

## ATELIERS DU DIAGNOSTIC

### DYNAMIQUES TERRITORIALES

9 novembre 2023 – 9h30/12h

Salle la Baratonne - Baratier

#### Ordre du jour

Présentation des principaux constats/enjeux du diagnostic aux élus, et aux partenaires du territoire, au travers une présentation en plénière (AUPA) et un temps de travail en ateliers. Ce temps de travail vise à recueillir les remarques et les demandes de compléments sur le diagnostic réalisé, et à opérer une première hiérarchisation des enjeux ressortant du diagnostic.

L'atelier « cadre de vie » couvrira les thématiques suivantes : démographie, logement, mobilités, équipements.

#### Principaux échanges

##### 1- COMPLEMENTS DEMANDES SUR LE DIAGNOSTIC

- Ajouter la Communauté de Communes du Guillestrois et du Queyras comme territoire de comparaison
- Compléter par le rapport actifs / retraités et son évolution sur 20 ans.
- Affiner les prix du logement pratiqués sur le territoire : Les participants ont pointé une **sous-évaluation des prix du logement dans le diagnostic présenté** : les chiffres corrects seraient plus proches de 4 000 euros du m<sup>2</sup> pour le neuf, 2 500 euros du m<sup>2</sup> pour l'ancien, et 250 euros du m<sup>2</sup> pour le foncier – *des précisions sont à apporter dans le diagnostic du SCoT (voir Etalab pour dynamiques de transaction par sections cadastrales).*
- Les participants notent la nécessité de mieux connaître **l'occupation des logements**, pour affiner la connaissance de l'adaptation du parc existant aux besoins de la population. Cette question est notamment à creuser pour le parc de logements sociaux du territoire ;
- Sur la connaissance des **logements sociaux** de façon plus large, il est noté la nécessité de se rapprocher des bailleurs sociaux pour mieux comprendre le ralentissement de la production et l'adéquation ou non des logements existants avec la demande (pénurie de T2, beaucoup de grands logements sous occupés, accent mis sur la réhabilitation).
- Des compléments sont à apporter sur les problématiques spécifiques des **centres bourgs** : qualité de vie, espaces publics, offre de logements, dynamique commerciale, projets...
- Mobilité : le diagnostic évoque 16 aires de covoiturage, quelles sont-elles ?
  - *Mise à jour* : les 16 aires de covoiturage ont été recensées dans le cadre du Plan de Mobilité Simplifié de la CCSP – il s'agit à la fois d'aires formelles et informelles.

## 2- REACTIONS AU DIAGNOSTIC PRESENTE

### Démographie

Les participants ont affirmé une volonté de **conserver la dynamique démographique**, mais dans une perspective de **rééquilibrage des populations accueillies** en faveur des jeunes et des actifs.

Ils notent également l'importance d'analyser les **dynamiques démographiques spécifiquement dans les centres villes**, afin d'identifier s'ils bénéficient aussi de la dynamique du territoire.

### Logement

- L'enjeu de l'**interdiction à venir de la mise en location des logements énergivores a été évoquée à plusieurs reprises** : les locations touristiques sont-elles concernées ? Cette évolution de la législation met l'accent sur la nécessité de réhabiliter les logements existants, mais sur le territoire, les projets de réhabilitation sont difficiles à concrétiser en raison des enjeux patrimoniaux. Cette question est d'autant plus cruciale sur le territoire, compte tenu du déficit d'offre de logement à l'année sur le territoire, en raison de la concurrence des locations touristiques de courte durée, qui neutralise de nombreux logements dans le parc.
- Sur le territoire, il est à noter que nombre de résidences secondaires n'en sont qu'en partie : il existe un **phénomène marqué de bi-résidence**, avec des retraités vivant 6 mois de l'année ici et 6 mois sur Aix/Marseille notamment. A noter également qu'une part importante de natifs de la région qui y reviennent à leur retraite ;
- Les participants notent un enjeu fort **d'adaptation des logements au vieillissement de la population**, particulièrement difficile dans les centres villes. Par ailleurs, ce vieillissement est particulièrement marqué dans les villages de montagne, ce qui pose d'autres difficultés, en matière d'accès aux soins et de mobilité notamment.
- En matière de **réhabilitation/renouvellement**, les participants ont noté que le territoire compte peu de friches, mais de grandes fermes inexploitées pourraient être soit rendus à l'agriculture (travail à conduire avec la SAFER), soit être mobilisées pour créer du logement classique. Ils ont également pointé des capacités sur le territoire en matière de densification des centres-villes et des hameaux.
- Sur l'enjeu de la **densification**, les participants ont pointé la nécessité d'un accompagnement architectural pour préserver la qualité de vie ;
- **La question du logement des saisonniers** est moins majeure que sur d'autres territoire en raison du caractère bi-saisonnier du tourisme sur la CCSP : beaucoup de postes sont occupés par des personnes qui vivent là et font les deux saisons. L'enjeu du logement des saisonniers est plutôt un enjeu d'accès au logement sur le territoire de manière plus globale ;
- Les participants insistent sur l'**inadéquation complète entre les prix du marché de l'immobilier sur le territoire et les revenus des habitants**, à l'achat ou en location. La proportion élevée du Parc Potentiellement Indigne est liée à la forte tension sur le parc de logements.

- Les participants notent que la production récente faible de logements locatifs sociaux est liée à la difficulté pour les bailleurs de trouver du foncier. Néanmoins, à venir, un projet de 36 logements sociaux sur Embrun pour 2024 (bailleur : 3F Sud) ;

### **Mobilité**

Les participants notent que les problèmes de mobilité sont un frein au recrutement des entreprises en place, un frein aussi pour en attirer de nouvelles. Plusieurs enjeux sont évoqués :

- Il faut améliorer la possibilité de prendre le train et de s'arrêter dans toutes les gares.
- Les infrastructures routières sont à améliorer.
- L'offre de mobilité pour les personnes âgées dépendantes est également à améliorer.
- Mobilité touristique :
  - Le train de nuit vers Paris fonctionne bien mais l'offre est saturée pendant les vacances.
  - La moitié de l'empreinte carbone des touristes sur le territoire est liée au déplacement pour venir sur place : enjeu de bonne articulation train / bus pour se rendre sur les sites touristiques.
  - Difficulté grandissante à stationner en station qui peut remettre en cause l'attractivité (exemple de Vars : mise en place des navettes à partir de la gare pour limiter les voitures sur place).
- Le territoire présente de nombreux projets de **voies vertes** : les participants expriment leurs craintes vis-à-vis de la mise en œuvre du ZAN qui risque de créer une concurrence entre les projets.

### 3- HIERARCHISATION DES ENJEUX

| Enjeux   | Nombre gommettes |
|--|------------------|
| 1 Accompagner le développement d'offre alternative à la voiture (transports en commun, covoiturage, intermodalité...) pour tous les déplacements | 16               |
| 2 Développer la desserte interne et renforcer la desserte sur l'axe Gap-Embrun-Briançon  | 15               |
| 3 Répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants (jeunes actifs, nouveaux arrivants, saisonniers, personnes âgées)                  | 14               |
| 4 Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et améliorer ses performances énergétiques                                     | 12               |
| 5 Conserver la dynamique démographique en respectant la limitation de la consommation d'espace   | 8                |
| 6 Améliorer la qualité des espaces publics pour faciliter et sécuriser les déplacements de proximité en modes actifs (marche, vélo...)           | 4                |
| 7 Développer et promouvoir un accès aux stations et sites touristiques sans voiture  | 3                |
| 8 Maintenir l'offre en équipements (culturel, sportif, loisir) en adéquation avec les besoins démographiques                                     | 2                |

### Reformulation d'enjeux

**Les participants ont souhaité reformuler l'enjeu n°5**, de façon à mettre l'accent sur la volonté d'attirer des familles et des actifs et de maintenir les jeunes sur le territoire. Cet enjeu sous-tend, entre autres, la mobilisation d'outils ci-dessous :

- *Diversification économique afin d'avoir une palette plus large de métiers possibles : des emplois qualifiés et en lien à la filière santé, du vieillissement, du service et de l'accueil pour personnes âgées.*
- *Offre de logement adaptée et accessible, du réseau pour pouvoir télétravailler, des services de proximité pour répondre aux besoins courants (y compris école, crèche...), une offre de mobilité acceptable*
- *Maintien des services publics, hôpitaux, postes, centre des impôts...*

**De même, l'enjeu n°8 doit être précisé**, afin d'indiquer que l'offre d'équipements doit être répartie en lien avec le vieillissement de la population sur le territoire.