

Révision du SCoT de l'Aire Gapençaise

Compte-rendu de l'atelier sur les thématiques démographie / habitat



ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

Date et heure de la réunion :

Le 10/05/2023, de 09h15 à 12h15

Lieu : Salle du Foyer, commune de La Saulce

Personnes présentes à l'atelier :

Prénom NOM	Fonction
Participants	
Alain ROCHAS	Mairie Aubessagne
Karine GERTOUX	PLH CAGTD
Josiane MACLE	Mairie St Laurent du Cros
Loïc DAGENS	DDT/ urbanisme
Stéphane BLANC	DDT/ urbanisme
Éric Barthe LAVAIL	DDT/ urbanisme
Pierre IOPPOLO	DDT/ urbanisme
Marion DECALF	PVD CCSPVA
Jacquier SELLIER	Mairie Chabestan
Marie Françoise GERVAIS	Mairie Orcières
Maryvonne GRENIER	Mairie Gap
Emilie HAHN	Bouygues Immobilier
Claude BOUTRON	VP CAGTD
Roger GRIMAUD	Mairie La Saulce / VP CAGTD
Kévin PARA	Pôle Habitat BTP05
SCoT de l'Aire Gapençaise	
Benoît ROUSTANG	Président du SCoT
Pascal SAUTY	Chargé de mission SIG - Observation

Simon GALLES	Chargé de mission urbanisme
Bureau d'étude (Alpicité)	
Manon SENSEBY	Assistante chargée d'études en urbanisme
Elisa COSSON	Stagiaire
Bureau d'étude (Adéquation)	
Nina BOURISSOUX	Consultante
Florian POULIN	Chargé d'études

Document joint : Support de présentation de l'atelier

COMPTE-RENDU DE LA REUNION

Introduction

Le Président du SCoT, Benoît ROUSTANG, ainsi que le bureau d'études Alpicité introduisent l'atelier.

Il est notamment présenté ce qui a conduit à la révision du SCoT actuel, approuvé en décembre 2013. L'article L143-28 du code de l'urbanisme prévoit que, 6 ans au plus après l'approbation du SCoT, celui-ci procède à une analyse des résultats de l'application du schéma¹ et délibère, suite à cette analyse, sur le maintien en vigueur du SCoT ou sur sa révision. Cette analyse a permis de mettre en avant la nécessité de réviser le SCoT, notamment au regard de l'évolution de son périmètre (retrait de 2 communes, dont Chorges, et entrée de 10 nouvelles communes) qui requestionne l'armature urbaine, mais également au regard des évolutions règlementaires et législatives (approbation du SRADDET, schéma avec lequel le SCoT doit être compatible, loi Climat et Résilience...). La loi Climat et Résilience impose la mise en compatibilité des SCoT avec ses principes (elle prévoit notamment une forte diminution de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols), et ce avant août 2026. Cela explique le calendrier, prévoyant une approbation du SCoT pour la fin de l'année 2025.

Présentation du diagnostic

¹ Voir pour cela la délibération « *analyse des résultats de l'application du schéma de cohérence territoriale de l'aire Gapençaise (2014-2019) et mise en révision du Schéma* » en date du 28 novembre 2019 et disponible à l'adresse suivante : <https://www.scotgapençais.fr/le-sch%C3%A9ma-de-coherence-territoriale/l-%C3%A9valuation-%C3%A0-6-ans/>

Cette première partie visait à présenter de manière synthétique le diagnostic réalisé sur les thématiques démographie et habitat du SCoT, et de mettre en avant les enjeux relevés.

Au cours de cette présentation, certains participants ont fait des remarques ou ont posé des questions, lesquelles sont retranscrites ci-dessous.

Maryvonne GRENIER précise que les données INSEE, notamment en matière de démographie, semblent erronées (sous-évaluation du nombre d'habitants) pour la ville de Gap, laquelle a donc souhaité que ces données soient corrigées (étude en cours).

Plusieurs participants font remarquer que les analyses démographiques, basées sur les données INSEE de 2019, ne mettent pas en avant les phénomènes démographiques récents (notamment suite au COVID), et qu'il est donc nécessaire de faire une mise à jour.

Nina BOURISSOUX est d'accord avec ces remarques, mais ajoute que ce sont bien les dernières données INSEE disponibles. Le diagnostic du SCoT précisera bien les sources, et pourra préciser cette tendance observée, notamment si de nouvelles sources viennent le confirmer.

Alors qu'il est présenté une tendance au vieillissement de la population, certaines personnes précisent à nouveau que depuis 2019, il se pourrait que la tendance démographique soit marquée par l'arrivée de nouvelles populations, plus jeunes. Roger Grimaud, Maire de La Saulce, précise dans ce cadre que les effectifs scolaires sur les dernières années sont plutôt à l'augmentation. L'évaluation du nombre de constructions neuves sur les dernières années peut également être un outil afin d'évaluer les dynamiques démographiques.

Une personne se demande si les personnes en EHPAD sont comptabilisées dans la population (INSEE). Après vérification, elles sont bien comptabilisées dans la population municipale (INSEE), si un EHPAD est situé sur la commune. A noter en revanche que les EHPAD sont considérés, au sens de l'INSEE, comme des « communautés », et ne sont pas comptabilisés dans les « logements » totaux.

Concernant la partie sur l'adéquation entre l'offre et la demande, certains participants se questionnent sur les prix de l'immobilier présentés, qui ont sûrement également dû augmenter depuis 2019.



Nina BOURISSOUX répond que cette analyse est bien basée sur les données de 2022, et donc sont *a priori* à jour.

Participant(s) : Avec la Loi Climat et Résilience, qui prévoit notamment une réduction de la consommation foncière / artificialisation des sols, la pression foncière devrait augmenter, de même que les prix de l'immobilier.

Marie-Françoise GERVAIS ajoute que la remise en état n'est pas comprise dans les prix des maisons anciennes.

Une personne répond que certains ménages n'ayant pas les moyens financiers pour louer / acheter / construire une maison individuelle pourraient se tourner vers d'autres types de logements moins coûteux (mitoyen, collectif...). Il y a donc un enjeu de diversification des formes urbaines pour répondre aux demandes de différents ménages.

Claude BOUTRON donne son avis sur les règles du SRADDET et en particulier sur l'objectif de rénover 50% de logements anciens. Il précise que ce n'est pas possible selon lui de le mettre en œuvre dans les faits.

Manon SENSEBY répond que le SCoT doit être compatible avec les règles du SRADDET, c'est-à-dire qu'il doit respecter l'esprit de la règle. Cette règle devra donc dans tous les cas être traduite dans le SCoT.

A savoir toutefois que les règles ici présentées sont celles du SRADDET actuellement opposable, et approuvé en 2019. Toutefois, ce document est actuellement en cours de révision pour être rendu compatible avec les principes de la Loi Climat et Résilience. Le SCoT devra lui être rendu compatible avec le nouveau SRADDET.

BOUYGUES IMMOBILIER se demande s'il y a un indicateur sur le taux d'insalubrité du parc de logements vacants.

Il existe différentes données (Parc Privé Potentiellement Indigne PPPI 2015, fichiers des propriétés bâties, matrice de taxe d'habitation...), qui sont toutefois des outils de pré-repérage qui n'incluent pas de vérification par enquête de terrain (et donc manquant de fiabilité).

Un participant se demande s'il y a une volonté de regrouper les études de chaque communauté de communes pour les intégrer dans le diagnostic du SCoT.

Nina BOURISSOUX précise que les études disponibles ont bien été récupérés par le SCoT et transmises aux bureaux d'étude. A noter toutefois que l'objectif du SCoT est d'évaluer les dynamiques et les enjeux globaux, qui devront ensuite être affinés à l'échelle locale, par exemple dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Il n'a pas vocation à rappeler / intégrer l'ensemble des études disponibles. Le SCoT pourra s'appuyer sur ces études pour compléter le diagnostic.

Atelier

1/ Organisation de l'atelier

Objectif : Spatialiser en fonction de thématiques les atouts et les faiblesses de la commune de manière évolutive.

Méthode : 3 groupes de 5 à 6 personnes ont été formés et ont été placés sur une table, correspondant à une thématique. Les 3 thématiques étaient les suivantes :

- ∪ Marché de l'immobilier et adéquation entre l'offre et la demande ;
- ∪ Rénovation et réhabilitation des logements / performances énergétiques ;
- ∪ Démographie et typologies d'habitat.

Chaque groupe disposait de 20 minutes pour échanger sur la thématique en question, et déterminer les enjeux, qui sont à catégoriser selon 4 grandes thématiques :

- ∪ Constat positif / ce qui fonctionne ;
- ∪ Constat négatif / ce qui ne fonctionne pas ;
- ∪ Ce que nous souhaitons développer ;
- ∪ Ce que nous ne voulons pas / plus.

Pour cela, des fiches reprenant ces thématiques et des post-it ont été mis à disposition. Une carte était également disponible afin que les enjeux soient, si besoin, identifiés et indiqués sur la carte.

Une fois les 20 minutes terminées, les groupes ont effectué une rotation de table, afin d'échanger sur une nouvelle thématique. Une rotation a été faite toutes les 20 minutes de sorte à ce que tous les groupes abordent l'ensemble des thématiques.

En outre, sur chaque table et donc thématique, un référent a été nommé. Son rôle était de rapporter les échanges qui ont été faits sur sa thématique, et d'en faire une

synthèse devant l'ensemble des participants afin de mettre en commun les idées et les connaissances. Ces éléments pourront être ainsi repris dans le diagnostic territorial.



Atelier en groupes

*Nota Bene : Les remarques ont été synthétisées et assemblées lorsque des éléments ont été identifiés par plusieurs groupes. **Sont retranscrits les principaux échanges, et ceux qui ont été notés ou mentionnés à l'oral. Il ne peut être exhaustif de l'ensemble des échanges. Certains éléments ne relèvent pas du SCoT et ne pourront être traduits, mais ont toutefois été intégrés au compte-rendu pour une exhaustivité des échanges.***

2/ Résultats de l'atelier

THÉMATIQUE 1 : Marché de l'immobilier et adéquation entre l'offre et la demande

Concernant les constats positifs / ce qui fonctionne sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- υ Une attractivité du territoire forte ;
- υ Un équilibre et une complémentarité d'offre de logements entre la ville de Gap et les alentours ;
- υ Une prise de conscience pour adapter son logement à la sobriété dans les constructions.

Concernant les constats négatifs / ce qui ne fonctionne pas sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- ↳ Un nombre insuffisant d'offres de terrains constructibles ;
- ↳ Des difficultés des jeunes ménages pour s'installer sur le territoire ;
- ↳ La difficulté pour les primo-accédants de trouver un terrain accessible pour construire leur maison : quelle formule de parcours résidentiel est-il possible d'avoir (exemple de mise en place d'une yourte avant de construire sa maison mais impossible si c'est interdit dans la commune) ? ;
- ↳ Un marché en tension qui manque d'offres en comparaison aux demandes en locatif et en achat fortes ;
- ↳ Une inadéquation entre l'offre et la demande ;
- ↳ Une pression touristique qui entraîne une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier ;
- ↳ Un conflit entre touristes et habitants permanents ;
- ↳ La raréfaction du foncier qui va entraîner un renchérissement ;
- ↳ Un nombre important d'hébergements avec des DPE de classe E, F ou G, qui ne pourront plus être loués (loi Climat et Résilience), avec pour effet une augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire ;
- ↳ Une multiplication des passoires énergétiques au regard de la difficulté de construire du neuf ;
- ↳ Pas d'aménagement unique avec une politique favorisant l'habitat permanent ;
- ↳ Une difficulté d'adéquation entre les logements solidaires à construire et les promoteurs.

Les participants souhaiteraient :

- ↳ Une maîtrise publique du foncier ou la mobilisation d'outils (BRS notamment cité) pour favoriser l'installation d'habitants permanents et notamment des jeunes ;
- ↳ Des logements saisonniers ;
- ↳ Des formes urbaines intermédiaires entre collectif et individuel sur les grands terrains mobilisables ;
- ↳ Des habitats inclusifs et intergénérationnels ;
- ↳ Une offre de locatif dans les villages ;
- ↳ Des jardins partagés.

Les participants ne souhaitent pas :

- ↳ Que l'immobilier soit phagocyté par le tourisme.

THÉMATIQUE 2 : Rénovation et réhabilitation des logements / performances énergétiques

Constatant les constats positifs / ce qui fonctionne sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- ↳ Une volonté d'agir et une prise de conscience sur la nécessité de rénover / réhabiliter les logements ;

- ∪ La mise en place d'accompagnements (Ma Prime Renov') ;
- ∪ Des entreprises capables de faire les travaux (mais pas forcément compétentes dans tous les domaines à la fois) ;
- ∪ Une augmentation du confort des logements avec la rénovation et une diminution des factures ;
- ∪ Une production électrique possible à partir de vitrages photovoltaïques.

Concitant les constats négatifs / ce qui ne fonctionne pas sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- ∪ Des objectifs fixés inatteignables ; des lois nationales qui nous mènent dans le mur ;
- ∪ Une politique de rénovation trop limitée (aides de l'Etat seulement) ;
- ∪ Une instabilité du régime des aides ;
- ∪ Des moyens qui ne sont pas en adéquation ;
- ∪ Des mécanismes de soutien financier inadaptés ; les propriétaires qui font les travaux eux-mêmes ne sont pas éligibles ;
- ∪ Certaines personnes ne veulent pas faire de rénovation ; peur de la fraude ;
- ∪ Une difficulté à atteindre les nouvelles normes pour les petits propriétaires qui risquent de ne plus pouvoir louer leurs logements si ce sont des passoires thermiques ;
- ∪ Un manque de contact de la maison de l'habitat avec le milieu de la construction et les collectivités ;
- ∪ Les performances énergétiques ne prennent pas en compte le nombre de personnes par foyer.

Les participants souhaiteraient :

- ∪ Une meilleure connaissance des aides pour les communes ;
- ∪ Une meilleure pédagogie sur l'usage des logements (qualité de l'air intérieur etc.) et sur les dispositifs d'aide à la rénovation existants, auprès des propriétaires ;
- ∪ Des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et des Programmes d'Intérêt Général (PIG) avec des financements plus conséquents ;
- ∪ Un guichet unique avec des compétences type animation OPAH mutualisées à l'échelle du territoire ;
- ∪ Des critères de consommation énergétique plus adaptés (prise en compte de la typologie des logements dont le nombre de personnes par ménage et le type d'occupation) ;
- ∪ Un retour d'expérience chiffré du dispositif Ma Prime Renov' (gain énergie / coût réel)
- ∪ Des diagnostics généralisés par les collectivités.

Les participants ne souhaitent pas :

- ∪ Des logements énergivores ;
- ∪ Des normes qui changent très vite donc les logements sur le marché qui deviennent très vite dépassés ;

- ⊢ Un risque d'augmentation de la vacance si les propriétaires ne peuvent ou ne veulent pas faire de travaux.

THÉMATIQUE 3 : Démographie et typologie d'habitat

Concertant les constats positifs / ce qui fonctionne sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- ⊢ Le vieillissement de la population qui implique des besoins en services et créé donc de l'emploi ;
- ⊢ Une attractivité dans tous les secteurs de l'Aire gapençaise ;
- ⊢ Une opportunité de développer des projets communaux denses et vertueux ;
- ⊢ L'ANRU de Gap, un dispositif qui permet une mixité et à ce que les standards soient plus élevés.

Concertant les constats négatifs / ce qui ne fonctionne pas sur le territoire, les éléments suivants sont mis en avant :

- ⊢ Le vieillissement de la population ;
- ⊢ Des habitats de plus en plus denses, parfois trop ;
- ⊢ Une rénovation des logements difficile, notamment si les propriétaires n'y sont pas favorables ;
- ⊢ Des logements sociaux vieillissants qui ne correspondent plus forcément aux attentes d'aujourd'hui ;
- ⊢ Les opérateurs privés ne s'engagent pas dans les territoires ruraux ;
- ⊢ Des difficultés législatives pour mobiliser l'immobilier ;
- ⊢ La demande en logement individuel est élevée surtout en milieu rural.

Les participants souhaiteraient :

- ⊢ Un développement de nouvelles formes urbaines pour accueillir de nouveaux habitants ;
- ⊢ Une diversité de typologie d'habitats pour répondre aux différentes tranches d'âge et favoriser les parcours résidentiels ;
- ⊢ Une amélioration du partage d'expériences vertueuses entre les communes notamment avec une consommation d'espace optimisée ;
- ⊢ Favoriser le partage de maisons individuelles que l'on scinde en deux ;
- ⊢ Un développement de l'EPF ;
- ⊢ Le développement de l'habitat inclusif et partagé ; une mixité de logements / d'habitants (ex : étudiants avec personnes âgées) ;
- ⊢ Une multiplication des lieux partagés, jardins partagés pour développer du lien social tout en respectant l'intimité de chacun ;
- ⊢ Une amélioration de l'accessibilité (déplacements) au sens large (locale et plus large) ;
- ⊢ Des règles suffisantes dans les PLU, cartes communales ;

- ∪ Des logements adaptés au vieillissement de la population ; attirer plus de services liés ; mais aussi les jeunes en développant des logements en conséquence ;
- ∪ Développer le BRS / logement social ? (75% de la population serait éligible à un logement social)

Les participants ne souhaitent pas :

- ∪ Des lotissements qui sont consommateurs de foncier ;
- ∪ Des projets qui ne sont pas intégrés avec uniquement des maisons neuves.

Le Président du SCoT clôture cet atelier, et remercie les personnes présentes pour leur participation.