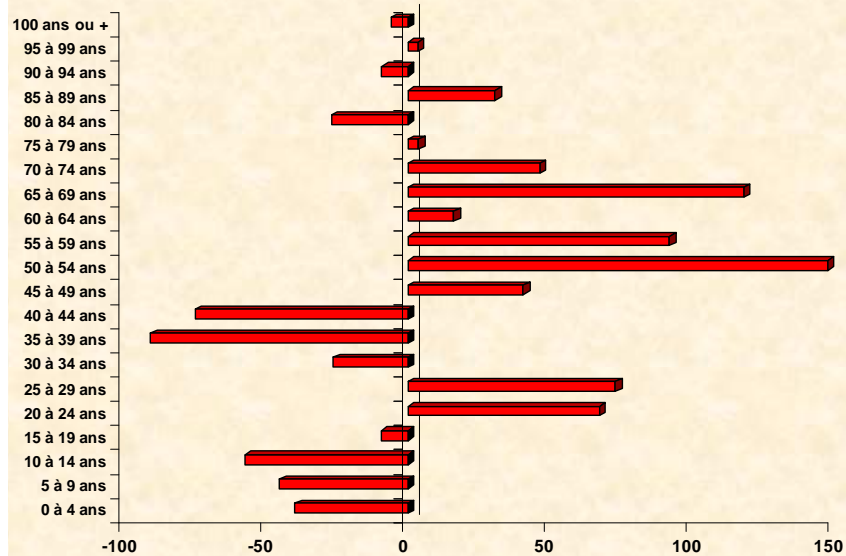
Glissement naturel 2006-2013



Solde migratoire 1999-2006



Solde total 2006-2013 avec solde migratoire identique à 1999-2006

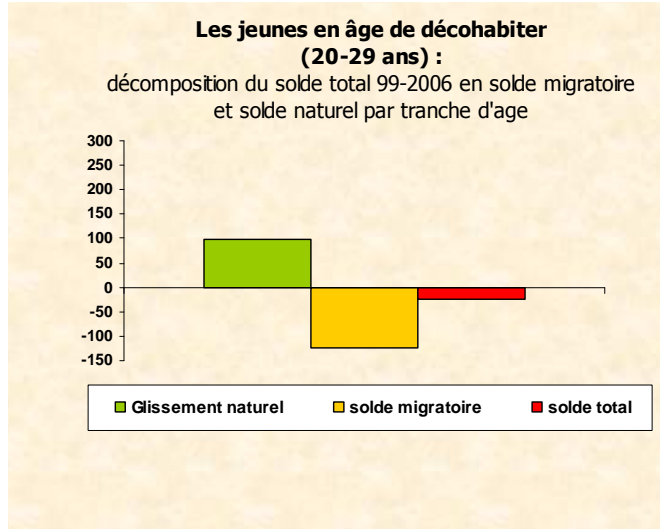


Source : INSEE traitement ADIL 26

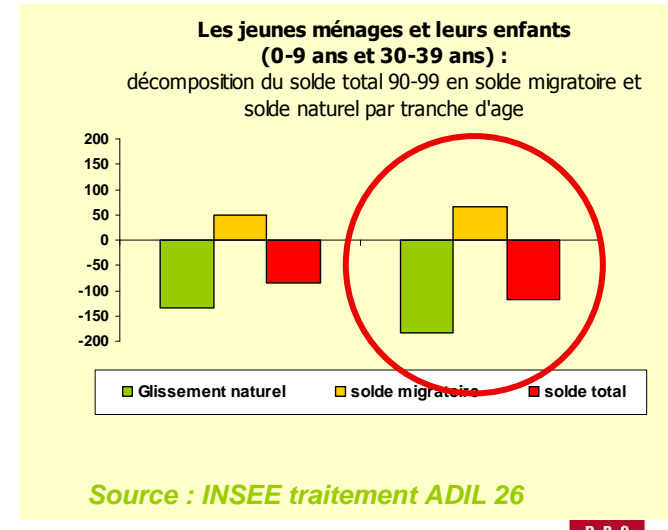
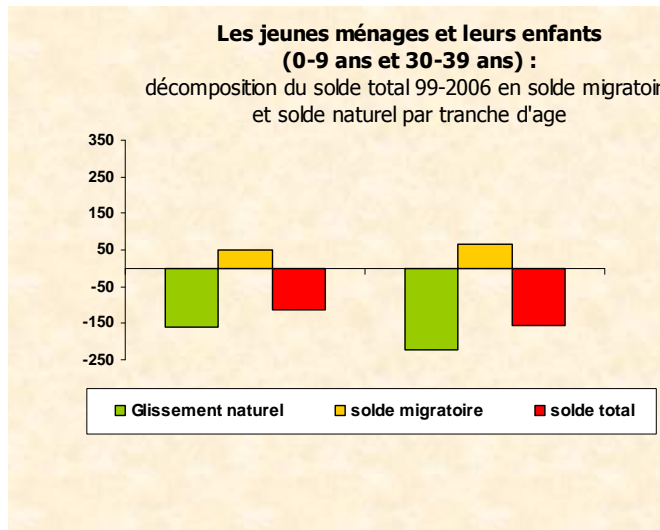
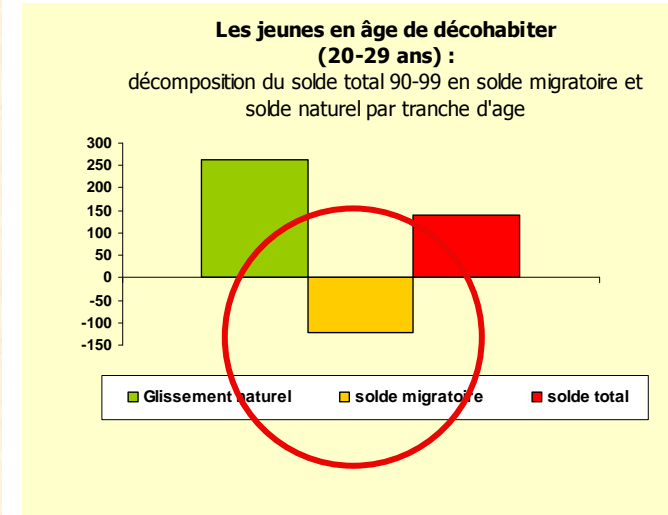
Les jeunes décohabitants deviennent excédentaires, mais comment seront-ils logés?

Il n'y a pas de renouvellement naturel de cette catégorie des jeunes ménages, mais ce mouvement n'est pas compensé par un solde migratoire positif.

1999-2006



2006-2013 soldes migratoires à identique



Source : INSEE traitement ADIL 26

4

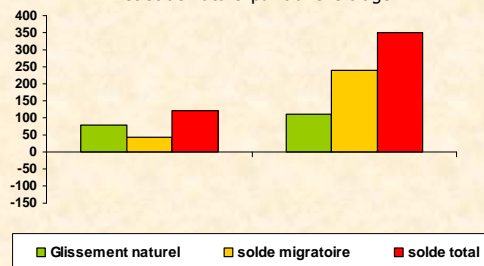
Prospective

Les ménages constitués restent largement excédentaires malgré un non renouvellement naturel.

Les retraités bénéficient d'une double dynamique résultant du vieillissement en âge de la population et d'apports migratoires.

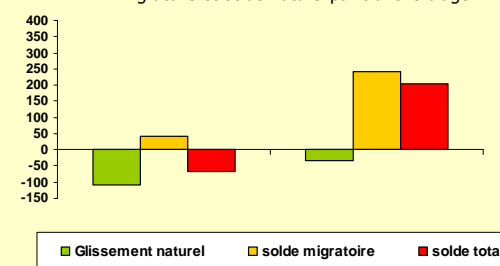
Les personnes très âgées sont la catégorie où la prospective est la moins fiable (forts gains d'espérance de vie). Elle sera alimentée massivement par le vieillissement des générations au delà de 2013.

Les ménages constitués et leurs enfants (10-19 ans et 40-59 ans) :
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



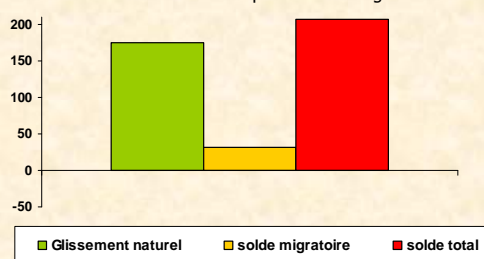
1999-2006

Les ménages constitués et leurs enfants (10-19 ans et 40-59 ans) :
décomposition du solde total 2006-2013 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge

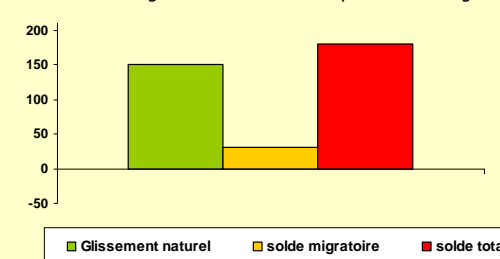


2006-2013 soldes migratoires à identique

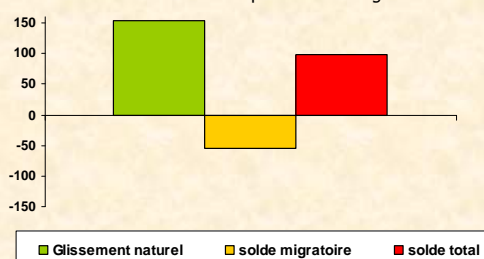
Les retraités (60-75 ans) :
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



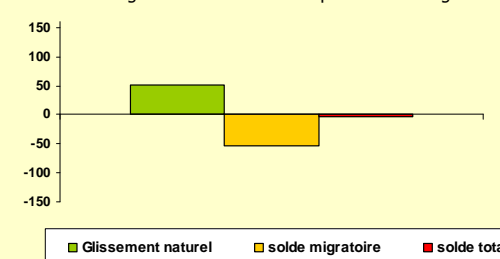
Les retraités (60-75 ans) :
décomposition du solde total 2006-2013 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les personnes très âgées (75 ans et +) :
décomposition du solde total 99-2006 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Les personnes très âgées (75 ans et +) :
décomposition du solde total 2006-2013 en solde migratoire et solde naturel par tranche d'âge



Orientations pouvant être tirés de cet exercice

| | constats | risques opportunités | orientation |
|------------------------------------|--|---|--|
| les jeunes qui décohabitent | Il ya une proportion de jeunes susceptibles de rester sur Chabeuil du fait de sa proximité des pôles urbains et de son offre propre en services et activités | Ne pas trouver de logements et de services de transport adaptés sur Chabeuil ou Amorcer un parcours résidentiel sur Chabeuil | Offre de logements locatifs abordables Offre de déplacement |
| les jeunes ménages | Une diminution du nombre de jeunes ménages du fait d'apports migratoires insuffisants pour équilibrer le non renouvellement naturel de cette catégorie | Risque de vieillissement de la population et de diminution des effectifs scolaires Perte de dynamisme ou au contraire essayer de reconquérir cette population | Offre de logements abordables en location et en accession Offre de déplacement |
| les ménages constitués | Ralentissement de la dynamique démographique mais forte attractivité de Chabeuil du fait de son marché du logement | Le gonflement de cette catégorie prépare le vieillissement de demain | diversification de l'offre nouvelle pour qu'elle ne soit pas exclusivement orientée vers cette clientèle |
| les retraités | Forte dynamique excédentaire endogène | | adaptation de l'habitat offre nouvelle proche des services |
| les personnes très âgées | faible dynamique actuelle mais essor très important à prévoir au dela de 2013 | | adaptation de l'habitat offre nouvelle proche des services |

Scénarios prospectifs sur le logement

Méthode de travail

C'est une approche par le logement, les variables mises en œuvre sont :

- ***L'occupation du parc de logements, à savoir :***

- *Le renouvellement du parc de logement (suppression de logements)*
- *L'évolution de la vacance*
- *Le développement des résidences secondaires*
- *Le taux d'occupation des résidences principales*

A population égale ces différentes variables correspondent à un besoin de logements que l'on appelle le « Point Mort »

- ***Les logements neufs***

La part de ces logements qui dépasse le Point Mort contribuent à la croissance démographique de la commune

Une période de 10 ans à compter du recensement de 2006, afin de pouvoir tenir compte du projet de la Barulière (2006-2016).

Scénario 1 – au fil des dernières années

- **Le parc existant**

- **Poursuite de l'accroissement de la vacance et des résidences secondaires au rythme de la période 1999-2006**

- **La dynamique des ménages**

- **Poursuite du desserrement des ménage au rythme de la période 1999-2006, soit -0.9% par an**

- **La construction neuve**

- **Poursuite du *rythme de construction au niveau moyen de la période 2004-2008, environ 35 logements par an, avec la même répartition similaire en affectation et type de logement***

- **Poursuite de l'effort de développement du parc social, environ 9 logements par an soit 25% de la construction neuve**

commune de CHABEUIL

Besoins en logements 2006-2016
Scénario au fil des dernières années

| Besoins en logements | 2006 | "_" | 2016 | ratio | Hypothèses |
|---------------------------------|-------|--------|-------|-----------------|--|
| | total | annuel | ratio | | |
| renouvellement du parc privé | 40 | 4 | 1.50 | | valeur moyenne pour 1000 logements |
| renouvellement du parc public | 0 | 0 | 0.00 | pour 1000hab/an | sans objet |
| variation des LV | 28 | 3 | 2.0% | TMVA | accroissement des logements vacants au rythme antérieur |
| variation des RS | 5 | 0.5 | 0.8% | TMVA | accroissement des résidences secondaires au rythme antérieur |
| desserrement des ménages | 231 | 23 | -0.9% | TMVA | diminution de la taille moyenne des ménages au rythme des années passées |
| Point Mort | 304 | 30.4 | 4.83 | pour 1000hab/an | |
| Effet démographique | 46 | 4.6 | 0.73 | pour 1000hab/an | |
| Logements mis en service | 350 | 35 | 5.56 | pour 1000hab/an | poursuite rythme actuel 2004-2008 |

sources diverses traitement ADIL 26

| | | | | |
|-------------------------------|----|-------|--|-----------------------|
| accroissement parc social | 88 | 9 | | tx de log soc à terme |
| part de la construction neuve | | 25.0% | | |

| Impact sur le parc | 1990 | | 1999 | | 2006 | | 2016 | |
|------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| parc total | 1 851 | 100% | 2 289 | 100% | 2 667 | 100% | 2 977 | 100% |
| Résidences principales | 1 643 | 89% | 2 140 | 93% | 2 482 | 93% | 2 759 | 93% |
| Résidences secondaires | 105 | 6% | 52 | 2% | 55 | 2% | 60 | 2% |
| logements vacants | 103 | 6% | 97 | 4% | 130 | 5% | 158 | 5.3% |

sources diverses traitement ADIL 26

| Les ménages - population et taille | 1990 | 1999 | variation annuelle 1990-99 | 2006 | variation annuelle 1999-2004 | 2016 | variation annuelle |
|------------------------------------|--------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|
| | nombre | nombre | | nombre | | nombre | |
| Population des ménages | 4 675 | 5 776 | 2.4% | 6 292 | 1.7% | 6 399 | 0.2% |
| Nombre des ménages | 1 642 | 2 141 | 3.0% | 2 482 | 3.0% | 2 759 | 1.1% |
| Taille moyenne des ménages | 2.8 | 2.7 | -0.6% | 2.54 | -0.9% | 2.32 | -0.9% |

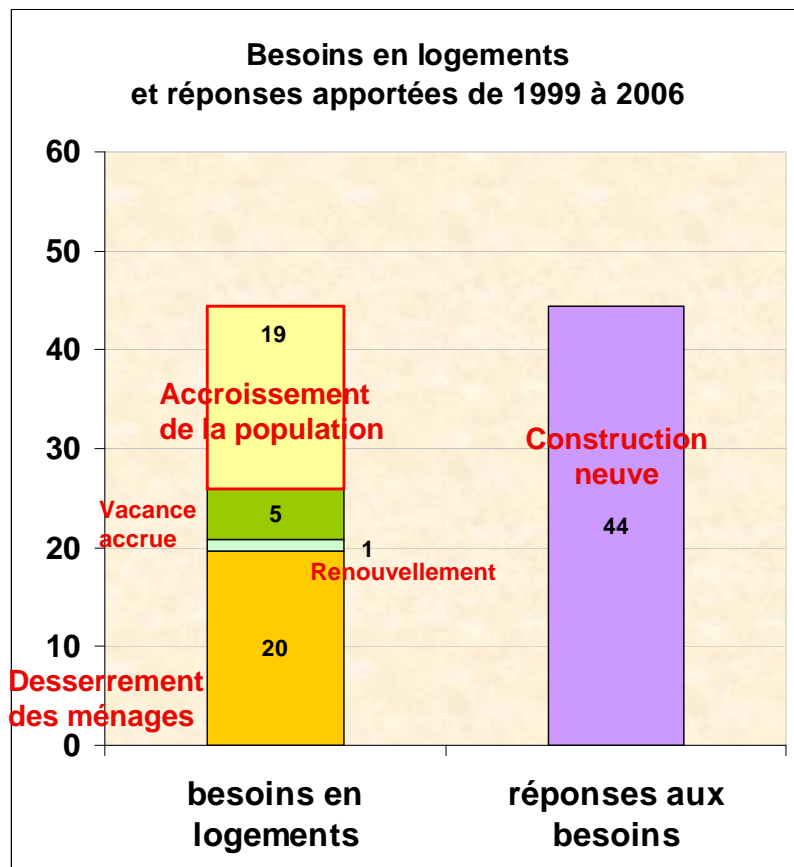
sources diverses traitement ADIL 26

| Impact sur les apports migratoires | 1999/2006 | | | 2006-2016 | | |
|------------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|
| | valeur absolue | répartition | taux moyen de variation annuelle | valeur absolue | répartition | taux moyen de variation annuelle |
| Solde total | 516 | 100% | 1.3% | 107 | 100% | 0.17% |
| dont solde migratoire | 349 | 68% | 0.8% | -153 | -143% | -0.24% |
| dont solde naturel | 167 | 32% | 0.4% | 260 | 243% | 0.41% |

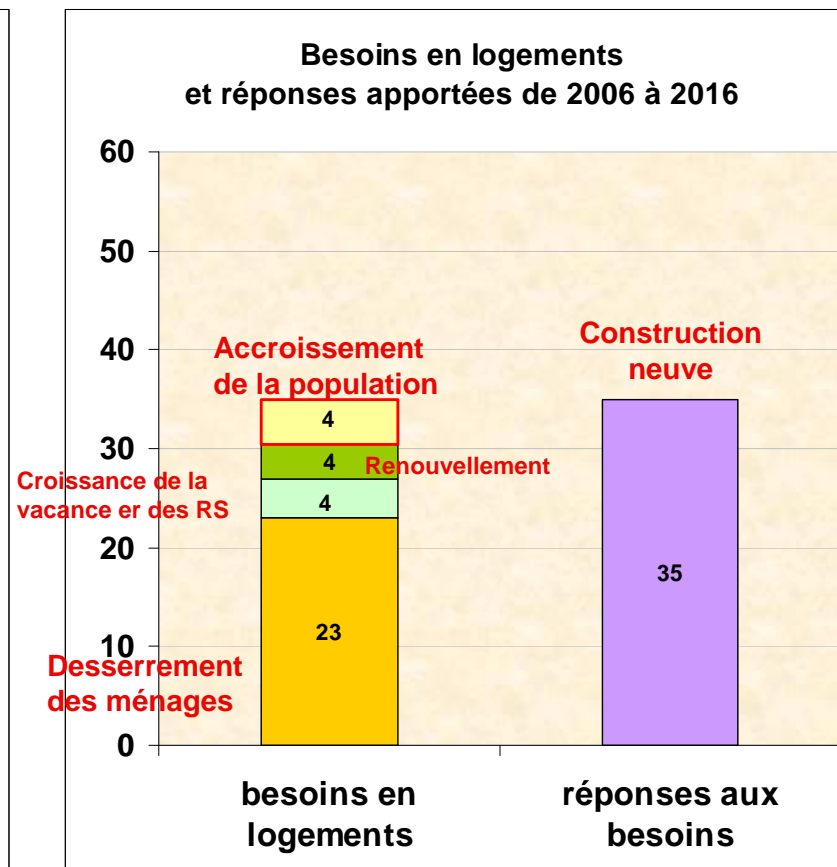
sources diverses traitement ADIL 26

Source : INSEE
traitement ADIL 26

1999-2006



2006-2016 H1 au fil des dernières années



Source : INSEE traitement ADIL 26

4

Prospective

- Effet sur le parc de résidences principales et le consommation foncière -

| | répartition | 2006-2016 |
|------------------------------|-------------|-----------|
| logement social | 25% | 9 |
| accession aidée en neuf | 6% | 2.1 |
| locatif libre en IP | 7% | 2.5 |
| locatif libre en structuré | 20% | 7 |
| accession libre en MI | 33% | 12 |
| accession libre en structuré | 9% | 3 |
| total | 100% | 35 |

Répartition de la construction neuve similaire aux années passées

| les résidences principales | 1990 | 1999 | variation annuelle 1990-99 | 2006 | variation annuelle 1999-2006 | 2016 | variation annuelle | part des RP | part des RP 2006 |
|----------------------------|--------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|-------------|------------------|
| | nombre | nombre | | nombre | | nombre | | | |
| propriétaires | 1 254 | 1 566 | 2.5% | 1 799 | 2.8% | 1 920 | 0.7% | 70% | 72% |
| locataires privés | 277 | 413 | 4.5% | 532 | 5.2% | 600 | 1.2% | 22% | 21% |
| locataires Hlm | 0 | 66 | | 90 | 6.4% | 177 | 7.0% | 6% | 4% |
| autres | 112 | 105 | -0.7% | 62 | -10.1% | 62 | 0.0% | 2% | 2% |

| Conso foncière unitaire (m ² /lgt) | 2008 | 2006-2016 | | | |
|---|------------|---------------------|-------------|------------|----------------|
| | | m ² /lgt | lgt | nb lgt | m ² |
| indiv. pur hors lot | 1085 | 1000 | 10% | 35 | 35 000 |
| indiv. pur en lot | 777 | 700 | 35% | 122.5 | 85 750 |
| individuel groupé | | 400 | 20% | 70 | 28 000 |
| collectif | 162 | 180 | 35% | 122.5 | 22 050 |
| total | 670 | 488 | 100% | 350 | 170 800 |

Consommation foncière similaire aux années passées

Source : traitement ADIL 26

Scénario 1 – au fil des dernières années – Principaux effets

•Population

- **Faible croissance de la population** (0.17%/an). Si le solde naturel reste le même positif qu'entre 1999 et 2006 (0.41% par an), le solde migratoire devient négatif (-0.24%/an)
- Population des ménages au 01/01/2016 : 6399 habitants (+ 107 habitants par rapport à 2006)
- **2.34 personnes en moyenne par ménages** en 2016
- **Viellissement** de la population par le non renouvellement des tranches d'âge inférieures

•Parc de logements

- 2977 logements en 2016 (+310 logements) dont 2759 résidences principales (93%)
- **La part des propriétaires baisse** à 69% (72% en 2006) du fait de l'accroissement concomitant du parc locatif public (6% des RP soit + 2 points) et du parc privé (23% des RP soit + 2 points)
- **Développement des formes structurées de l'habitat** (seulement 45% de la construction neuve est en individuel pur)

•Foncier

- **Environ 17 hectares de foncier consommé en 10 ans** soit environ 50% du potentiel foncier de la commune
- **Consommation foncière moyenne par logement de l'ordre de 500 m², soit 20 logements à l'hectare**

Scénario H2 – poursuite d’une croissance soutenue

- **Le parc existant**

- **Mobilisation de la vacance**

- **Poursuite de la croissance des résidences secondaires au rythme de la période 1999-2006**

- **La dynamique des ménages**

- **Diminution du mouvement de desserrement des ménage par rapport à la période 1999-2006, passage de -0.9% par an à – 0,8%par an**

- **La construction neuve**

- **Reprise d’un rythme de construction soutenu au niveau moyen de la période 1999-2006 (source SITADEL), environ 50 logements par an,**

- **Orientation des logements neufs vers le logement social (25%), l’accession aidée (17%)**

- **Orientation des logements neufs vers des formes structurées (individuel groupé et collectif) (à hauteur de 70% environ)**

4

Prospective

commune de CHABEUIL

Besoins en logements 2006-2016
Scénario de croissance plus soutenue et réorientée

| Besoins en logements | 2006 | "-" | 2016 | ratio | Hypothèses |
|---------------------------------|-------|-------------|-------------|-----------------|--|
| | total | annuel | ratio | | |
| renouvellement du parc privé | 40 | 4 | 1.50 | | valeur moyenne pour 1000 logements |
| renouvellement du parc public | 0 | 0 | 0.00 | pour 1000hab/an | sans objet |
| variation des LV | -24 | -2.4 | -2.0% | TMVA | mobilisation de la vacance |
| variation des RS | 5 | 0.5 | 0.8% | TMVA | accroissement des résidences secondaires au rythme antérieur |
| deserrement des ménages | 208 | 21 | -0.8% | TMVA | diminution du deserrement |
| Point Mort | 228 | 22.8 | 3.63 | pour 1000hab/an | |
| Effet démographique | 272 | 27.2 | 4.32 | pour 1000hab/an | |
| Logements mis en service | 500 | 50 | 7.95 | pour 1000hab/an | rythme 1999-2006 |

sources diverses traitement ADIL 26

| | | | | |
|-------------------------------|-----|-------|--|-----------------------|
| accroissement parc social | 125 | 13 | | tx de log soc à terme |
| part de la construction neuve | | 25.0% | | |

| Impact sur le parc | 1990 | | 1999 | | 2006 | | 2016 | |
|------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| parc total | 1 851 | 100% | 2 289 | 100% | 2 667 | 100% | 3 127 | 100% |
| Résidences principales | 1 643 | 89% | 2 140 | 93% | 2 482 | 93% | 2 961 | 95% |
| Résidences secondaires | 105 | 6% | 52 | 2% | 55 | 2% | 60 | 2% |
| logements vacants | 103 | 6% | 97 | 4% | 130 | 5% | 106 | 3.4% |

sources diverses traitement ADIL 26

| Les ménages - population et taille | 1990 | 1999 | variation annuelle 1990-99 | 2006 | variation annuelle 1999-2004 | 2016 | variation annuelle |
|------------------------------------|--------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|
| | nombre | nombre | | nombre | | nombre | |
| Population des ménages | 4 675 | 5 776 | 2.4% | 6 292 | 1.7% | 6 927 | 1.0% |
| Nombre des ménages | 1 642 | 2 141 | 3.0% | 2 482 | 3.0% | 2 961 | 1.8% |
| Taille moyenne des ménages | 2.8 | 2.7 | -0.6% | 2.54 | -0.9% | 2.34 | -0.8% |

sources diverses traitement ADIL 26

| Impact sur les apports migratoires | 1999/2006 | | | 2006-2016 | | |
|------------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|
| | valeur absolue | répartition | taux moyen de variation annuelle | valeur absolue | répartition | taux moyen de variation annuelle |
| Solde total | 516 | 100% | 1.3% | 635 | 100% | 0.97% |
| dont solde migratoire | 349 | 68% | 0.8% | 346 | 55% | 0.53% |
| dont solde naturel | 167 | 32% | 0.4% | 289 | 45% | 0.45% |

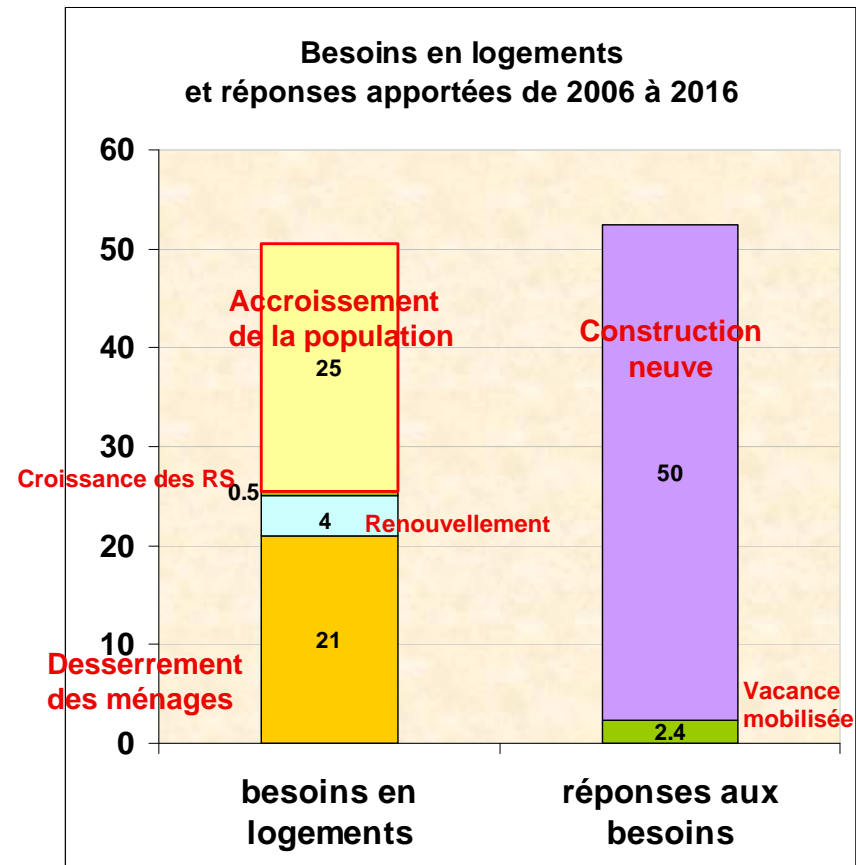
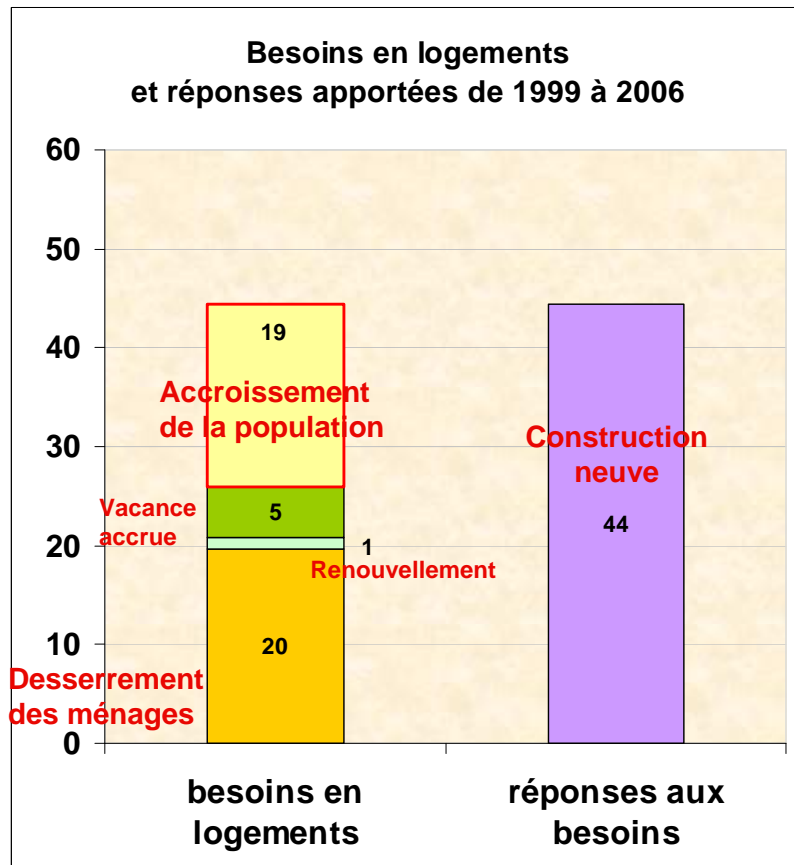
sources diverses traitement ADIL 26

Source : INSEE
 traitement ADIL 26

2006-2016 H2

Croissance soutenue

1999-2006



Source : INSEE traitement ADIL 26

4

Prospective

- Effet sur le parc de résidences principales et le consommation foncière -

| | répartition |
|------------------------------|-------------|
| logement social | 25% |
| accession aidée en neuf | 17% |
| locatif libre en IP | 7% |
| locatif libre en structuré | 18% |
| accession libre en IP | 18% |
| accession libre en structuré | 15% |
| total | 100% |

Répartition de la construction neuve réorientée vers l'accession aidée et les formes structurées de l'habitat

| les résidences principales | 1990 | 1999 | variation annuelle 1990-99 | 2006 | variation annuelle 1999-2006 | 2016 | variation annuelle | part des RP | part des RP 2006 |
|----------------------------|--------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|-------------|------------------|
| | nombre | nombre | | nombre | | nombre | | | |
| propriétaires | 1 254 | 1 566 | 2.5% | 1 799 | 2.8% | 2 035 | 1.2% | 69% | 72% |
| locataires privés | 277 | 413 | 4.5% | 532 | 5.2% | 650 | 2.0% | 22% | 21% |
| locataires Hlm | 0 | 66 | | 90 | 6.4% | 215 | 9.1% | 7% | 4% |
| autres | 112 | 105 | -0.7% | 62 | -10.1% | 62 | 0.0% | 2% | 2% |

Source : INSEE traitement ADIL 26

| Conso foncière unitaire (m ² /lgt) | 2008 | 2006-2016 | | | |
|---|------------|---------------------|-------------|------------|----------------|
| | | m ² /lgt | lgt | nb lgt | m ² |
| indiv. pur hors lot | 1085 | 1000 | 5% | 25 | 25 000 |
| indiv. pur en lot | 777 | 700 | 20% | 100 | 70 000 |
| individuel groupé | | 400 | 35% | 175 | 70 000 |
| collectif | 162 | 180 | 40% | 200 | 36 000 |
| total | 670 | 402 | 100% | 500 | 201 000 |

Source : SITADEL traitement ADIL 26

Consommation foncière contenue par l'évolution des formes d'habitat

Scénario 2 – poursuite d'une croissance soutenue – Principaux effets

•Population

- **Croissance de la population** (0.97%/an). Le solde naturel pourrait s'accroître (0.45% par an), le solde migratoire est positif (+ 0.53%/an)
- **Population des ménages au 01/01/2016** : 6927 habitants (+ 635 habitants par rapport à 2006)
- **2.34 personnes en moyenne par ménages** en 2016
- **Viellissement** de la population contenu par le renouvellement des tranches d'âge inférieures

•Parc de logements

- **3127 logements en 2016** (+460 logements) dont 2961 résidences principales (95%)
- **Baisse du parc de logements vacants de 24 unités**, soit un taux faible de LV de 3.4%
- **La part des propriétaires baisse** à 68% (72% en 2006) du fait de l'accroissement concomitant du parc locatif public (7% des RP soit + 3 points) et du parc privé (22% des RP soit + 1 points)
- **Développement des formes structurées de l'habitat** (seulement 30% de la construction neuve est en individuel pur)

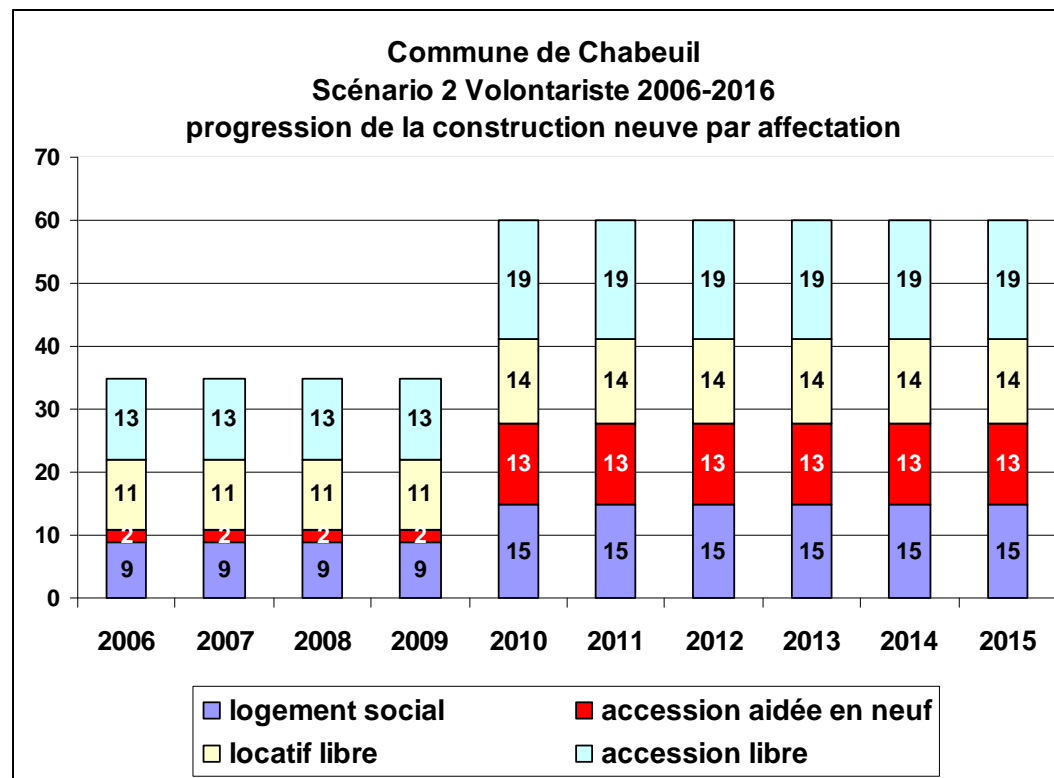
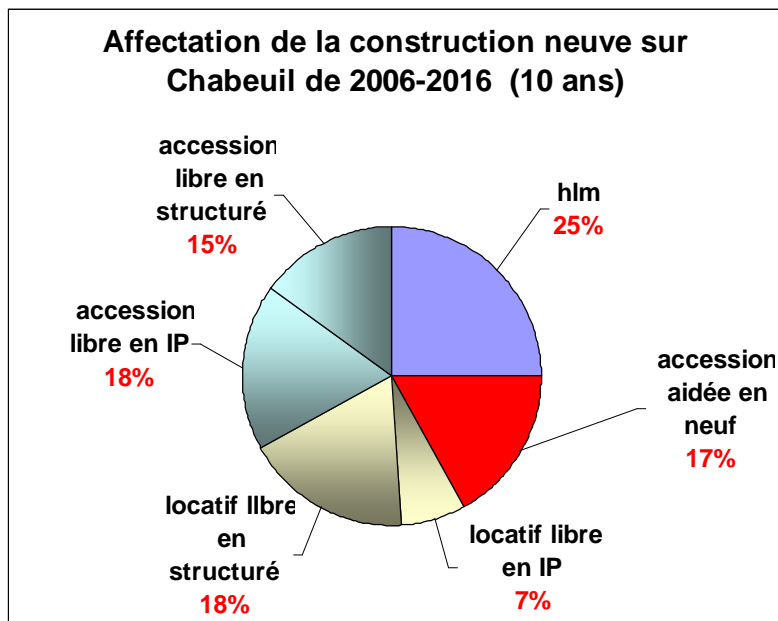
•Foncier

- **Environ 20 hectares de foncier consommé en 10 ans** soit plus de 50% du potentiel foncier de la commune
- **Consommation foncière moyenne par logement de l'ordre de 400 m², soit 25 logements à l'hectare**

4

Prospective

Scénario 2 – poursuite d’une croissance soutenue – Principaux effets



Source : traitement ADIL 26

Quels logements pour quel accueil de population ?

*Approfondissement à venir
sur les statuts d'occupation,
la taille, les formes d'habitat,
les prix, ...*