



# Projet de révision/fusion SCoT du Bassin d'Annonay – SCoT des Rives du Rhône



**SYNDICAT MIXTE  
DU BASSIN D'ANNONAY  
Château de la Lombardière  
07430 Davézieux**

**Études et animation de la concertation pour la définition  
des enjeux des territoires du SCoT du Bassin d'Annonay  
et du futur SCoT fusionné avec les Rives du Rhône**

## **Rapport de Diagnostic**

11 mai 2012

**Les consultants :**

Jacques de Bussy -- Valérie Dejour - LDA

Carole Rappillard-- *Etudes Actions*

Christophe Miguet, Morgane Piquer & Julien Trincaz-- *Mona Lisa*

Marine Morain et Claire Thiollier – *Arbor&sens*

Tél : + (33) 4 78 86 09 71  
Fax : + (33) 4 78 50 27 73  
E-mail : [j.debussy@ldaconseil.fr](mailto:j.debussy@ldaconseil.fr)  
Site Internet : [www.lda-conseil.fr](http://www.lda-conseil.fr)

SIÈGE SOCIAL : 117, RUE DE LA MAYOUSSIÈRE – 38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY - FRANCE

SARL AU CAPITAL DE 7 100 EUROS – N° SIRET : 47884655300012

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>7</b>
...1 LE BASSIN D'ANNONAY.....	8
<i>1.1. Un territoire à caractère rural avec la ville d'Annonay comme véritable entité urbaine structurante du Bassin</i> .....	8
...2 LA DÉMARCHE ENGAGÉE.....	11
<i>2.1. Les objectifs initiaux</i> .....	11
<i>2.2. Le processus de travail mis en œuvre</i> .....	11
<i>2.3. L'objectif du diagnostic territorial stratégique est de répondre à la question : où en est le Bassin d'Annonay ?</i> .....	12
<i>2.4. Les principales étapes de travail de décembre 2010 à décembre 2011 :</i> .....	12
<i>2.5. Organisation du rapport de Diagnostic</i> .....	13
<b>CHAPITRE 1 – HABITER ET VIVRE DANS LE BASSIN D'ANNONAY</b> .....	<b>14</b>
...3 UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE QUI SE CONFIRME SUR L'ENSEMBLE DU BASSIN D'ANNONAY.....	14
<i>3.1. Une accélération de la croissance depuis 2000 liée à une forte augmentation du solde migratoire</i> .....	14
)A La Communauté de communes du Bassin d'Annonay – Cocoba.....	16
)B La Communauté de Communes du Val d'Ay :.....	17
)C La Communauté de Communes de Vivarhône.....	18
<i>3.2. Une population équilibrée en termes d'âges</i> .....	21
<i>3.3. Des indicateurs socio-économiques plutôt plus favorables que dans le reste du département</i> .....	21
<i>3.4. En synthèse ... sur les dynamiques démographiques</i> .....	22
<i>3.5. Habitat – logement : des besoins de diversification du parc et une spécialisation socio spatiale particulièrement marquée</i> .....	23
)A Un parc de logements insuffisamment diversifié, y compris sur Annonay.....	23
)B Un parc locatif social développé mais concentré à Annonay.....	24
<i>3.6. Une diversité insuffisante du parc concernant certains produits, y compris à Annonay qui assume pourtant la diversité de l'offre en logements à l'intérieur du bassin</i> .....	26
)A Une carence en petits logements et logements collectifs.....	26
)B Une spécialisation socio-spatiale à Annonay.....	27
)C Les personnes âgées et handicapées : une bonne capacité d'hébergement spécifique mais des besoins d'adaptation du parc de logements.....	27
)D Les jeunes : un accès relativement aisé au logement autonome mais des problématiques d'inconfort voire d'indignité dans l'habitat privé.....	28
<i>3.7. Une construction neuve qui excède les besoins internes et s'accompagne d'un délaissement du parc ancien</i> .....	28
)A Un point mort estimé à moins de 200 logements sur la période passée.....	28
)B Une construction neuve importante dans les communes périurbaines et les balcons du Rhône.....	30
)C Un parc qui ne se diversifie pas du point de vue de la forme urbaine.....	32
<i>3.8. Des enjeux très ciblés sur la valorisation des parcs anciens, publics et privés</i> .....	32
)A Un parc privé délaissé.....	32
<i>3.9. En synthèse ... sur l'habitat-logement</i> .....	35
...4 L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS : UN TERRITOIRE RURAL BÉNÉFICIAIRE DE 2 PÔLES MAJEURS, LA VILLE D'ANNONAY AVEC SA COURONNE, ET LA VALLÉE DU RHÔNE.....	36
<i>4.1. Le Bassin d'Annonay reste un territoire rural hiérarchisé</i> .....	36
<i>4.2. Une répartition globale de l'enseignement encore satisfaisante</i> .....	38
<i>4.3. Un nombre important d'équipements sportifs et de loisirs sur le Bassin mais une forte disparité dans la répartition territoriale</i> .....	40
<i>4.4. Des services de santé et des équipements pour les personnes âgées très présents et bien répartis</i> .....	40
<i>4.5. Un déséquilibre Est/Ouest</i> .....	42
<i>4.6. Un développement important des services notamment à destination des personnes</i> .....	42
<i>4.7. En synthèse ... sur les équipements et services</i> .....	44
...5 UNE DENSITÉ COMMERCIALE SATISFAISANTE AVEC UNE ARMATURE COMMERCIALE CONCENTRÉE AUTOUR DE DEUX PÔLES, L'UN AU SEIN DU BASSIN, L'AUTRE EN PÉRIPHÉRIE.....	45
<i>5.1. Préalable méthodologique</i> .....	45

<i>5.2. En préambule.....</i>	<i>45</i>
<i>5.3. Des pratiques territoriales multiples, liées à la fois au relief, au caractère rural du Bassin et à l'attraction de deux pôles principaux.....</i>	<i>48</i>
<i>5.4. Une érosion importante de la fréquentation dans le centre ville d'Annonay et en parallèle une légère progression de la zone commerciale de Davézieux.....</i>	<i>52</i>
<i>5.5. Un environnement commercial concurrentiel et dense.....</i>	<i>53</i>
<i>5.6. Les deux pôles d'attraction du Bassin : Annonay-Davézieux et Salaise/Sanne.....</i>	<i>54</i>
<i>5.7. En synthèse ... sur l'armature commerciale.....</i>	<i>56</i>
<b>CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>57</b>
<i>6. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE URBAINE QUI S'ACCÉLÈRE.....</i>	<i>57</i>
<i>6.1. Les surfaces urbanisées ont doublé entre 1980 et aujourd'hui !.....</i>	<i>57</i>
) <i>A Une cinquantaine d'hectares urbanisés chaque année.....</i>	<i>57</i>
) <i>B Une évolution irrégulière de l'artificialisation des sols.....</i>	<i>58</i>
) <i>C Une consommation essentiellement résidentielle.....</i>	<i>58</i>
) <i>D Une faible efficacité foncière résidentielle : 1 500 m2 consommés en moyenne pour l'accueil d'un nouveau ménage.....</i>	<i>60</i>
<i>6.2. Un phénomène d'étalement urbain au cours de ces 20 dernières années Un développement urbain plus rapide en dehors des pôles.....</i>	<i>60</i>
) <i>A Mais avec une efficacité foncière moindre.....</i>	<i>62</i>
<i>6.3. En synthèse ... sur la consommation foncière urbaine.....</i>	<i>64</i>
<i>7. UNE CONSOMMATION CROISSANTE ET IMPORTANTE DU FONCIER AGRICOLE LIÉE À L'URBANISATION ET À LA PRESSION EXTÉRIEURE.....</i>	<i>65</i>
<i>8. L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE, FORMES URBAINES ET MAILLAGE DU TERRITOIRE.....</i>	<i>70</i>
<i>8.1. Un pôle aggloméré et des bourgs ruraux de proximité.....</i>	<i>70</i>
<i>8.2. Un double phénomène de périurbanisation.....</i>	<i>75</i>
) <i>A Le desserrement de l'aire urbaine lyonnaise.....</i>	<i>75</i>
) <i>B La diffusion de l'urbanisation et la perte de centralité d'Annonay.....</i>	<i>76</i>
<i>8.3. Une agglomération en ordre de marche.....</i>	<i>79</i>
<i>8.4. Pôles ruraux et villages, une mutation rurale en marche ?.....</i>	<i>82</i>
<i>8.5. Des enjeux de « recentrement » et de gestion de l'espace.....</i>	<i>84</i>
<i>8.6. En synthèse ... sur l'armature urbaine.....</i>	<i>86</i>
<i>9. MOBILITÉS EXTERNES ET INTERNES DU TERRITOIRE.....</i>	<i>87</i>
<i>9.1. Transports et Déplacements.....</i>	<i>87</i>
) <i>A Les pratiques de déplacement sur le bassin.....</i>	<i>88</i>
) <i>B La grande échelle : les grandes infrastructures et équipements à enjeux.....</i>	<i>91</i>
<i>9.2. Le maillage routier et autoroutier.....</i>	<i>92</i>
) <i>A Les flux de circulation.....</i>	<i>95</i>
) <i>B La constitution d'une offre en mobilité est engagée.....</i>	<i>97</i>
<i>9.3. En synthèse ... sur les transports.....</i>	<i>101</i>
<i>9.4. le lien urbanisme-déplacement.....</i>	<i>104</i>
) <i>A Les gares, lieux privilégiés de l'intermodalité : la nouvelle gare routière d'Annonay.....</i>	<i>104</i>
) <i>B La proximité avec les gares de la Vallée du Rhône.....</i>	<i>105</i>
<i>9.5. Les modes doux.....</i>	<i>108</i>
) <i>A Les modes doux : mode de déplacement de proximité.....</i>	<i>108</i>
) <i>B Les modes doux : pratique de déplacement touristique et de loisirs.....</i>	<i>108</i>
<i>9.6. Des enjeux de mobilité.....</i>	<i>110</i>
<i>9.7. En synthèse sur ... toutes les mobilités.....</i>	<i>111</i>
<b>CHAPITRE 3 – DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DU BASSIN D'ANNONAY.....</b>	<b>113</b>
<i>10. LA POPULATION ACTIVE.....</i>	<i>113</i>
<i>10.1. Une progression sensible : porteuse de potentialité.....</i>	<i>113</i>
<i>10.2. Des évolutions marquées par catégorie socio-professionnelle : vers un rapprochement des moyennes régionales.....</i>	<i>114</i>
<i>10.3. La structure par âge de la population active : un potentiel actif plus âgé que sur Rhône-Alpes.....</i>	<i>115</i>
<i>10.4. Un taux d'activité soutenu : signe d'une assez bonne employabilité.....</i>	<i>115</i>
<i>10.5. S'agissant de l'activité selon le sexe : des actives féminines en moins bonne posture dans l'économie locale*.....</i>	<i>116</i>
<i>10.6. Le marché du travail : la réduction de l'outil de production conduit à une extension géographique du marché du travail.....</i>	<i>117</i>
<i>10.7. Synthèse ... sur la population active.....</i>	<i>118</i>

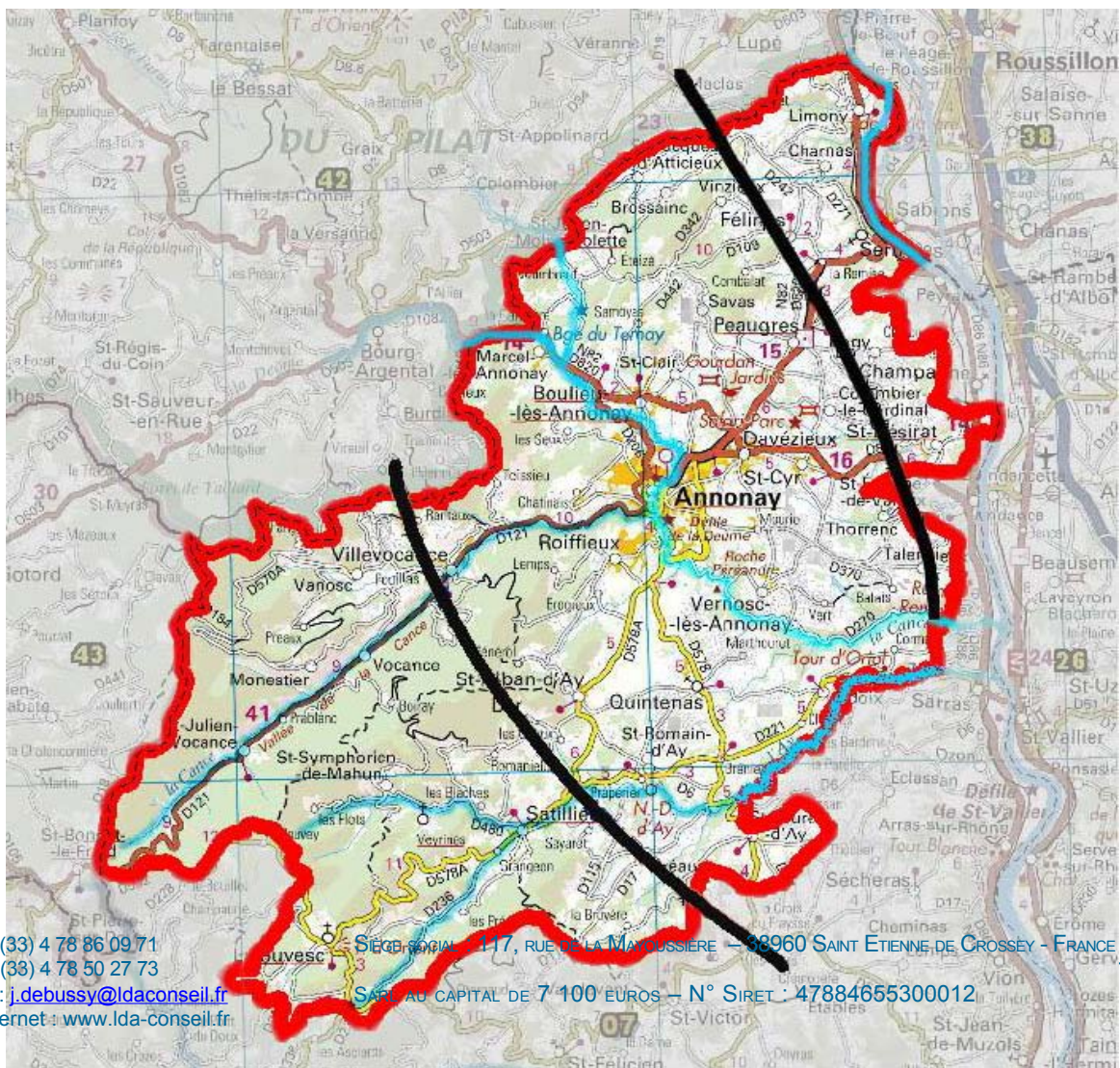
11	L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE DU SCOT.....	119
11.1	LES SOURCES STATISTIQUES.....	119
11.2	Une quasi stagnation de l'emploi.....	119
11.3	La répartition de l'emploi sur le territoire : une faible densité.....	121
11.4	La structure des emplois par CSP : la marque d'une activité de production.....	122
11.5	L'emploi à travers les grandes activités : des profils spécifiques à chaque EPCI, une identité distincte de la moyenne régionale.....	124
11.6	Zoom sur les évolutions récentes.....	125
11.7	zoom sur la filière bois du bassin.....	127
11.8	L'approche de l'emploi par commune : une évolution de l'emploi entre 1999 et 2008 sur le Bassin d'Annonay porteuse de contrastes :.....	129
11.9	synthèse ... sur l'emploi.....	131
12	LE TISSU ÉCONOMIQUE DU BASSIN D'ANNONAY.....	132
12.1	Préambule.....	132
12.2	Un tissu important et des entreprises de petite taille :.....	132
12.3	Une forte concentration géographique du tissu :.....	132
12.4	Analyse du tissu, par activité et par taille : des petits établissements nombreux et à prendre en compte...134	
13	L'OFFRE ÉCONOMIQUE LOCALE.....	138
13.1	Le foncier disponible.....	138
	)AVivarhône :.....	138
	)BVal D Ay :.....	138
	)CLa Cocoba :.....	138
13.2	L'offre économique locale : ses perspectives.....	139
13.3	la création d'entreprise.....	141
13.4	Une démarche très volontariste pour couvrir l'ensemble de l'Ardèche en haut et très haut débit.....	142
13.5	synthèse sur ... l'analyse du tissu d'entreprises.....	143
14	ANALYSE DÉTAILLÉE DES ACTIVITÉS, COMPARAISON RIVE DROITE / RIVE GAUCHE.....	144
14.1	Base d'analyse.....	144
14.2	les grandes tendances.....	144
15	UNE AGRICULTURE DIVERSIFIÉE, DYNAMIQUE MAIS DE PLUS EN PLUS FRAGILISÉE PAR LA PRESSION URBAINE.....	148
15.1	Une agriculture diversifiée, avec des orientations agricoles différenciées selon les secteurs.....	148
	)APréalable Méthodologique.....	148
	)BPrésentation du Bassin d'Annonay.....	148
	)CParmi-celles-ci, 3 entités concernent le Bassin d'Annonay :.....	151
15.2	Le marché de l'espace rural : un marché agricole qui recule de façon constante en surface.....	155
15.3	Des potentialités de valorisation qui se conjuguent à de fortes inquiétudes sur le devenir de l'agriculture.....	157
15.4	En synthèse ... sur l'activité agricole.....	161
16	UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE ENCORE MARGINALE AVEC UNE VOCATION ESSENTIELLEMENT DE LOISIRS ET DE PROXIMITÉ.....	162
16.1	des atouts et potentiels touristiques et culturels autour d'un cadre de vie et d'un patrimoine bâti et naturel de qualité.....	162
16.2	Une activité vécue comme complémentaire voire marginale.....	163
16.3	En synthèse ... sur l'activité de tourisme.....	166
<b>CHAPITRE 4 : CADRE DE VIE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BASSIN D'ANNONAY.....</b>		<b>167</b>
17	MILIEUX ET PAYSAGES.....	167
17.1	Limites physiques du territoire.....	167
	)ALe contexte topographique.....	167
	)BLe contexte géologique.....	167
	)CLe contexte climatique.....	169
17.2	En synthèse sur ... les limites physiques du territoire.....	170
17.3	Milieus et Paysages.....	171
	)ALe Bassin d'Annonay : des paysages multiples.....	171
17.4	Patrimoine paysager et architectural.....	179
	)ALes marqueurs identitaires du paysage.....	179
	)BLes espaces bâtis : un paysage conditionné par les silhouettes villageoises.....	181
17.5	es enjeux forts pour le maintien de la qualité paysagère, bien commun du territoire.....	188
17.6	En synthèse sur ... les paysages et cadre de vie.....	190
18	LE PATRIMOINE NATUREL.....	191

<i>18.1. Les espaces naturels</i> .....	191
)A Les espaces forestiers.....	191
)B Les milieux aquatiques.....	194
)C Les espaces agricoles.....	198
)D Les espaces de montagne.....	199
)E Les espaces naturels protégés.....	202
<i>18.2. En synthèse ... sur les milieux naturels</i> .....	204
<i>18.3. La biodiversité</i> .....	205
<i>18.4. En synthèse ... sur la biodiversité</i> .....	207
<i>18.5. Les fonctionnalités écologiques</i> .....	208
)A La Trame Verte et Bleue.....	208
)B Les corridors écologiques.....	210
<i>18.6. En synthèse ... sur les fonctionnalités écologiques</i> .....	216
19 LA RESSOURCE EN EAU.....	217
<i>19.1. Les politiques publiques en cours</i> .....	217
<i>19.2. Les eaux superficielles</i> .....	217
<i>19.3. Les eaux souterraines</i> .....	220
<i>19.4. L'alimentation en eau potable</i> .....	222
)A Organisation de la gestion de l'eau.....	222
)B Nature de la ressource.....	223
)C Qualité de la ressource.....	224
)D Protection de la ressource.....	226
)E Consommation de la ressource.....	229
<i>19.5. Etudes quantitatives sur les bassins versants du territoire</i> .....	230
<i>19.6. En synthèse ... sur la ressource en eau</i> .....	232
20 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES.....	234
<i>20.1. L'assainissement collectif</i> .....	234
<i>20.2. L'assainissement autonome</i> .....	236
<i>20.3. En synthèse sur ... l'assainissement</i> .....	237
21 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	238
<i>21.1. La situation actuelle</i> .....	238
<i>21.2. Le traitement des eaux pluviales</i> .....	239
<i>21.3. En synthèse sur ... la gestion des eaux pluviales</i> .....	240
22 LA RESSOURCE ÉNERGÉTIQUE.....	241
<i>22.1. La production d'énergie</i> .....	241
<i>22.2. La consommation d'énergie</i> .....	247
<i>22.3. Le potentiel du territoire</i> .....	248
<i>22.4. En synthèse sur ... la ressource énergétique du territoire</i> .....	251
23 LES ENJEUX ÉNERGIE-CLIMAT.....	252
<i>23.1. Le contexte</i> .....	252
<i>23.2. Les émissions de Gaz à Effet de Serre</i> .....	252
<i>23.3. La prise en compte du changement climatique</i> .....	255
<i>23.4. En synthèse sur ... les enjeux énergie-climat</i> .....	257
24 L'AIR.....	258
<i>24.1. La qualité de l'air</i> .....	258
<i>24.2. Inventaire des émissions de polluants</i> .....	258
<i>24.3. En synthèse sur ... l'air</i> .....	259
25 LES SOLS.....	260
<i>25.1. L'exploitation des carrières</i> .....	260
<i>25.2. La pollution des sols</i> .....	260
<i>25.3. En synthèse sur ... les sols</i> .....	261
26 LES RISQUES.....	262
<i>26.1. Risques naturels</i> .....	262
)A Risque d'inondation.....	262
)B Risque de feu de forêt.....	265
)C Risque de mouvement de terrain.....	267
)D Risque sismique.....	269

<i>26.2.Risques technologiques.....</i>	<i>272</i>
)ARisque d'exposition au plomb.....	272
)BLe risque de rupture de barrage.....	272
)CLe risque industriel.....	274
)DLe risque minier.....	274
)ELe risque lié au transport de matières dangereuses.....	274
)FLe risque nucléaire.....	274
<i>26.3.En synthèse ... sur les risques.....</i>	<i>277</i>
<b>27NUISANCES ET CADRE DE VIE.....</b>	<b>278</b>
<i>27.1.Nuisances acoustiques.....</i>	<i>278</i>
<i>27.2.Electromagnétisme.....</i>	<i>279</i>
<i>27.3.Gestion des déchets.....</i>	<i>279</i>
)ADéchets ménagers et assimilés.....	279
)BDéchets du Bâtiment et des Travaux Publics.....	283
<i>27.4.En synthèse ... sur les nuisances et le cadre de vie.....</i>	<i>285</i>
<b>CHAPITRE 5 - SYNTHÈSE TRANSVERSALE DU DIAGNOSTIC DU BASSIN D'ANNONAY.....</b>	<b>286</b>
...28LA NÉCESSAIRE SYNTHÈSE AU TERME D'UNE DÉMARCHE DE 12 MOIS.....	287
<i>28.1.L'articulation entre Projet de Territoire et Procédure de planification.....</i>	<i>287</i>
<i>28.2.Cinq priorités pour passer de l'état des lieux au diagnostic stratégique.....</i>	<i>287</i>
...29PRIORITÉ 1 : UN BASSIN DE VIE À CARACTÈRE RURAL CONFRONTÉ À UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF QUI S'ACCENTUE DEPUIS 2000.....	288
...30PRIORITÉ 2 : UNE DÉSORGANISATION DU TERRITOIRE EN COURS AVEC UN AFFAIBLISSEMENT DES CENTRALITÉS.....	290
...31PRIORITÉ 3 : UN TISSU ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE À FORTE EMPREINTE INDUSTRIELLE QUI VIT UNE MUTATION.....	291
...32PRIORITÉ 4 : UNE ATTRACTIVITÉ DÉSTABILISANTE DU FAIT D'UNE ORGANISATION TERRITORIALE INADAPTÉE.....	292
...33PRIORITÉ 5 : UN CADRE DE VIE ET DES RESSOURCES NATURELLES DE QUALITÉ AUJOURD'HUI PEU PROTÉGÉS ET PEU VALORISÉS : DES ATOUTS DU DÉVELOPPEMENT FRAGILISÉS.....	293
...34LES CLÉS DE LA DYNAMIQUE SPATIALE.....	294
<b>ANNEXES.....</b>	<b>300</b>
<i>34.1.Tableaux complémentaires.....</i>	<i>301</i>
<i>34.2.Bibliographie.....</i>	<i>319</i>
<i>34.3.Webographie.....</i>	<i>320</i>

# INTRODUCTION

- ❖ Un territoire porteur d'identité, remarquable par ses paysages, son image, son organisation
- ❖ Un territoire aux franges de l'espace métropolitain lyonnais
- ❖ Une certaine insularité montagnaise qui rejoint le continent « rhodanien » par des passages étroits
- ❖ Une quête de renouvellement économique dans un système économique en pleine mutation
- ❖ Une dynamique démographique spécifique et en décalage avec ses voisins drômois, ligériens et rhodaniens
- ❖ Des réelles fonctions de centralités pour une zone de chalandise élargie
- ❖ Trois intercommunalités d'un même bassin de vie aux dynamiques contrastées



Tél : + (33) 4 78 86 09 71  
Fax : + (33) 4 78 50 27 73  
E-mail : [j.debussy@ldaconseil.fr](mailto:j.debussy@ldaconseil.fr)  
Site Internet : [www.lda-conseil.fr](http://www.lda-conseil.fr)

SIREB SOCIAL 117, RUE DE LA MAISONNIERE - 38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY - FRANCE  
SIREB AU CAPITAL DE 7 100 EUROS - N° SIRET : 4788465300012

Source : Note d'enjeux de l'Etat – DDT 07-2011

Tél : + (33) 4 78 86 09 71  
Fax : + (33) 4 78 50 27 73  
E-mail : [j.debussy@ldaconseil.fr](mailto:j.debussy@ldaconseil.fr)  
Site Internet : [www.lda-conseil.fr](http://www.lda-conseil.fr)

SIÈGE SOCIAL : 117, RUE DE LA MAYOUSSIÈRE – 38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY - FRANCE

---

SARL AU CAPITAL DE 7 100 EUROS – N° SIRET : 47884655300012



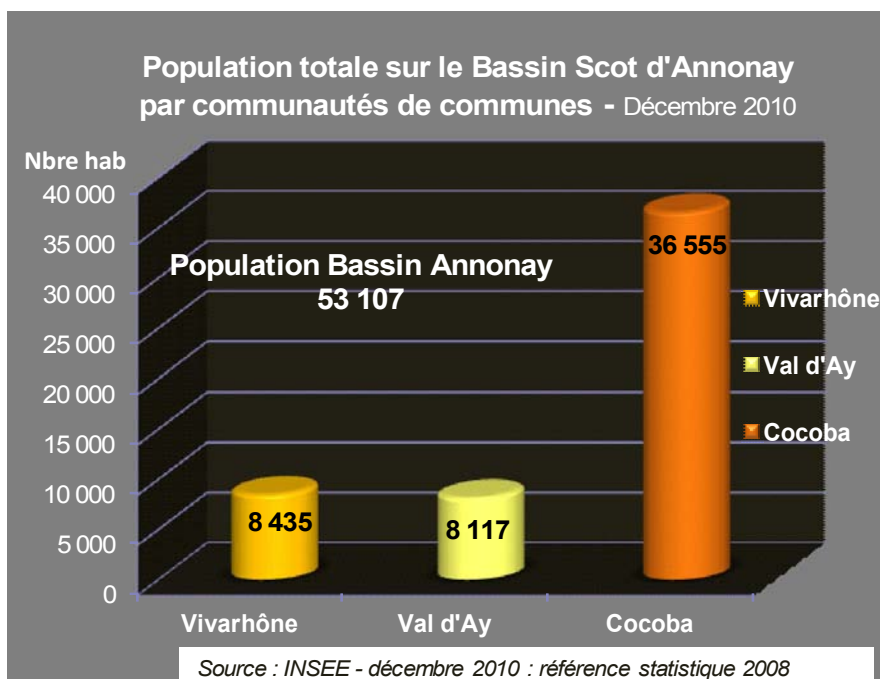
## ...1 LE BASSIN D'ANNONAY

### .1.1. UN TERRITOIRE À CARACTÈRE RURAL AVEC LA VILLE D'ANNONAY COMME VÉRITABLE ENTITÉ URBAINE STRUCTURANTE DU BASSIN

Le territoire étudié dans ce diagnostic est appelé « Bassin d'Annonay » par l'ensemble des acteurs. Il désigne le périmètre du Scot actuel.

Le territoire est situé à la limite nord-ouest du département de l'Ardèche. Il est limitrophe des départements de la Loire, de la Drôme et de l'Isère

Ce Bassin recouvre trois communautés de communes et 36 communes. Seule la communauté de communes du Val d'Ay n'est pas intégrée en totalité dans ce périmètre :



- La Communauté de Communes du Bassin d'Annonay = 16 communes ;
- La Communauté de Communes du Val D'Ay = 9 communes (sur les 10 communes de la CC), la commune de St Pierre-sur-Doux n'étant donc pas intégrée ;
- La Communauté de Communes du Vivarhône = 11 communes.

Population totale		Emplois		Densité Hab/Km <sup>2</sup>	
1982	2008	1999	2007	1982	2008
44 674	53 107	19 503	20 045	87	115

Source : INSEE

Tél : + (33) 4 78 86 09 71  
Fax : + (33) 4 78 50 27 73  
E-mail : [j.debussy@ldaconseil.fr](mailto:j.debussy@ldaconseil.fr)  
Site Internet : [www.lda-conseil.fr](http://www.lda-conseil.fr)

SIÈGE SOCIAL : 117, RUE DE LA MAYOUSSIÈRE – 38960 SAINT ETIENNE DE CROSSEY - FRANCE

---

SARL AU CAPITAL DE 7 100 EUROS – N° SIRET : 47884655300012

Le Bassin d'Annonay rassemble 53 107 habitants. Sur les 36 communes, seules 5 dépassent les 2000 habitants.

La densité de population moyenne s'élève à 115 habitants/km<sup>2</sup> largement supérieure à la densité ardéchoise (56 hab/km<sup>2</sup>). Les densités de population sur le Bassin d'Annonay reflètent le caractère à « double vitesse » de ce territoire avec des densités de population importantes à l'est, et de faibles densités à l'ouest, où les communes connaissent en général une croissance plus limitée.

Au sein de ce Bassin, la ville d'Annonay regroupe plus de 17 000 habitants.

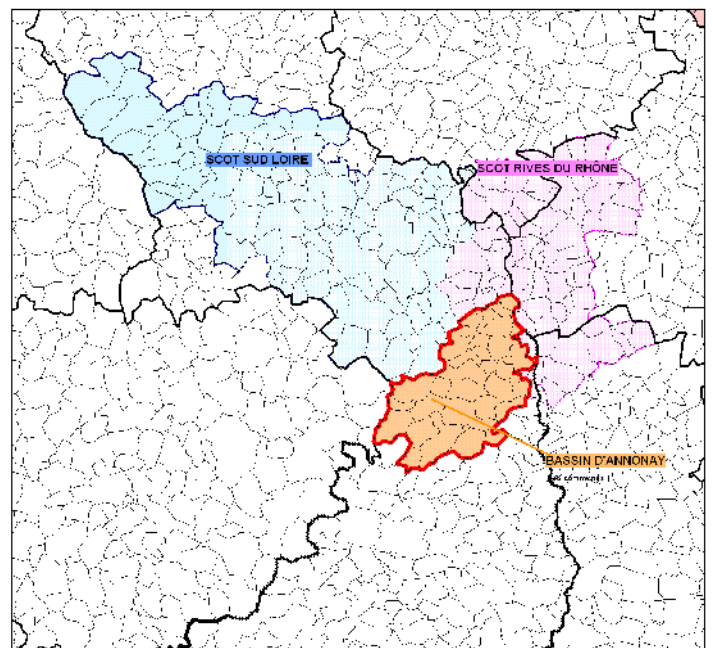
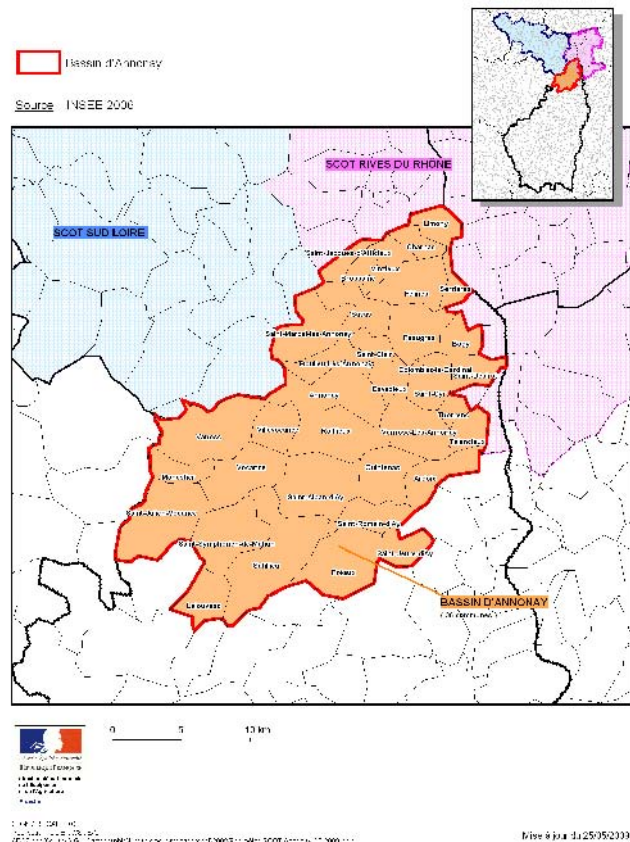
Le territoire fait partie du Pays Ardèche Verte, qui pour mémoire, comprend 78 600 habitants.

### Le Scot du Bassin d'Annonay

Les communautés de communes de Vivarhône et du Bassin d'Annonay ont la compétence SCOT, contrairement à la communauté de communes du Val d'Ay. Cette dernière est un EPCI à durée déterminée qui prend fin au 31/12/2011.

Le Bassin d'Annonay est limitrophe du SCOT Sud-Loire et de celui des Rives du Rhône qui fonctionne autour des pôles de Roussillon, Saint-Rambert et de Vienne.

### DEPARTEMENT DE L'ARDECHE SCOT du bassin d'Annonay



Cartes issues du Porter-à-connaissance de l'Etat - 2009

Un **SDAU** (Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) a été approuvé en 1975.

En 1994 a été créé le syndicat Mixte du Schéma Directeur du Bassin d'Annonay. En 1994, il a été décidé une première révision du SD. Il comprenait alors 48 communes et 56°074 habitants.

En 2002, la révision de ce Schéma Directeur a été approuvée (ayant valeur de Scot).

En 2004 le périmètre de ce Schéma Directeur a été modifié : des 48 communes du départ, le périmètre a été réduit aux 36 communes actuelles.

En 2009 une prescription de révision du SD et d'élaboration du Scot a été formulée.

C'est le syndicat mixte du Bassin d'Annonay qui est porteur du schéma directeur valant SCoT approuvé en mars 2002 et de cette démarche de révision.

Le schéma approuvé de 2002 sera caduc en mars 2012.

Il n'a pas été effectué de bilan ni d'évaluation du Schéma Directeur.

Cependant, le schéma approuvé en **2002** dressait les **constats** suivants :

- les orientations du SDAU de 1975 projetaient une population d'environ 50 000 hab. en 2000 sur le territoire contre 37 400 en réalité.
- la ville centre d'Annonay n'a pas connu le développement projeté, et à l'inverse, plusieurs communes de la frange est du territoire ont connu une croissance soutenue (construction de 4500 logements sur le territoire entre 1975 et 2000).
- la déviation d'Annonay s'est limitée à la déviation Est du Pont Chevalier à la RD 370.
- La plupart des zones d'activités prévues par le SDAU ont été réalisées (exception de celle de Roiffieux)

## ....2 LA DÉMARCHE ENGAGÉE

### .2.1. LES OBJECTIFS INITIAUX

Après avoir connu différents découpages géographiques, le Scot du Bassin d'Annonay s'engage dans une démarche radicalement nouvelle qui va marquer une étape importante dans la dynamique locale.

Le Bassin d'Annonay a construit son projet au sein de plusieurs périmètres institutionnels :

- Le CDDRA Ardèche Verte qui conjugue un enjeu urbain autour d'Annonay et un enjeu rural sur une grande partie du territoire ;
- Au sein de la Communauté de Communes du Bassin d'Annonay qui s'est efforcée d'organiser un territoire à taille critique pour structurer la dynamique Nord Ardèche, tout en ayant à arbitrer entre des concurrences vives mais aussi stimulantes entre les communes de Davézieux et d'Annonay ;
- Au sein des communautés de VivaRhône et du Val d'Ay qui se situent chacune sur des dynamiques distinctes, la première, proche du couloir Rhodanien, qui ressent davantage son influence, la seconde, davantage confrontée à des dynamiques rurales et de structuration de bourgs centres ;
- *La commune d'Annonay, espace de référence historique de ce bassin, a la fonction stabilisatrice du territoire. Elle est en même temps confrontée à une nécessaire mutation urbaine et sociale, profonde, dont la réussite conditionnera la performance de l'ensemble ;*
- *Le Département joue un rôle important dans la structuration des espaces locaux.*

Le Bassin d'Annonay, organisé autour de ces trois intercommunalités, est en ordre de marche. Il lui reste à produire un projet partagé et porteur : c'est l'enjeu de cette décision stratégique de rejoindre le Scot des Rives du Rhône.

Pour engager cette réflexion, le Bassin d'Annonay a choisi d'approfondir le diagnostic de son territoire afin d'être en mesure d'identifier ses enjeux et d'être en capacité de définir ses objectifs de développement au préalable, ou a minima de

façon concomitante à la procédure administrative de rapprochement avec le Scot Rives du Rhône. Ces premières conclusions sont indispensables pour mieux appréhender et plus fondamentalement permettre ce rapprochement avec un territoire qui a déjà une certaine habitude de travail collégial sur ces thèmes et qui vient d'arrêter son SCoT.

La démarche a donc été définie et lancée fin 2010 autour d'une problématique « Etudes et animation de la concertation pour la définition des enjeux des territoires du SCoT du Bassin d'Annonay et du futur SCoT fusionné avec les Rives du Rhône. »

### .2.2. LE PROCESSUS DE TRAVAIL MIS EN ŒUVRE

La démarche a démarré fin décembre 2010, par des ateliers de concertation avec les élus du Syndicat mixte.

La réalisation du diagnostic territorial constitue la première étape clé de l'élaboration d'un SCoT.

La vocation du diagnostic est de partager et faire partager une vision commune du territoire afin d'identifier et hiérarchiser les enjeux fondamentaux auxquels est confronté le territoire pour permettre de bâtir une stratégie globale de développement.

Les fondements de cette stratégie et ses déclinaisons opérationnelles devront être développés dans les deux autres documents constitutifs du SCoT, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

### .2.3. L'OBJECTIF DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

STRATÉGIQUE EST DE RÉPONDRE À LA QUESTION : OÙ EN EST LE **BASSIN D'ANNONAY** ?

Pour réaliser ce diagnostic territorial stratégique le Syndicat mixte du Bassin d'Annonay a volontairement choisi de mettre en place une démarche mobilisatrice et concertée, centrée sur les principales

problématiques du territoire.

Le pilotage opérationnel de la démarche s'est organisé en mobilisant au mieux les élus du Syndicat Mixte.

Dès le mois de décembre 2010, 4 ateliers participatifs ont réuni l'ensemble des élus du Syndicat Mixte afin de préparer la démarche et de sensibiliser les élus aux problématiques en jeu.

La commission révision du Syndicat Mixte ont suivi de près chaque étape de la démarche de concertation et d'élaboration du diagnostic. Ils ont été impliqués dans l'animation des ateliers de concertation de décembre 2010 à juillet 2011.

A côté des réunions de concertation, la commission a été fortement sollicité pour travailler sur les propositions préparées avec les vice-présidents ou le groupe technique. Cette organisation a permis de répondre chemin-faisant aux questions à traiter en priorité, de progresser collectivement et d'ajuster la démarche pour une meilleure appropriation par les élus, le Comité Syndical restant bien entendu l'instance de validation des décisions collectives.

Pour soutenir cette démarche sous une forme projet, le Syndicat Mixte a choisi dès le démarrage de la démarche de créer et de mettre en place un groupe technique. Ce groupe a réuni les techniciens des trois communautés de communes, un technicien du Scot Rives du Rhône et les personnes ressources du territoire, notamment les partenaires publics. Une relation étroite avec le Scot Rives du Rhône a facilité le suivi du projet de Scot Rives du Rhône, les échanges entre les élus des deux rives et conforté l'équipe technique du Syndicat Mixte Bassin d'Annonay.

diagnostic

- Un inventaire des études disponibles avait été effectué par le Syndicat Mixte du Bassin d'Annonay en amont de la démarche. C'est cet inventaire qui a servi de base de travail et qui a été alimenté au fur et à mesure. Un tableau récapitulatif a été formalisé ;
- Des ateliers de concertation élargis à l'ensemble des acteurs du territoire en Avril-Mai pour la présentation de l'état des lieux et son enrichissement ;
- Un séminaire de travail sur les problématiques et enjeux en juillet ;
- Une étape d'appropriation avec les élus du Syndicat Mixte à travers une lecture transversale du diagnostic et une formalisation collective des problématiques et enjeux ;

Ce sont l'ensemble de ces travaux qui ont nourri l'élaboration de ce diagnostic présenté ci-après.

#### **.2.4. LES PRINCIPALES ÉTAPES DE TRAVAIL DE DÉCEMBRE 2010 À DÉCEMBRE 2011 :**

- Les ateliers participatifs de décembre 2010 avec les élus du Syndicat Mixte
- L'élaboration du référentiel avec le groupe technique. L'objectif était de créer une base de données sur le Bassin d'Annonay, d'identifier et de qualifier les principales problématiques, de formaliser un plan de

## .2.5. ORGANISATION DU RAPPORT DE DIAGNOSTIC

Le diagnostic du Bassin d'Annonay est organisé en 2 parties :

- 1ère partie : 4 grands chapitres avec une entrée thématique :
  - **Chapitre 1** : Habiter et Vivre dans le Bassin d'Annonay qui aborde les dynamiques démographiques, les questions relatives à l'habitat et au logement, l'offre de services et équipements, l'armature commerciale ;
  - **Chapitre 2** : Organisation et fonctionnement du territoire qui traite des questions relatives à la consommation foncière, urbaine et agricole notamment, à l'armature urbaine, aux mobilités internes et externes, à l'accessibilité qui intègre le sujet des principales voies de

communication dont les Technologies d'Information et de communication (TIC) ;

- **Chapitre 3** : Les dynamiques économiques autour des questions des mutations économiques, du développement économique, de l'agriculture, et de l'activité touristique ;
- **Chapitre 4** : Cadre de vie et qualité environnementale qui aborde les principaux sujets liés aux milieux et paysages, aux ressources naturelles et patrimoniales, en fonction des données disponibles, cette partie n'étant pas un état initial de l'environnement.

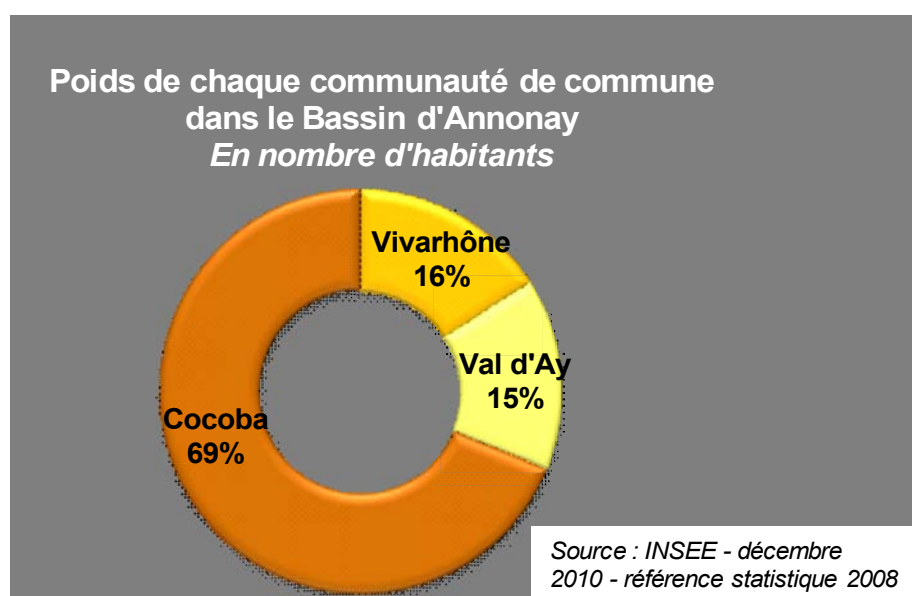
La partie 2 est une synthèse transversale, travaillée avec les élus du Bureau syndical : elle reprend les points clefs du diagnostic et les perspectives pour l'élaboration d'un projet de territoire.

# Chapitre 1 – Habiter et vivre dans le Bassin d'Annonay

## ...3 UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE QUI SE CONFIRME SUR L'ENSEMBLE DU BASSIN D'ANNONAY

Une partie des données présentées dans ce chapitre est issue de l'étude des enjeux d'habitat par bassin réalisée par la Direction départementale de Territoires de l'Ardèche en 2009.

Le bassin d'habitat d'Annonay comprend 4 communes de la vallée du Rhône n'appartenant pas au périmètre de SCOT : Andance, Champagne, Peyraud et Saint-Etienne de Valoux, **soit moins de 2 500 habitants**.



### .3.1. UNE ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE DEPUIS 2000 LIÉE À UNE FORTE AUGMENTATION DU SOLDE MIGRATOIRE

Avec un peu plus de **51 000 habitants en 2007**, le bassin d'Annonay a bénéficié d'une croissance démographique significative de **0,9 % par an depuis 1999**, soit un taux légèrement inférieur à la moyenne départementale (1 % par an) mais similaire à la moyenne régionale.

Cette croissance résulte à la fois d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs (respectivement + 2,6 % et + 4 % entre 1999 et 2006).

Une situation contrastée à l'intérieur du Bassin entre la vallée du Rhône, le Plateau et la Montagne et entre Annonay et les communes périphériques.

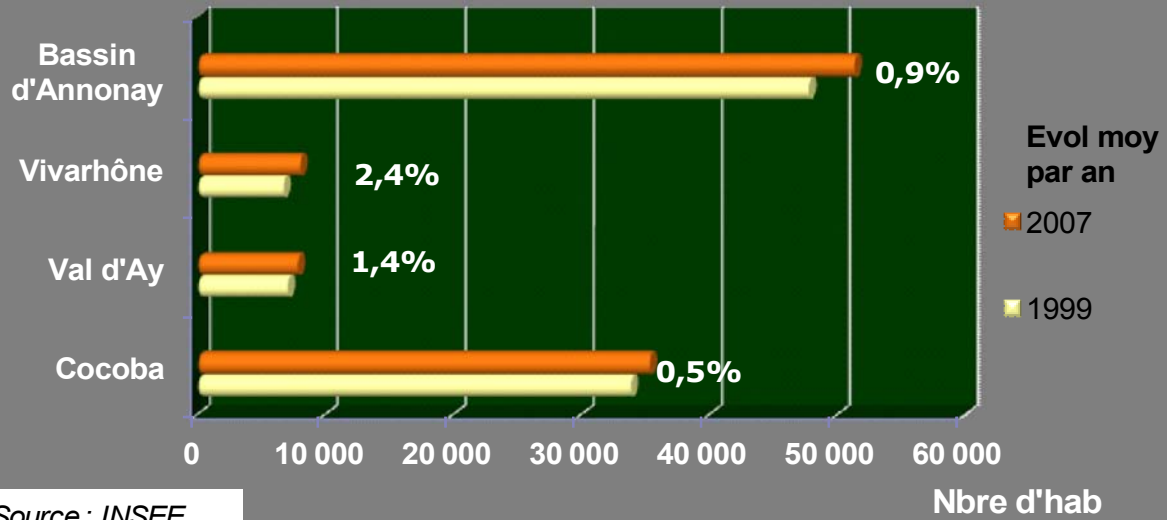
La croissance démographique est très inégale au sein du territoire : alors qu'Annonay continue à perdre des habitants (-0,2 % par an), de même qu'une demi-douzaine de communes, d'autres communes atteignent des taux de croissance très importants, supérieurs à 3 % par an. Ces communes sont situées dans la vallée du Rhône ou sur le balcon rhodanien.

#### Rappel : évolution population :

- Rhône-Alpes : + 0,9 % /an avec 0,5 % dû au solde naturel et 0,4 % dû au solde migratoire.
- Grand Lyon : + 0,7 % / an dont 0,8 % dû au solde naturel et 0,1 % dû au solde migratoire.
- Scot Rives du Rhône : 1,2 % par an.



Population totale en 2007  
et évolution sur le Bassin d'Annonay 1999/2007



SCOT Bassin Annonay  
Population totale depuis 1936  
avec courbe d'évolution entre 1975 et 2009



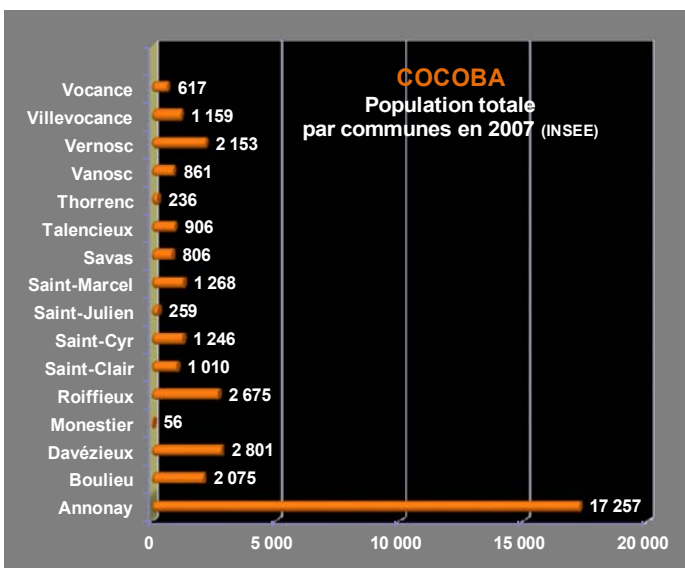
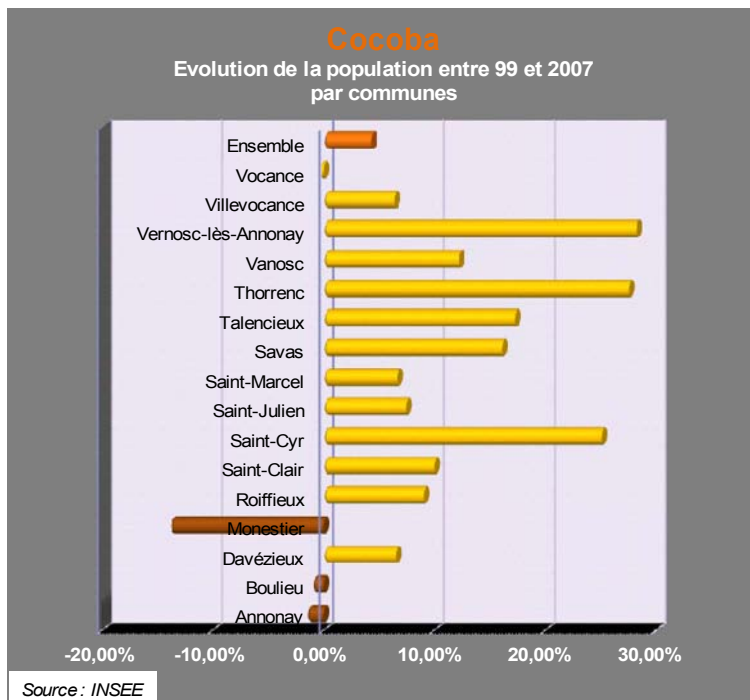
### )A La Communauté de communes du Bassin d'Annonay – Cocoba

Ce secteur constitue le cœur du Bassin d'Annonay avec 69% de la population du Bassin.

Les dynamiques démographiques sur ce secteur mettent en évidence :

- Une croissance qui repose sur 0,4% de solde naturel et 0,2% de solde migratoire
- Une concentration urbaine avec la ville centre d'Annonay, entité urbaine structurante ;
- Une évolution de la population encore négative sur la ville d'Annonay mais une dynamique de renouvellement urbain en cours.

La forte évolution sur les communes de la frange est pose la question des équilibres urbains au sein du Bassin d'Annonay, autrement dit des relations entre la commune centre et les communes périphériques

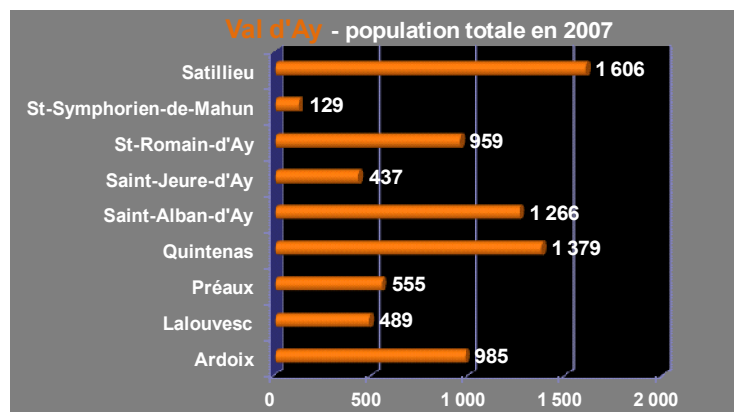
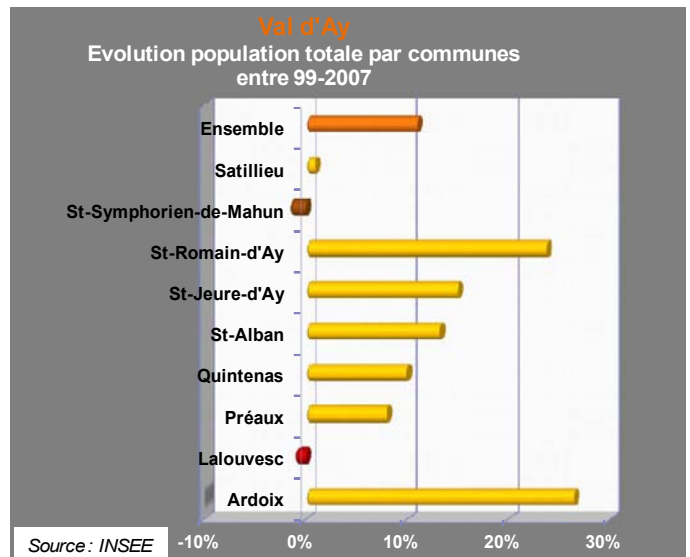


### )B Le secteur du Val d'Ay :

Ce secteur, essentiellement situé en zone de plateau et de montagne, représente 15% de la population du Bassin d'Annonay.

Il se caractérise par :

- Un caractère très rural : aucune commune ne dépasse les 2 000 habitants ;
- Une faible densité ;
- Une croissance encore importante (+1,3%/an) mais qui repose désormais uniquement sur le solde migratoire ;
- Une perte de population sur 2 communes : St Symphorien de Mahun et Lalouvesc ;
- Une forte progression sur les 2 communes d'Ardoix et de St Romain d'Ay ;
- Un indice de jeunesse inférieur à la moyenne du Bassin et un taux de vieillissement plus marqué que sur le reste du Bassin.

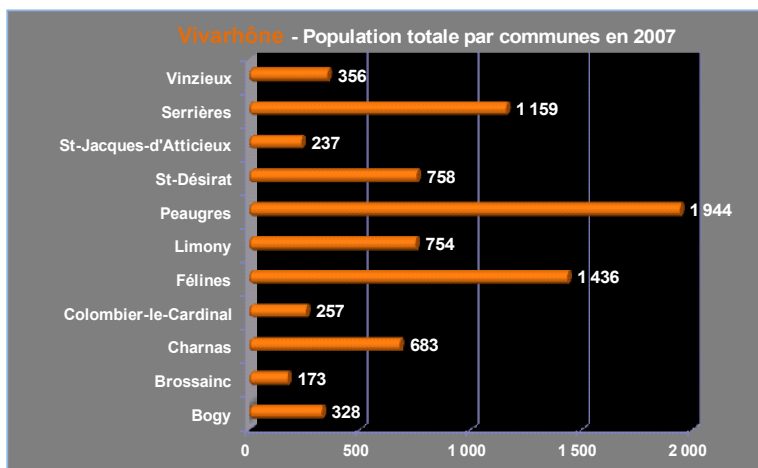
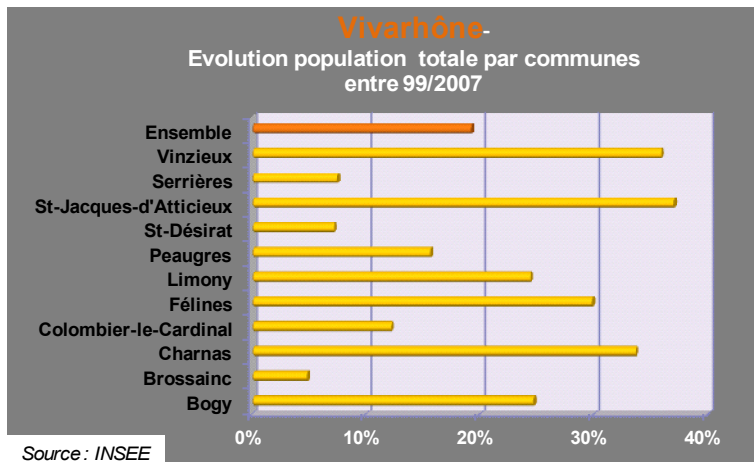


### )C La Communauté de Communes de Vivarhône

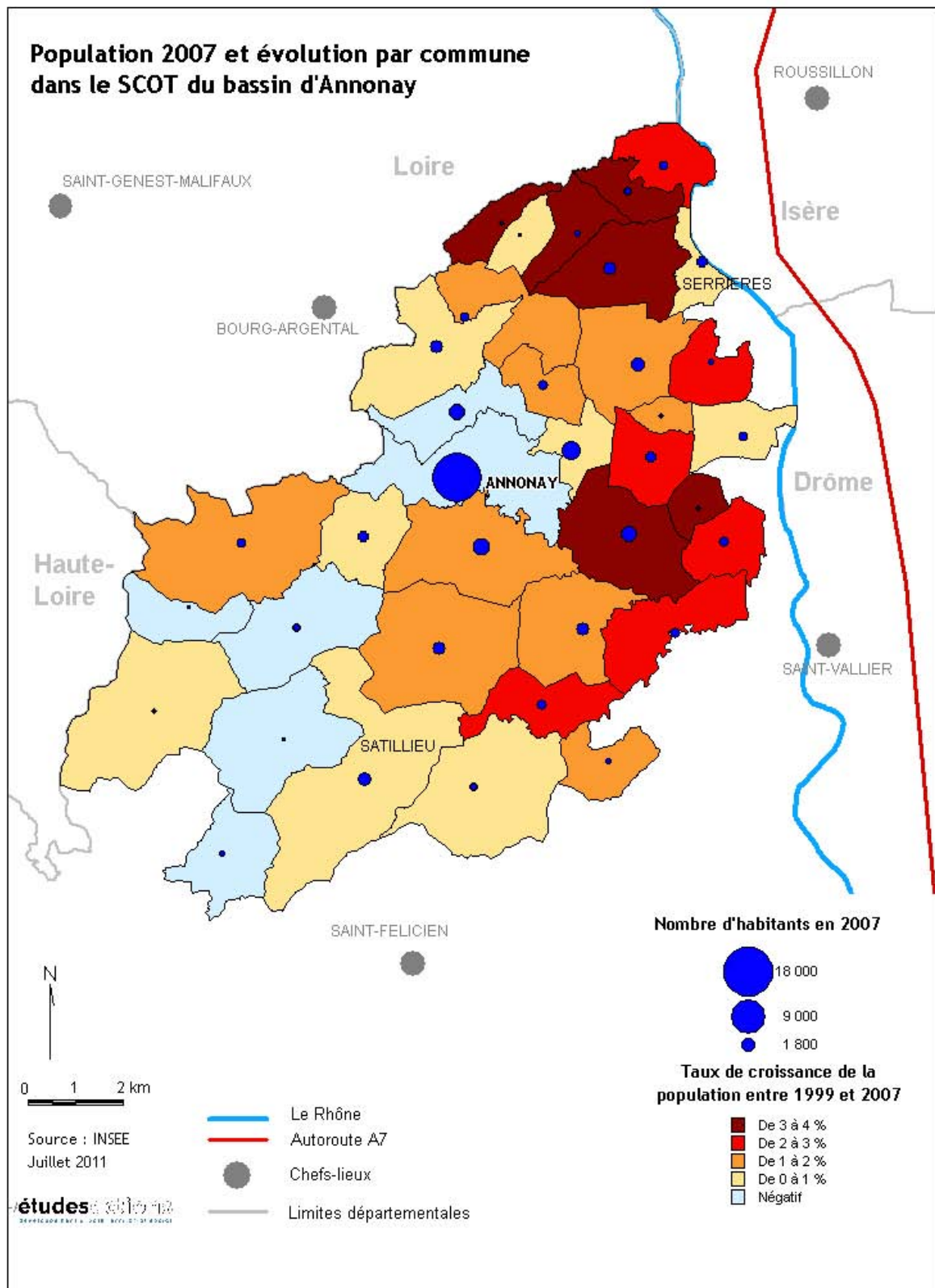
Ce secteur qui représente 16% de la population du Bassin d'Annonay est celui qui connaît la plus forte dynamique démographique :

- Un secteur encore très rural : aucune commune ne dépasse les 2 000 habitants ;
- Une attractivité liée à la proximité avec la vallée du Rhône et des pôles urbains (Saint Etienne, Valence, Lyon)
- Une évolution de + 2,2 % par an avec une croissance forte sur l'ensemble de Vivarhône ;
- Un solde naturel encore positif (+ 0,6%) et un solde migratoire qui continue à progresser (+1,6%) ;
- 6 communes ont un taux d'évolution entre +20% et +35 % ;
- Une faible part des plus de 60 ans (seulement 20 %).

Ce secteur montre une importante croissance démographique depuis une dizaine d'années avec l'arrivée de nouvelles populations relativement jeunes, familles avec enfants sur un territoire multi-polarisé.



## Population 2007 et évolution par commune dans le SCOT du bassin d'Annonay

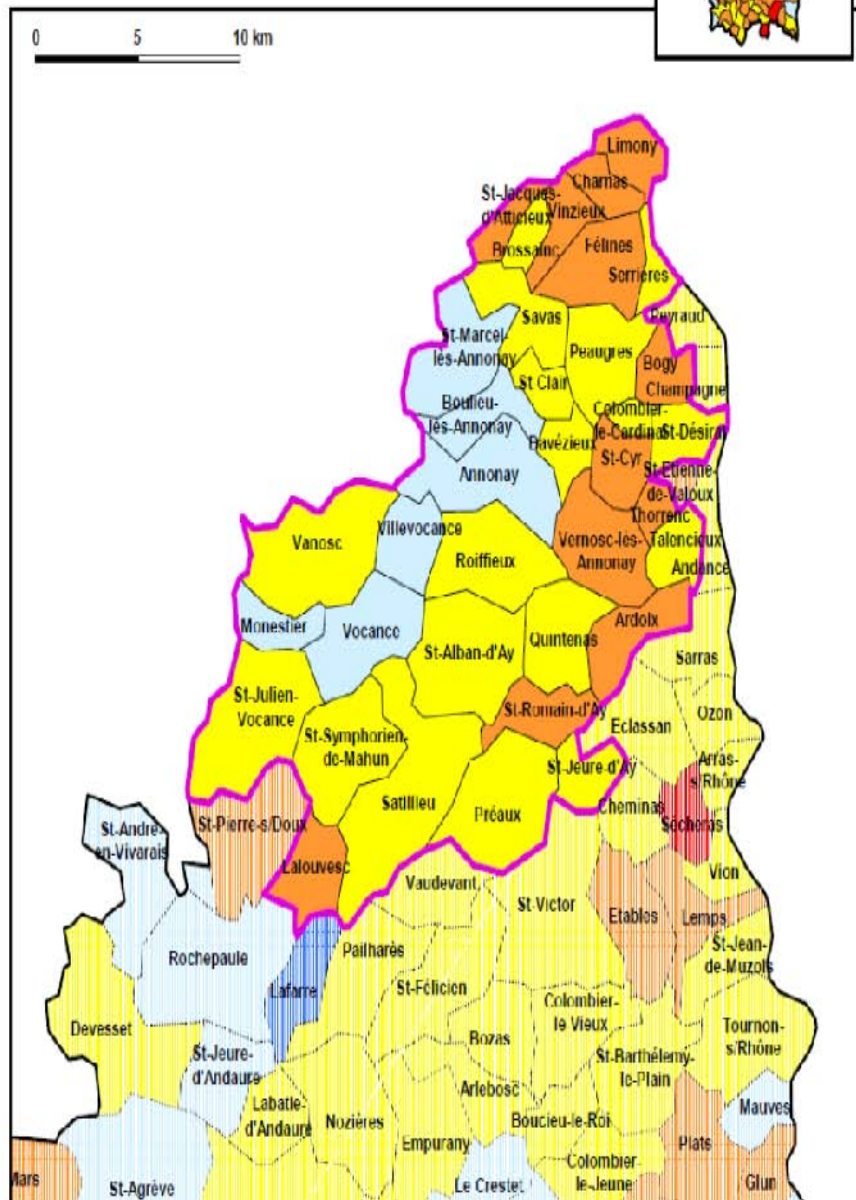
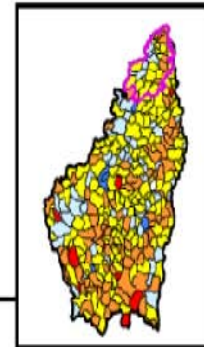


# Evolution de la population liée au solde migratoire entre 1999 et 2006

Moyenne Ardéchoise : 0,90 %

- + de 4 %
- entre 2 à 4 %
- entre 0 et 2 %
- 0 %
- de -2 à 0 %
- moins de -2 %

Source: INSEE 2006



Périmètre du bassin d'Annonay

### .3.2. UNE POPULATION ÉQUILBRÉE EN TERMES D'ÂGES

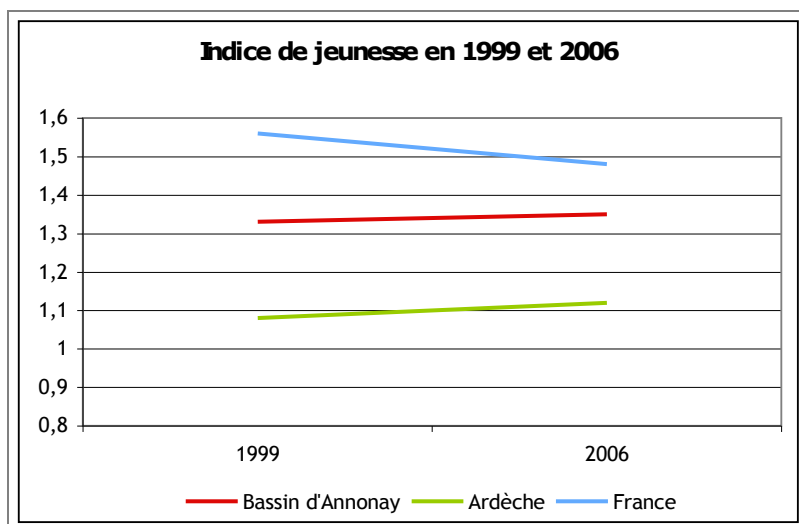
Le bassin d'Annonay se caractérise par un relatif équilibre des classes d'âge, notamment au regard du vieillissement marqué qui touche un grand nombre de territoires ruraux : si l'indice de jeunesse<sup>1</sup>, 1,35, restait inférieur, en 2006, à la moyenne française (1,48), il dépassait significativement la moyenne départementale (1,12). De plus, l'indice de jeunesse y est en hausse alors qu'il tend à baisser à l'échelle nationale.

Néanmoins, le territoire n'est pas épargné par la problématique de vieillissement qui touche l'ensemble du territoire national : le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 10 % entre 1999 et 2006 ce qui correspond à plus de 12 000 personnes en 2006 à l'échelle du bassin d'habitat.

### .3.3. DES INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES PLUTÔT PLUS FAVORABLES QUE DANS LE RESTE DU DÉPARTEMENT

Le bassin d'habitat d'Annonay présente des indicateurs socio-économiques plutôt favorables et des indicateurs de précarité moins sévères que le département dans son ensemble, étant entendu que l'Ardèche est l'un des départements les plus pauvres de Rhône-Alpes :

- le revenu moyen par foyer fiscal y est de 19 530 € en 2006 en Rhône-Alpes, pour 18 980 € en Ardèche ;
- le taux de ménages imposés atteint 53 %, pour 48 % en Ardèche ;
- le taux de ménages bénéficiaires d'un minimum social est de 5,3 %, pour 7,0 % en Ardèche.



Source : INSEE et étude des bassins d'habitat, DDT 07

<sup>1</sup> Nombre de jeunes de moins de 25 ans rapporté aux plus de 60 ans.

### .3.4. EN SYNTHÈSE ... SUR LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

#### Ce qu'il faut retenir

- Une accélération de la croissance depuis 2000 liée à une forte augmentation du solde migratoire.
- 70 % de la population du Bassin vit dans le pôle urbain d'Annonay mais la croissance démographique se reporte sur les zones périphériques (étalement urbain).
- Une nouvelle dynamique des zones rurales, mais contrastée au sein du Bassin et à nuancer selon les secteurs, y compris au sein des communautés de communes.
- Une attractivité fortement liée à la proximité de l'aire urbaine lyonnaise, à la vallée du Rhône, largement constaté également dans le SCOT des Rives du Rhône.

#### Perspectives et enjeux

- Les projections démographiques, les évolutions en cours conduisent à affirmer que la pression démographique se poursuivra dans les années à venir.
- La croissance actuelle et à venir n'est aujourd'hui absolument pas anticipée ni dans les communes ni au niveau du Bassin.
  - Le Bassin d'Annonay : un territoire urbain ?  
Un territoire rural ?



### .3.5. HABITAT –LOGEMENT : DES BESOINS DE DIVERSIFICATION DU PARC ET UNE SPÉCIALISATION SOCIO SPATIALE PARTICULIÈREMENT MARQUÉE

)A Un parc de logements insuffisamment diversifié, y compris sur Annonay.

**Globalement peu de difficultés d'accès au logement compte tenu de marchés immobiliers détendus**

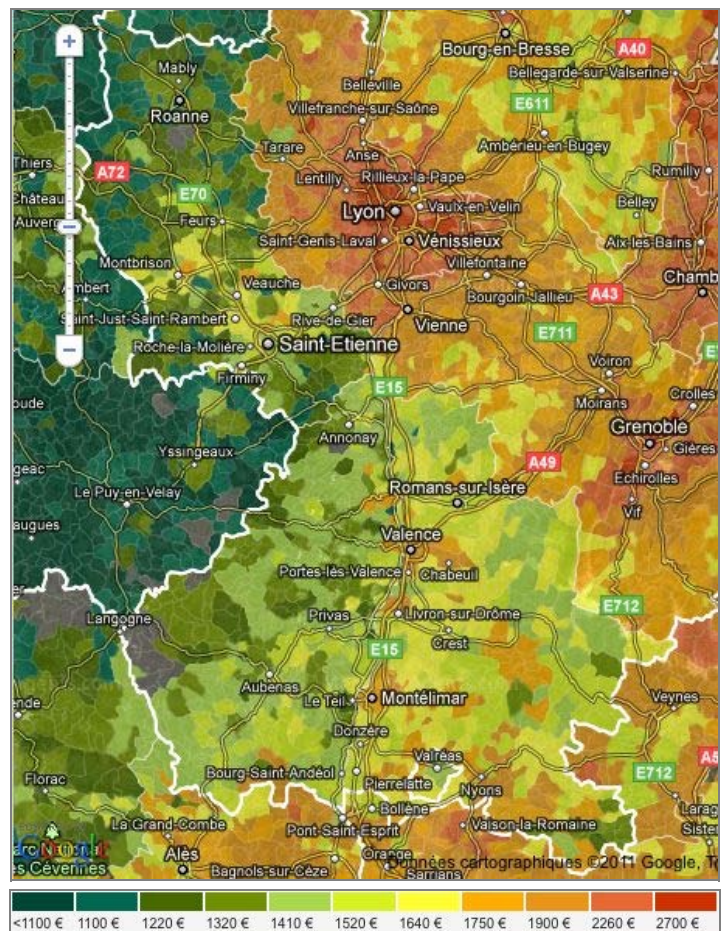
#### Des prix très modérés en accession comme en location

Les marchés immobiliers apparaissent globalement comme détendus dans le Nord Ardèche, en particulier à l'échelle de la région Rhône-Alpes. D'après la source Meilleurs Agents, les prix de l'immobilier en Ardèche s'établissent à environ 1 500 € le m<sup>2</sup> pour les appartements et 1 700 € le m<sup>2</sup> pour les maisons pour respectivement 2 500 € et 2 000 € en moyenne en Rhône-Alpes. Or, ces prix sont tirés à la hausse, dans le département, par la vallée du Rhône et les secteurs touristiques du sud Ardèche. Les valeurs sont en réalité encore inférieures de 200 à 300 € le m<sup>2</sup> dans le bassin annonéen.

Le marché locatif privé semble lui aussi assez détendu. D'après la source CLAMEUR, la valeur locative moyenne en Ardèche serait de 8 € le m<sup>2</sup> pour 11 € en moyenne en Rhône-Alpes en 2011. Elle serait légèrement inférieure, 7,3 € le m<sup>2</sup>, dans le secteur d'Annonay. Ces valeurs semblent encore élevées au regard des annonces de location publiées sur les sites spécialisés où nombre d'appartements apparaissent plutôt autour de 6,5 € le m<sup>2</sup>, en particulier pour les appartements.

Dans ce contexte, la plupart des ménages ne connaissent pas de difficultés pour accéder au logement, ce que confirment les travailleurs sociaux et observateurs de terrain.

#### Les prix de l'immobilier au m<sup>2</sup>

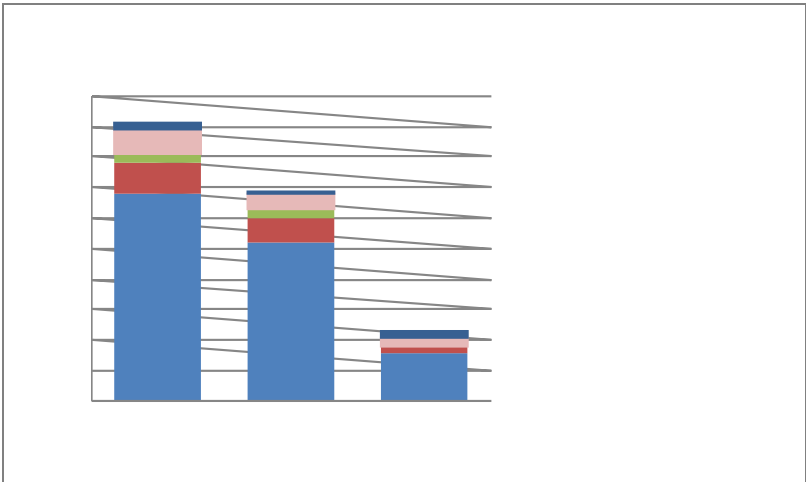


Source : meilleurs agents, février 2011

*)B Un parc locatif social développé mais concentré à Annonay*

Le parc locatif social apparaît comme bien développé puisque les logements conventionnés s'élèvent à 21 % des résidences principales et représentent un parc de plus de 4 500 logements, y compris les foyers de travailleurs pour personnes âgées ou handicapées (15 %), les logements privés conventionnés (9 %) et les logements communaux ou associatifs.

Les trois quarts d'entre eux restent des logements locatifs sociaux ordinaires gérés par les bailleurs HLM.

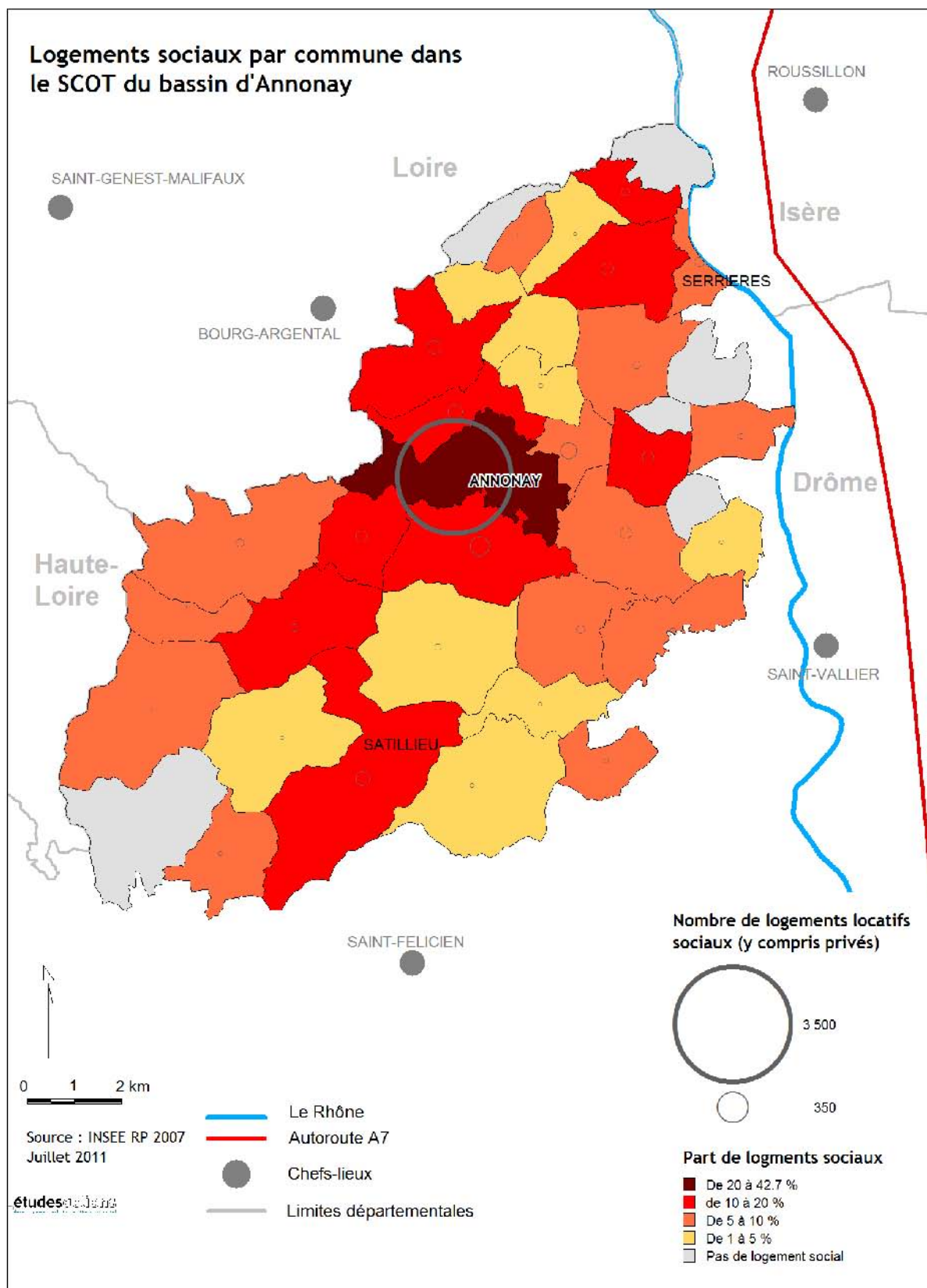


Source : DDT 07

Néanmoins, ce parc est concentré géographiquement dans la ville d'Annonay dont le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 43 % avec environ 3 500 logements représentant les ¾ du parc social du bassin d'Annonay (pour 37 % des ménages).

Par ailleurs, au sein de la ville, plusieurs groupes d'immeubles de grande taille importants souffrent d'un déficit marqué d'attractivité (cf. infra).

## Logements sociaux par commune dans le SCOT du bassin d'Annonay





**.3.6. UNE DIVERSITÉ INSUFFISANTE DU PARC CONCERNANT CERTAINS PRODUITS, Y COMPRIS À ANNONAY QUI ASSUME POURTANT LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'INTÉRIEUR DU BASSIN**

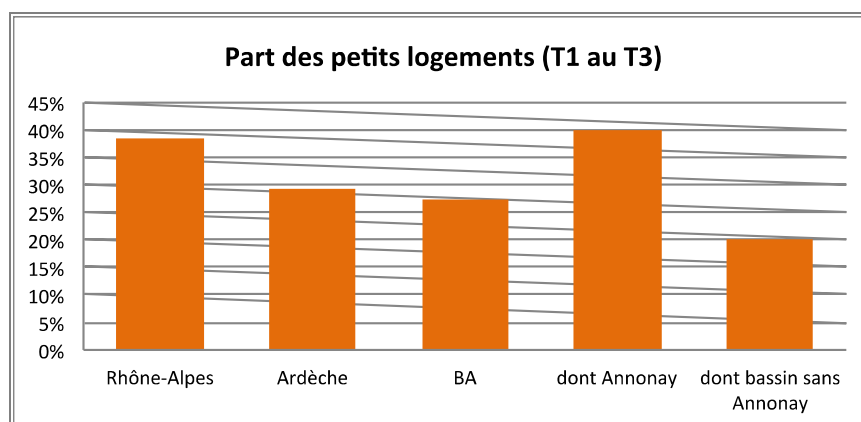
**)A Une carence en petits logements et logements collectifs**

La structure du parc apparaît comme relativement peu diversifiée en particulier en ce qui concerne :

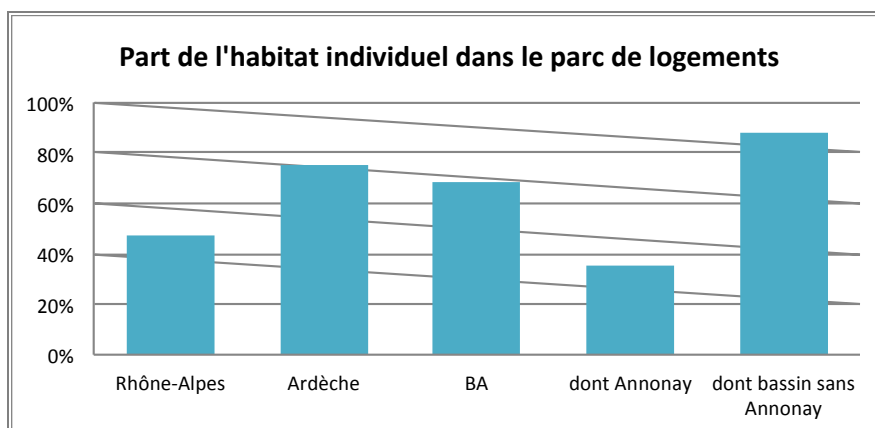
- les **logements collectifs** : l'habitat individuel constitue 70 % du parc de logements, une part certes inférieure à la moyenne départementale mais qui reste élevée. De plus, alors qu'elle n'est que de 35 % à Annonay, elle atteint 88 % dans le reste du bassin d'Annonay !
- les **petits logements**, jusqu'au T3 : ils sont particulièrement sous représentés puisqu'ils ne constituent que 27 % des logements (29 % en Ardèche, 38 % en Rhône-Alpes) alors que 60 % des ménages du Bassin d'Annonay sont constitués d'une personne seule ou d'un couple sans enfant. Là encore, le **déséquilibre** est nettement plus sensible si l'on excepte Annonay puisque le taux de petits logements tombe alors à 20 % (40 % à Annonay).
- De plus, ces parts continuent à s'amoinrir dans la construction neuve.

**La sous-représentation de ces catégories de logements est bien évidemment dommageable pour les parcours résidentiels** et en particulier vis-à-vis des jeunes, des isolés, des personnes âgées et des familles monoparentales. En effet, si les couples avec enfants recherchent fréquemment une maison de grande taille, cette configuration familiale ne représente qu'une étape méridienne dans le parcours de vie des individus et donc dans les parcours résidentiels. D'autres typologies de logement vont être recherchées :

- au départ du domicile parental (location d'un petit appartement),
- au moment de démarrer une vie en couple, avec des retours probables à des périodes de célibat des jeunes (location en appartement),
- en cas de séparation au sein d'une famille constituée, avec la problématique de la division des ressources et des prestations sociales malgré un besoin en logements familiaux en cas de résidence alternée (location pour un des deux parents au moins, le plus souvent),
- à l'arrivée de la vieillesse (souhait d'un logement et d'extérieurs plus petits, rapprochement des services et commerces)
- au moment du veuvage ou du départ en maison de retraite/hôpital de l'un des deux (la solitude engendre un accroissement fort des besoins en services à domicile, voire le départ en maison de retraite).



Source : INSEE RP 2007



Source : INSEE RP 2007

### *)B Une spécialisation socio-spatiale à Annonay*

La ville d'Annonay assume une très large part de la diversité du parc de logements.

Alors que la ville représente 37 % des résidences principales de l'ensemble du Bassin, y sont concentrés :

- 61 % du parc locatif
- dont 75 % des logements locatifs sociaux et du parc HLM,
- 77 % des appartements,
- 54 % des petits logements.

### *)C Les personnes âgées et handicapées : une bonne capacité d'hébergement spécifique mais des besoins d'adaptation du parc de logements*

Concernant les personnes âgées, l'offre en hébergement spécifique apparaît comme élevée : plus de 1000 places, soit un taux d'équipement de 0,23<sup>2</sup> à l'échelle du bassin d'habitat, supérieur à la moyenne du département pourtant notoirement bien équipé.

Les structures d'hébergement pour personnes handicapées sont également développées puisqu'elles proposent également plus de 1000 places.

Néanmoins, l'hébergement en structure collective ne concerne qu'une partie des

<sup>2</sup> Nombre de places rapporté au nombre de personnes de plus de 75 ans, source : DDT 07

La forte spécialisation des parcs s'accompagne d'une spécialisation socio spatiale marquée et qui s'accroît fortement.

L'offre mono typée de la plupart des communes en pavillonnaire à destination des familles se traduit par une relégation des populations isolées, jeunes, monoparentales, âgées à Annonay et plus particulièrement dans son centre ville.

Elle se traduit également par une **paupérisation marquée** que ne manquent pas de souligner les différentes études comme les observateurs locaux.

populations (de l'ordre de 20 % pour les personnes âgées de plus de 80 ans).

Les politiques nationales privilégient le principe d'un maintien à domicile le plus longtemps possible de la personne âgée comme de la personne handicapée.

Pour mémoire, le maintien à domicile nécessite :

- une adaptabilité du logement : c'est désormais le cas de tous les logements collectifs neufs ou rénovés et des maisons en promotion immobilière (loi handicap),
- une adaptation de l'habitat en termes de forme de bâti : le collectif ou l'individuel de plain pied avec des espaces extérieurs de petite surface
- une adaptation par la localisation et l'environnement du logement : accessibilité du bâtiment d'habitation (pente, trottoirs, stationnement...),

proximité des commerces d'alimentation et proximité des services médicaux, accès aux services d'aide à domicile, accès à la mobilité ...

Les besoins sont notamment liés à la nécessité d'un retour vers la ville des ménages vieillissant logés en secteur isolé par une offre de logements en accession ou en locatif, notamment en collectif. Ce retour pouvant plus difficilement s'effectuer après 75 ans, l'offre en logements doit être attractive pour de jeunes retraités (accès aux espaces extérieurs, chambre d'amis...).

**Ces enjeux sont particulièrement prégnants dans le centre-ville d'Annonay**, en raison de l'ancienneté et de l'inadaptation du parc mais également du rôle susceptible d'être joué par la ville centre dans le parcours résidentiel des seniors. D'après l'étude des bassins d'habitat de la DDT de l'Ardèche, **ces enjeux sont également prégnants dans les secteurs ruraux** compte tenu de la présence d'une population âgée, propriétaire occupante.

*)D Les jeunes : un accès relativement aisé au logement autonome mais des problématiques d'inconfort voire d'indignité dans l'habitat privé*

Les jeunes ont traditionnellement des difficultés accrues d'accès au logement : faible solvabilité liée au début de parcours professionnel, au célibat et à l'absence de RSA (revenu de solidarité active) avant 25 ans, sous dimensionnement et cherté des petits logements...

Dans le bassin annonéen, les jeunes comme les autres catégories de population bénéficient du faible niveau des prix mais pâtissent les premiers de la piètre qualité du parc privé, voire de l'indignité du parc.

Concernant l'offre spécialisée à destination des jeunes en insertion professionnelle, le FJT (foyer jeunes travailleurs) d'Annonay a fermé ses portes en 2009. Le foyer était sous-occupé, probablement sur dimensionné (60 places) mais souffrait également d'une inadaptation de l'offre : chambres simples avec cuisine collective, bâtiment ancien. Une demande semble persister même si amoindrie dans le contexte économique

actuel. Le FJT le plus proche se situe au Péage de Roussillon.

Il existe en revanche un foyer destiné aux jeunes en formation professionnelle<sup>3</sup>, géré par le CCAS d'Annonay. Ce foyer fonctionne notamment avec les élèves de l'Institut Supérieur Saint-Denis (lycée Saint-Denis) qui propose plusieurs formations post-bac (BTS, licence pro et prépa grandes écoles), y compris en alternance. Le taux de remplissage du foyer est généralement de 100 % sauf désistement ponctuel. L'accueil des gens du voyage : obligation actuelle en cours de réalisation

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoyait la réalisation d'une aire d'accueil à Annonay.

Cette aire n'est pas réalisée mais elle est engagée (ancien camping d'Annonay).

Le schéma d'accueil est actuellement en cours de révision. Il n'est donc pas exclu que de nouvelles obligations incombent au territoire en matière d'accueil ou d'habitat adapté.

**.3.7. UNE CONSTRUCTION NEUVE QUI EXCÈDE LES BESOINS INTERNES ET S'ACCOMPAGNE D'UN DÉLAISSEMENT DU PARC ANCIEN**

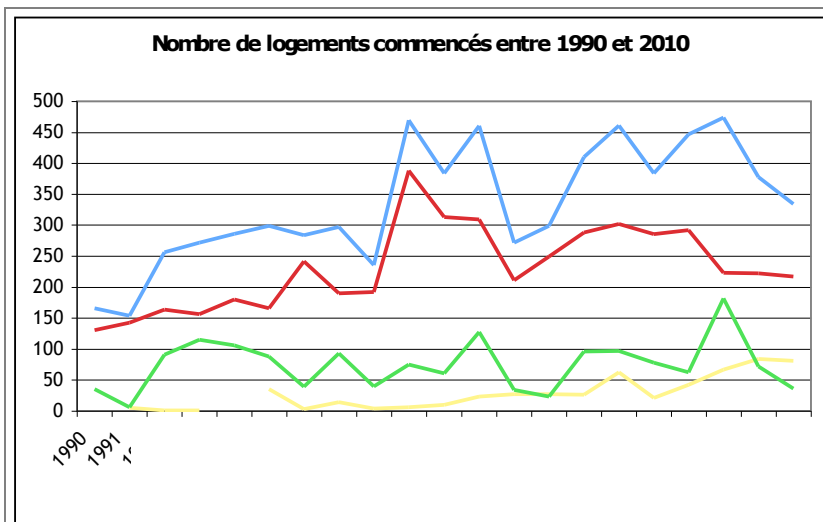
*)A Un point mort estimé à moins de 200 logements sur la période passée*

Le « point mort » est une notion théorique qui consiste à évaluer rétrospectivement le nombre de logements qui ont été nécessaires au maintien à niveau de la population du territoire :

- pour compenser les logements devenus vacants ou résidences secondaires ;
- pour compenser les logements démolis (en vue d'une reconstruction) ou tombés en ruine ;
- pour compenser la baisse de la taille des ménages.

<sup>3</sup> Le foyer comprend 50 studios en T1 et T1 bis, récents, meublés et équipés (kitchenette, salles collectives, buanderie, salle de sport, gardien), loués à l'année, d'une redevance de 344 à 476 €, avec possibilité d'APL. <http://www.is2d.com>

En effet, le nombre de personnes par logement est toujours moins important, en raison du départ des jeunes du domicile familial, de leur mise en couple plus tardive, des séparations ou divorces et du vieillissement. C'est ce qui explique que les ménages (ou résidences principales) croissent plus vite que la population du territoire et qu'il faut toujours plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.



	Evolution 1999-2007	Soit par an	Soit pour 1000 habitants
Logements neufs*	2 920	365	7,10
Nouveaux ménages (solde)	2 500	313	6,08
Renouvellement du parc (1) dont	420	53	1,02
Logements détruits	150	19	0,36
Logements vacants	291	36	0,71
Résidences secondaires	-21	-3	-0,05
Population nouvelle (solde)	3 567	446	8,68
Logements nécessaires à son accueil**	1 483	185	3,61
Logements utilisés au desserrement (2)	1 017	127	2,47
<b>Point mort (1 + 2)</b>	<b>1 437</b>	<b>180</b>	<b>3,50</b>

\* commencés de 1997 à 2005 pour prendre en compte le décalage entre logements commencés et logements neufs

\*\* sur la base d'une taille des ménages de 2,41 en 2007

Source : SITADEL, DREAL Rhône-Alpes

Ce phénomène dit de « desserrement » a été limité dans le bassin d'Annonay puisque le nombre moyen de personne par ménage n'est passé que de 2,54 à 2,41 entre 1999 et 2007, limitant les besoins en logements liés au desserrement à environ 130 unités par an, soit 2,5 logements pour 1 000 habitants, taux assez faible en comparaison d'autres territoires. Cette modération s'explique principalement par l'arrivée de familles depuis l'extérieur du bassin, qui freine la baisse de la taille moyenne des ménages.

A ces besoins s'ajoutent :

- les logements devenus vacants : 36 logements par an en moyenne, sachant qu'il s'agit d'un solde entre des logements vacants remis sur le marché et de nouveaux logements devenus vacants (il s'en crée plus qu'il ne s'en résorbe) ;
- les logements démolis : estimés à un peu moins d'une vingtaine par an.





A ces besoins sont soustraits quelques résidences secondaires puisqu'il se transforme davantage de résidences secondaires en résidences principales qu'il ne se crée de nouvelles résidences secondaires (phénomène de « reconquête » des résidences secondaires).

**Entre 1999 et 2007, on peut ainsi estimer que 180 logements par an auraient été nécessaires** au maintien de la population à son niveau de 1999, soit un taux de 3,5 logements pour 1000 habitants, modéré vis-à-vis des moyennes généralement observées.

Les 365 logements construits en moyenne sur la période ont donc servi pour la moitié d'entre elles à accueillir de l'excédent démographique.

Pour rappel, cet excédent démographique est composé environ pour un tiers d'un excédent naturel (progression démographique interne) et pour les deux tiers d'un excédent migratoire (arrivées depuis l'extérieur).

**Une production de logements neufs élevée mais en dents de scie** : de fait, près de 400 logements par an ont été construits en moyenne chaque année pendant la dernière décennie alors que la moyenne n'était que d'environ 300 logements par an pendant les années 90.

La production augmente très sensiblement dans le territoire dès 1999, atteignant 470 unités, puis connaît d'importants aléas, oscillant entre 270 et 480 unités, pic atteint en 2008.

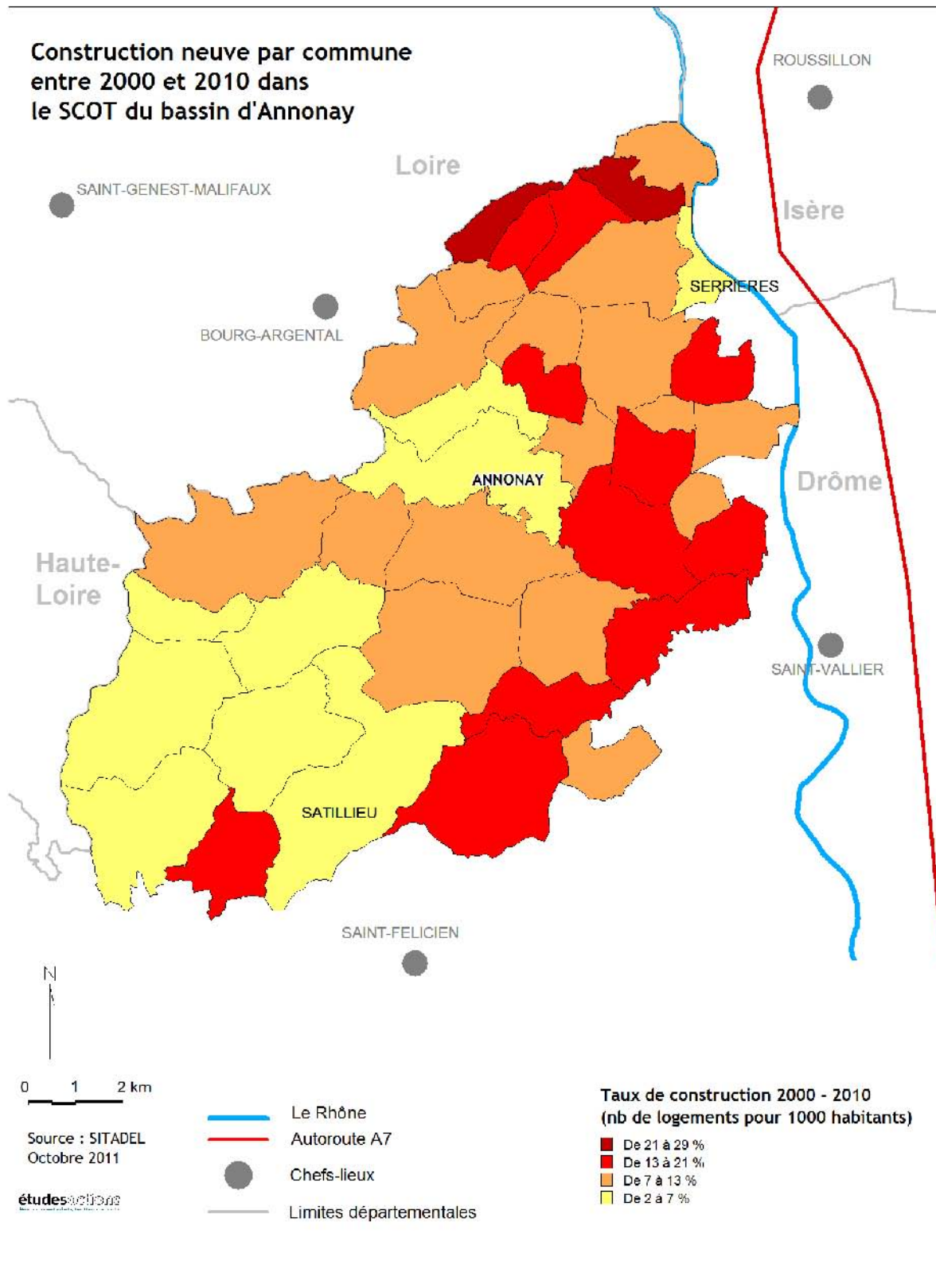
### *)B Une construction neuve importante dans les communes périurbaines et les balcons du Rhône*

Cette construction neuve est loin d'être homogène dans le bassin.

Comme on le constate sur la carte ci-dessous, elle s'est surtout développée proportionnellement dans les secteurs proches de la vallée du Rhône et desservis par les principales routes départementales. On lit également un phénomène de périurbanisation autour d'Annonay. La construction neuve est au contraire très peu dynamique, en volumes comme en taux, dans les communes du plateau.

Quant à la commune d'Annonay, si elle présente des volumes significatifs, le taux de construction y reste très modéré puisqu'il avoisine 5 logements pour 1000 habitants alors qu'il atteint plus de 10 ‰ dans de nombreuses communes de sa couronne, et plus de 20 ‰ dans certaines communes des balcons du Rhône.

**Construction neuve par commune  
entre 2000 et 2010 dans  
le SCOT du bassin d'Annonay**



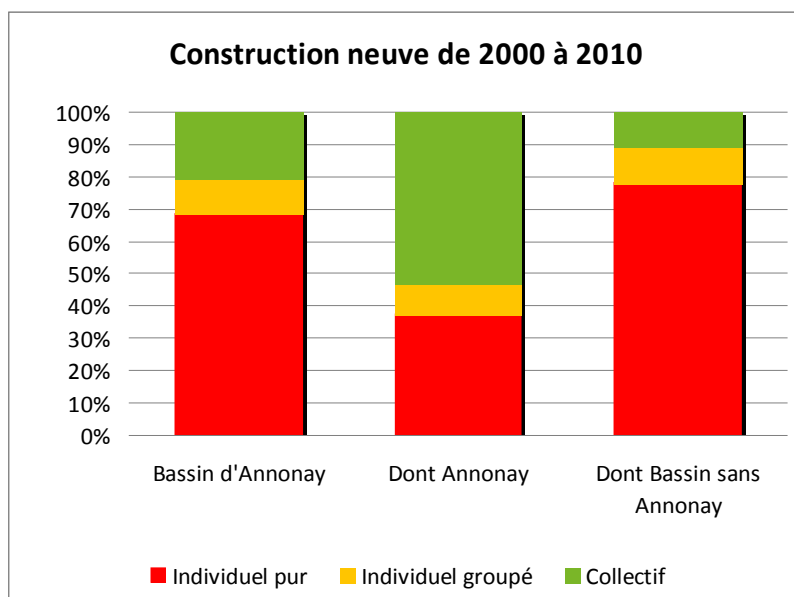
### *)C Un parc qui ne se diversifie pas du point de vue de la forme urbaine*

Les logements construits de 2000 à 2010 dans le bassin d'Annonay sont à 80 % des logements individuels, dont 68 % produits en diffus (c'est-à-dire faisant l'objet d'un permis déposé pour un seul logement).

Le logement collectif ne représente donc que 20 % de l'offre nouvelle de ces dernières années alors qu'il constitue 30 % du parc de logements.

Le développement du parc ces dernières années tend donc à le spécialiser davantage encore.

Encore une fois, Annonay se démarque du reste du bassin avec une part légèrement majoritaire de logements collectifs tandis qu'elle ne représente que 10 % dans les autres communes.



Source : SITADE

### **.3.8. DES ENJEUX TRÈS CIBLÉS SUR LA VALORISATION DES PARCS ANCIENS, PUBLICS ET PRIVÉS**

#### *)A Un parc privé délaissé*

**Près de 2 000 logements vacants, dont près de 1 000 à Annonay**

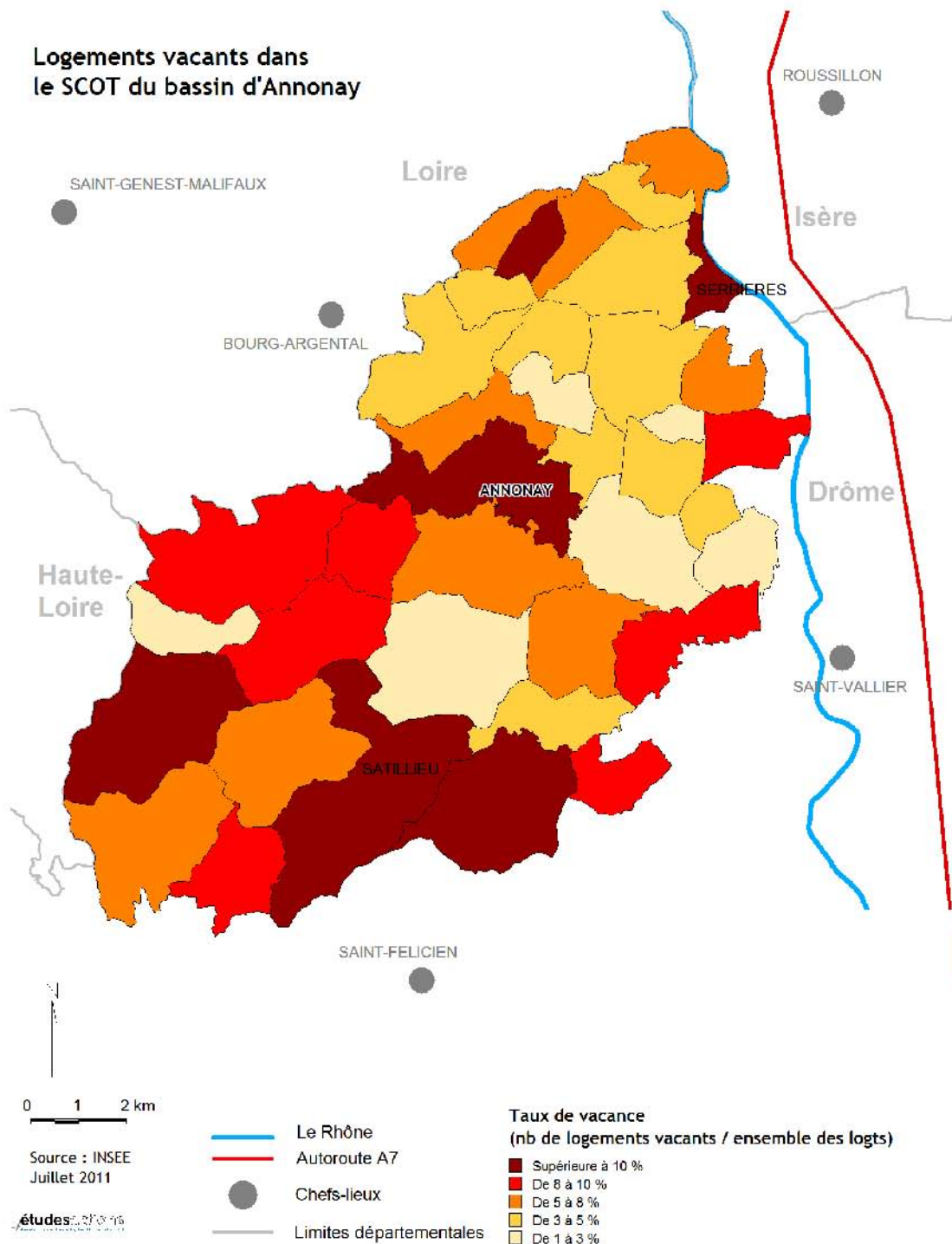
La vacance est relativement marquée dans le Bassin d'Annonay puisqu'elle atteint 7,8 %<sup>4</sup> pour 7,2 % en Ardèche et 6,1 % en Rhône-Alpes. Elle représente ainsi, d'après l'INSEE, un peu plus de 1 900 logements. Elle a continué à augmenter légèrement en part entre 1999 et 2007 (7,4 à 7,8 %) représentant près de 300 logements vacants supplémentaires.

Pour comparaison, le taux de vacance a crû dans les mêmes proportions en Ardèche mais diminué au contraire en Rhône-Alpes pendant la même période. Avec 960 logements vacants, Annonay concentre la moitié de la vacance du territoire en valeurs absolues (10,5 % du parc). Néanmoins, en parts relatives, des taux de vacance

supérieurs sont observés dans des communes très rurales telles que Préaux ou Saint-Julien de Vocance, ou des communes plus importantes comme Serrières ou Satillieu.

<sup>4</sup> Le taux de vacance se calcule en rapportant le nombre de logements vacants au nombre total de logements du territoire.

## Logements vacants dans le SCOT du bassin d'Annonay



### **Un parc indigne a priori limité, sauf dans le centre ville d'Annonay**

D'après les données fiscales, un peu plus d'un millier de logements, soit environ 5 % des résidences principales, seraient potentiellement indignes en 2005 au regard du classement cadastral<sup>5</sup> et du niveau de ressources de leurs occupants. Ce taux apparaît comme relativement faible au regard de la moyenne départementale qui atteint 7 % en 2005.

En revanche, le centre-ville d'Annonay apparaît comme particulièrement concerné par ces problématiques d'inconfort, de vétusté, voire d'insalubrité du parc. Le tiers des logements est inoccupé et 140 logements potentiellement indignes sont décomptés. La part des logements indignes atteindrait ainsi 10 à 30 % des résidences principales, en fonction des sections cadastrales<sup>6</sup>.

### **Des actions volontaristes en cours**

Plusieurs projets d'intervention sont en cours sur le centre ville :

un projet urbain global, servant de cadre à un ensemble d'outils opérationnels

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ciblée sur le renouvellement urbain, dont l'étude pré-opérationnelle est en cours et qui pourrait s'accompagner d'autres outils plus coercitifs vis-à-vis des propriétaires
- une Opération de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (ORQAD) permettant de mener des opérations complexes sur le bâti ancien dégradé. Annonay est l'un des 40 sites retenus par le 1<sup>er</sup> appel à projets national (le seul en Rhône-Alpes).

Néanmoins, ces interventions pourraient ne pas suffire à endiguer le délaissement du centre ville si elles ne s'accompagnent pas d'un maintien voire d'un développement des services à la personne et des commerces de proximité ainsi que d'une maîtrise du développement périurbain.

Un parc public ancien, dont une partie souffre d'un fort déficit d'attractivité

Les enjeux de requalification sont également marqués dans le parc public.

Deux quartiers souffrent d'un fort déficit d'attractivité : le Zodiaque et Beauregard (CUCS), tous deux objets d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), de même que le centre ville.

Le quartier du Zodiaque fait également l'objet d'un projet de rénovation urbaine (141 logements démolis et reconstruits, 320 logements réhabilités et résidentialisés).

<sup>5</sup> Le classement cadastral exprime un niveau de confort qui sert au calcul de la taxe d'habitation. Il est fréquemment sous évalué, les propriétaires ne déclarant pas nécessairement les travaux d'amélioration apportés qui ne nécessitent pas de déclaration de travaux. Ces données sont donc à interpréter avec circonspection.

<sup>6</sup> Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, CCBA, Urbanis, décembre 2010.

### Ce qu'il faut retenir

- Peu de difficultés d'accès au logement.
- Un parc locatif social développé.
- Un taux de construction relativement élevé qui excède les besoins en logements de la population présente avec une construction neuve importante dans les communes périurbaines et les balcons du Rhône.
- Près de 80 % des logements sont de l'habitat individuel et cette part tend à croître sur la période récente.
- Une diversité insuffisante du parc pour certains produits, y compris sur la ville d'Annonay.
- Une dynamique de renouvellement urbain en cours sur la ville centre d'Annonay mais qui reste à confirmer dans le temps.
- Une carence en petits logements et logements collectifs, carence qui se poursuit dans la construction neuve.
- Une offre mono typée de la plupart des communes en pavillonnaire à destination des familles.
- Une tendance à laisser assumer à la ville d'Annonay une très large part de la diversité du parc de logements.
- Des parcs anciens, publics et privés qui restent à valoriser.

### Perspectives et enjeux

- La banalisation des bourgs et villages en cours soulignant la nécessité d'imaginer de nouvelles formes urbaines.
- La difficulté de requalification de la ville d'Annonay, pourtant en cours, et l'insuffisante reconnaissance d'Annonay comme pôle urbain structurant au sein du Bassin.
- La prise en considération des besoins de diversification d'offre de logements, donc des besoins des habitants et des usagers, ...

## ....4 L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS : UN TERRITOIRE RURAL BÉNÉFICIAIRE DE 2 PÔLES MAJEURS, LA VILLE D'ANNONAY AVEC SA COURONNE, ET LA VALLÉE DU RHÔNE.

### Préalable méthodologique

Afin de déterminer le niveau d'équipement d'un territoire, l'INSEE a regroupé en 3 gammes 94 équipements.

Cette base permanente des équipements a été modifiée courant 2010. C'est sur cette nouvelle nomenclature que nous avons traité les données.

La liste complète des équipements par gamme est intégrée en annexe.

#### 1. Gamme de proximité : 29 équipements

dont banque, bureau de poste, artisans, coiffeur, restaurant, épicerie, supérette, boulangerie, boucherie, charcuterie, école du 1<sup>er</sup> degré, médecin omnipraticien, pharmacie, salle ou terrain multisports, ...

#### 2. Gamme intermédiaire : 31 équipements

dont police, gendarmerie, Trésorerie, pompes funèbres, supermarché, magasins spécialisés (librairie, vêtements, bricolage...), collège, praticiens para-médicaux, services d'aides aux personnes âgées, petite enfance, terrains de sports spécialisés.

#### 3. Gamme supérieure : 34 équipements

dont Pôle emploi, Hypermarché, Lycées, Établissement de santé, Urgences, Maternité, médecins spécialistes, structures à destination des personnes handicapées.

### .4.1. LE BASSIN D'ANNONAY RESTE UN TERRITOIRE RURAL HIÉRARCHISÉ

Le Bassin d'Annonay comporte un pôle supérieur, Annonay et un pôle intermédiaire, Davézieux. Un tiers environ des communes du Bassin sont pôles de proximité.

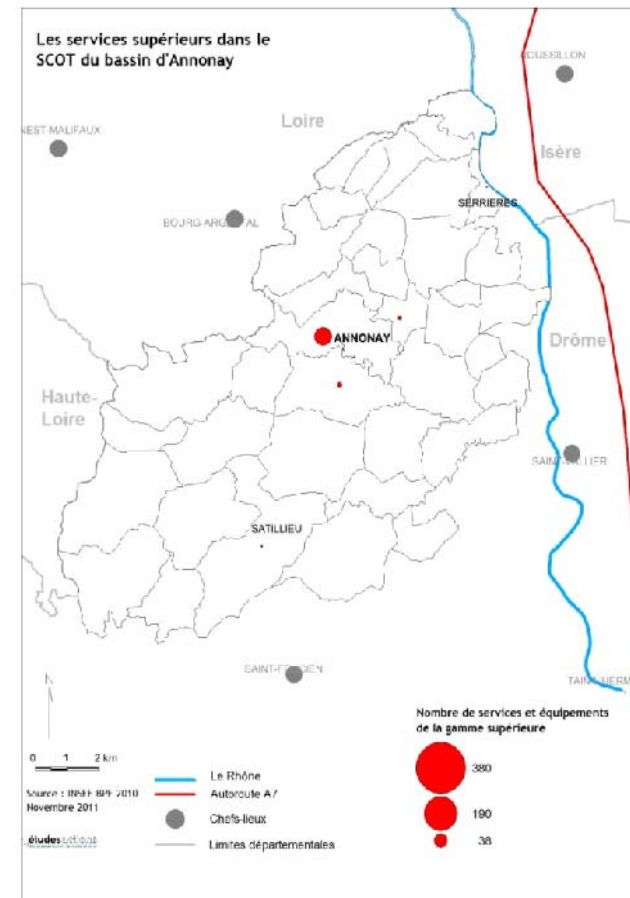
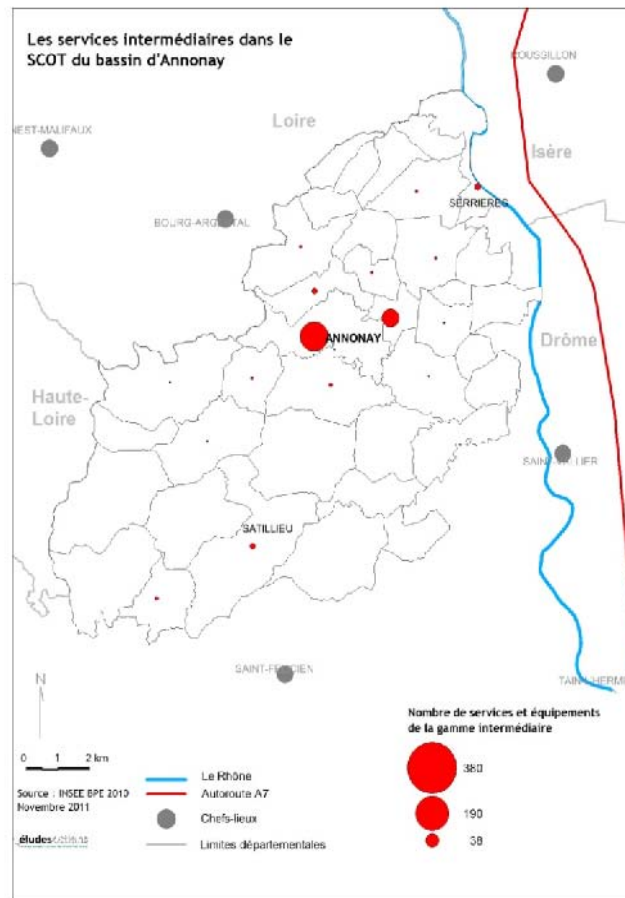
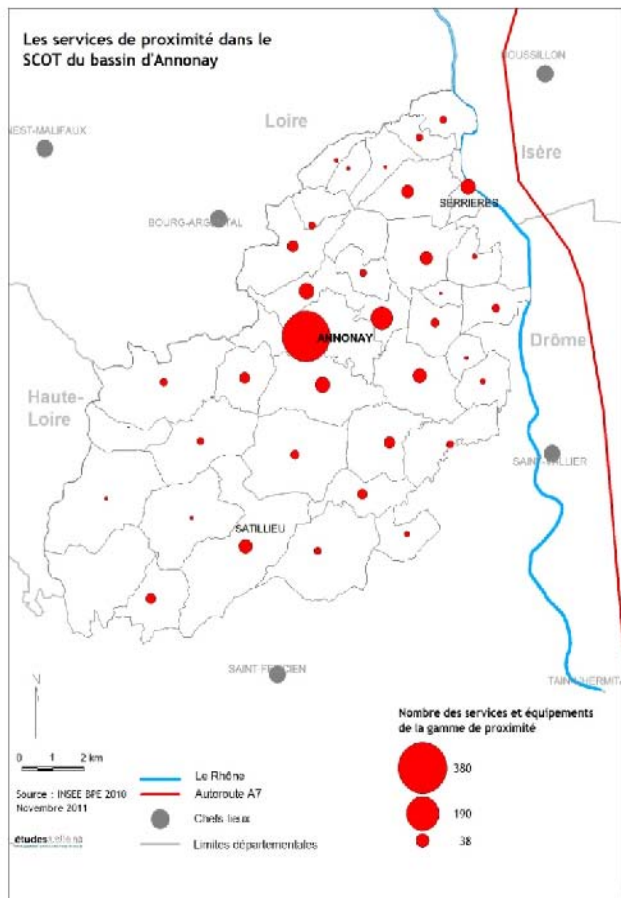
Le Bassin d'Annonay reste un territoire rural avec une influence urbaine jouée par la ville d'Annonay avec sa couronne proche, et par la proximité avec la vallée du Rhône.

L'accès à l'offre de services et aux équipements est donc directement lié à la proximité avec ces pôles d'attraction :

- Seule la Cocoba regroupe l'ensemble des équipements de commerce de proximité tels qu'identifiés par l'INSEE et la plupart des fonctions collectives (loisirs, achats, enseignements, administrations).

- Au sein de la communauté de communes seule la commune d'Annonay est à la fois pôle intermédiaire et pôle supérieur.
- Le positionnement de Vivarhône permet aux habitants de profiter d'une bonne offre en commerces et en services même si l'essentiel des prestations est regroupé dans les pôles commerciaux jouxtant le territoire.
- Les deux communes de Serrières et de Peaugres assurent les équipements et services de proximité, Serrières offrant cependant une gamme plus complète.
- Les deux principaux pôles d'attraction de ce secteur sont le pôle d'Annonay-Davézieux et le pôle de Salaise/Sanne.
- Val d'Ay garde un niveau d'équipements satisfaisant même si le commerce de proximité apparaît fragile en milieu rural, et moins dense que dans les autres communautés de communes.





#### **.4.2. UNE RÉPARTITION GLOBALE DE L'ENSEIGNEMENT ENCORE SATISFAISANTE**

Seule la commune d'Annonay possède des lycées (1 lycée général, 1 lycée polyvalent, 2 lycées professionnels, 1 lycée technologique, 2 sections d'enseignement général et professionnel adapté) et propose un enseignement post Bac (filières BTS, ...).

Deux communes possèdent des collèges (public ou privé) : Annonay en a 4 et Satillieu un.

La répartition globale des écoles sur le Bassin reste satisfaisante : seules 5 communes n'ont pas ou plus d'écoles ; ils'agit de Vinzieux, Thorrenc, Saint Symphorien-de-Mahun, Monestier et Saint Julien Vocance.

Certaines communes sont en regroupements pédagogiques intercommunaux comme Bogy, Colombier-le-Cardinal, Brossainc, et Saint Jacques d'Atticieux.

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

# Secteur Annonay

## Implantation des collèges et des Lycées

Implantation par commune

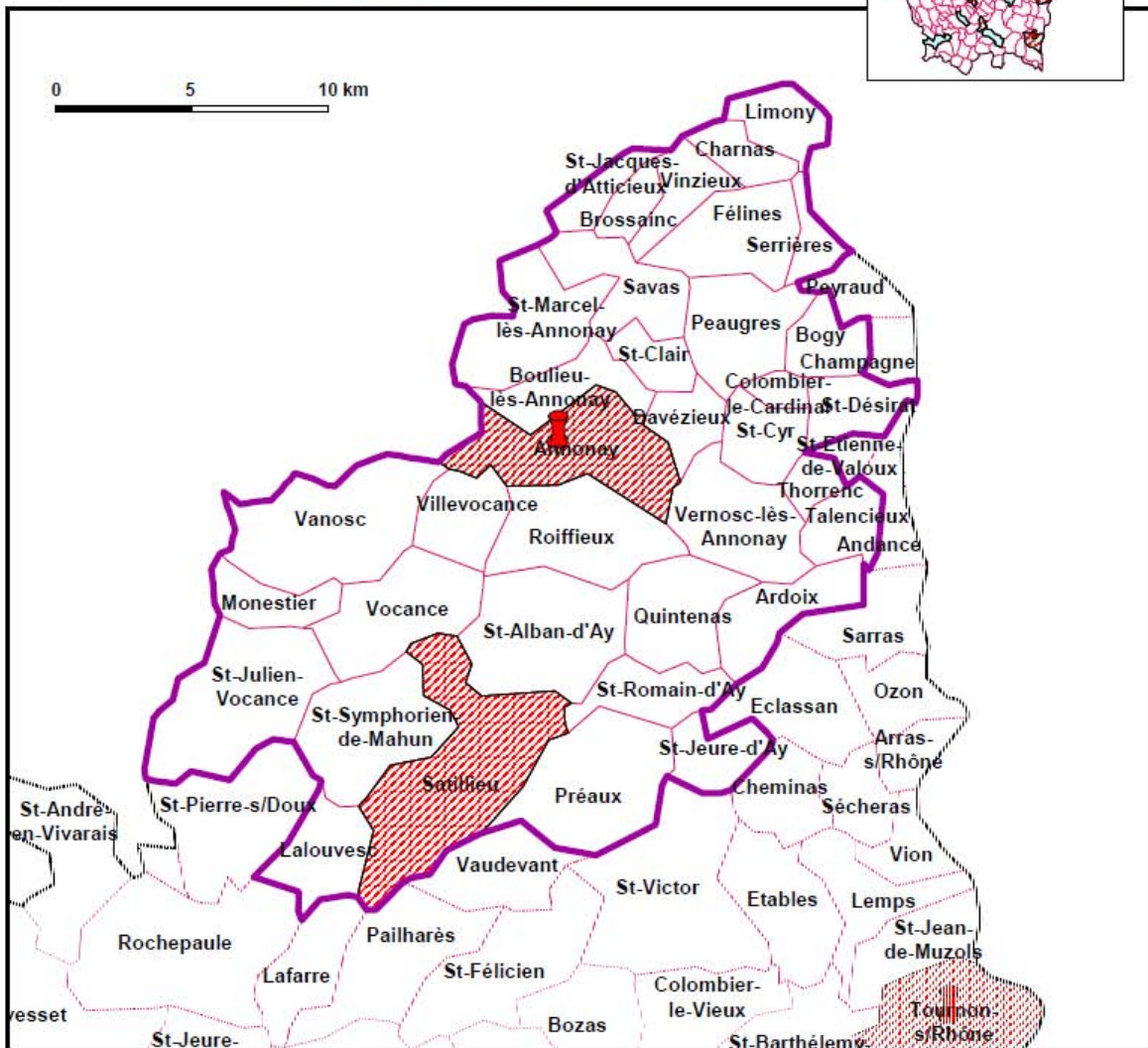
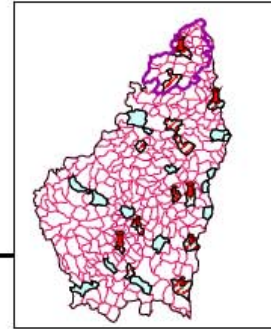
□ Collèges publics

▨ Collèges privés



Lycées

Source: Inspection Académique



□ Périmètre du bassin d'Annonay

#### **.4.3. UN NOMBRE IMPORTANT D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS SUR LE BASSIN MAIS UNE FORTE DISPARITÉ DANS LA RÉPARTITION TERRITORIALE**

Sur l'ensemble du Bassin 209 équipements sportifs sont recensés (Porter-à-connaissance de l'Etat). La proportion d'équipements sportifs est élevée, avec une moyenne de 5,8 équipements par commune soit « un équipement pour 250 habitants ». Cette offre est inégalement répartie : neuf communes par exemple n'ont aucun équipement.

Cette disparité pose la question de l'accès d'une partie de la population à certains équipements.

Annonay est bien entendu la commune dont le niveau d'équipements est le plus important avec 75 équipements (sur les 209 recensés).

Il n'existe qu'une piscine couverte sur l'ensemble du Bassin.

#### **.4.4. DES SERVICES DE SANTÉ ET DES ÉQUIPEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES TRÈS PRÉSENTS ET BIEN RÉPARTIS**

Le Centre hospitalier d'Annonay est le premier employeur du Bassin.

A Annonay, outre le centre hospitalier il existe une clinique, un établissement spécialisé en psychiatrie. Serrières possède également un hôpital local.




Les établissements et services pour personnes âgées se répartissent ainsi :

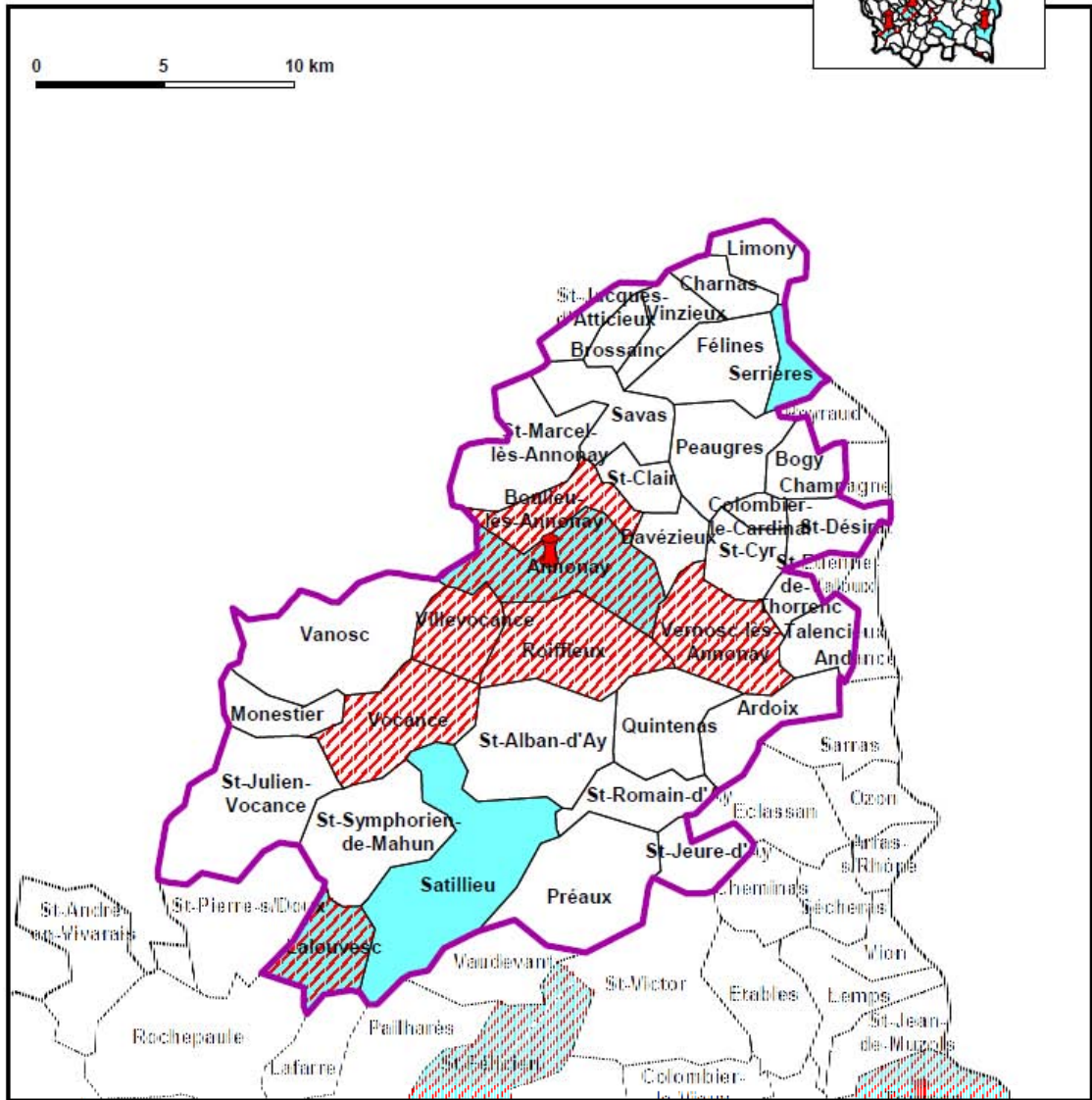
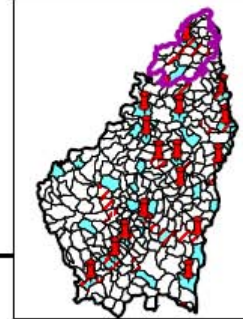
- Des maisons de retraites sur Annonay, Lalouvesc, Satillieu et Serrières ;
- Des logements-foyers à Annonay, Boulieu-les-Annonay, Lalouvesc, Roiffieux, Vernosc-les-Annonay, Villevocance et Vocance ;
- Des services des soins infirmiers à domicile uniquement sur Annonay.

Selon les dernières données INSEE de 2011, les équipements et services pour la population âgée (et handicapée) restent très développés et relativement bien répartis y compris dans les secteurs les plus isolés, résultat d'une politique menée par les pouvoirs publics.

# Secteur Annonay


## Etablissements et services pour personnes âgées

-  Logement en foyer
-  Maisons de retraite
-  Services de soins infirmiers à domicile



Source: DDASS fichier FINESS dec.2009



 Périmètre du bassin d'Annonay

#### .4.5. UN DÉSÉQUILIBRE EST/OUEST

Quand on compare les données à l'échelle du Bassin d'Annonay avec d'autres territoires de référence en Rhône-Alpes (source INSEE, 2011), on s'aperçoit que les communes du Bassin sont globalement moins bien équipées. Ceci s'explique notamment par le fait qu'une partie du territoire est en zone de montagne et est peu peuplée.

On constate ainsi un phénomène classique de concentration des pôles de proximité dans les zones les plus peuplées qui sont également les secteurs les plus accessibles avec un déséquilibre en cours entre l'Ouest et l'Est du Bassin.

Les secteurs les plus ruraux sur l'Ouest du territoire sont cependant eux aussi potentiellement attirés par les pôles commerciaux majeurs.

La frange Ouest se trouve ainsi la plus éloignée de certains équipements alors même que la population âgée y est plus nombreuse, et souvent sans moyens de transports adaptés.

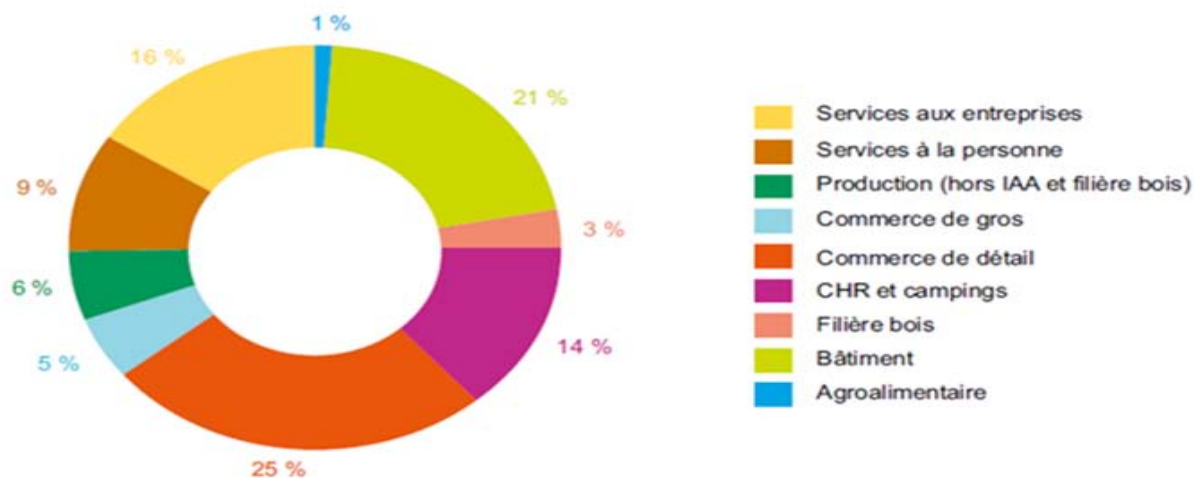
#### .4.6. UN DÉVELOPPEMENT IMPORTANT DES SERVICES NOTAMMENT À DESTINATION DES PERSONNES

Les chiffres sur le département de l'Ardèche (issu des chiffres clefs Ardèche Développement -source Insee-Sirene -2010) montrent bien que si le commerce de détail et les métiers du bâtiment représentent en 2010 les effectifs les plus élevés en nombre d'établissements, les activités de services à la personne représentent un nombre important d'établissements. Même si l'effet auto-entrepreneur explique pour une part cette forte croissance l'évolution entre 2003 et 2010 des services à la personne reste très significative.

Les données INSEE au niveau du Bassin d'Annonay confirme cette tendance départementale. Avec 14% des emplois (2006) le secteur de la santé et de l'action sociale est devenu le plus gros employeur du Bassin. Face au déclin industriel, les effectifs tertiaires ont donc continué à croître (gain de 1°800 emplois entre 1999/2006) et en particulier le développement des services à destination des personnes.

Rappelons que l'hôpital d'Annonay est l'établissement le plus important du territoire.

Nombre total d'établissements : 15 708



Industrie agro alimentaire	Bâtiment	Filière bois	CHR et campings	Commerce de détail	Commerce de gros	Production (hors IAA et filière bois)	Services à la personne	Services aux entreprises	Total
199	3252	479	2154	3997	818	872	1481	2456	15 708

#### Évolution du nombre d'établissements entre 2003-2010 :

- Bâtiment : + 40 %
- Commerce de détail : + 29,30 %
- Services à la personne : + 96,15 %
- Filière bois : - 6,45 %
- Industrie agroalimentaire : - 3,51 %
- Production (hors IAA et filière bois) : - 2,89 %

### Ce qu'il faut retenir

- Un bassin hiérarchisé avec un pôle structurant, Annonay :  
*Seule la Cocoba regroupe l'ensemble des équipements de commerce de proximité et la plupart des fonctions collectives (loisirs, achats, enseignements, administrations).*
- Une répartition encore satisfaisante de l'offre mais des disparités selon les secteurs notamment Ouest/Est.
- Un développement important des services notamment à la personne.
- Un commerce de proximité qui se fragilise en milieu rural, avec des pôles relais parfois insuffisamment structurés.
- Un bassin tourné vers la Vallée du Rhône, la région lyonnaise et dans une moindre mesure l'agglomération stéphanoise

### Perspectives et enjeux

- La mobilité et l'accessibilité aux équipements et services.
- La qualité et la diversité de l'offre d'équipements et de services.
- Les équilibres à maintenir sur le territoire
- La hiérarchisation et l'organisation des pôles.



## ...5 UNE DENSITÉ COMMERCIALE SATISFAISANTE AVEC UNE ARMATURE COMMERCIALE CONCENTRÉE AUTOUR DE DEUX PÔLES, L'UN AU SEIN DU BASSIN, L'AUTRE EN PÉRIPHÉRIE

### .5.1. PRÉALABLE MÉTHODOLOGIQUE

Outre des données INSEE, les principales informations sont issues notamment des études suivantes :

- Schéma d'Urbanisme commercial, hôtelier et cinématographique-étude réalisée par AID Observatoire et conduite simultanément par les CCI Nord-Ardèche et Ardèche Méridionale et la Préfecture de l'Ardèche en 2007 ;
- Etude sur le développement de l'offre de services et commerces de proximité en ViVaRhône- Université Lumière 2, 2011 ;
- Evaluation de l'impact de l'OUC et projection du bassin d'Annonay – étude réalisée par Cibles et Stratégie, conduite par la Communauté de communes du Bassin d'Annonay et la ville d'Annonay en partenariat avec l'Ardèche Verte, la Préfecture Ardèche, la Caisse des Dépôts et la Région Rhône-Alpes ;
- Schéma d'Aménagement Commercial-

Période 2009-2014, réalisée par CERCIA Consultants, pour la Communauté de communes du Bassin d'Annonay en partenariat avec l'Ardèche Verte, la Préfecture Ardèche, et la Région Rhône-Alpes ;

**Il n'existe donc aucune étude sur l'ensemble du Bassin d'Annonay à ce jour**, et les études sont à la fois sur des temporalités différentes, plus ou moins récentes, incomplètes, et les méthodologies employées fort différentes. Il n'est donc pas envisageable de « conjuguer les données » pour apporter une vision transversale sur le territoire. **Nous soulignerons donc des tendances.**

Il n'y a donc pas d'enquête de la consommation à l'échelle du Bassin, ni de données précises de l'évasion commerciale à l'échelle du Bassin.

### .5.2. EN PRÉAMBULE

**Le Bassin d'Annonay fonctionne peu avec le reste du département de l'Ardèche. Il est tourné vers la vallée du Rhône, la région lyonnaise, et dans une moindre mesure l'agglomération stéphanoise.**

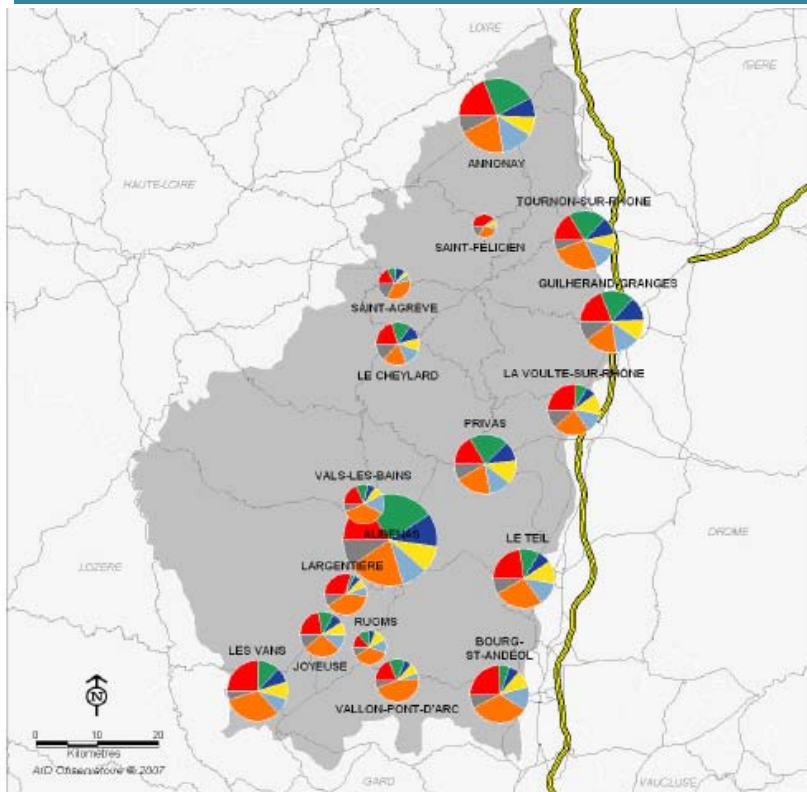
L'Ardèche est le 3<sup>o</sup> département de Rhône-Alpes en terme de densité commerciale derrière la Savoie et la Haute Savoie (*Schéma de développement commercial, hôtelier et cinématographique-Préfecture de l'Ardèche-2007*).

Le pôle d'Annonay- Davézieux est l'un des trois pôles majeurs du département (en nombre de commerces traditionnels, des grandes surfaces, ...) et concentre une part très significative du développement de l'offre commerciale de plus de 300m<sup>2</sup>, pour l'ensemble du département.

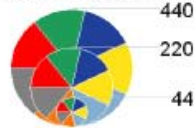
#### Les problématiques ScoT

- . Comment définir les objectifs relatifs à l'équipement commercial ?
- . Quelles localisations préférentielles choisir ?
- . Comment définir des zones d'aménagement commercial, en lien et en appui au projet de territoire, qui répondent aux exigences du développement durable (respect environnemental, gestion économe des espaces, accessibilité, ...) ?
- . Quelles modalités définir pour un urbanisme commercial de qualité ?
- . Comment répondre aux évolutions de la population et aux nouveaux besoins ?

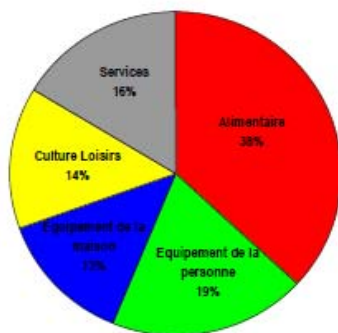
## Répartition du commerce traditionnel



Répartition des - de 300m<sup>2</sup>  
par famille de produits



- Alimentaire
- Equipement personne
- Equipement maison
- Culture/Loisirs
- Services
- CHR
- Automobile

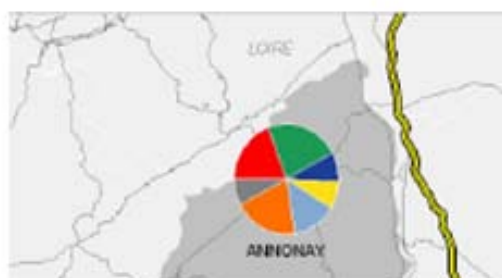


2750

commerces

Source Observatoire AID—Schéma de développement commercial, hôtelier et cinématographique – Préfecture Ardèche-2007

## Zoom sur Bassin d'Annonay

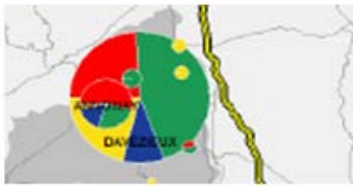


Répartition des - de 300m<sup>2</sup>  
par famille de produits



- Alimentaire
- Equipement personne
- Equipement maison
- Culture/Loisirs
- Services
- CHR
- Automobile

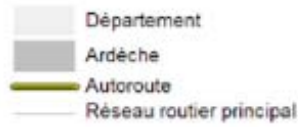
## Zoom sur Bassin d'Annonay



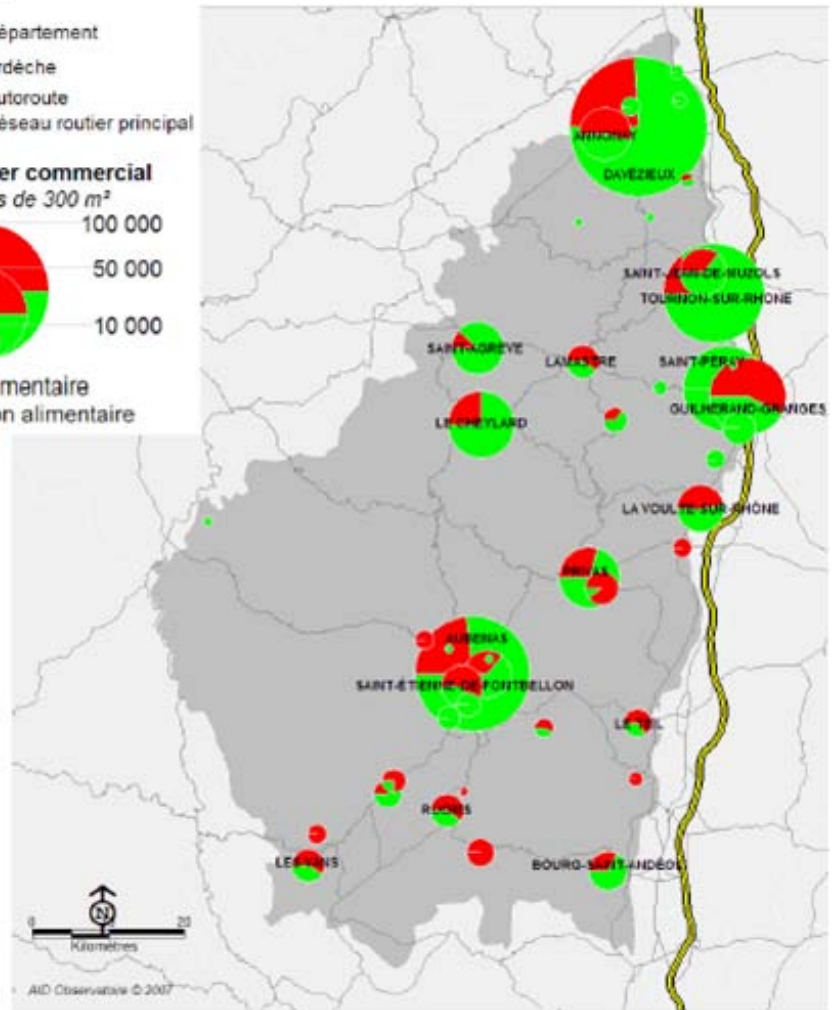
### Répartition des grandes surfaces en m<sup>2</sup> par famille de produits



## Grandes surfaces - > 300 m<sup>2</sup>

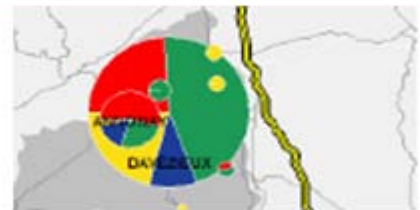


### Plancher commercial Plus de 300 m<sup>2</sup>



Source Observatoire AID—Schéma de développement commercial, hôtelier et cinématographique – Préfecture Ardèche-2007

## Zoom sur Bassin d'Annonay



### Répartition des grandes surfaces en m<sup>2</sup> par famille de produits



**.5.3. DES PRATIQUES TERRITORIALES MULTIPLES,  
LIÉES À LA FOIS AU RELIEF, AU CARACTÈRE RURAL DU  
BASSIN ET À L'ATTRACTION DE DEUX PÔLES PRINCIPAUX**

**Quand on analyse plus en détail l'offre de commerces et de services par secteurs et les déplacements qui en résultent, le phénomène du relief devient un indicateur relativement déterminant sur l'ensemble du Bassin, phénomène que renforce le caractère rural du Bassin.**

*L'exemple de Vivarhôte est éclairant des pratiques en cours.* L'étude menée par la communauté de communes sur l'année 2011 montre que la situation topographique particulière du Bassin induit des pratiques territoriales multiples. Les communes sont en effet réparties sur trois niveaux d'altitudes entre 150 et 500 m et chacune d'elles est orientée vers un pôle urbain plus ou moins important :

- - La commune de Serrières, porte d'entrée de l'Ardèche Nord est davantage orientée vers la vallée du Rhône avec des déplacements orientés « vallée » (Salaise sur Sanne, Péage de Roussillon, Chanas, Autoroute...);
- - Les communes de Peaugres, Félines, St Désirat et Bogy sont quant à elles situées en grande partie sur le plateau. L'analyse de la mobilité dans ces communes montre que les populations résidentes fréquentent le pôle d'Annonay (emploi et commerces ;
- - Enfin les communes de Saint Jacques d'Atticieux, Brossainc et Vinzieux, situées sur les contreforts du Pilat sont finalement tournées vers la commune de Maclas (Loire) ;
- La situation pour les communes de Limony et Charnas est intermédiaire. La mobilité des habitants de Limony est orientée vers la vallée du Rhône (Serrières, Sablons....) ou vers le Pilat (Saint Pierre de Boeuf). Sur Charnas, c'est le pôle d'Annonay qui est davantage privilégié.

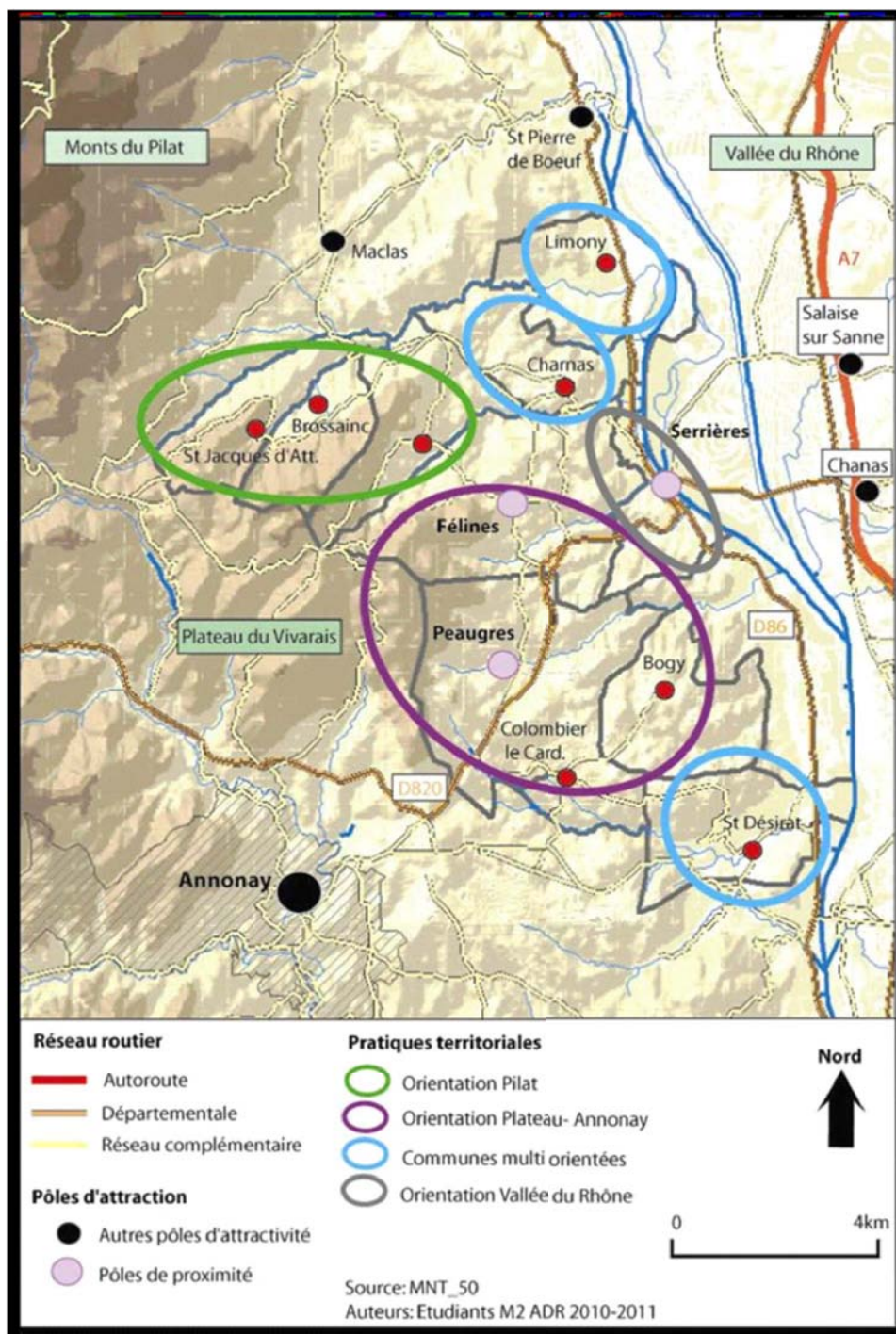
Ce constat peut être élargi à l'ensemble du Bassin d'Annonay.

Il n'en reste pas moins qu'au-delà des contraintes topographiques, la qualité de l'infrastructure routière est elle-aussi déterminante pour l'accès aux pôles urbains.

La question de la mobilité reste une question centrale.

**Exemple de Vivarhône** à partir de l'étude menée par la communauté de communes (Étude d'opportunité pour les commerces et services de proximité, Mars 2011).

Un territoire soumis à des influences multiples.



L'étude sur la communauté de communes d'Annonay comme celle plus globale sur le département l'Ardèche<sup>7</sup> soulignent la **forte emprise commerciale du pôle d'Annonay-Davézieux en particulier pour l'alimentaire avec une évansion maîtrisée** sauf pour certains produits non-alimentaires et en particulier dans les secteurs proches des zones concurrentielles.

Cette emprise est le résultat entre autre d'une offre importante et complémentaire entre le pôle commercial de Davézieux et les commerces traditionnels du centre ville d'Annonay encore très présents.

### Synthèse des comportements d'achats sur le secteur CDC du Bassin d'Annonay

	Alimentaire	Personne	Bricolage	Jardinage	Eq. maison	Presse / Fleurs	Culture Loisirs	Coiffure esthétique
Annonay CV	13%	31%	2%	4,5%	11%	37%	18%	43%
Annonay Carrefour Market – Bel Air	11%	2%	8%	6,5%	6%	3%	6%	3%
Annonay Super U	18%	1%	1%	1%	3%	5%	4%	0%
Davézieux CV	6%	4,5%	2%	2%	4%	11%	3%	10%
Davézieux ZC	32%	39%	81%	79%	49%	5%	51%	5%
Autres communes de la CDC	3%	0,5%	-	0,5%	2%	23%	1,5%	19%
<b>Total attraction</b>	<b>84%</b>	<b>78%</b>	<b>94%</b>	<b>93,5%</b>	<b>74%</b>	<b>84%</b>	<b>83,5%</b>	<b>80%</b>
<b>Bourg Argental</b>	6%	-	-	3%	1,5%	8%	1%	8%
<b>Agglomération Stéphanoise</b>	-	7%	2%	1,5%	11%	-	5%	1%
<b>Agglomération Lyonnaise</b>	-	4%	1%	-	5%	-	3%	-
<b>Agglomération Valentignoise</b>	-	6%	1%	-	2%	-	4,5%	-
<b>Autres communes hors CDC</b>	10%	5%	2%	2%	6,5%	8%	3%	11%

Source : Evaluation de l'impact de l'OUC et projection du Bassin d'Annonay-CDC Bassin Annonay et Ville d'Annonay-2011

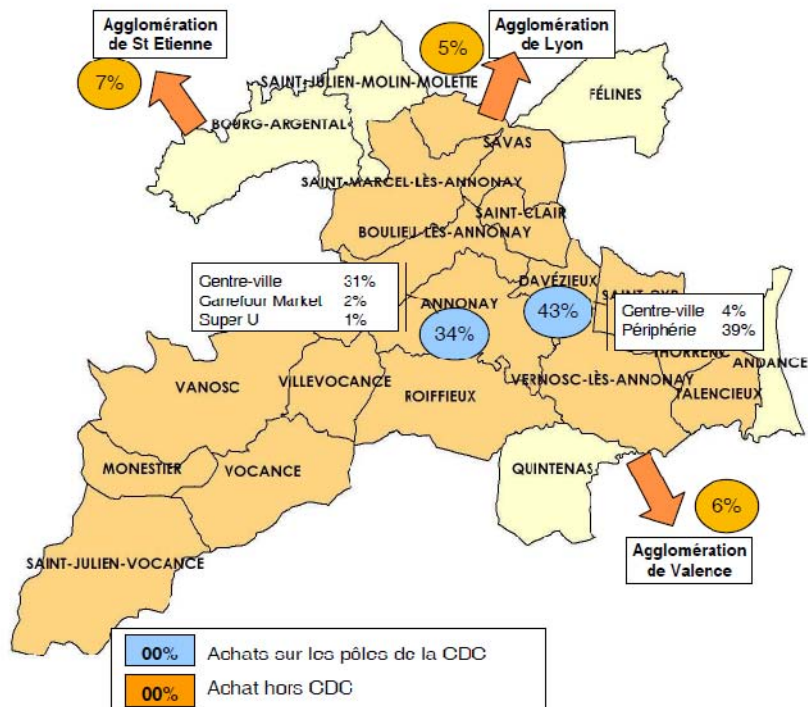
<sup>7</sup> Observatoire AID–Schéma d'urbanisme et commercial – Préfecture Ardèche-2007 et Evaluation de l'impact de l'OUC et projection du bassin d'Annonay – Cocoba 2011

## Evasion commerciale – Etude sur la Cocoba

Moyenne des achats alimentaires (résultats > 1%) – hors vente directe et à distance.



Lieux d'achats en équipement de la personne (résultats >1%) (Hors VPC)



Source : Evaluation de l'impact de l'OUC et projection du Bassin CDC Bassin Annonay et Ville d'Annonay-2011

## Bilan stratégique de l'étude « Évaluation de l'impact de l'OUC et projection du bassin d'Annonay » - Mai 2011.

**Une emprise satisfaisante des commerces alimentaires du Bassin d'Annonay auprès des ménages** de la zone d'étude (CDC Bassin d'Annonay) mais qui diminue fortement auprès des ménages situés au nord de la CDC. En effet, si en moyenne plus de 80% des ménages situés en proximité du pôle Annonay-Davézieux consomment sur ce pôle, ils sont moins de 30% des ménages situés sur Bourg-Argental et Saint Julien-Molin-de-Molette à consommer sur ce pôle.

En non alimentaire (équipement de la personne, de la maison, bricolage, jardinage et culture-loisirs), les commerces traditionnels du centre-ville et les GSS de la zone commerciale de Davézieux se complètent bien, permettant de limiter les évasions vers les pôles concurrents (de 6% pour le bricolage à 26% pour l'équipement de la maison).

En non alimentaire et sur les achats de proximité, les commerces traditionnels des pôles de proximité jouent parfaitement leur rôle puisque seuls 7% des achats en hygiène-santé et 2% en presse-fleurs se font auprès des commerces hors zones.

A l'image des pôles de proximité, le centre-ville d'Annonay obtient ses meilleurs scores sur les dépenses du quotidien (alimentaire 43%, presse-fleurs 45%, coiffure 46%) mais peine à affirmer sa légitimité sur les produits plus spécifiques (équipement de la personne 34%, équipement de la maison 20%, culture-loisirs 28%).

### .5.4. UNE ÉROSION IMPORTANTE DE LA FRÉQUENTATION DANS LE CENTRE VILLE D'ANNONAY ET EN PARALLÈLE UNE LÉGÈRE PROGRESSION DE LA ZONE COMMERCIALE DE DAVÉZIEUX

L'évolution de la fréquentation sur le centre-ville d'Annonay est en baisse avec une image négative de l'offre commerciale. La fréquentation quotidienne et hebdomadaire se dégradent depuis plusieurs années. Dans les enquêtes de satisfaction effectuées, l'« ambiance » d'achat est jugée banale et de moins en moins attractive. Le stationnement est avancé comme un des freins majeurs à cette fréquentation.

Annonay a donc une image à reconquérir, priorité prise en compte dans le projet de requalification urbaine en cours.

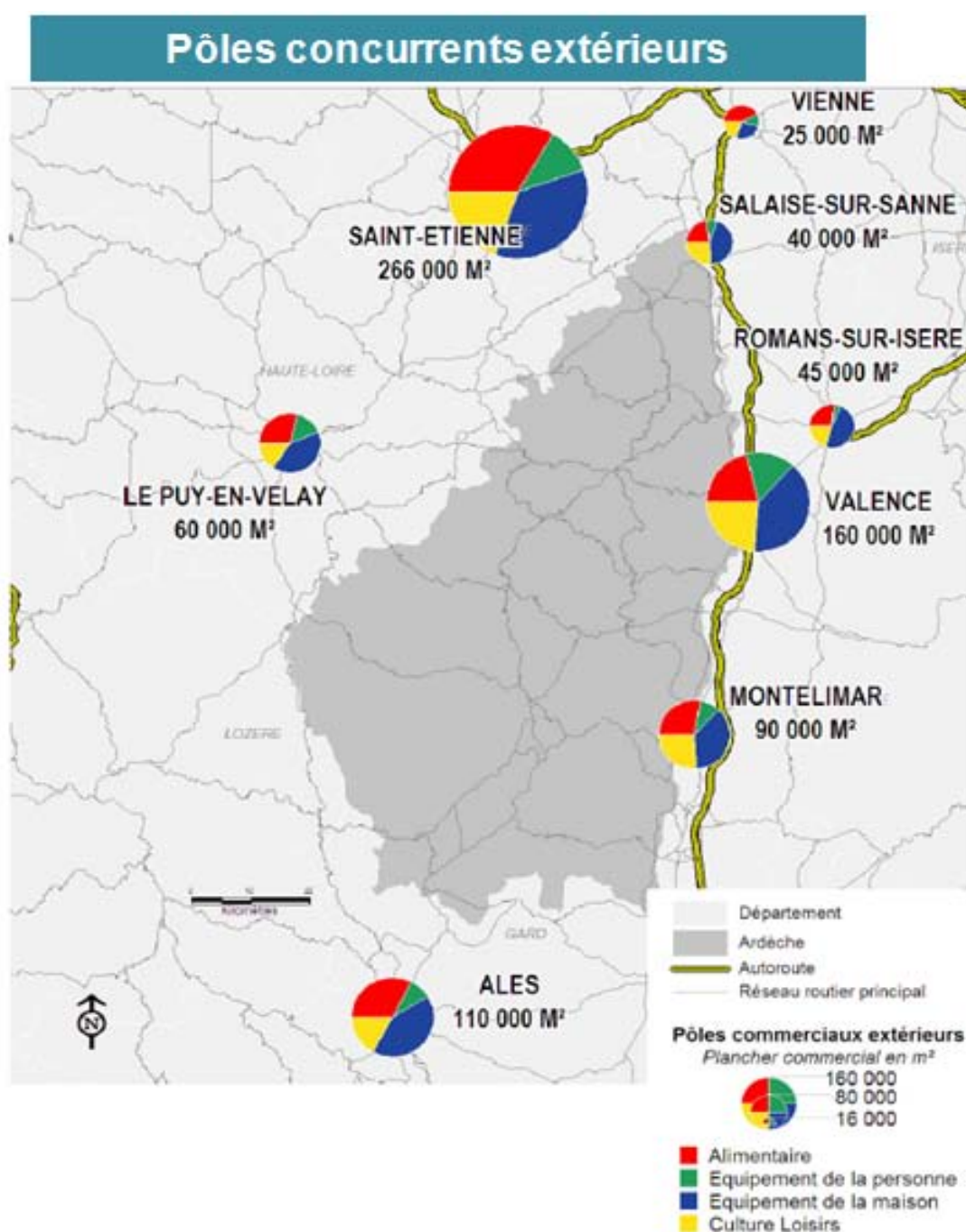
En parallèle, la fréquentation du pôle commercial de Davézieux progresse. Ce pôle associe plusieurs zones. Il existe une très forte mixité des activités (commerciales, artisanales, industrielles voire même habitat) **qui nuit à la lisibilité**, aggravée par l'absence d'un véritable plan de circulation (accessibilité peu aisée). Ce pôle comprend des ensembles immobiliers très disparates et certains bâtiments sont vétustes. Le développement s'est effectué par opportunités successives, sans réel synergie entre les différents ensembles commerciaux. La voiture est nécessaire pour circuler sur l'ensemble de la zone.



### .5.5. UN ENVIRONNEMENT COMMERCIAL CONCURRENTIEL ET DENSE

L'offre commerciale hors du Bassin est plus importante et surtout **plus diversifiée** qu'elle ne l'est aujourd'hui sur le Bassin.

Elle vient renforcer le risque de perte d'attractivité du bassin, et d'aspiration du Bassin principalement vers la vallée du Rhône.



Source Observatoire AID—Schéma de développement commercial, hôtelier et cinématographique – Préfecture Ardèche-2007

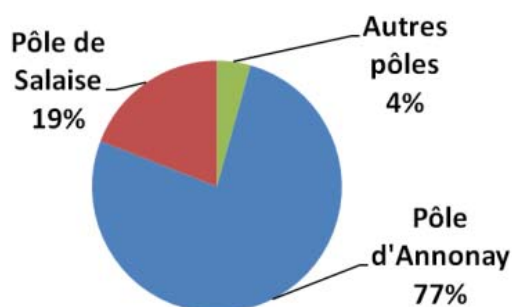
## .5.6. LES DEUX PÔLES D'ATTRACTION DU BASSIN : ANNONAY-DAVÉZIEUX ET SALAISE/SANNE

Les différentes études à la fois sur le département et sur les communautés de communes d'Annonay ou de Vivarhône soulignent sans conteste l'attraction jouée par le pôle d'Annonay-Davézieux et par la vallée du Rhône.

Dans la vallée du Rhône, le pôle de Salaise/Sanne est celui qui est le plus fréquenté.

Ce sont donc ces deux pôles, Salaise/Sanne et Annonay-Davézieux qui structurent aujourd'hui l'armature commerciale du territoire.

### Pôles commerciaux fréquentés

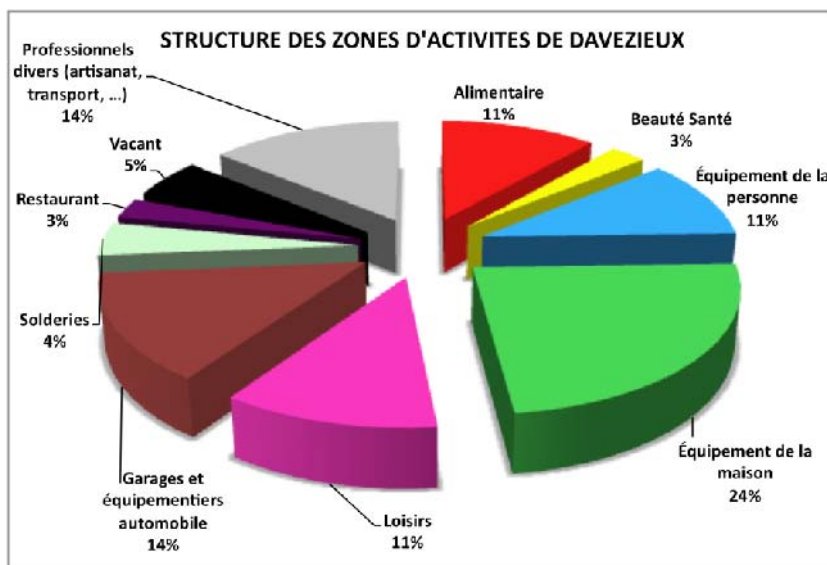


*Etude d'opportunité pour les commerces et services – Vivarhône-2011*

### Le pôle d'Annonay-Davézieux

La surface commerciale est actuellement de **70 000 m<sup>2</sup>**.

L'offre en commerce est relativement importante puisque le pôle regroupe 31 commerces et même si tous les principaux secteurs sont représentés, **le pôle de Davézieux compte moins d'un tiers des prestations du pôle de Salaise sur Sanne.**



*Diagnostic CERCIA-Communauté de communes du Bassin d'Annonay- 2009*

### **Pôle de Salaise sur Sanne/Chanas**

Situé en Isère, dans la vallée du Rhône, il jouxte le territoire de Vivarhône à l'Ouest et s'étend principalement sur deux communes : Salaise sur Sanne et Chanas.

Les commerces sont principalement regroupés dans trois zones artisanales : la ZA champ Rolland, la ZA le Joinchain, et la ZA du Parc du Soleil. La surface commerciale est actuellement de 45 000 m<sup>2</sup>, mais va certainement s'étendre dans les années à venir notamment grâce à la construction du "Green Center", qui ajoutera 70 000 m<sup>2</sup> de surface.

Il s'agit d'un pôle qui offre actuellement une très large gamme de produits (101 commerces) dans des secteurs variés (alimentaire, services, loisirs...). Dans les constats effectués sur le développement commercial lié à l'élaboration du Scot Rives du Rhône, le pôle de Salaise sur Sanne est décrit comme possédant des enseignes et une qualité des locaux hétérogènes avec une problématique importante d'insertion paysagère et urbaine (environnement commercial peu qualitatif), pôles isolés des secteurs résidentiels, et mal ou non reliés aux centralités urbaines proches par les modes doux ou les transports collectifs.

Dans le Scot Rives du Rhône, ce pôle est ciblé comme pouvant devenir un pôle différenciant du secteur

Le projet commercial « green Center » nommé Projet Plein Sud serait à vocation exclusivement non alimentaire en réponse aux besoins non couverts sur le secteur : sport, électroménager, mobilier... Un des enjeux du secteur de la Vallée du Rhône réside donc dans la définition de ce projet et sa programmation commerciale, et l'articulation avec le reste du secteur.

### Ce qu'il faut retenir

- Des pratiques territoriales multiples.
- Le pôle d'Annonay-Davézieux est un pôle majeur non seulement pour le Bassin d'Annonay mais plus largement pour le département de l'Ardèche.
- Une évasion commerciale encore relative et bien maîtrisée sur de nombreux produits
- Un centre-ville d'Annonay qui se dégrade et perd en attractivité
- Le pôle commercial de Davézieux progresse mais sans réel effort d'aménagement et d'accessibilité (urbanisme, architecture, circulation, qualité paysagère, ...) et en maintenant une mixité très importante des activités (commerciales, industrielles, artisanales.
- Une offre plus importante et plus diversifiée à l'extérieur du Bassin, et qui devrait s'élargir autour du pôle de Salaise/Sanne

### Perspectives et enjeux

- Les contraintes géographiques et le caractère rural du Bassin entraînent un besoin supplémentaire en pôles de proximité.
- L'organisation et l'équilibre des pôles relais.
- Des dynamiques extérieures « aspirantes »
- La requalification d'ensemble du contexte urbanistique, architectural et fonctionnel des zones commerciales de Davézieux
- L'accessibilité des activités économiques et commerciales en place.