

/ Étude pré-opérationnelle  
d'Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat  
-  
Renouvellement Urbain

**Communauté de  
Communes Serre-Ponçon**

---

## RENDU PHASE 1

**Comité de Pilotage  
11 mai 2023**

**00 / PRÉAMBULE**

- 01 / Rappel de la mission
- 02 / Éléments de cadrage

**01 / PHASE 01 / ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA CC SP, CRITIQUE DU DIAGNOSTIC HABITAT ET DES DONNÉES COMPLÉMENTAIRES**

- 01 / Rencontrer les acteurs et les partenaires
- 02 / Cadrage socio-démographique de la CC SP
- 03 / Premières analyses du parc de logements
- 04 / Premiers enjeux

**02 / ET LA SUITE ?**

00

/ PRÉAMBULE

0

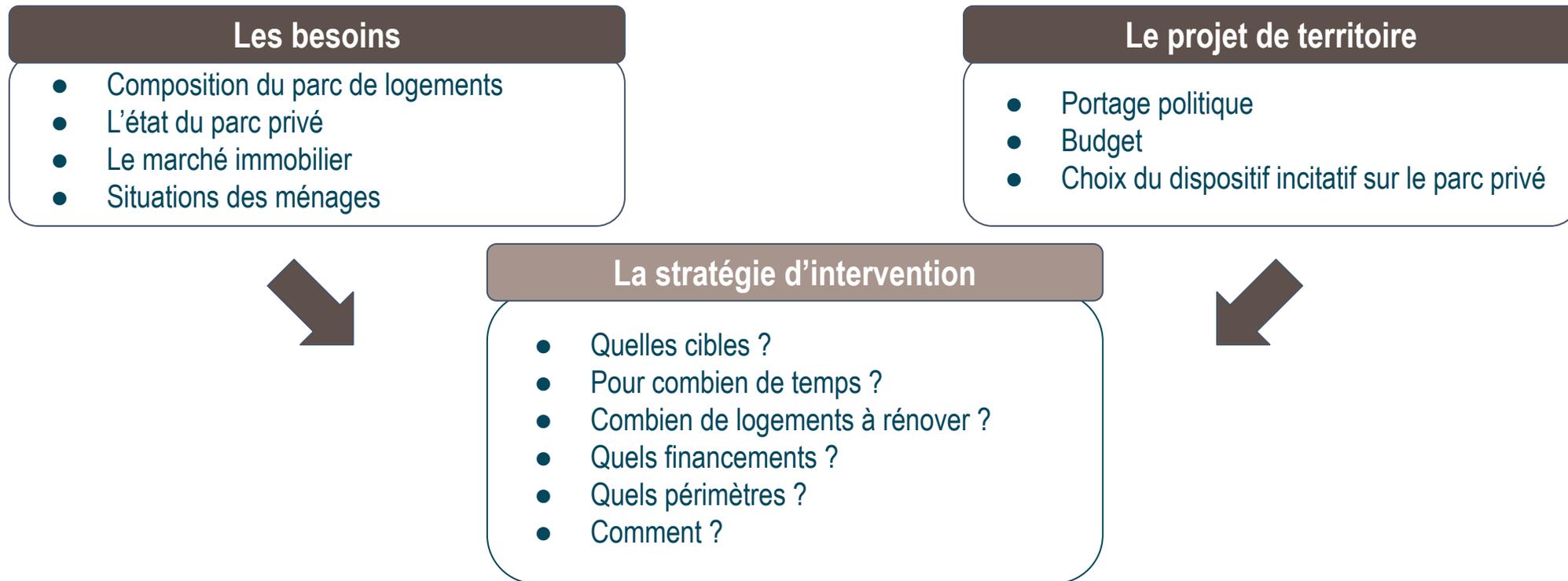
/ PREAMBULE

1

RAPPEL DE LA MISSION

## Rappel de la mission et modus operandi

### ENJEUX DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

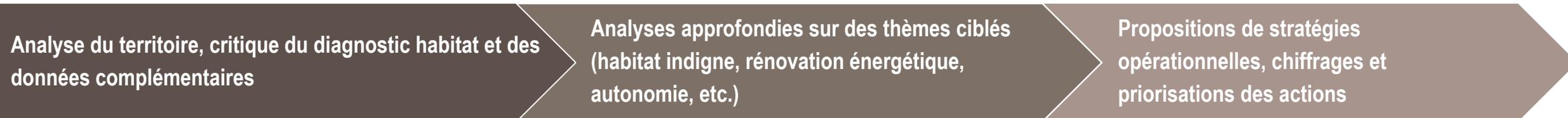


➤➤ Proposer un schéma de requalification du bâti existant

➤➤ Déterminer la pertinence des dispositifs opérationnels et les calibrer

## Rappel de la mission et modus operandi

### PHASAGE DE LA MISSION



1

- Rencontres avec les acteurs et partenaires durant cette phase
- Cadrage sociodémographique préalable de l'intercommunalité et de chaque commune

2

- Approfondissements de données habitat
- Analyse de l'état général du bâti, morphologie urbaine et caractérisation du parc privé existant
- Échantillonnage, propositions de périmètres et premiers scénarios d'intervention

3

- Définition du contenu opérationnel : le programme d'actions et les outils d'intervention
- Préparation au passage à l'opérationnel

0

/ PREAMBULE

2

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

# La Communauté de Communes Serre-Ponçon



# 01

PHASE 1  
/ ANALYSE DU TERRITOIRE DE LA  
CC SP, CRITIQUE DU DIAGNOSTIC  
HABITAT ET DES DONNÉES  
COMPLÉMENTAIRES

0

/ ANALYSE DU  
TERRITOIRE

1

/ RENCONTRER LES  
ACTEURS ET LES  
PARTENAIRES



## Profil communal : les enjeux du logement sur le territoire



- Renouveau de la population depuis quelques années
- Arrivée de **jeunes actifs** et de **familles**
- **Nombreux retraités** et néo-retraités sur l'ensemble de la CC SP

- Tendances générales sur l'ensemble de la CC SP :

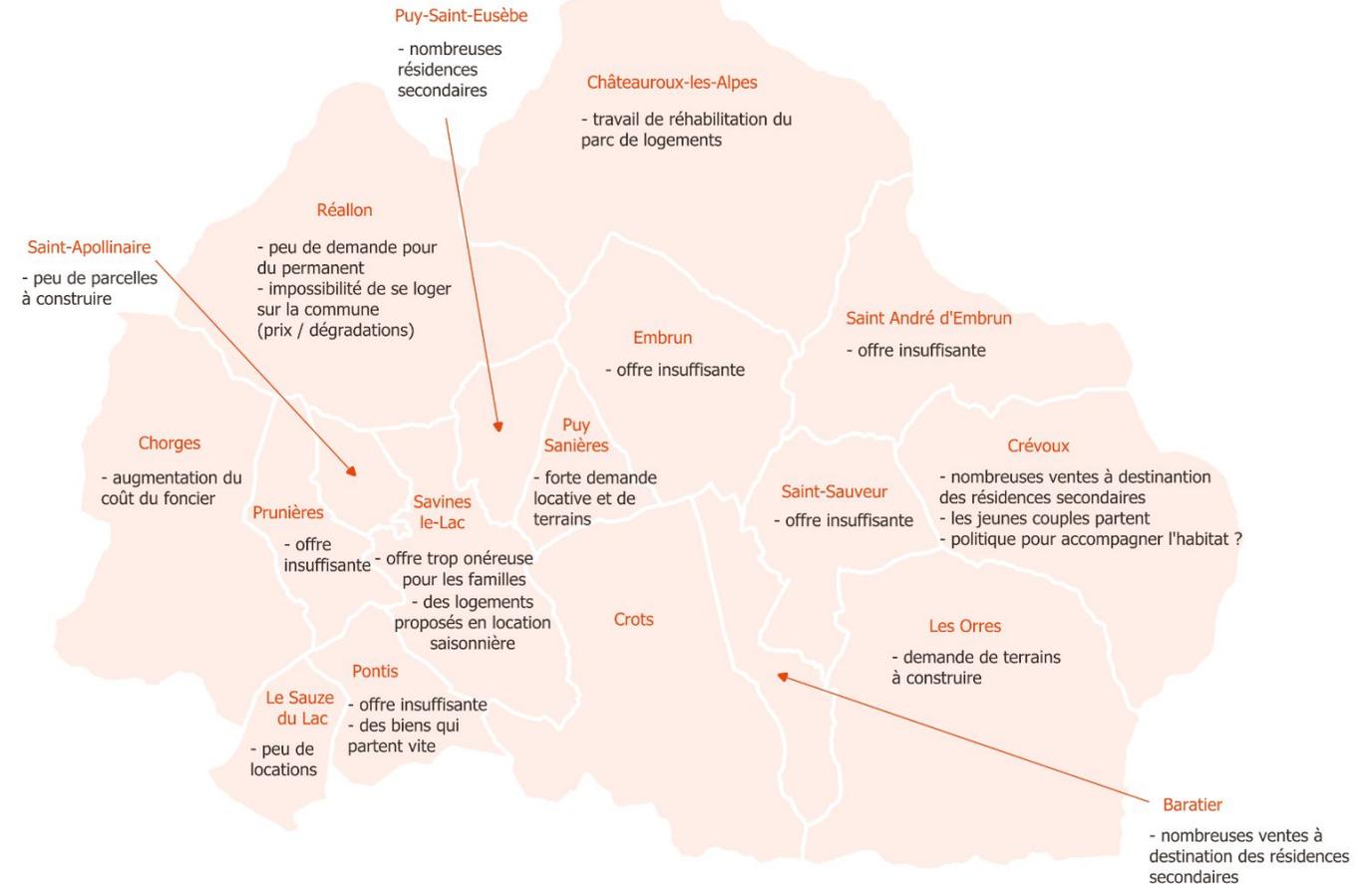
- **Résidences principales : 50 %**
- **Résidences secondaires : 50 %**

/ Les locations courtes durées sont souvent privilégiées à la location à l'année



- Les communes - stations concentrent plus de résidences secondaires que de résidences principales
- Peu de locatif privé et social
- Taille des logements généralement importante
- Un **parc de logement onéreux**

## Les difficultés des communes en matière de logements



0 5 10 km

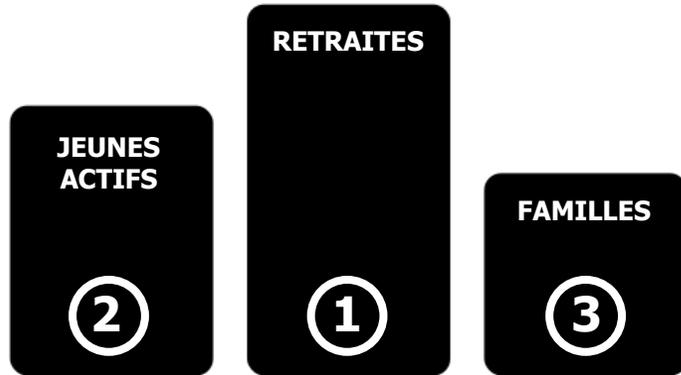


Réalisation : Urbanis, Avril 2023

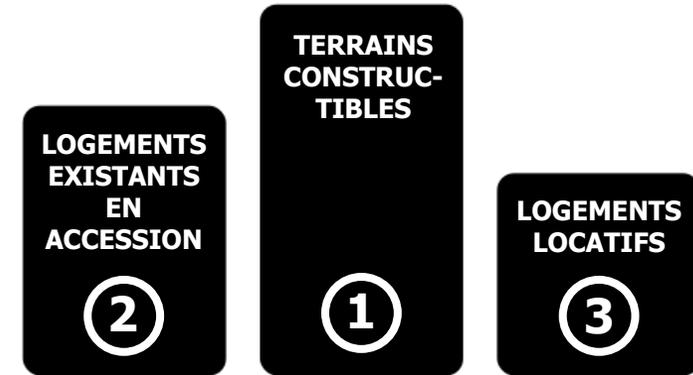


Marché de l'habitat : la demande actuelle

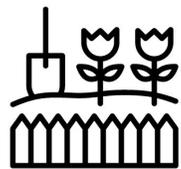
Qui sont les nouveaux habitants ?



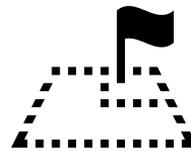
Quelles sont leurs demandes ?



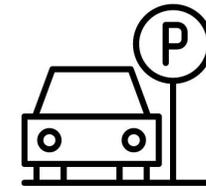
Quelles sont les demandes spécifiques ?



JARDIN



TERRAIN CONSTRUCTIBLE



PLACE DE PARKING



Marché de l'habitat : parc locatif privé et parc locatif social

Parc locatif privé



- Retraités
- Familles et familles monoparentales
- Jeunes couples



- T3 très demandés
- Petits logements (T2+Studios)



- Marché tendu sur l'ensemble des communes
- Offre insuffisante comparée à la demande

Parc locatif social



- Personne seule
- Familles monoparentales
- Jeunes couples



- T2
- T3



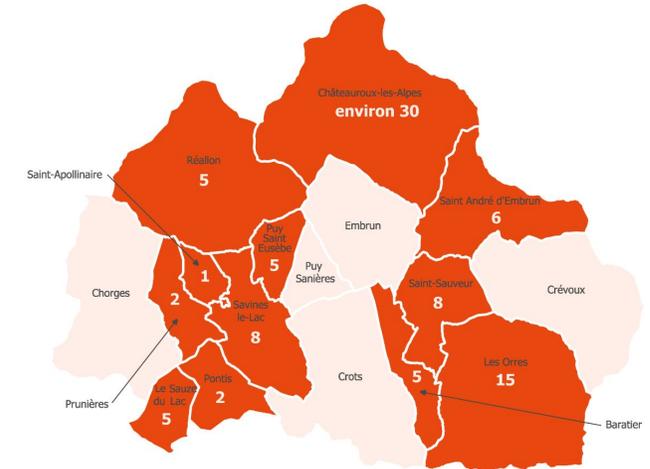
- Offre insuffisante
- Ou ce n'est pas un enjeu pour les communes

Logements communaux ?

- OUI
- NON



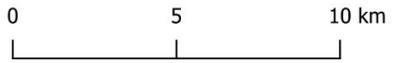
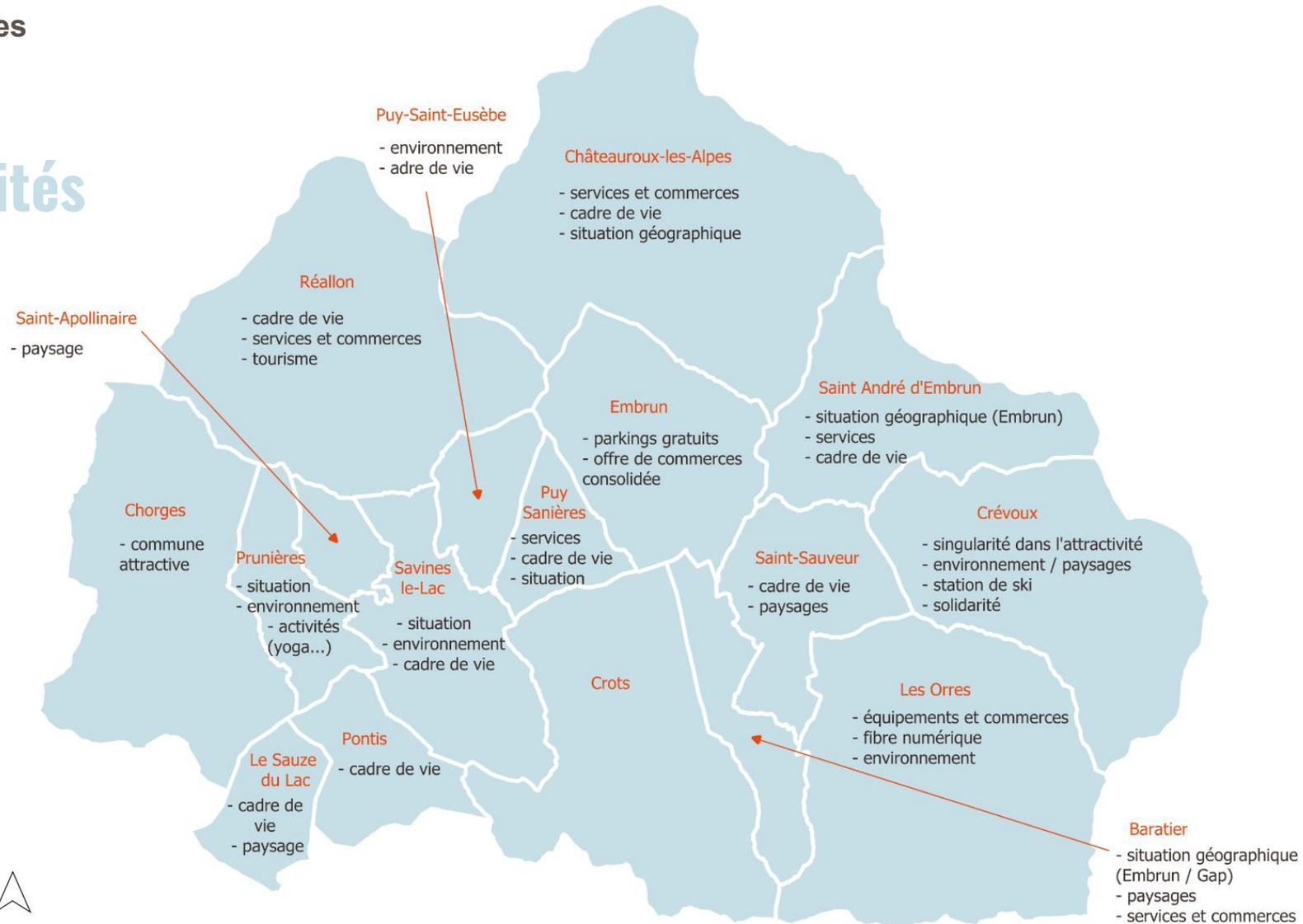
Réalisation : Urbani, Mars 2023





## Synthèse des rencontres

# → Atouts et Opportunités

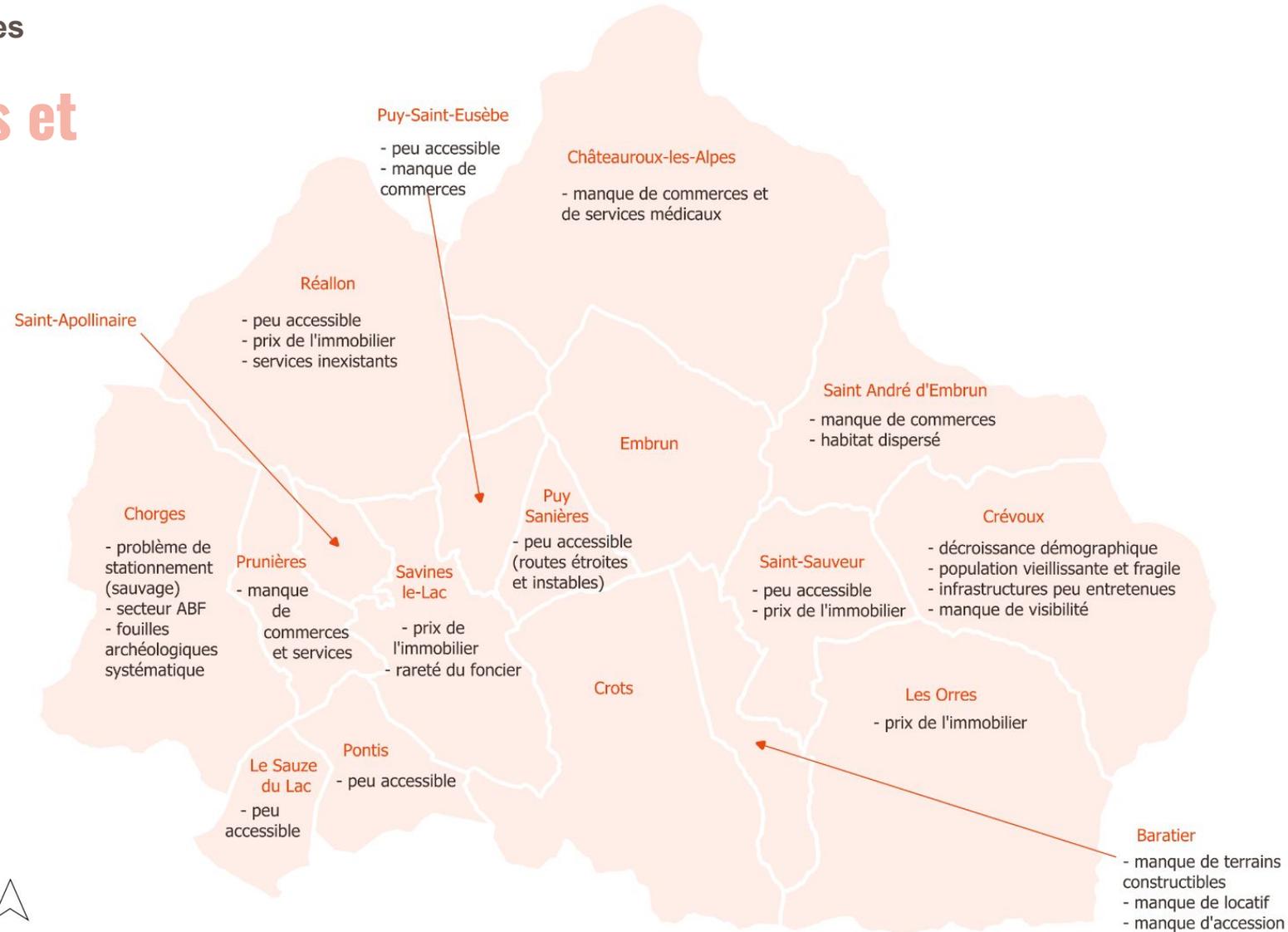


Réalisation : Urbanis, Avril 2023



## Synthèse des rencontres

# → Faiblesses et Menaces



0 5 10 km

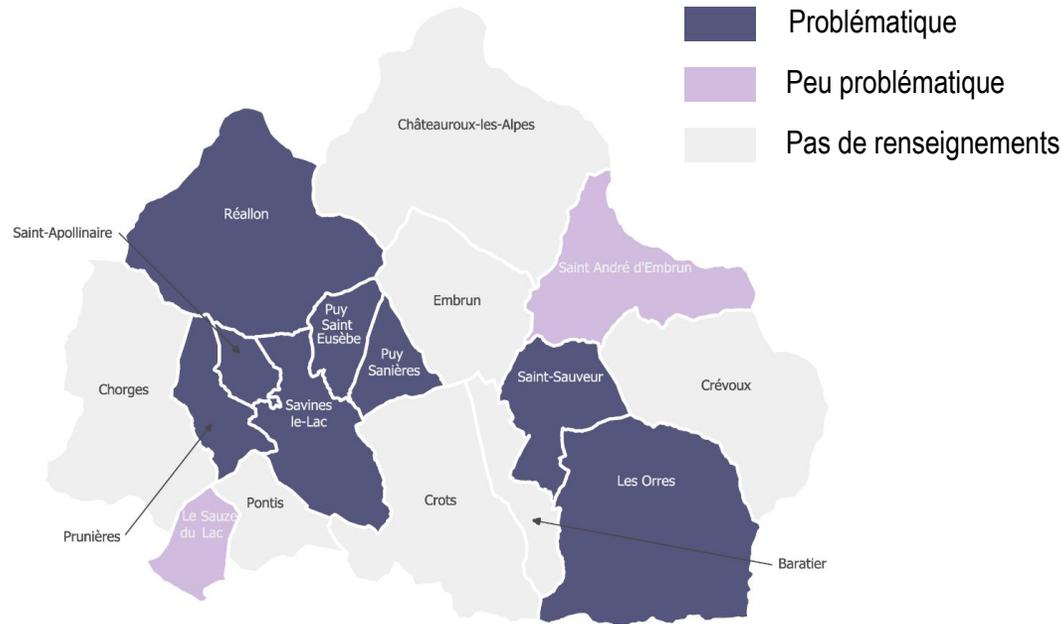


Réalisation : Urbanis, Avril 2023



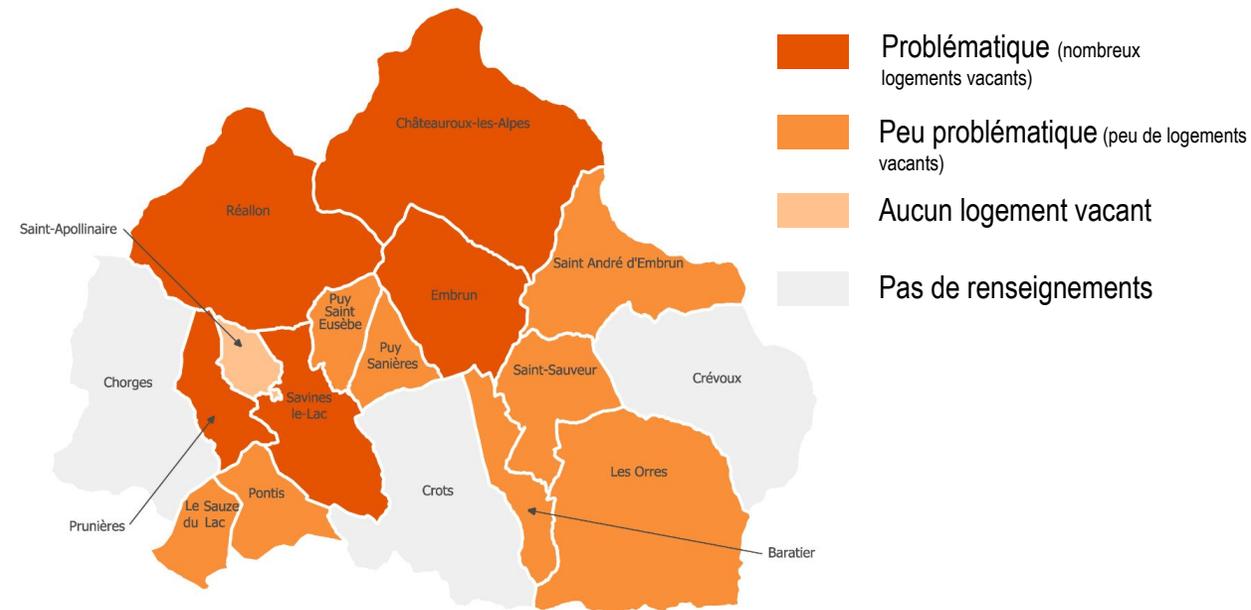
Les besoins d'intervention sur le parc privé existant : Résidences secondaires et logements vacants

/ Problématique des résidences secondaires

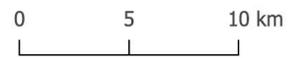


- augmentation des prix de l'immobilier
- surreprésentation dans le parc de logements pour certaines communes
- résidences secondaires peu / ou pas occupées

/ Problématique des logements vacants



- problème de succession
- problème d'indivisions
- coût des travaux



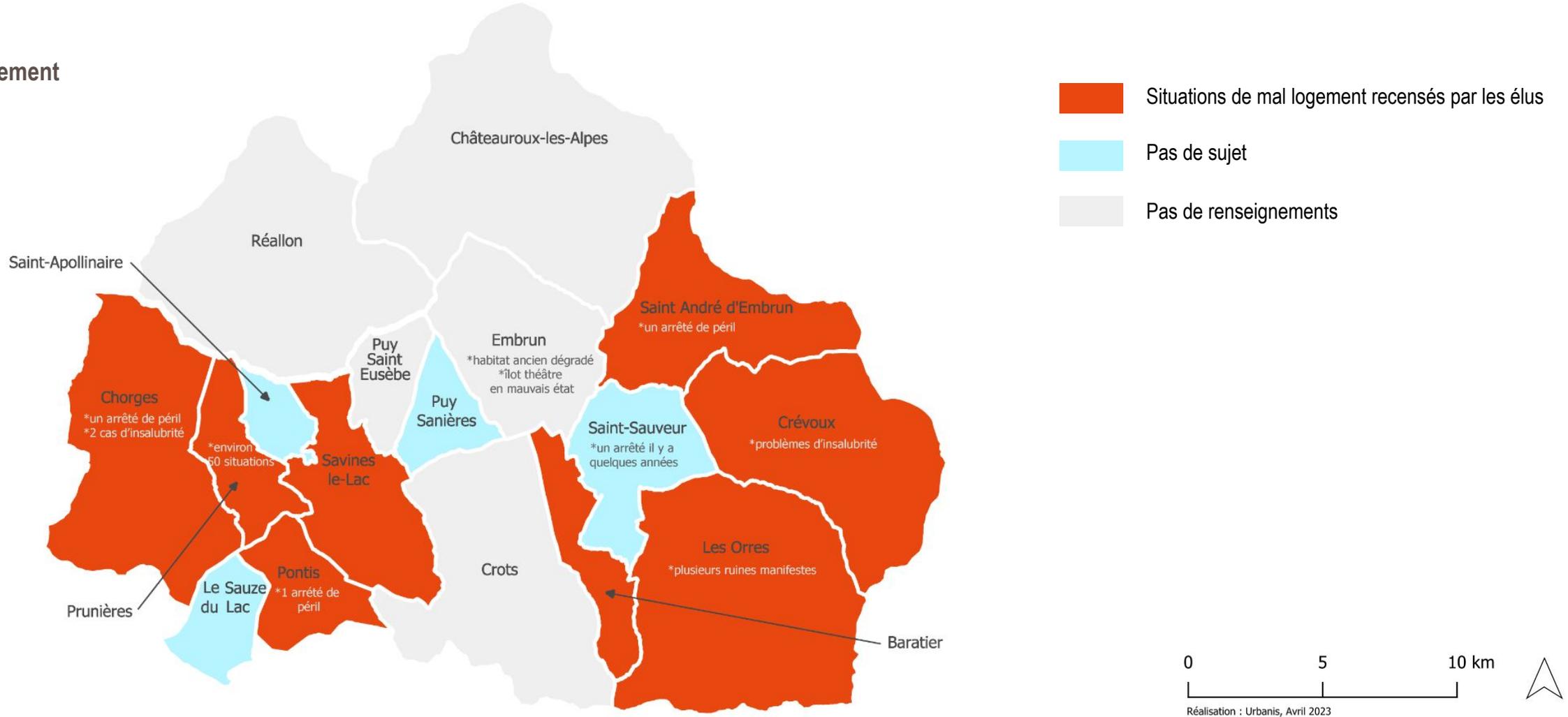
Réalisation : Urbanis, Mars 2023





## Les besoins d'intervention sur le parc privé existant : Le mal logement et les dégradations

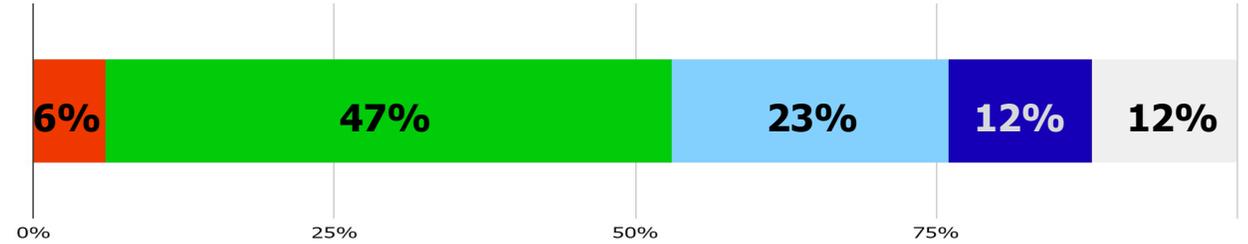
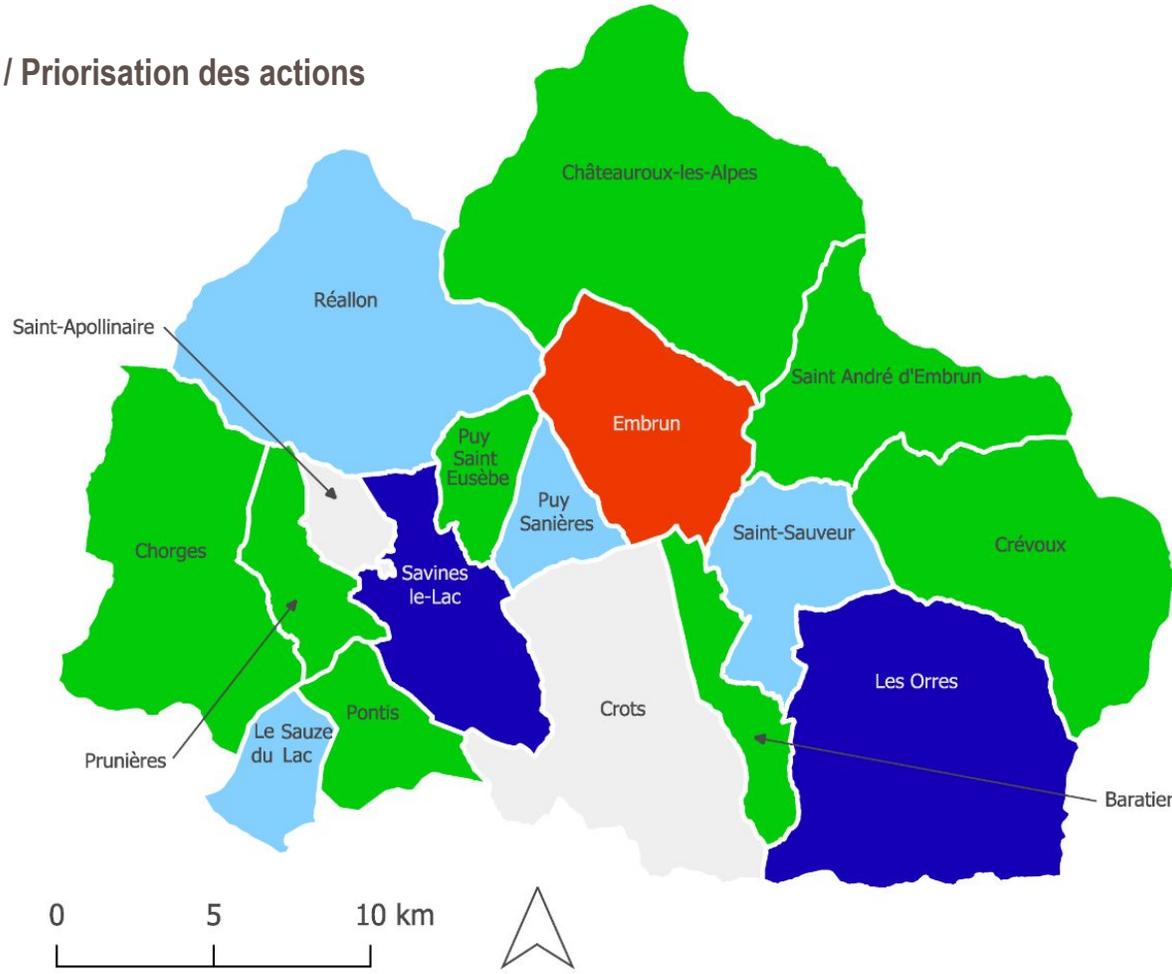
### / Le mal logement





Les besoins d'intervention sur le parc privé existant : Les priorités par commune

/ Priorisation des actions



- Logements vacants
- Economies d'énergie
- Adaptation vieillissement / handicap
- Accession à la propriété
- Pas de renseignements

\*Autres thèmes : Façades / Habitat dégradé - indécents - indignes / Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine



**Cependant peu d'actions pour l'habitat sont mises en place sur l'ensemble des communes de la CC SP.**

0

/ ANALYSE DU  
TERRITOIRE

2

/ CADRAGE  
SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE  
DE LA CC SP



## 1 / Dynamiques démographiques

### Taux de variation annuel moyen de la population

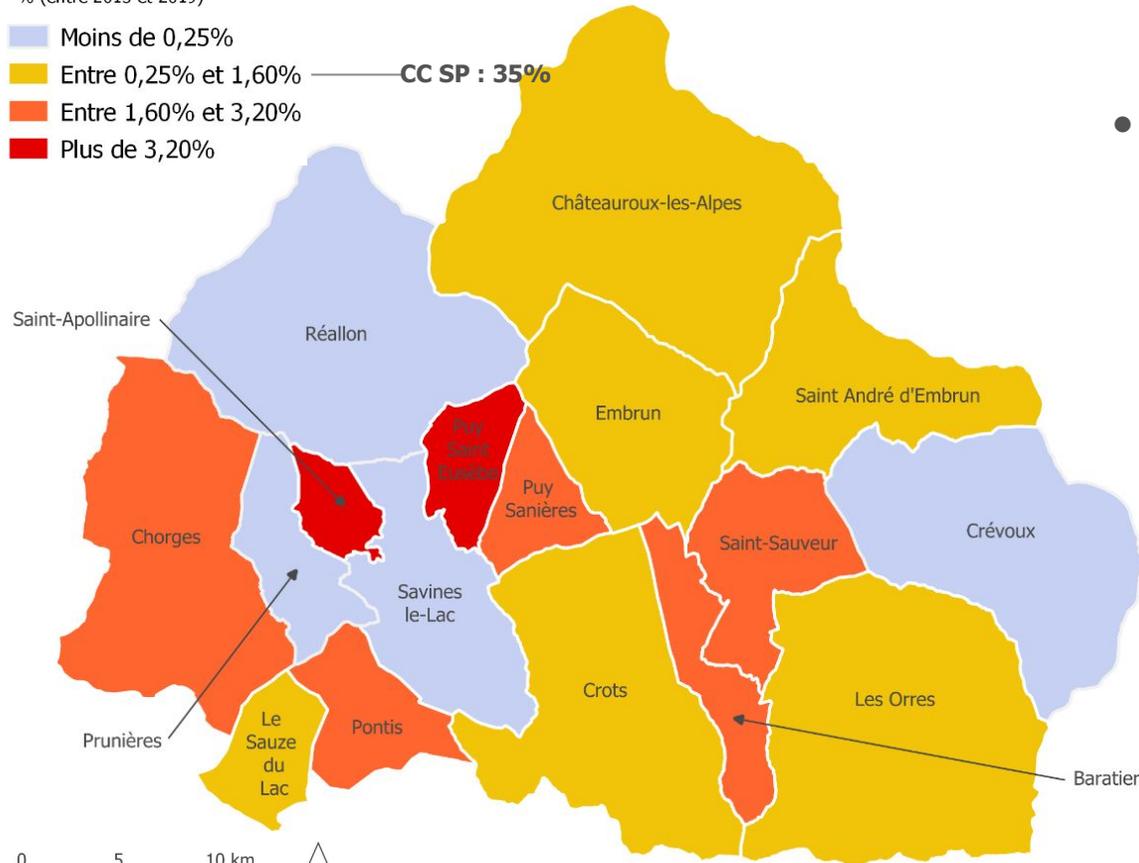
% (entre 2013 et 2019)

Moins de 0,25%

Entre 0,25% et 1,60%

Entre 1,60% et 3,20%

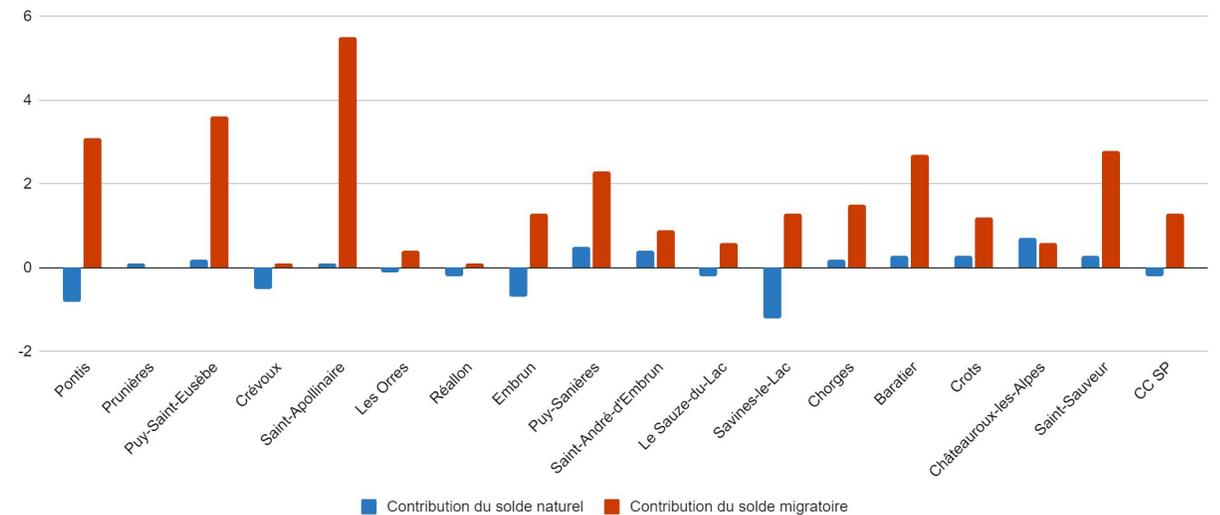
Plus de 3,20%



Sources : DGFiP2020 ; OSM ; Insee RP2019  
Réalisation : Urcenis, Mars 2023

- Au sein de la CC SP, une **dynamique hétérogène s'observe**. Puy-Saint-Eusèbe et Saint-Apollinaire, deux communes avec une population moins importante, enregistrent une évolution positive de plus de 3,20 % par an entre 2013 et 2019. Le **solde migratoire** de ces communes a largement **contribué à cette croissance**.
- A l'inverse, les communes de **Crévoux et de Réallon** ont connu une **évolution négative** entre ces deux années, deux communes moins accessibles en transports.

### Solde naturel et solde migratoire (en 2019)



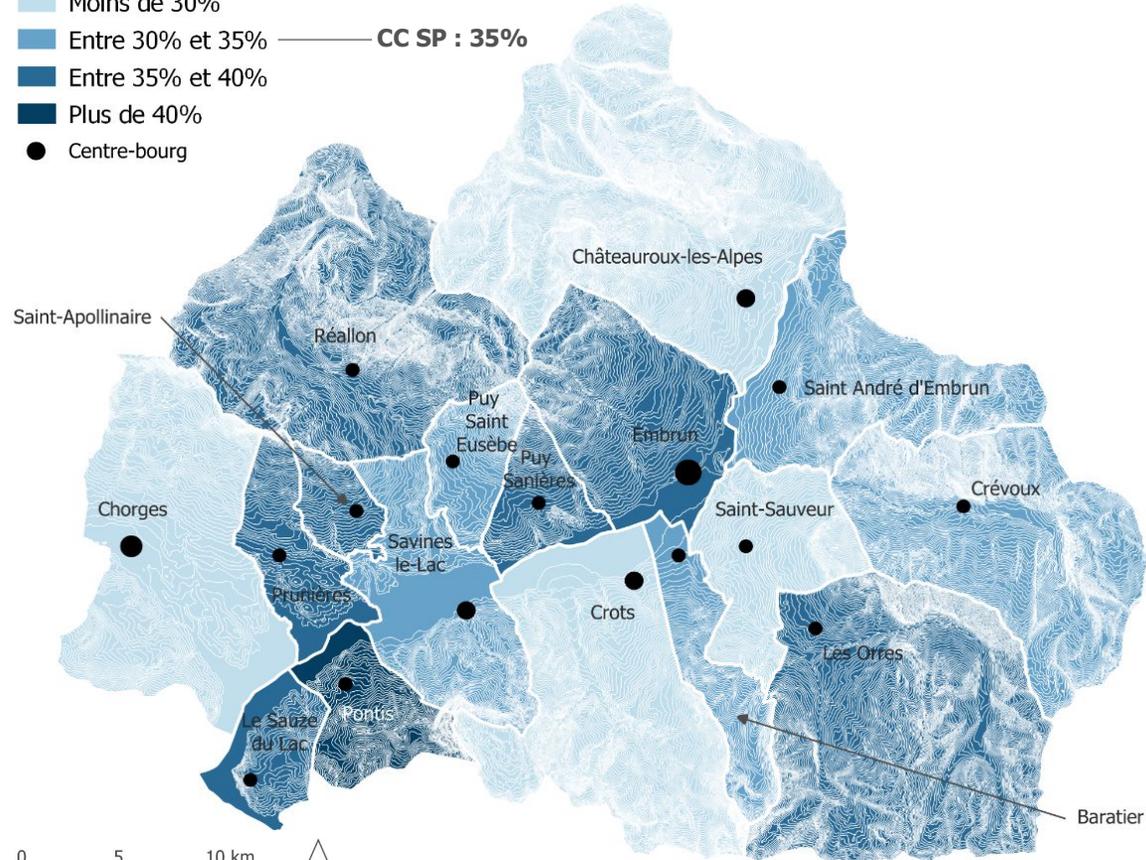


2 / Profils de la population - Les plus âgés

**Part de la population de plus de 60 ans**

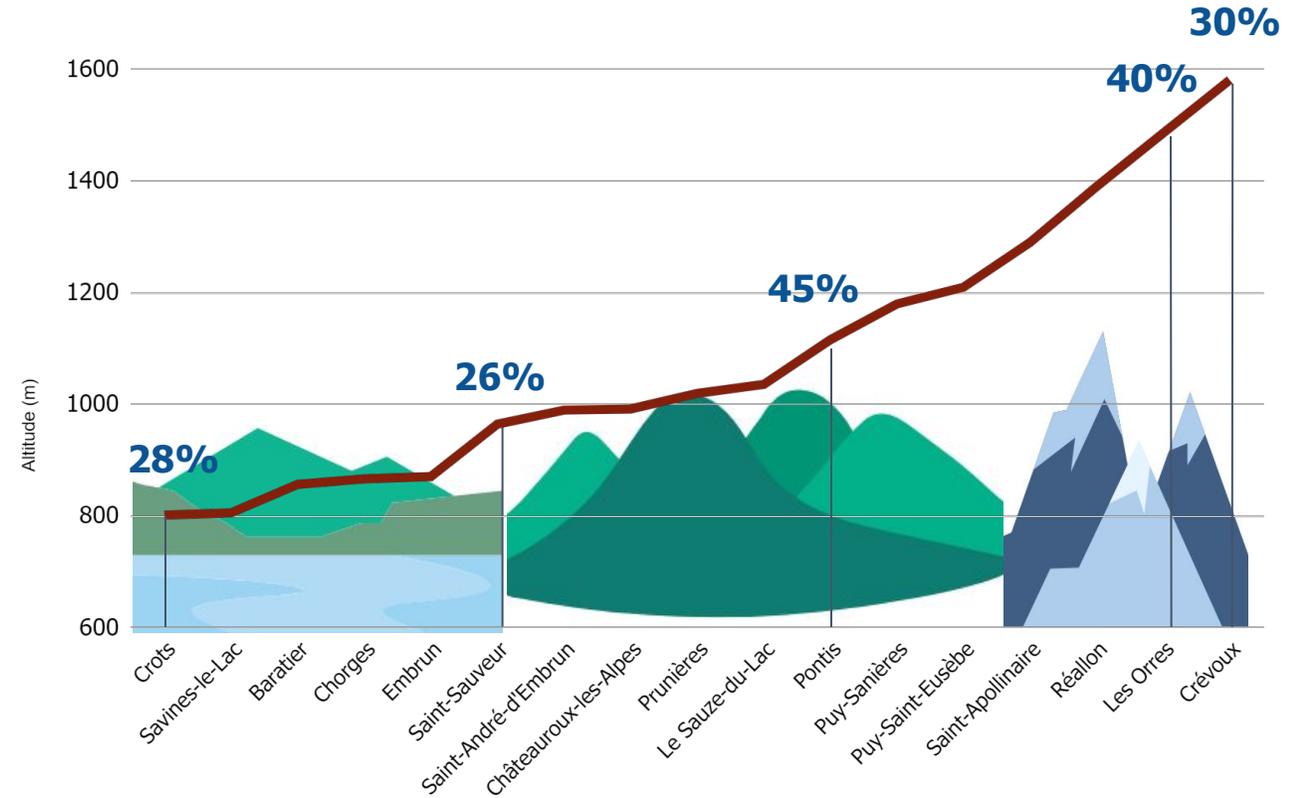
% (en 2019)

- Moins de 30%
- Entre 30% et 35% — CC SP : 35%
- Entre 35% et 40%
- Plus de 40%
- Centre-bourg



Sources : DGFiP2020 ; OSM ; Insee RP2019  
Réalisation : Urdenis, Mars 2023

**Surreprésentation de la population de plus de 60 ans en moyenne et haute montagne**



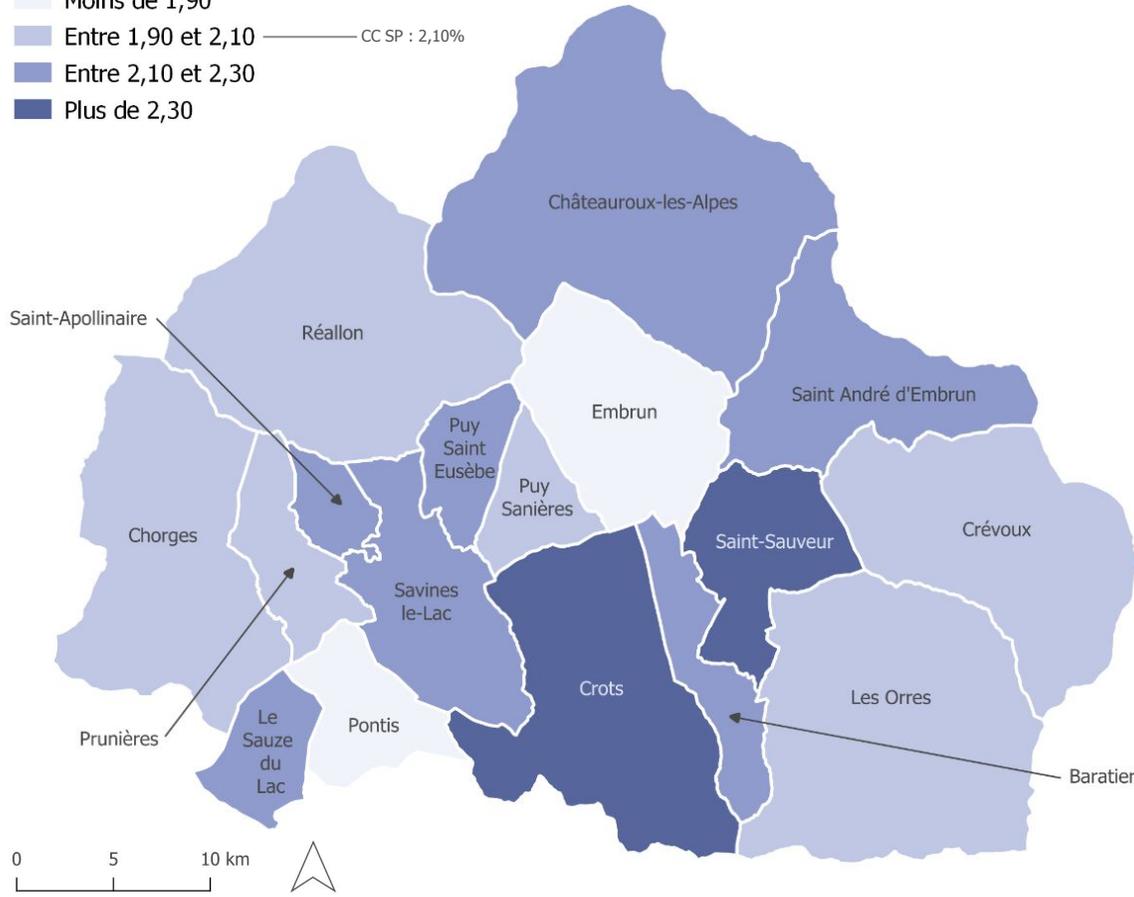


2 / Profils de la population - La taille des ménages

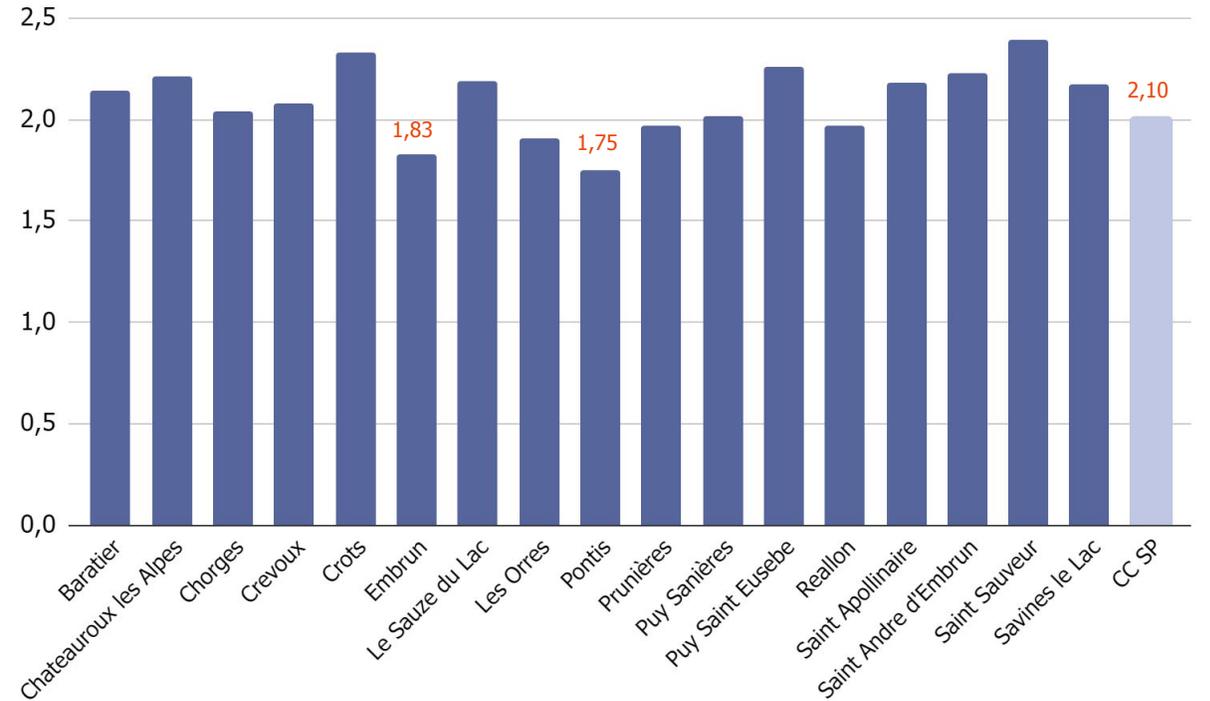
**Taille des ménages en résidence principale**

nombre moyen d'occupants par résidence principale

- Moins de 1,90
- Entre 1,90 et 2,10 — CC SP : 2,10%
- Entre 2,10 et 2,30
- Plus de 2,30



**Embrun et Pontis : deux communes qui concentrent les petits ménages et une population vieillissante**

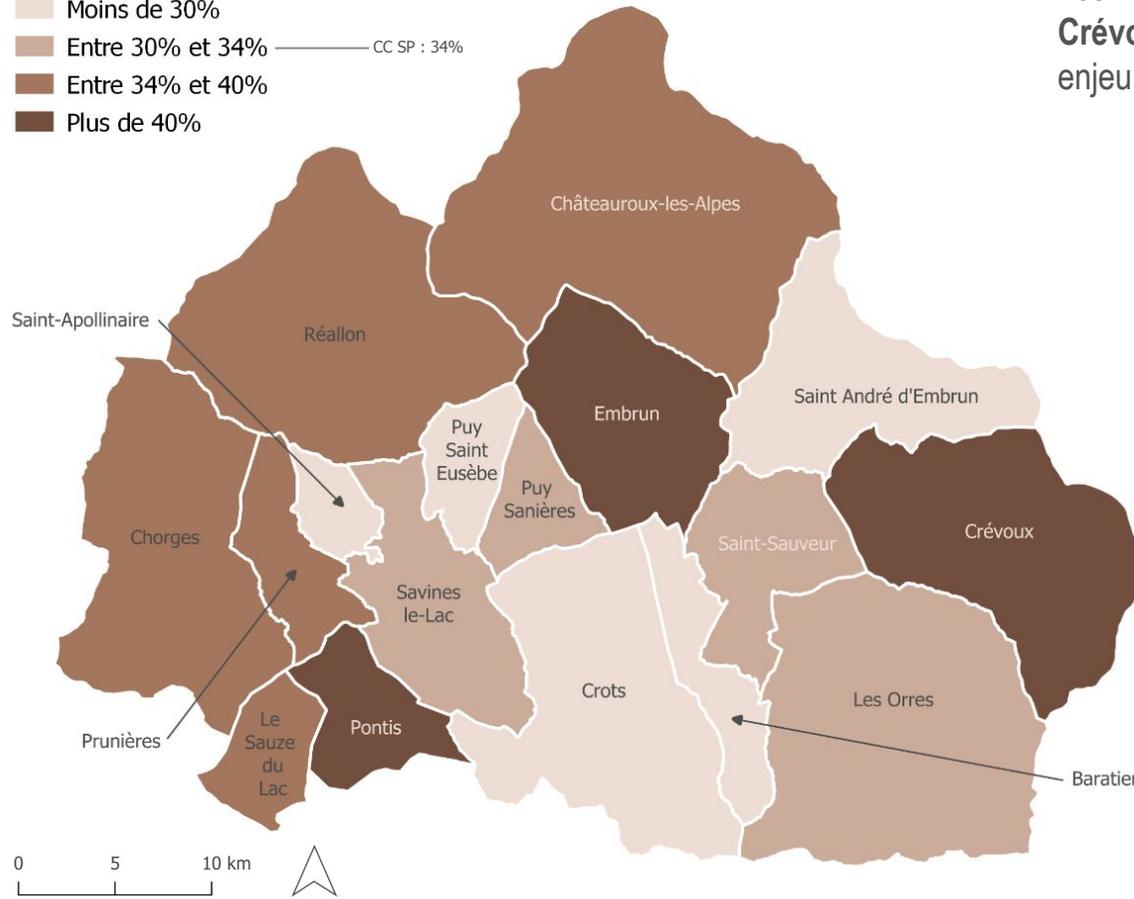
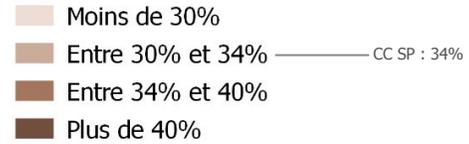




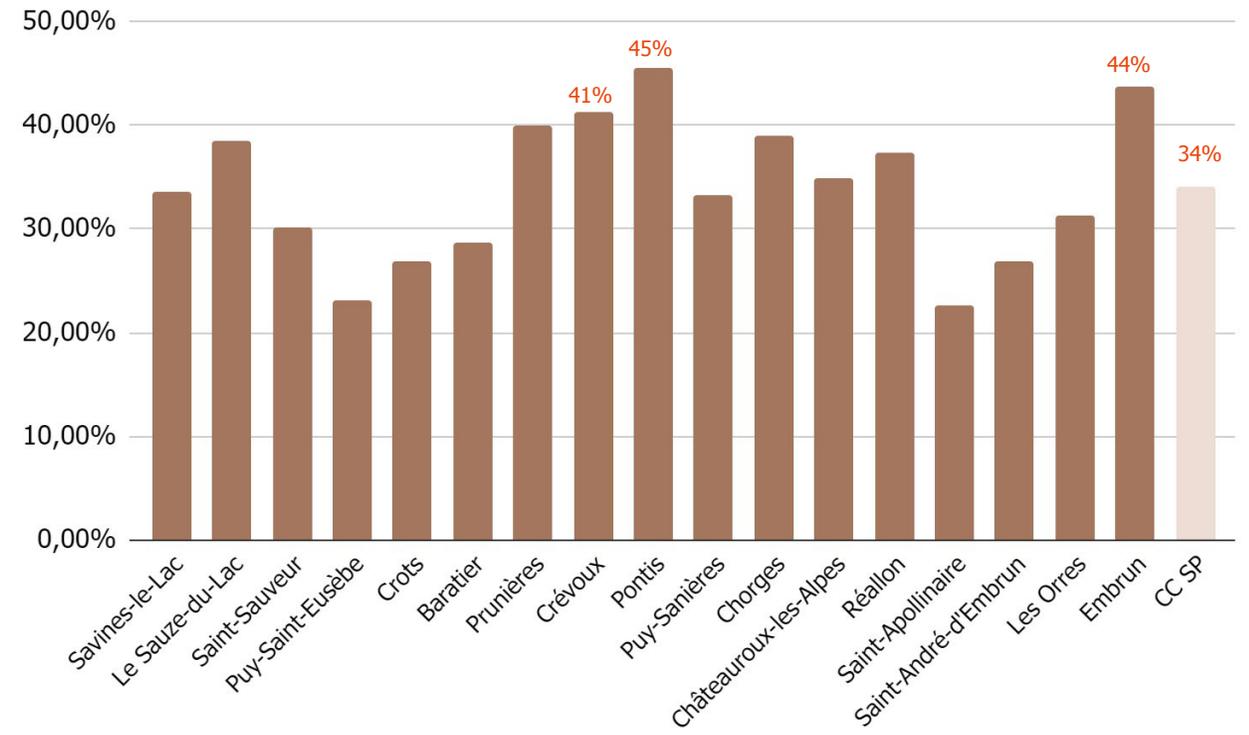
## 2 / Profils de la population

### Ménages d'une personne

% (en 2017)



- Sur le territoire de la CC SP, les ménages d'une personne représentent 34%, soit **plus d'un tiers de la population** et 37% sur le département des Hautes-Alpes.
- Les ménages d'une personne sont en majorité **localisés dans trois communes de la CC SP : Crévoux, Embrun et Pontis**. Des communes qui concentrent également une population âgée. Un enjeu d'adaptation semble indispensable sur ces communes.



Sources : DGFiP2020 ; OSM ; Insee RP2017  
Réalisation : Urbans, Mars 2023

01	Dynamiques démographiques	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Dynamique démographique hétérogène</b> sur l'ensemble de la Communauté de Communes avec une moyenne de <b>+1,6% depuis 2013</b>.</li><li>● L'augmentation de la population est principalement portée par Embrun et Chorges, avec des dynamiques générales portées <b>majoritairement par le solde migratoire</b>.</li><li>● Crévoux et de Réallon sont les communes qui ont connu une <b>évolution négative de leur population</b></li></ul>	
02	Profils de la population	<ul style="list-style-type: none"><li>● Les communes de moyenne et haute montagne concentrent <b>le plus de personnes âgées</b> de plus de 60 ans, avec notamment Pontis, Les Orres et Crévoux en tête.</li><li>● La <b>part des - de 30 ans est plus importante dans la Vallée</b>, à proximité du Lac de Serre Ponçon et des plus gros centres-bourgs.</li><li>● En 2019, la taille des ménages de la CC SP (2,10) est supérieure à la taille moyenne départementale (2,05)</li><li>● Les centres-bourgs situés à proximité du Lac de Serre Ponçon <b>concentrent plus d'occupants</b> par résidence principale que ceux des moyenne et haute montagne.</li><li>● A l'échelle de la CC SP, <b>les ménages d'une seule personne</b> représentent 34 %. Les communes de Pontis, Embrun et Crévoux concentrent plus de 40 % de ménages d'une personne.</li></ul>	
03	Des difficultés économiques et sociales	<ul style="list-style-type: none"><li>● Le taux de chômage global est homogène au sein de la communauté de communes avec une moyenne de 10,5% .</li><li>● Les retraités sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur l'ensemble du territoire avec une moyenne supérieure au département (37%) .</li></ul>	

0

/ ANALYSE DU  
TERRITOIRE

3

/ PREMIÈRES ANALYSES  
DU PARC DE LOGEMENTS

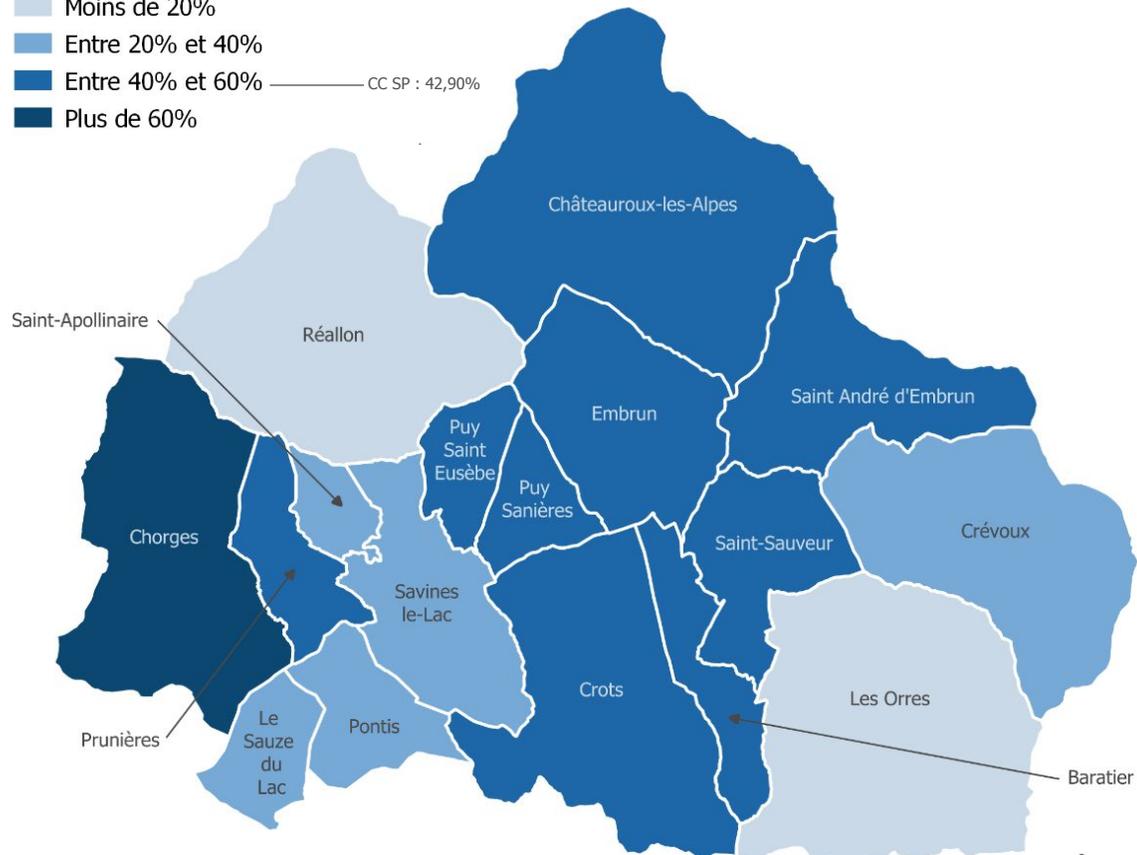


1 / Composition du parc de logement - Les résidences principales

**Part des résidences principales**

% (en 2019)

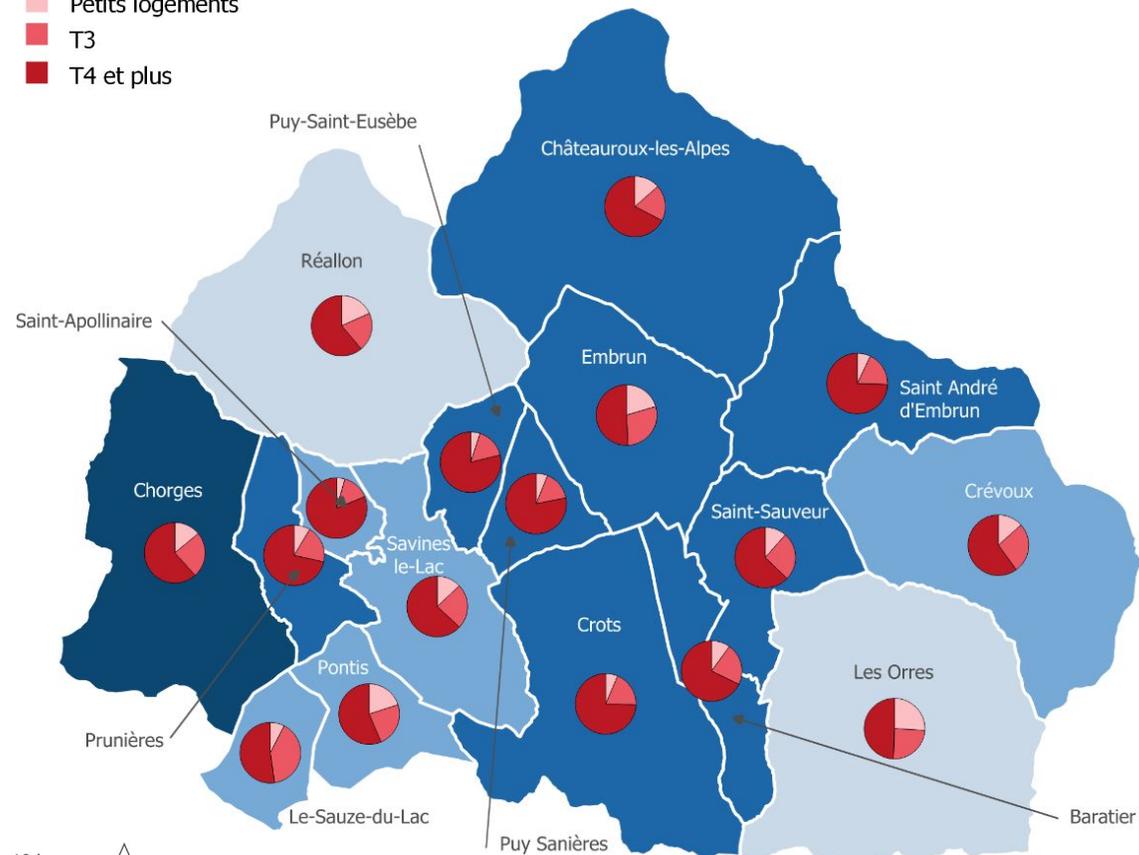
- Moins de 20%
- Entre 20% et 40%
- Entre 40% et 60% — CC SP : 42,90%
- Plus de 60%



**Typologie des logements**

% (en 2017)

- Petits logements
- T3
- T4 et plus



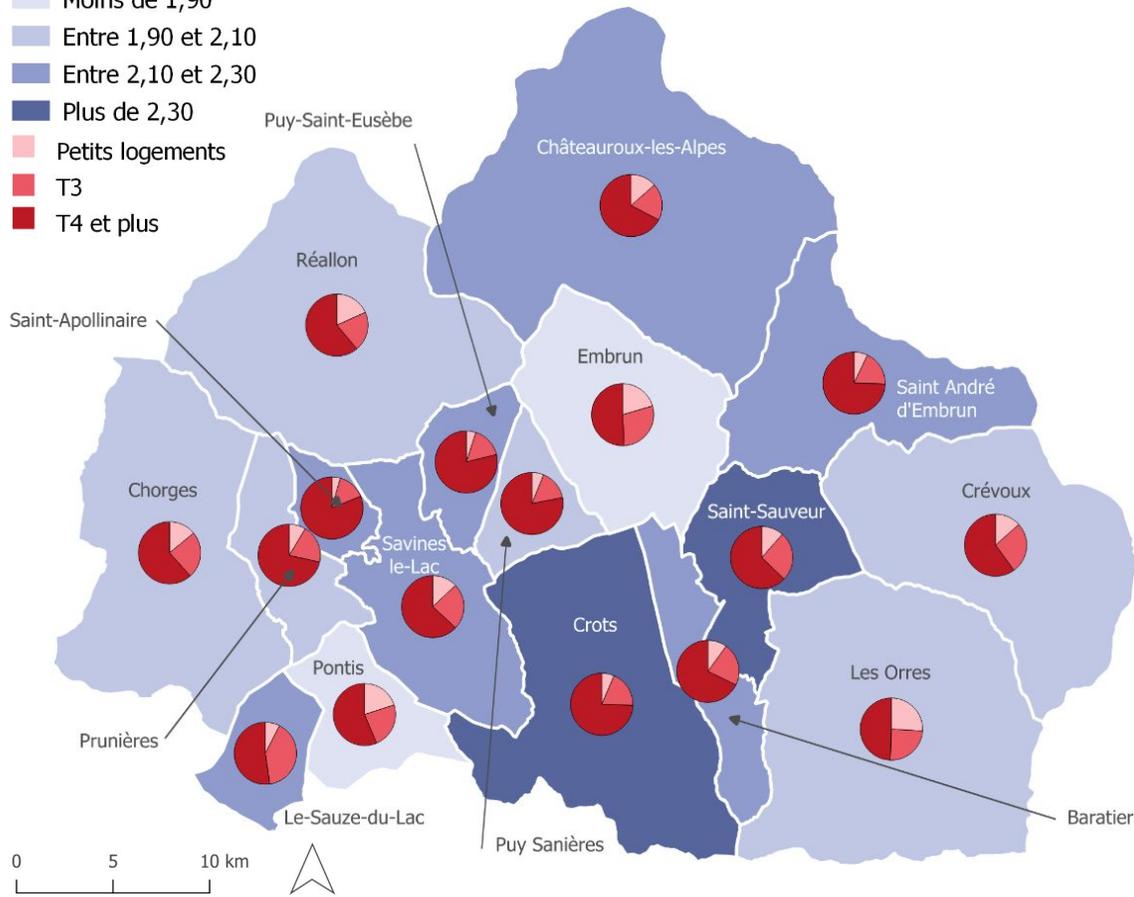
Sources : DGFiP2020 ; OSM ; Insee RP2019  
Réalisation : Urcenis, Mars 2023



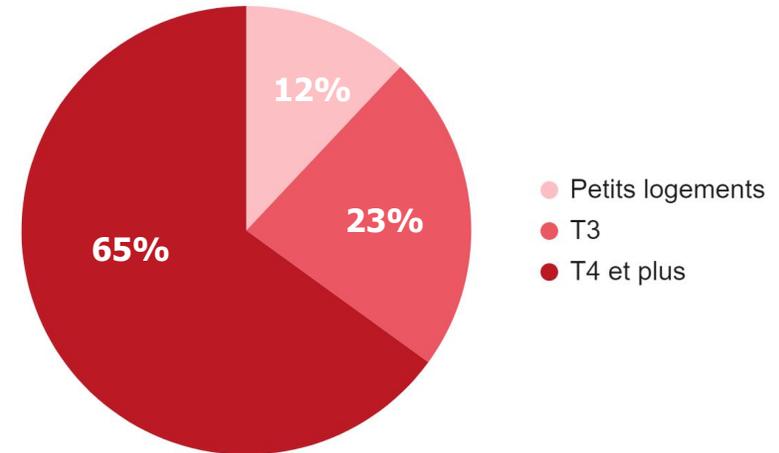
1 / Composition du parc de logement - Les résidences principales et les ménages qui les occupent

**Taille des ménage et typologie des logements (2017)**

- Moins de 1,90
- Entre 1,90 et 2,10
- Entre 2,10 et 2,30
- Plus de 2,30
- Petits logements
- T3
- T4 et plus

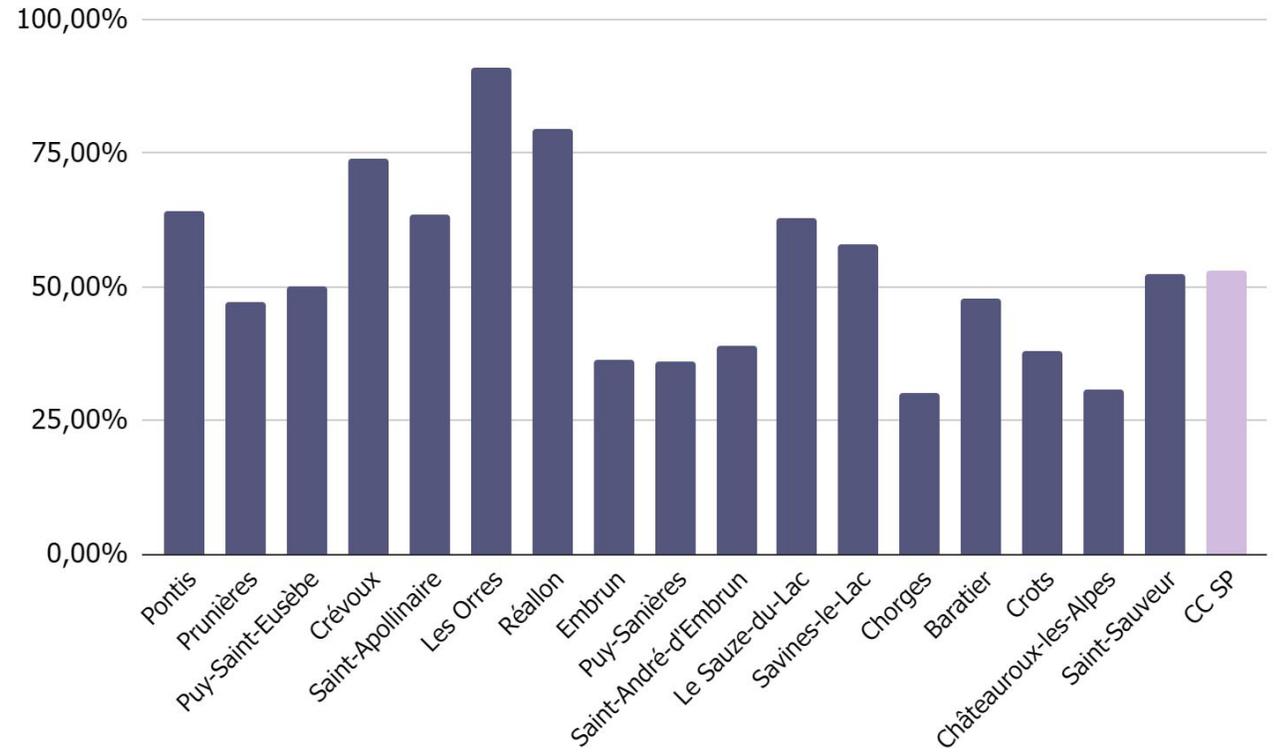
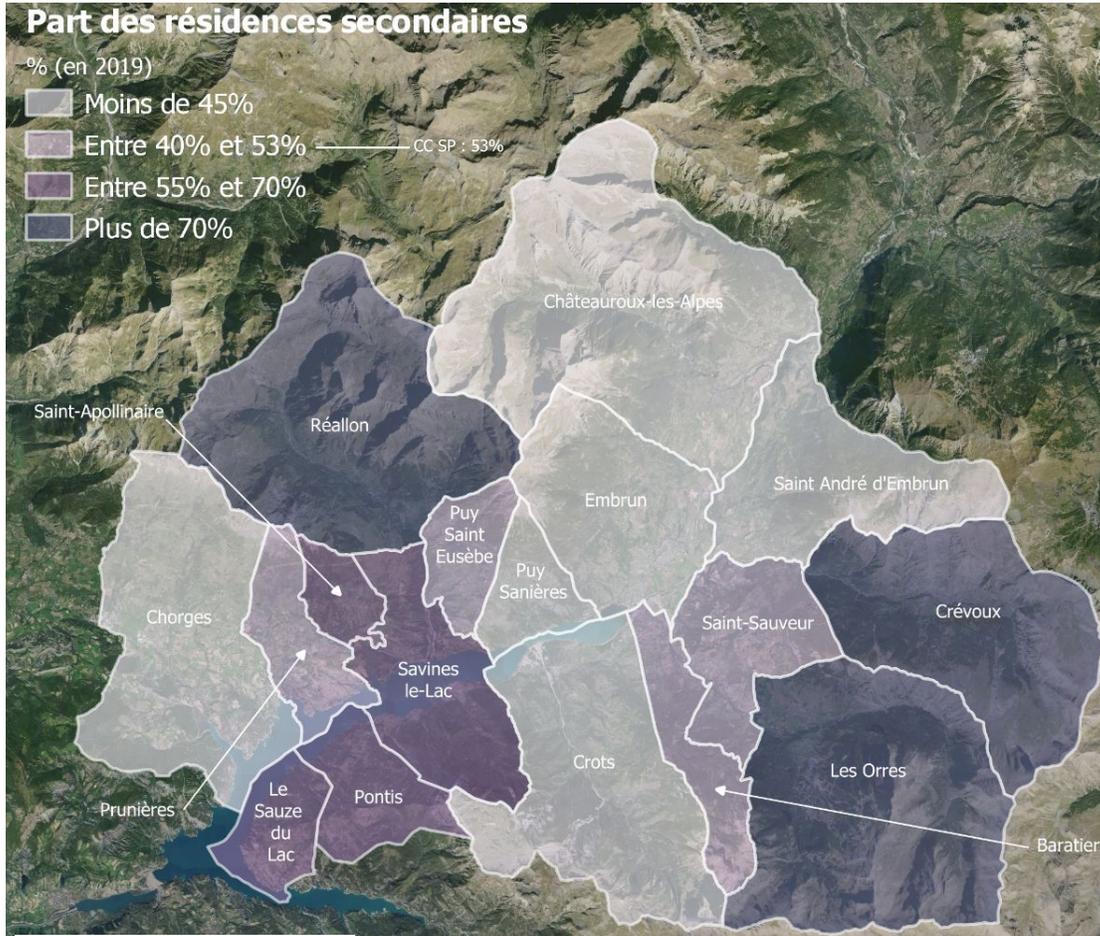


- Sur l'ensemble de la CC SP, la typologie des logements est commune : **une surreprésentation de grands logements (T4 et plus) est constatée (65%)**.
- Il existe une certaine adéquation entre la taille des ménages et la typologie des logements. En effet, la commune d'Embrun affiche un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 1,83 et la part de grands logements est relative à 51%. A l'inverse, avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2,33, la commune de Crots enregistre un taux de T4 et plus de 74%. Ainsi, plus la taille des ménages est importante et plus les logements sont grands.





2 / Composition du parc de logement - Les résidences secondaires



0 5 10 km

Sources : DGFiP2020 ; OSM ; Insee RP2019  
Réalisation : Urbanis, Mars 2023

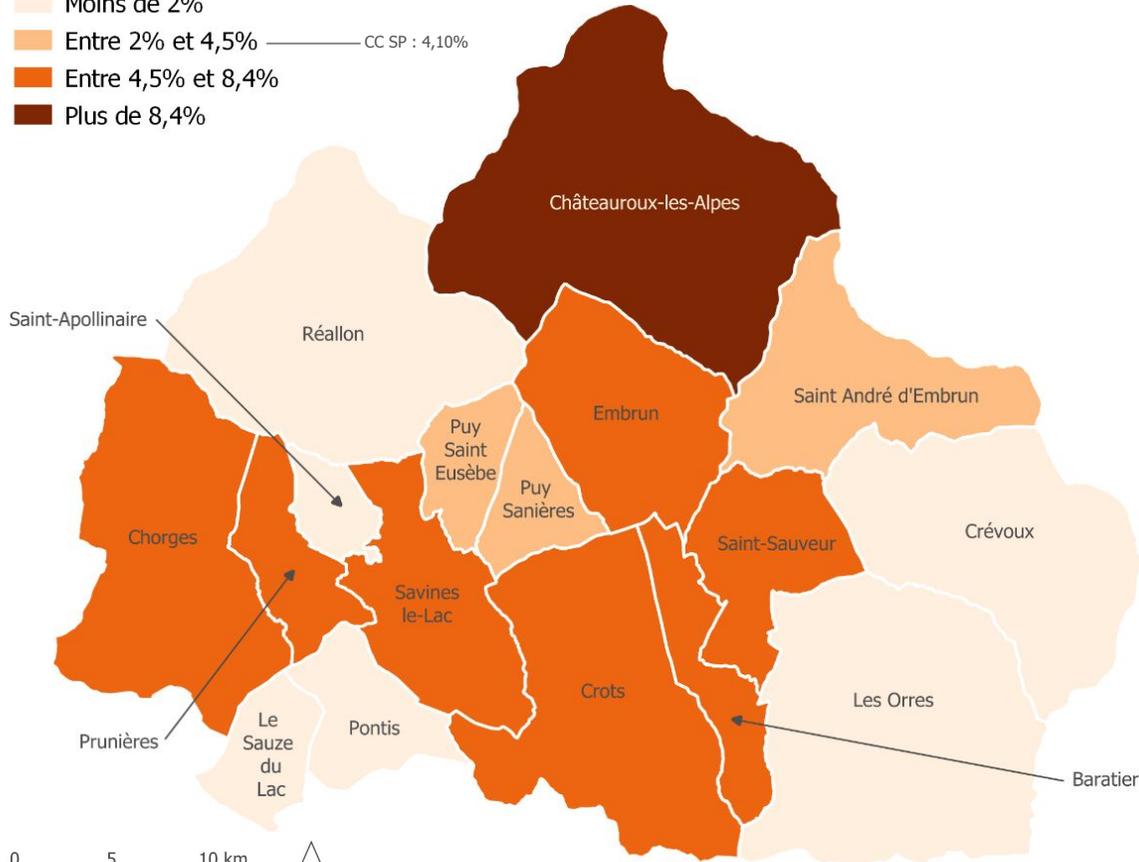


1 / Les indicateurs de fragilités - La vacance

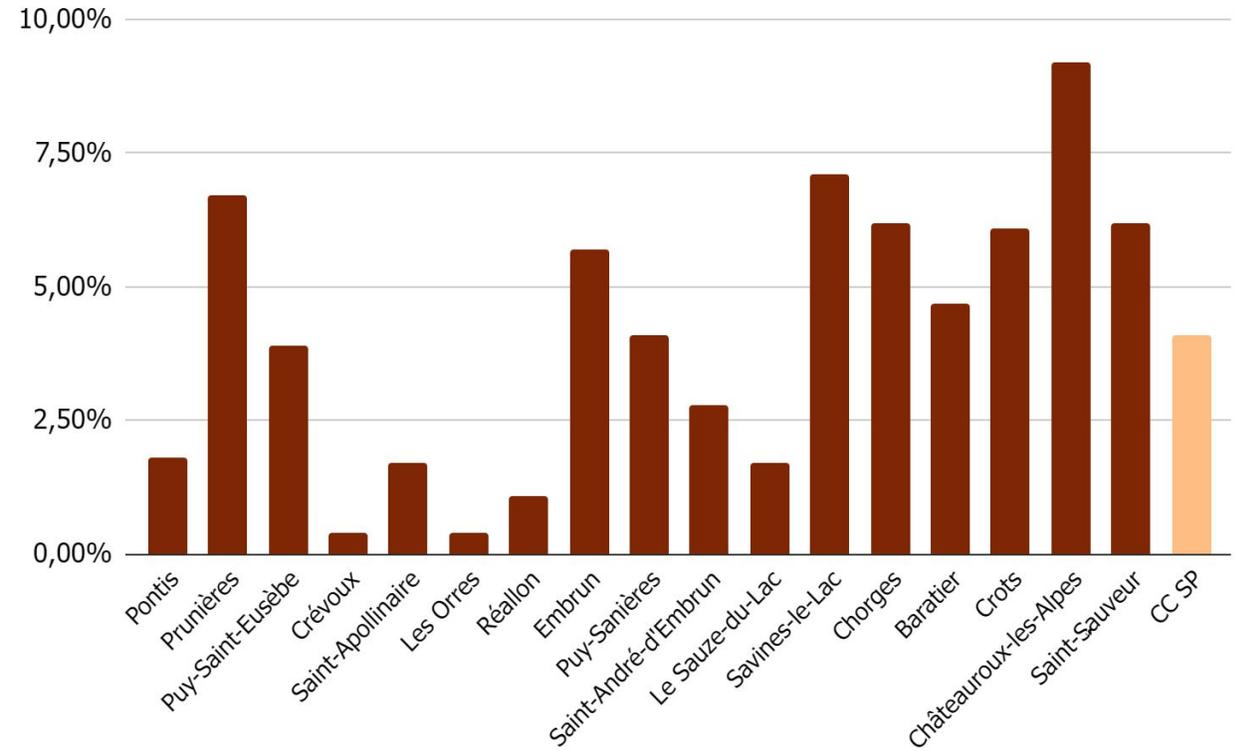
**Part des logements vacants**

% (en 2019)

- Moins de 2%
- Entre 2% et 4,5% — CC SP : 4,10%
- Entre 4,5% et 8,4%
- Plus de 8,4%



Sources : DGFIP2020 ; OSM ; Insee RP2019  
Réalisation : Urbenis, Mars 2023



### Les Copropriétés

#### Les chiffres clés :

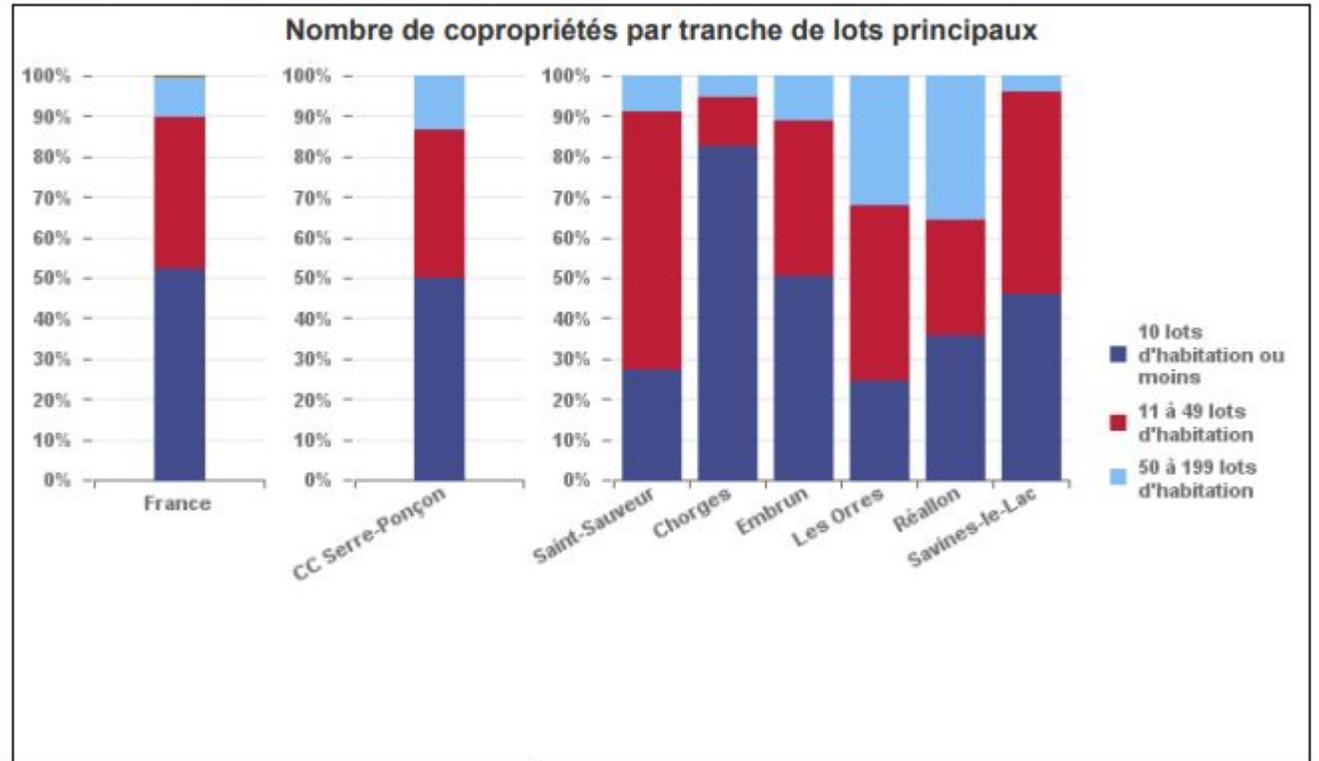
- **379 Copropriétés (CCSP)** enregistrées selon le registre dont **171 à Embrun** et **58 à Chorges**
- Quelques très grandes copropriétés en stations et à Embrun
- Une répartition classique des copropriétés par tranche de lots (50%/36%/14%)

#### Les Enjeux de l'immatriculation

- Les copropriétés doivent être organisées pour être accompagnées
- Organisée veut dire : immatriculée, assurée, compte en banque de copro et syndic élu en AG

#### Répartition des copropriétés par nombre de lots

Nombre de copropriétés immatriculées le 31/03/2023



Registre des copropriétés (ANAH, T1 2023)

### Les Copropriétés

01	Profils des copropriétés de la CCSP	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communes accueillant le plus de copropriétés: <b>Embrun, Chorges</b> et les <b>stations</b></li><li>• 50% de petites copropriétés concentrées dans les deux centres-urbains</li><li>• Des copropriétés principales “classiques”</li><li>• Mieux représentée par des <b>syndics professionnels</b> que la moyenne départementale et nationale, toutefois, elles réalisent moins de travaux que la moyenne nationale (notamment à Chorges)</li></ul>
02	Une majorité de petites et moyennes copropriétés qui concentrent l'attention	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Des petites copros sans syndic</b> (33% des copros immatriculées n'ont pas de syndic sachant qu'il s'agit des “mieux” organisées, près de 70% à Chorges)</li><li>• Les petites copros sont les moins accompagnées professionnellement alors qu'elles sont les moins susceptibles d'être organisées</li><li>• Celles-ci peuvent échapper à l'analyse registre//Données MAJIC</li><li>• <b>Les copropriétés de fait représentent l'enjeu d'intervention et d'accompagnement prioritaire</b></li></ul>
03	Quelques très grandes copropriétés	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des très grandes copropriétés localisées notamment dans les stations</li><li>• Les Orres et Réallon, faussent les résultats avec de très grandes copropriétés, notamment du fait du parc touristique</li><li>• Celles-ci sont bien mieux immatriculées (taux supérieur aux petites copropriétés)</li></ul>

0

/ ANALYSE DU  
TERRITOIRE

4

/ PREMIERS ENJEUX

## Synthèse de l'état des lieux

1

### ATOUPS

- Un **patrimoine paysager** exceptionnel
- Un **patrimoine architectural** de grande qualité
- Un **attrait touristique important** (lac de Serre-ponçon, stations de ski, activités de pleine nature, etc.)
- Un **niveau de vacance** assez bas localisé dans certains centre-bourgs



### FAIBLESSES

- Un parc de **logements ancien dégradé** en coeur de bourg
- Un **niveau de loyers élevés**, assez éloigné du loyer conventionné ANAH
- Des **ménages en majorité vieillissants** et en perte d'autonomie dans les communes de moyenne et haute montagne
- Des **accédants trop peu présents** sur le marché du centre-ancien (morphologie, stationnement, coûts, manque d'extérieur, etc.)

2

3

### OPPORTUNITÉS

- Charges et Embrun, lauréates des dispositifs "Petites Villes de Demain" et "Habitat inclusif" comme **dynamisme pour toute la Communauté de Communes**
- Des **secteurs à fort potentiel** à aménager ou à valoriser dans les communes PVD
- Une **forte demande** des nouveaux accédants qui pourrait être orientée vers la réhabilitation en centre-ancien
- Un territoire attractif (qualité de vie économie touristique)

### MENACES

- Beaucoup de travaux de "bricolage" qui déprécient la valeur **patrimoniale des centres-bourgs**
- Le coût du foncier la rareté des biens mis en location qui rend l'accès au **logement permanent difficile** pour de nombreux ménages
- Pour les propriétaires bailleurs, un **attrait plus fort pour de la location touristique de courte durée**
- Une **renouvellement de la population qui se fait par la même classe d'âge**, une difficulté à accueillir de jeunes ménages

4

### Premiers enjeux issus de la phase 1

## »» Des enjeux à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes Serre Ponçon



Lutter contre la précarité énergétique et le bâti énergivore



- En incitant les réhabilitations qualitatives (rénovations thermiques complètes et performantes) des logements et des copropriétés
- En **menant des dispositifs adaptés** aux populations locales vieillissantes notamment en moyenne et haute montagne



Accompagner l'adaptation des logements



- En réalisant des campagnes de sensibilisation, d'information et d'accompagnement sur les dispositifs existants
- Une prise en charge renforcée en lien avec les CCAS communaux



Intervenir en faveur des copropriétés



- En menant des actions de sensibilisation et au fonctionnement des copropriétés et ces obligations légales (actuelles et futures)
- En incitant via un accompagnement financier à la réalisation de travaux en parties communes



Préserver l'identité locale en protégeant le patrimoine



- En menant une **politique proactive concernant les infractions d'urbanisme** (parasites) contrôle strict des travaux tout en cherchant un équilibre entre protection et faisabilité technique et financière

### Premiers enjeux issus de la phase 1

#### »» Des enjeux à l'échelle des centres bourgs



Rééquilibrer le peuplement des centres vers plus de mixité sociale



- En planifiant et favorisant la réalisation de produits adaptés à la demande (division de logement et création de petites copropriétés)
- En **soutenant l'arrivée de nouveaux arrivants** (locataires et accédants)
- En mobilisant le parc vacant et les résidences secondaires pour la production d'une offre de logements de qualité en centre ancien



Agir sur le bâti dégradé et recycler les immeubles



- En amorçant des actions de recyclage sur les immeubles dont la situation s'avère totalement bloquée et qui dévalorisent fortement le secteur (exemple ilot Théâtre)
- En renforçant le **volet incitatif** et **coercitif** une fois l'organisation du dispositif de lutte contre l'habitat indigne en ordre de marche



Requalifier les centres bourgs anciens afin de les rendre plus attractifs



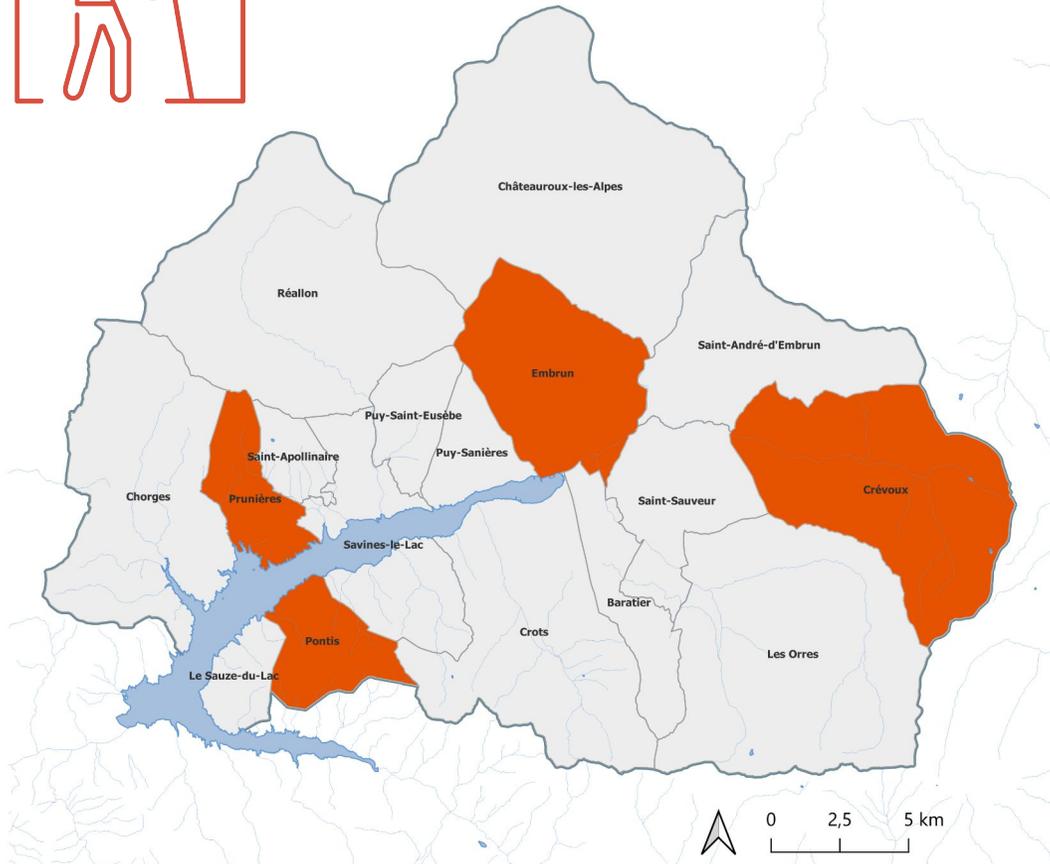
- En poursuivant la recomposition et l'**embellissement de l'espace public** en organisant les centres-anciens pour répondre aux attentes des habitants
- En **réhabilitant les bâtiments dégradés**
- En incitant les propriétaires de résidences (principales et secondaires) à rénover leurs biens



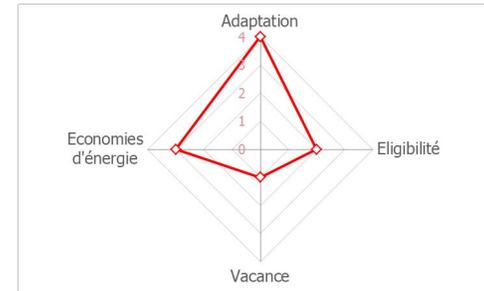
1 / Les premiers enjeux en matière de dispositif incitatif - L'adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie



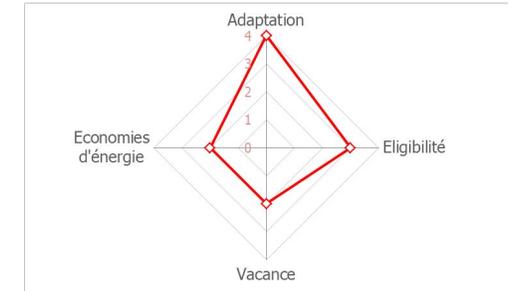
- Du fait des premiers éléments de diagnostic notamment du **taux élevé de personnes âgées** corrélé et à **l'âge du bâti**, les communes de **Pontis, Crévoux, Embrun et Prunières** concentrent le plus de potentialités en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au vieillissement.



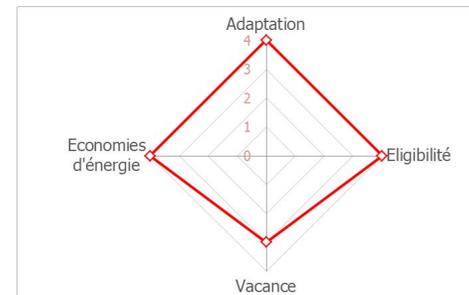
PONTIS



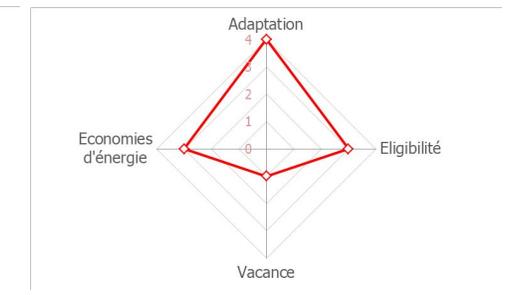
EMBRUN



PRUNIÈRES



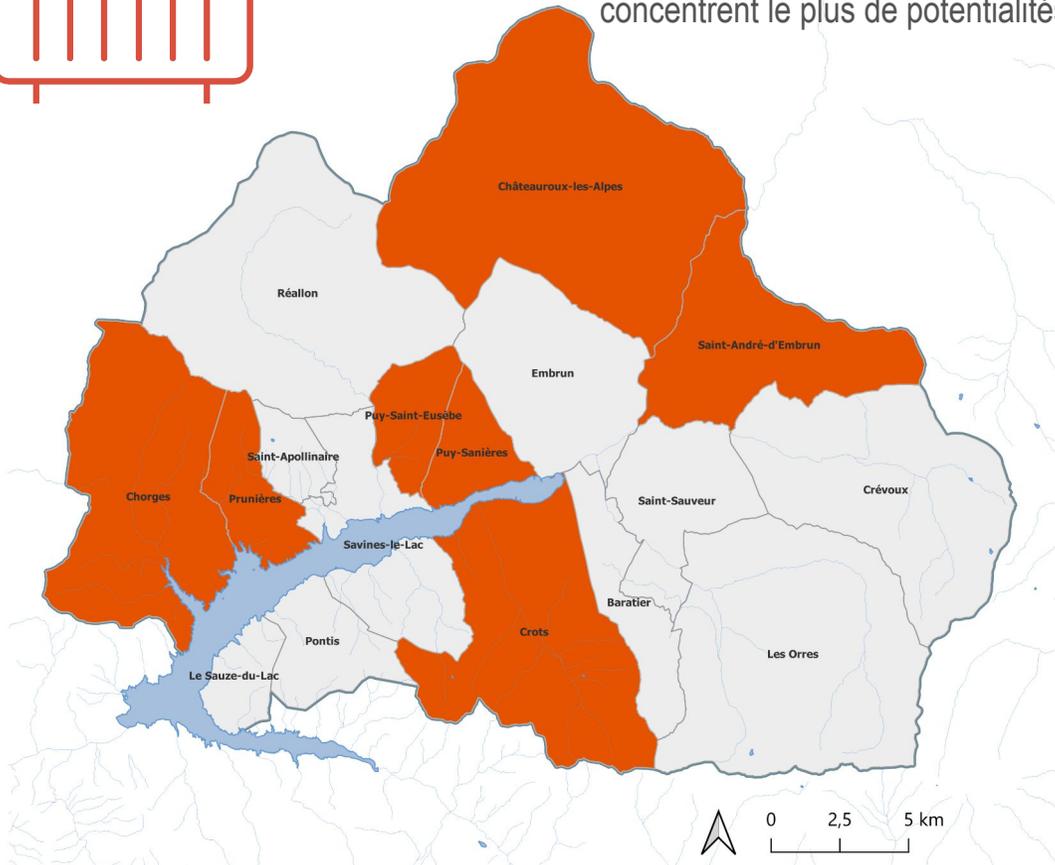
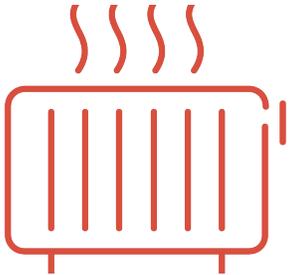
CRÉVOUX



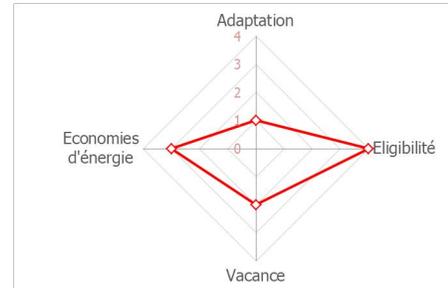


2 / Les premiers enjeux en matière de dispositif incitatif - Les besoins en rénovation énergétique

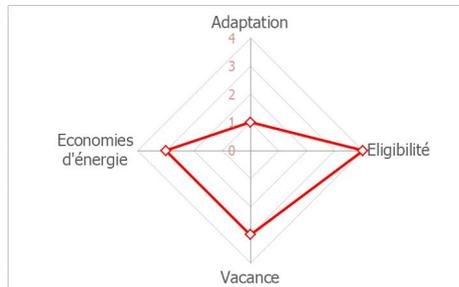
- Du fait des premiers éléments de diagnostic notamment du **taux de ménages éligibles au dispositifs ANAH** corrélé aux caractéristiques du bâti, les communes de **Puy Saint Eusèbe, Saint Andre d'Embrun, Crots, Chorges, Châteauroux les Alpes, Puy Sanières et Prunières** concentrent le plus de potentialités en matière de rénovation énergétiques des logements.



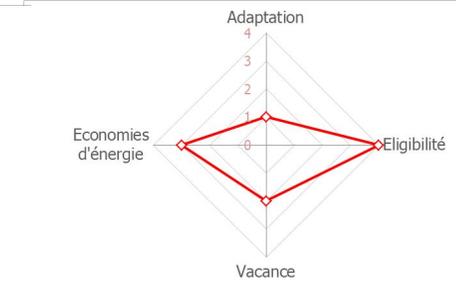
SAINT-ANDRÉ-D'EMBRUN



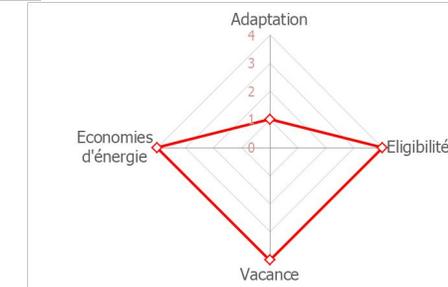
CROTS



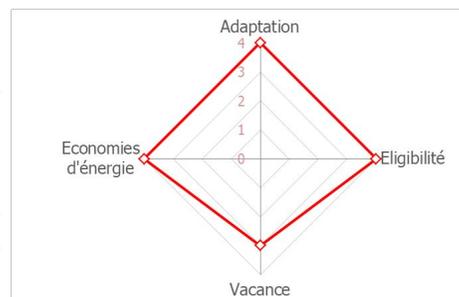
PUY-SAINT-EUSÈBE



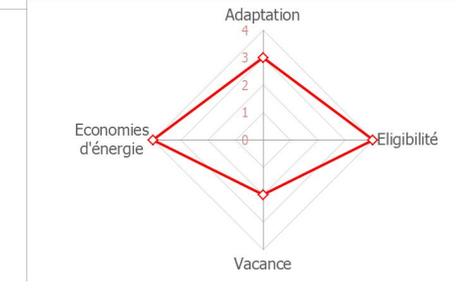
CHÂTEAUROUX-LES-ALPES



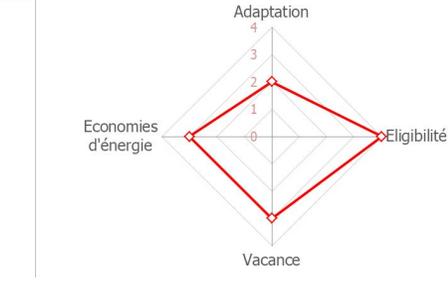
PRUNIÈRES



PUY-SANIÈRES

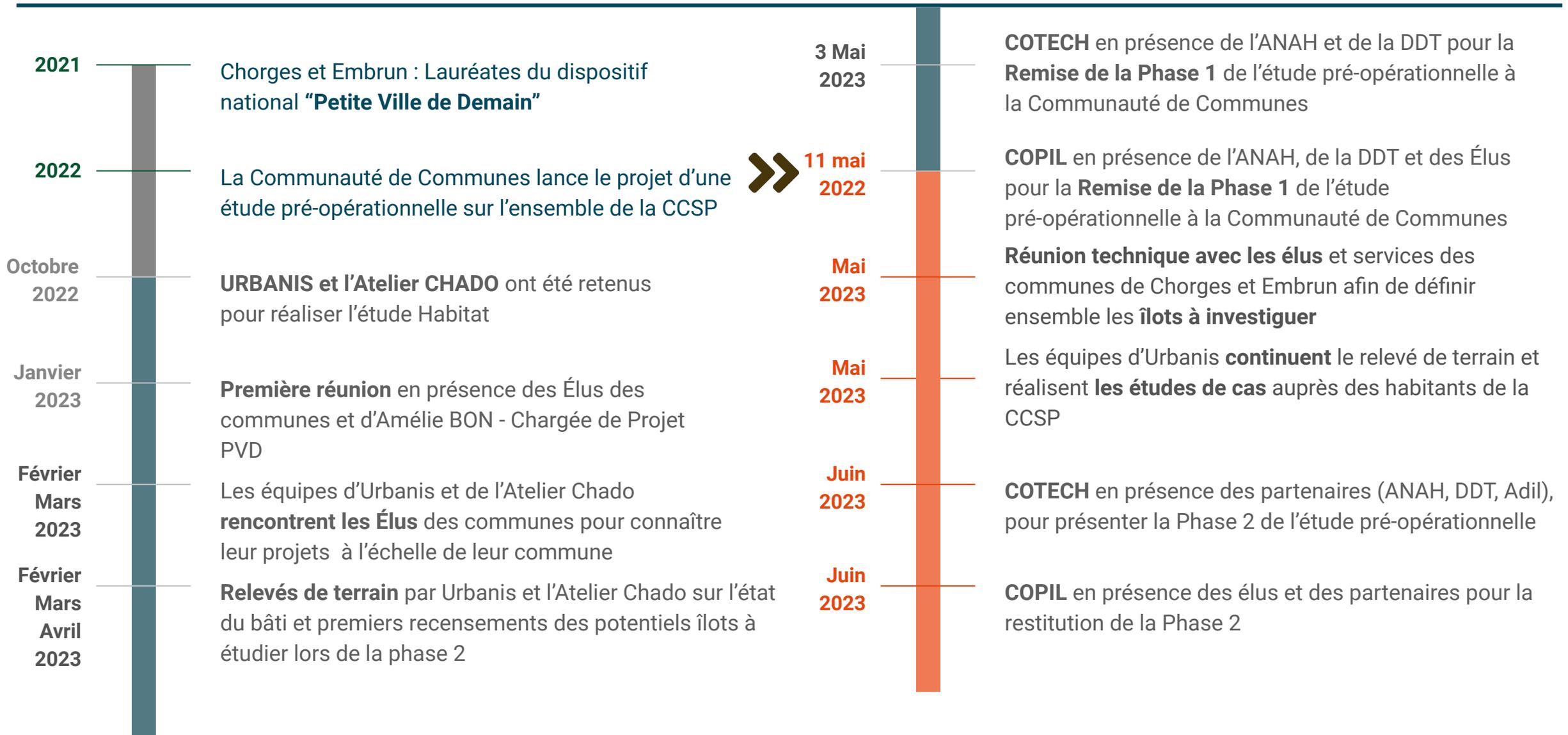


CHORGES



02

/ ET LA SUITE ?



Merci de votre attention

### Cheffe de projet

Clothilde VEYRET  
clothilde.veyret@urbanis.fr

### Atelier CHADO

Charlotte KUENTZ  
atelierchado@orange.fr

Adèle KUENTZ  
atelierchado@orange.fr

### Chargés de Mission

Hugo BONO  
Clara GHIRINGHELLI

### Thermicien

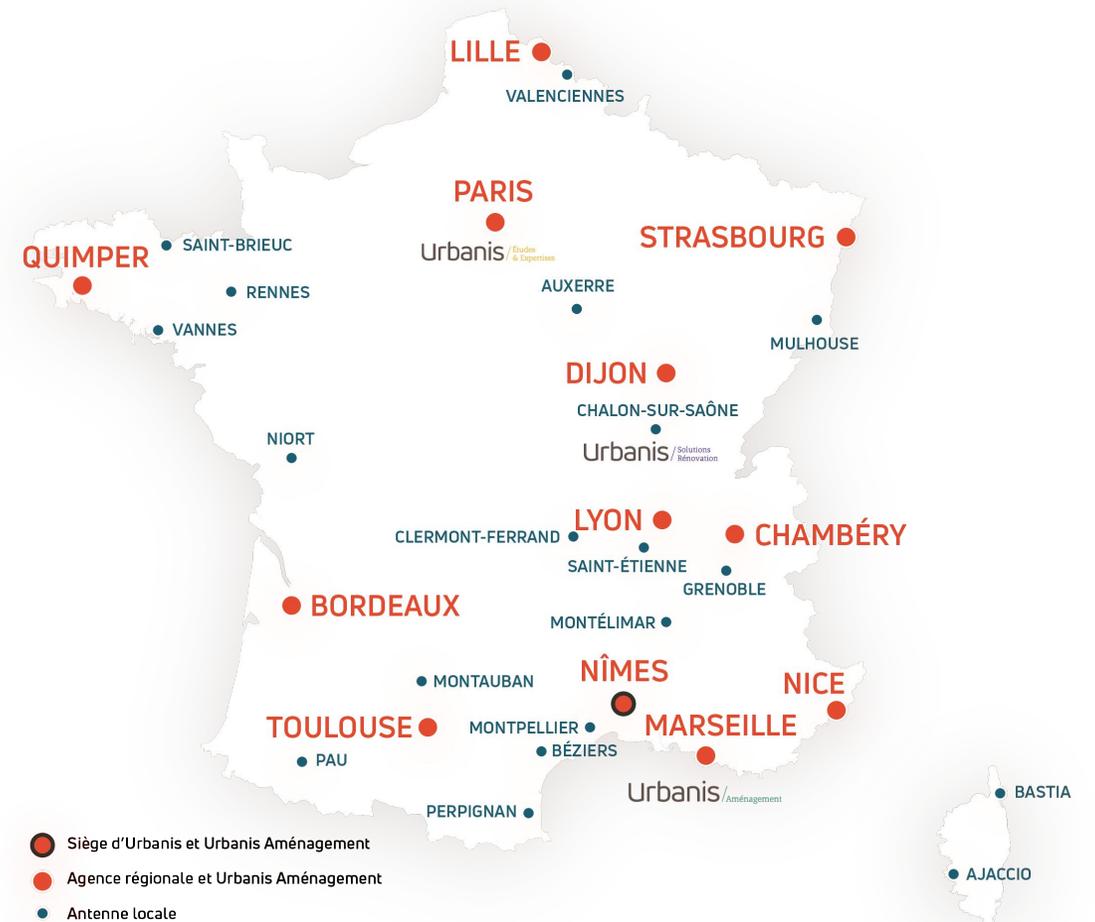
Mathieu DUROUX

### Expert LHI

Zhaoling DRAGON

### Juriste

Pierre PAGEON

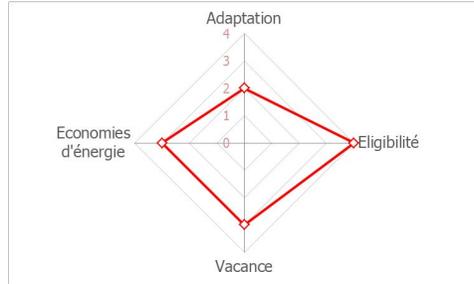


# 02

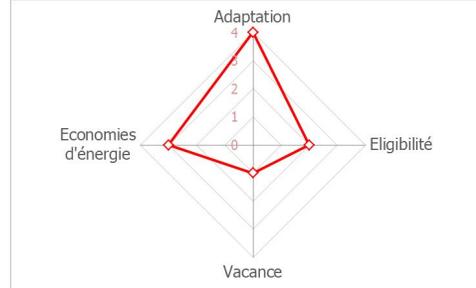
/ ANALYSE  
APPROFONDIE ET  
SCENARII D' ACTIONS



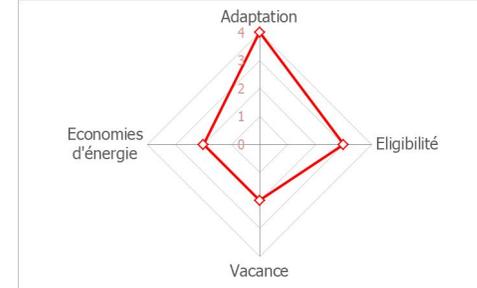
**CHORGES**



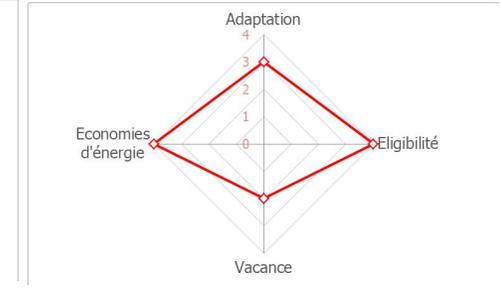
**PONTIS**



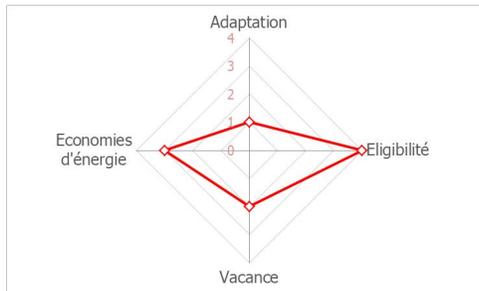
**EMBRUN**



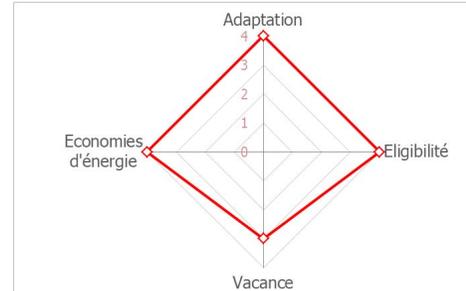
**PUY-SANIÈRES**



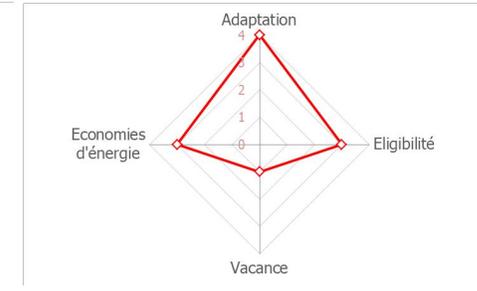
**PUY-SAINT-EUSÈBE**



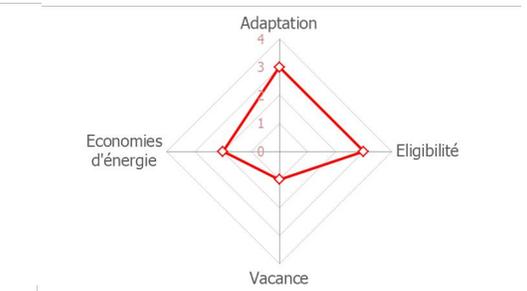
**PRUNIÈRES**



**CRÉVOUX**



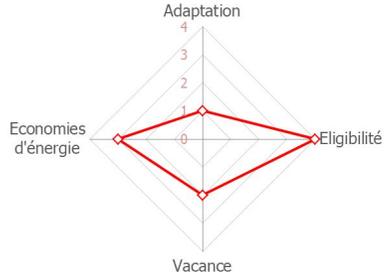
**LE SAUZE-DU-LAC**



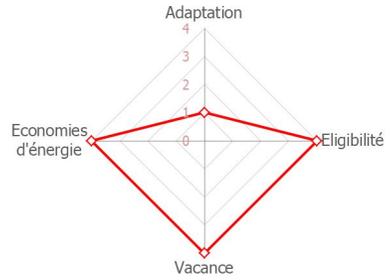


4 / Enjeux : des communes en difficultés

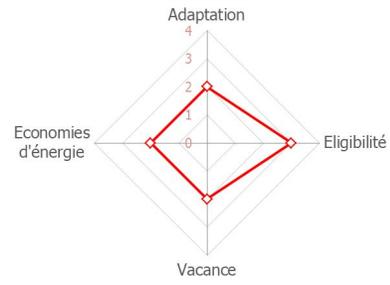
SAINT-ANDRÉ-D'EMBRUN



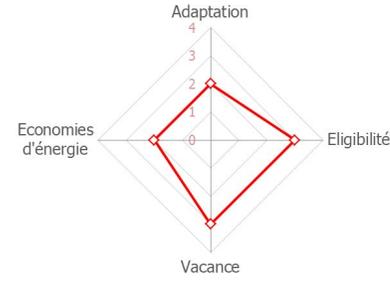
CHÂTEAUROUX-LES-ALPES



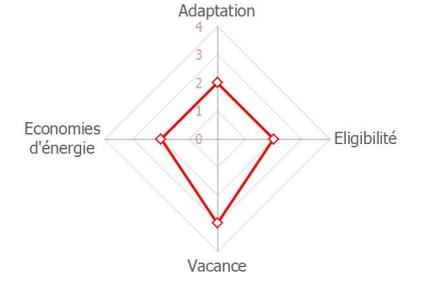
BARATIER



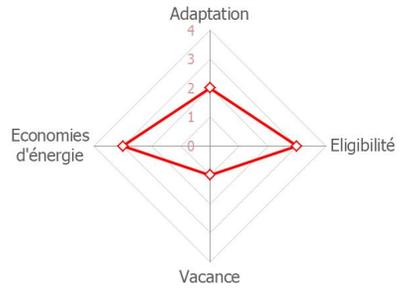
SAINT-SAUVEUR



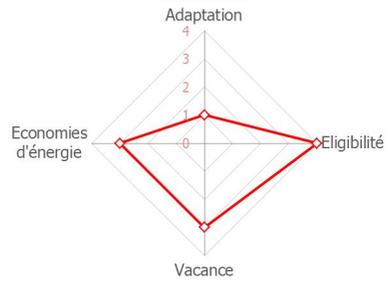
SAVINES-LE-LAC



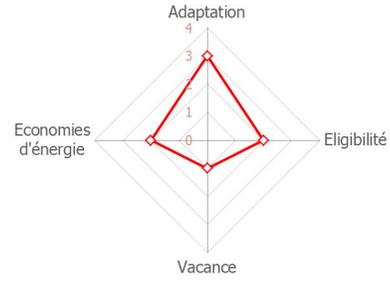
SAINT-APOLLINAIRE



CROTS



RÉALLON



LES ORRES

