

L'INSTALLATION DES NEO-HABITANTS SUR LE TERRITOIRE DIOIS : DES DYNAMIQUES URBAINES AUX ENJEUX FONCIERS

MONTGOMERY EMILIE, MASSING GREGOIRE, MUFFAT-JOLY REMY, ELLINGER QUENTIN
L2 Géographie-Aménagement - Université Paris Nanterre - Mai 2022
Encadrement : BOCHATON AUDREY, HELLEQUIN ANNE-PEGGY

CONTEXTE

Die est une commune et sous-préfecture du département de la Drôme : **elle est au cœur de la communauté de communes de par son poids économique et démographique**. Elle compte 4718 habitants qui y résident à l'année.

Cette commune est une ville attractive : Elle a connu de **nombreuses vagues d'immigration depuis les années 50**. Les néo-habitants y sont attirés par le cadre de vie, la proximité à la nature, le riche tissu associatif, les projets qui s'y développent, la Biovallée, et les valeurs écologiques et respectueuses de l'environnement.

Les néo-habitants des milieux ruraux habitent dans des territoires moins urbanisés que leur lieu de vie d'origine

Les motivations d'arrivée des néo-habitants de la commune sont inhérentes entre elles :

- >La **localisation** de la commune de Die incarne la représentation d'un **mode de vie** où la nature fait partie intégrante du quotidien aussi bien dans les activités professionnelles avec la présence de la **Biovallée** que personnel.
- >La **gare** est également indispensable pour les néo-habitants : elle relie Die à plusieurs métropoles françaises, notamment par trains de nuit. De plus, les trajets à l'intérieur de la commune se font par des **mobilités douces**, ce qui incarne ce mode de vie imaginé par les néo-habitants.
- >Enfin, le **télétravail** permet de conserver ses revenus économiques tout en gagnant en cadre de vie : le statut particulier de Die **entre ruralité et urbanité** permet donc l'arrivée de ces nouvelles populations aux profils et capitaux variés.

Qui sont les néo-Diois ?

- => Des personnes qui ont migré par "réseau" (qui connaissaient Die antérieurement) ou par "affinité" (qui ont découvert la commune)
- => Des urbains avec un capital économique de plus en plus important venus pour le mode de vie sans se reconverter
- => Des néo-agriculteurs : des personnes venues pour se reconverter professionnellement

LES ENJEUX FONCIER DIOIS : DES DYNAMIQUES INHERENTES A LA NEO-RURALITE

UNE TENSION FONCIÈRE

- >Le **contexte topographique** du territoire Diois et le **nombre important de parcelles consacrées à l'agriculture** laissent peu de place à l'urbanisation.
- >L'**arrivée de nouveaux habitants notamment depuis les 3 dernières années** et qui est motivée par la **démocratisation du télétravail** renforce cette tension foncière : il est désormais possible de **garder son salaire tout en ayant un cadre de vie plus agréable**.
- >Les parcelles constructibles sont disputées par des aménageurs publics et privés : **les néo-diois** devenant auto-entrepreneur ou agriculteur ont **besoin d'une parcelle pour exercer**.

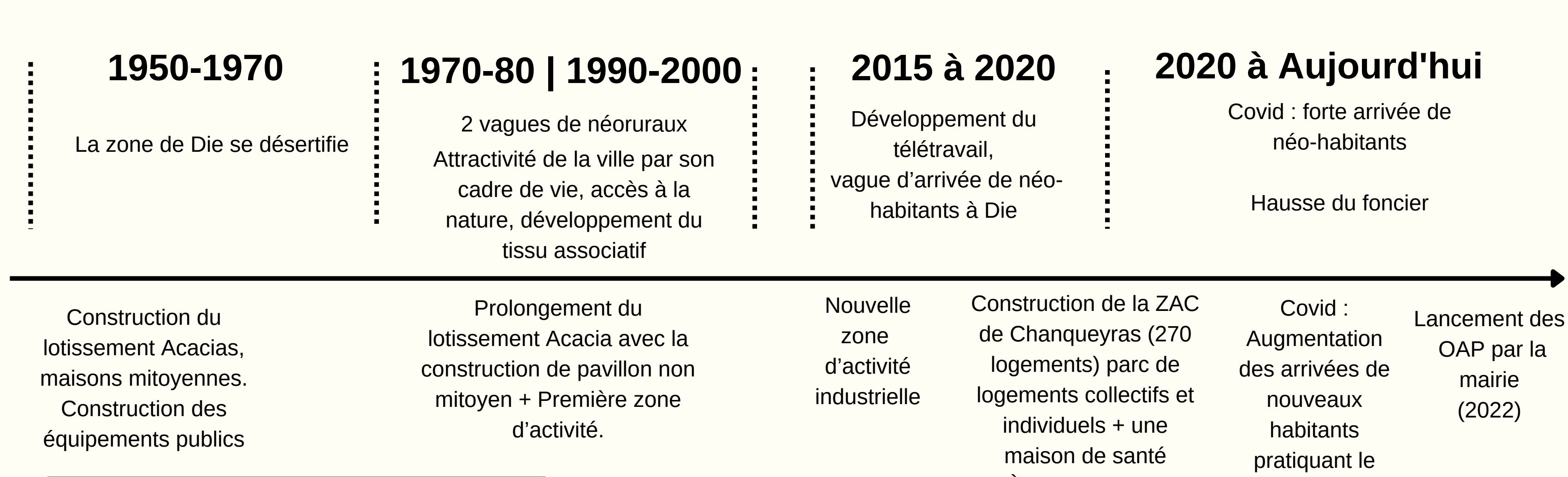
PRIX DE L'IMMOBILIER

- >Le prix de l'immobilier est en hausse dans la commune depuis les années 80 avec une **inflation depuis les 5 dernières années**.
- >Une **gentrification progressive** : la valeur des biens immobiliers augmentant, un certain nombre de Diois vendent leurs propriétés à **des néo-ruraux ayant les moyens financiers plus importants que la population locale**.
- >Les néo-ruraux avec un capital économique plus faible sont dans l'impossibilité d'acheter : la location à Die explose.

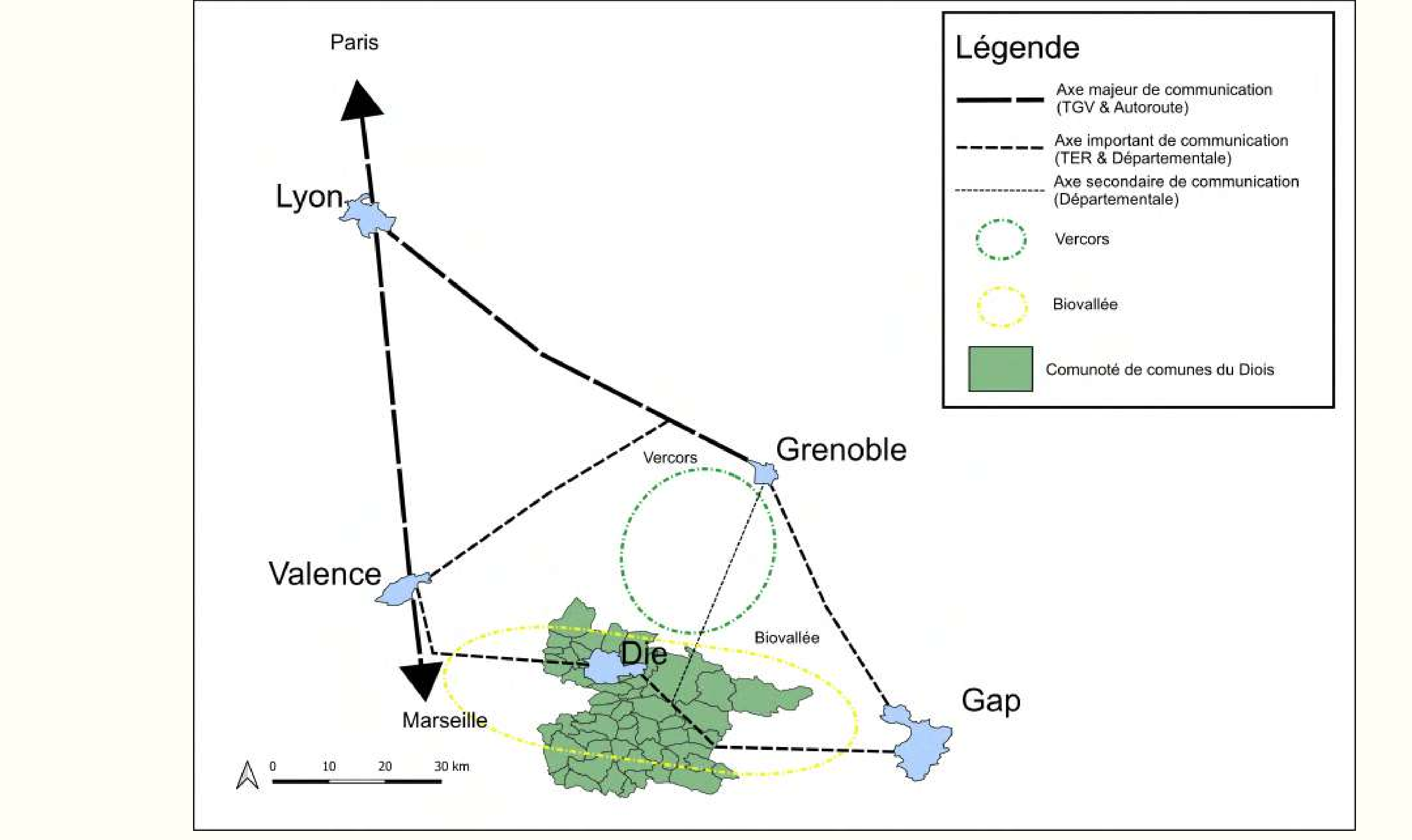
DES RÉPONSES POLITIQUES ET LOCALES

- >L'**étalement urbain étant compliqué** au vue des nombreuses contraintes, la commune de Die à recourt à la **division parcellaire** pour pouvoir construire de nouveaux logements et équipements.
- >La commune de Die à recourt à des **Opération d'Aménagement Programmé (OAP)** permettant d'acquérir de nouvelles parcelles ou d'orienter les aménagements sur ces parcelles pour par exemple la **mise en place d'un "foncier solidaire"**: l'habitant n'a ainsi que le coût de la construction et pas celui de l'acquisition du terrain.
- > Les **Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat de Rénovation Urbaine (OPHRU)** lancées par les politiques locales permettent d'**identifier et ainsi de rénover les biens immobiliers les plus vétustes**.

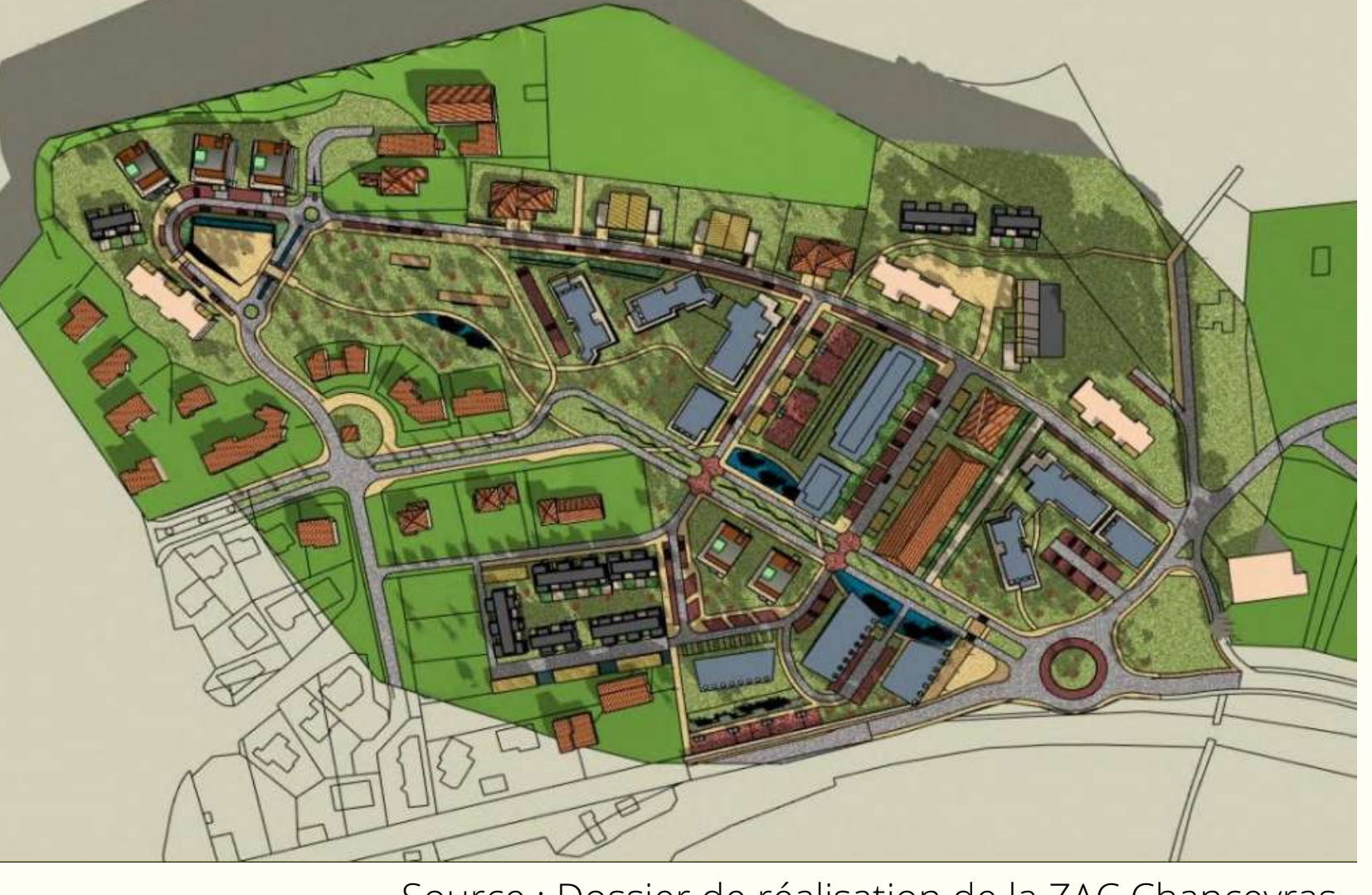
CHRONOLOGIE



LOCALISATION



Plan de la ZAC Chanqueyras



ETUDE DE CAS : ZAC DE CHANCEYRAS (2019)

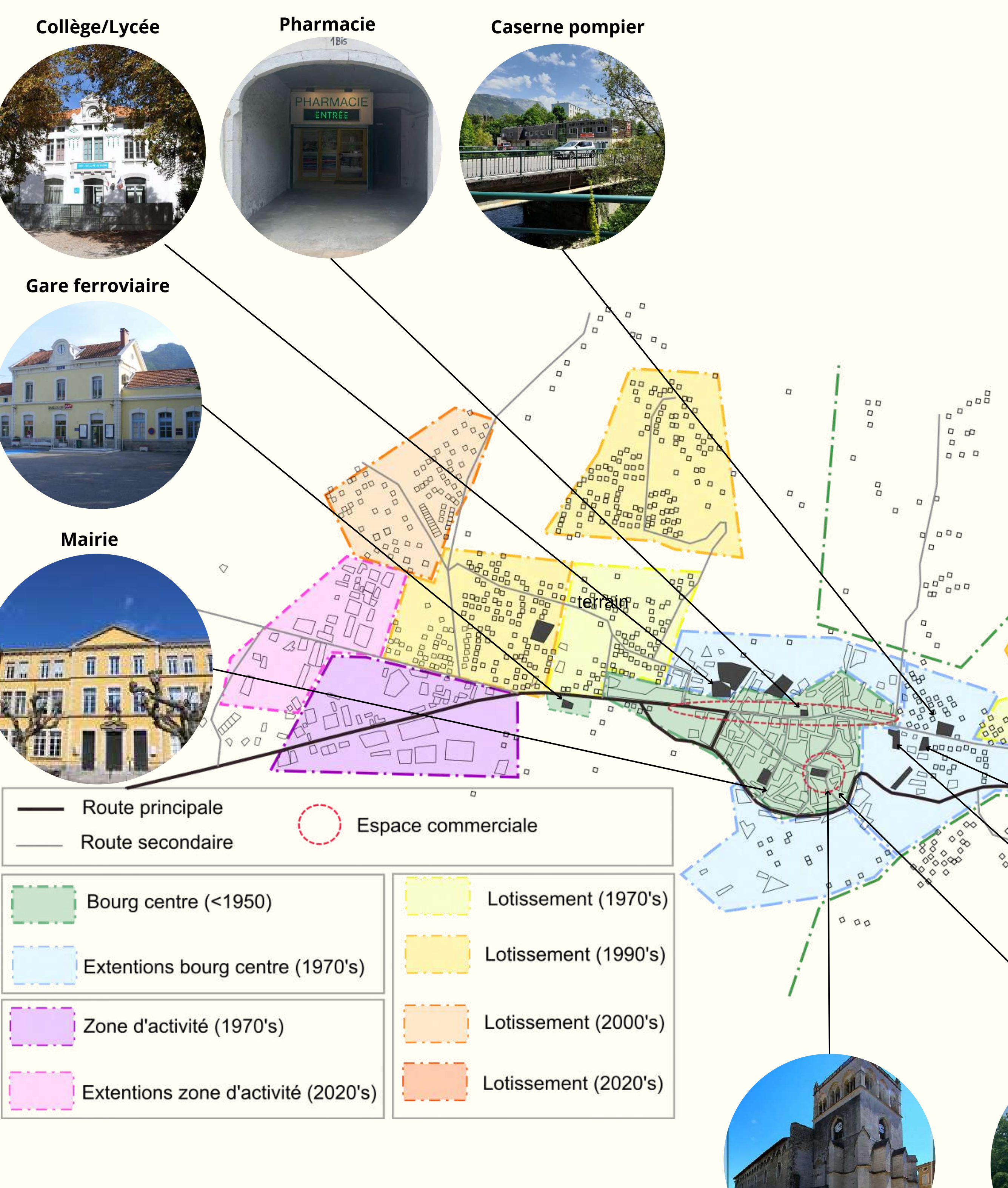
Maîtrise d'ouvrage: Mairie de Die
Maîtrise d'œuvre: SERIA / Atelier Des Sites

Aménagements: **nouveau parc de logements** comprenant 194 appartements (dont 84 sociaux) et 76 logements intermédiaires (dont 15 sociaux). Réflexion sur l'intégration du nouvel hôpital de différents types de services et de commerces ainsi que de jardins pour mettre en place une **cohérence entre la ZAC et la ville centre**.

Enjeux:

- Dans le but d'attirer les nouveaux habitants dans ce nouveau parc de logements la mairie souhaite à travers cette ZAC :
- Située en périphérie Est de la commune, **La ZAC Chanqueyras à pour objectif de pleinement s'intégrer au tissu urbain** du bourg-centre tout en faisant pont avec les espaces existants et les zones agricoles et naturels adjacentes.
- Reprend un des enjeux principal du mandat de la mairesse actuelle Isabelle Bizouard pour mettre en place **la création d'une "convivialité plus inclusive"** que la ZAC devienne un **lieu de rencontre et d'échange entre anciens et néos**.
- Cette ZAC participe également au **développement des mobilités douces**: mode de vie renforcé par l'arrivée des néos (Frédéric et Robert sont par exemple particulièrement actifs au "collectif vélo").
- Elle participe à **l'enjeu du nombre d'habitant** : la mairie souhaite atteindre le pallier des 5000 habitants dans le but d'obtenir des financements de l'État à la commune plus important.

Localisation: marge Est de la ville à un peu plus de 10 min à pied du bourg-centre
Surface totale de la ZAC : 65 828 m² de terrain
Budget des travaux: 5 690 000 €



LA MORPHOLOGIE URBAINE DIOISE

METHODOLOGIE

Dans le cadre de notre étude, nous avons interrogé différentes personnes, participé à des réunions ou encore observé le terrain pour nous informer sur les dynamiques de mutations urbaines présentes sur le territoire de Die.

Nous avons donc réalisé des entretiens avec les personnes suivantes:

- Juliette Dubois et Gaëlle Mullet: agentes immobilières
- Eric Sicard: élu à l'urbanisme à la mairie de Die
- Frédéric: habitant de Die depuis 10 ans
- Robert: habitant de Die depuis 3 ans

De plus, nous avons participé à des réunions avec:

- Isabelle Bizouard: Maire de Die
- Les élus de l'association de l'intercommunalité (OPH)