

## Compte-rendu

# ATELIERS PARTICIPATIFS – Elaboration du SCoT du Pays des Ecrins Thématiques 2 & 3 : Habitat et démographie

**18 janvier 2023 de 09h00 à 11h30 – Foyer Culturel de L'Argentière- La Bessée**

Objet de la réunion : Ateliers participatifs sur l'habitat et la démographie – rencontre avec les acteurs socio-professionnels du territoire

Rédacteur : Bureau d'études Alpicité  
Date du compte-rendu : le 19/01/2023

Présents (Bureau d'études et Communauté de Communes du Pays des Ecrins) :

- Julie PRIVAT – Directrice du développement touristique et dispositifs contractuels – CCPE,
- Marie HANASTASIOU – Chargée de mission Aménagement – CCPE,
- Nicolas BREUILLOT – Gérant de la société Alpicité,
- Grace ROY – Assistante d'études – Alpicité.

Document(s) joint(s)	1 document joint : - 230118_Atelier habitat-démographie_SCoT_CCPE
Nombre de pages	- 230118_Atelier habitat-démographie_SCoT_CCPE : 24 pages

*15 personnes ont participé à la réunion.*

*La réunion débute à 9h10.*

La réunion débute par une introduction faite par Marie Hanastasiou. Elle explique la démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, impulsée par les politiques du territoire, dans une démarche participative. Plusieurs ateliers et réunions publiques sont par ailleurs prévus dans le cadre de la rédaction du document.

Nicolas BREUILLOT définit le déroulement de l'atelier participatif : dans un premier temps, il expliquera ce qu'est un SCoT, les étapes de la procédure ainsi que le cadre règlementaire qui encadre ce document et reviendra sur la procédure d'élaboration du SCoT du Pays des Écrins et ses objectifs et modalités de concertation. Dans un second temps, il présentera les premiers constats du diagnostic, sur la thématique de l'habitat/ démographie. Un temps d'échange est ensuite prévu afin de recueillir les avis des participants à propos des constats présentés. En fonction des échanges et de la nécessité d'approfondir certains points/ thématiques, un temps d'échange par groupe de travail sera organisé. Il permettra d'identifier et/ ou cartographier les enjeux et actions sur le territoire du Pays des Ecrins

Nicolas BREUILLOT rappelle que l'objectif du présent atelier est de travailler en collaboration avec les acteurs de l'habitat notamment, afin de recueillir les enjeux du territoire. Plusieurs ateliers sont par ailleurs organisés durant la semaine : un premier atelier ainsi que la première réunion publique se sont déroulés le 16 janvier, tandis qu'un troisième atelier sur la thématique de la transition écologie est prévu le 18 janvier, durant l'après-midi.

### *1- Les étapes de la procédure et le cadre règlementaire (p.5-p.11)*

Nicolas BREUILLOT explique le rôle du SCoT : celui-ci construit une stratégie de territoire partagée par l'ensemble des communes membres. Il permet de définir l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement en mettant en perspective plusieurs thématiques, qui permettront d'établir un projet transversal. Le SCoT permet de prévoir et de planifier le développement des 20 prochaines années et dessiner un projet structurant d'intérêt général, il ne s'agit pas de l'addition des intérêts individuels ou même communaux, mais bien de la réalisation d'un projet d'aménagement commun sur l'ensemble du territoire concerné par le SCoT. Enfin, le SCoT permet de mettre en place des projets touristiques structurants. De plus, en l'absence de SCoT, les communes sont soumises au régime de constructibilité limitée. Cela signifie que l'ouverture de zones à une urbanisation future est soumise à l'accord du Préfet. Alors que dans le cadre d'un SCoT, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à avis de la préfecture. Il y a donc davantage de souplesse dans ce cadre-là.

Nicolas BREUILLOT présente les éléments législatifs qui encadrent le SCoT. Le SCoT est un document « rotule », qui fait le lien entre les politiques publiques définies à l'échelle nationale et régionale et celles définies au niveau communal. Le Pays des Écrins est concerné par la loi Montagne, qui a pour objectif de préserver les caractéristiques et les particularités des territoires de montagne en termes d'agriculture, de paysage, de prise en compte des risques, de l'environnement, etc... La loi Montagne oblige à définir des objectifs en termes d'extension de l'urbanisation en continuité des zones bâties existantes. Elle oblige également à travailler sur l'immobilier de loisirs, c'est-à-dire les questions d'hébergements touristiques, résidences de tourisme, résidences secondaires, etc... D'autres politiques publiques à l'échelle nationale, ne sont pas spécifiques au territoire, mais s'appliquent sur l'ensemble du territoire national (loi ALUR, Grenelle, loi Climat et Résilience...) agissent notamment sur la question de la consommation d'espaces. Ces différentes lois sont relayées à une échelle régionale au sein des Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Il s'agit d'un document qui définit des entités au sein du territoire de la région Provence-Alpes Côtés d'Azur. L'entité du Pays des Écrins, définie par le SRADDET est le bassin sud alpin. Il définit des politiques publiques qui devront être intégrées dans le cadre du SCoT. Le SRADDET est actuellement en procédure de modification pour intégrer la loi Climat et Résilience et la question de la



consommation d'espaces. Il définira des objectifs de consommation d'espaces à l'échelle du bassin alpin.

Nicolas BREUILLOT complète le propos par l'évolution des lois-cadres qui s'appliquent à l'échelle nationale, qui tendent, progressivement vers une diminution de l'artificialisation des sols depuis le début des années 2000. (Cf. *présentation : 230118\_Atelier habitat-démographie\_SCoT\_CCPE, page 8*)

Nicolas BREUILLOT explique la notion d'artificialisation des sols. L'artificialisation concerne la construction d'un bâtiment sur un espace naturel, agricole ou forestier (c'est-à-dire, une parcelle vide). Quand on fait une opération de renouvellement urbain (démolir reconstruire, ou densifier un bâtiment, réutiliser des friches ou réhabiliter, etc...), il ne s'agit pas d'artificialisation. Le territoire est donc libre de faire ce type de projet, même après 2050 (année d'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols). D'autre part, il existe des opérations renaturation : il s'agit par exemple d'un parking goudronné, qui n'a plus vocation de parking. Il est alors possible de « dégoudronner » et de redonner un aspect naturel à cet espace. L'artificialisation nette est donc la différence entre ce qui aura été artificialisé et ce qui aura été désartificialisé. Par exemple : si on construit sur 1 ha, et on renature une surface de 1 ha, l'artificialisation nette sera égale à 0 ha. (Cf. *présentation : 230118\_Atelier habitat-démographie\_SCoT\_CCPE, page 9*).

## *2- Les objectifs de l'élaboration du SCoT et les modalités de concertation*

Nicolas BREUILLOT indique que la délibération de lancement de la procédure d'élaboration du SCoT du Pays des Écrins datant du 24 novembre 2022, met en avant plusieurs objectifs et notamment en matière d'habitat et de démographie (Cf. *présentation : 230118\_Atelier habitat-démographie\_SCoT\_CCPE, page 12*).

De plus, le document a pour vocation d'être réalisé en collaboration avec les acteurs du territoire. Ainsi, la délibération de lancement définit les modalités de concertation : la mise à disposition d'un registre de concertation au sein de l'ensemble des mairies du Pays des Écrins, la création d'une adresse mail et postale dédiées au recueil des avis de la population. Plusieurs rencontres seront organisées : 6 ateliers participatifs et 3 réunions publiques. Enfin, des informations sur la procédure seront régulièrement publiées sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays des Écrins, tandis qu'une exposition évolutive composée de panneaux publiés en mairie, informera sur l'avancement du projet.

## *3- Synthèse du diagnostic*

Nicolas BREUILLOT présente les premiers constats des évolutions territoriales sur les questions de démographie et d'habitat. (Cf. *présentation : 230118\_Atelier habitat-démographie\_SCoT\_CCPE, p. 15-19*).

## *4- Temps d'échange sur la synthèse du diagnostic*

La Direction Départementale des Territoires remercie le bureau d'études pour la précision des données présentées et fait un rappel des observations préalables de la Direction Départementale des Territoires, d'ores et déjà exprimées lors de la rencontre avec les Personnes Publiques Associées (PPA). La liste des observations est la suivante :

- Une stagnation de la population est constatée sur les dix dernières années, si le SCoT fait un choix d'un scénario plus ambitieux que ça, ce choix devra être justifié par les dispositions prévues en termes d'attractivité économique, de forme d'habitat, etc...
- Sur l'armature urbaine, il y a une vraie réflexion à faire sur le renforcement du rôle de centralité l'Argentière-La Bessée, car cette commune dispose d'équipements et services, d'une gare, etc... De plus, il y a de nombreux logements vacants, c'est ainsi l'occasion de mobiliser ces logements pour répondre aux besoins, sans consommer d'espaces supplémentaires. Il s'agit d'un secteur géographique moins offert à la compétition des résidences secondaires. Enfin, il s'agit d'un secteur qui, pour les services, correspond aux besoins d'une population vieillissante,
- La question d'une politique foncière sur les secteurs stratégiques a été clairement identifiée dès la délibération, ce qui est une très bonne chose. Ces politiques sont complexes, mais nécessaires. Il ne faut pas oublier que des contraintes peuvent être mise (via le SCoT ou les PLU) sur les grandes parcelles, afin d'éviter des parcelles de 2 000 m<sup>2</sup> ou 3 000 m<sup>2</sup>, achetées pour construire une seule maison d'habitation, dans un contexte où le foncier deviendra de plus en plus rare. Il faudra ainsi combiner des politiques foncières avec un volet d'acquisition et un volet d'encadrement (avec notamment des OAP).

Une personne membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal neuf déplore les politiques d'aménagement du territoire qui ont favorisé le développement de résidences secondaires pendant plusieurs années. Cela a notamment créé une discrimination sociale par le logement. De plus, certains zonages, notamment, celui du PLU de Vallouise-Pelvoux (zone Ub), favorise le développement de maisons individuelles, et ce, corrélé à un prix du foncier élevé, bloque l'installation de résidents permanents.

Une personne membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal questionne sur les possibilités que dispose le SCoT afin de prescrire une diversité d'activité (commerces, équipements, artisanat, etc...) au sein de ce type de zone (Ub) ?

L'objectif est de faire vivre les quartiers, qui sont « morts » à certaines périodes de l'année.

Nicolas BREUILLLOT explique le SCoT donne de grandes orientations, mais n'est pas décisionnaire en matière de zonage à l'échelle de la commune. De plus, l'installation de résidences secondaires peut être limitée par des politiques publiques à l'échelle communale.

Une personne membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal rajoute qu'une projection sur les 20 prochaines années est une temporalité trop longue. Le document d'urbanisme devrait être révisé plus souvent, et devrait être davantage en lien avec les évolutions et mutations sociétales.

Nicolas BREUILLLOT explique que les documents d'urbanisme sont souvent révisés, notamment pour se mettre en cohérence avec les évolutions législatives, qui impactent ces documents.

Une personne membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal fait remarquer que l'architecture actuelle des villes est à déplorer. Il faudrait pousser les communes à avoir un architecte conseil, afin d'éviter la dégradation du paysage urbain, qui est actuellement

observé. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pourrait avoir ce rôle pédagogique pour les communes, un service autrefois gratuit.

Le CAUE corrige le propos par rapport à l'intervention d'un architecte conseil en mairie. Cette intervention est toujours gratuite pour les collectivités et particuliers dans le cadre de projet d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la présentation, le CAUE déclare être en accord avec les enjeux présentés et rajoute qu'il faudrait une intervention des collectivités pour maîtriser le foncier et proposer aux résidents permanents des logements qui répondent à leurs besoins.

Par ailleurs, le CAUE est beaucoup sollicité par des communes du département qui se saisissent de cette question et souhaitent intervenir sur leur foncier et avoir une réponse à la fois sobre en termes d'utilisation du foncier, mais aussi en matière d'énergie.

La commune de Vallouise-Pelvoux questionne sur les moyens dont disposent les communes pour favoriser l'installation de résidents permanents et explique que sur Vallouise-Pelvoux, les prix du foncier sont si élevés, que la commune ne peut avoir une politique interventionniste.

Nicolas BREUILLLOT explique que dans le cadre du SCoT, le point mort est de 300 logements permanents. Le document peut décider que la création de ces 300 logements doit se faire au profit des résidences principales /permanentes. Pour cela, les leviers sont : la création de logements sociaux par exemple, qui induit la résidence principale. Dans le volet social, il y a plusieurs types de logements sociaux qui peuvent être construits au sein de l'intercommunalité :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Nicolas BREUILLLOT complète ses explications et expose le volet accession sociale (bail solidaire), qui permet de garantir une occupation permanente du logement, mais au bout de 10 ans, l'acquéreur peut revendre le bien, et cette revente peut se faire au profit d'une résidence secondaire.

Enfin, il est également présenté le modèle anglo-saxon qui correspond à la dissociation du foncier (bail emphytéotique). Ce modèle pourrait être une solution pouvant être utilisée par les communes.

L'enjeu, est la pérennisation de la résidence permanente, mais ces solutions ne permettent pas d'assurer la résidence permanente sur le long ou très long terme.

La commune de Vallouise-Pelvoux déclare que le problème, dans un premier temps, est le manque de moyens des collectivités territoriales, pour développer ces opérations (exemple d'un lotissement communal, création de logements sociaux, etc...).

Nicolas BREUILLOT assure que les collectivités peuvent être aidées, notamment par l'Etablissement Public Foncier (EPF).

La commune de Vallouise-Pelvoux répond que malheureusement l'achat se fait au prix du marché. De plus, la loi ne prévoit pas de différenciation entre le logement social, la résidence permanente et la résidence secondaire pour traiter les zones différemment.

D'autre part, par rapport au réchauffement climatique, les zones de montagne vont être de plus en plus attractives, surtout pour les sudistes. La pression foncière va s'accroître, le SCoT devra ainsi tenir compte de cet enjeu. Les besoins en logements ne vont cesser de s'accroître.

Un notaire confirme l'argument du réchauffement climatique. Les sudistes veulent s'installer en zone de montagne. D'autre part, pour pouvoir imposer des résidences principales, il faudrait que la commune soit propriétaire, mais les communes rencontrent des difficultés en raison du prix du foncier. La Roche-de-Rame, par exemple, n'arrive pas à obtenir de l'aide des banques, ou d'établissements publics fonciers pour pouvoir acquérir des terrains. L'aide de l'Etat est difficile. Il existe effectivement, à Saint-Chaffrey l'exemple d'une acquisition foncière par la mairie, qui a ensuite imposée des résidences principales, mais la mairie disposait de la maîtrise foncière. En effet, les privés auront du mal à vendre à une collectivité, car leur but est de vendre au plus haut prix.

Nicolas BREUILLOT questionne sur les évolutions constatées sur le marché immobilier en tant que notaire, durant les dix années passées, ainsi que sur le futur envisagé.

Le notaire remarque que les chiffres présentés reflètent la réalité de terrain, et déplore l'arrêt de l'analyse (INSEE) à 2019, car la dynamique des prix du foncier s'est accentuée depuis la crise du COVID. Aujourd'hui, les locaux (jeunes, professionnels) ne peuvent plus acheter, ils vont être contraints à quitter les villes de la Communauté de Communes du Pays des Écrins.

Elle remarque un changement de la dynamique des ventes : avant la crise du COVID, les ventes se répartissaient de la manière suivante : environ 60% de résidences secondaires et 40% de résidences principales. Depuis le COVID, la tendance s'est accentuée avec environ 80% de résidences secondaires.

De plus, pour une maison classique, le prix avoisine les 400 000 €, les foyers hauts-alpins n'ont pas les moyens d'acheter ici.

Enfin, concernant la thématique de la consommation d'espaces et du potentiel constructible, le notaire fait le bilan suivant : il reste environ 15 ha constructibles à se répartir à l'échelle des communes du Pays des Écrins, durant les dix prochaines années. Cependant, depuis août 2021, ces 15 ha ont déjà, en partie, été consommés. Elle questionne la possibilité des mairies à refuser les permis de construire.

Nicolas BREUILLOT explique que tant que la commune n'a pas lancé de procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme et débattue de son PADD, elle ne peut pas refuser de permis de construire.

La notaire s'interroge sur la limite du maire à pouvoir accorder des permis de construire, dans la mesure où il peut accorder plus de surfaces constructibles qu'il n'en a le droit.

Nicolas BREUILLLOT confirme et complète par un exemple : « admettons qu'une commune aie le droit jusqu'en 2050, dans le cadre de la loi, à 10 ha d'artificialisation. Si cette commune, consciente des dispositions de la loi, décide de tout artificialiser, elle n'aura plus droit à aucun espace d'artificialisation, non seulement pour l'habitat, mais également pour des équipements publics tels qu'une mairie, une école, etc... Il s'agit d'une stratégie et d'un choix politique. Cela est dit aux collectivités, qui parfois compte sur une modification de la loi. Cependant, il est préférable de compter sur son écriture actuelle et éviter les spéculations ».

La notaire s'interroge à propos des mesures à mettre en place par la commune afin de s'assurer de surfaces constructibles pour le futur.

Nicolas BREUILLLOT explique que la commune doit réviser son PLU et peut bloquer les permis en définissant le projet politique de la commune, et en débattant de ce projet. Elle pourra ainsi mettre des sursis à statuer quand les permis de construire vont à l'encontre du projet politique.

La notaire questionne l'obligation d'informer de la population à propos de ces surfaces disponibles.

Nicolas BREUILLLOT explique que la commune n'a aucune obligation à ce niveau-là. De plus, avant août 2027, date limite de mise en compatibilité des PLU avec la loi, les services de l'Etat abordent une logique de pédagogie et d'anticipation.

Aussi, il est à noter que dans les Hautes-Alpes notamment, les communes ont peu consommé en termes de volume, mais en termes de ratio, le département est très mauvais, car beaucoup de surfaces ont été artificialisées pour peu de logements créés. Ainsi, les densités, dans le secteur sont très mauvaises. Nicolas BREUILLLOT explique que si la loi devait être appliquée par rapport à ce critère, il faudrait plutôt atteindre une réduction de 70% ou 80% des surfaces consommées, dans les Hautes-Alpes. La loi peut être difficile à appliquer sur les territoires touristiques de montagne.

La commune de Saint-Martin-de-Queyrières s'interroge sur la gestion et la répartition des surfaces constructibles à l'échelle de l'intercommunalité, dans le cas où une commune consommerait plus de surfaces que prévu.

Nicolas BREUILLLOT explique que quand le SCoT aura défini la répartition des surfaces à construire, cela se jouera à l'échelle de la commune, mais si aujourd'hui une des communes consomme plus que prévu, cela aura un impact sur le SCoT en cours d'élaboration, car cette consommation d'espaces sera prise en compte dans le calcul de dimensionnement.

Cependant, à l'échelle du SCoT, il n'y a, pour l'instant, pas de projet très impactant qui pourrait entraîner des conséquences créant un fort déséquilibre.

Concernant la gestion des dents creuses, la notaire expose les difficultés observées : tous les propriétaires terriens doivent se mettre d'accord pour réaliser un lotissement, mais ce n'est pas faisable. Il est inintéressant de persister à vouloir densifier les dents creuses.

Elle questionne sur les moyens qu'ont les communes, pour investir les dents creuses.

Nicolas BREUILLLOT répond que l'Etat a pour volonté de densifier les dents creuses et éviter l'extension urbaine. Aussi, dans ces secteurs, il faut plutôt avoir une logique d'ensemble plus qu'une logique individuelle. Il s'agit d'un choix politique, il est possible de faire une déclaration d'utilité publique, afin de créer des logements sociaux, sur un espace détenu par plusieurs propriétaires. Dans ce cas-là, une procédure spécifique est envoyée à la préfecture et c'est l'Etat qui décide de la validité du projet.

De plus, l'EPF est une aide dont les communes peuvent profiter pour la mise en place de projets.

La notaire explique que les maires ont des difficultés à travailler avec l'EPF.

Nicolas BREUILLLOT confirme que l'EPF agit davantage sur de grosses opérations, qui sont moins courantes sur les communes des Hautes-Alpes.

La notaire s'interroge sur les outils du SCoT, quant à la création de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC).

Nicolas BREUILLLOT explique que la ZAC est simplement un outil financier. Par contre le SCoT peut demander de garantir la création de 300-350 logements (point mort), mais le moyen de réalisation de ces logements sera maîtrisé par les élus (achat de foncier, DUP, etc...).

La notaire annonce que les collectivités du Pays des Écrins n'ont pas les moyens de mettre en place ce type d'opérations.

Nicolas BREUILLLOT affirme qu'il est possible de mettre en place ce type d'opérations, mais il s'agit de décisions politiques, et de priorités, car effectivement, si la commune investit dans ce type d'opération, elle n'aura pas les moyens d'investir sur d'autres opérations et traiter d'autres problématiques. Les outils sont disponibles, ce sont les choix qui doivent être faits. Et d'autant plus sur des territoires comme le Pays des Écrins, car si on laisse le privé investir, celui-ci favorisera toujours la résidence secondaire.

La notaire déplore le prix de l'immobilier, qui limite l'investissement de communes.

Le CAUE s'interroge sur la différence de temporalité entre le SCoT qui est élaboré pour les 20 prochaines années et la loi, qui a des objectifs à l'horizon 2050.

Nicolas BREUILLLOT explique que la loi définit la date du 22 août 2021 comme référence pour définir la consommation passée (août 2011 – août 2021) et future (août 2031, août 2041 et 2050). De plus, la trajectoire sera également définie par le SRADDET.

La notaire questionne la position politique de l'intercommunalité sur les problématiques de l'habitat.

Nicolas BREUILLLOT déclare que le Président de l'intercommunalité a pour volonté d'avoir une action foncière et des politiques foncières et n'écarter pas des hypothèses de création de structures parapubliques telles qu'une Société d'Economie Mixte (SEM), ou une SPL, si l'EPF ne peut pas investir.

La difficulté concerne les secteurs touristiques, qui disposent de nombreux petits projets, et moins de grosses opérations.



Néanmoins, les enjeux sont différents selon les communes, l'équilibre du territoire sera compliqué à atteindre.

De plus, les logements vacants seront à prendre en compte, notamment à l'Argentière-La Bessée, qui se compose de nombreux logements vacants depuis plus de 2 ans (vacances structurelle) en raison de dégradation ou indivision.

Un membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal neuf demande s'il existe une possibilité de mettre en place un taux d'imposition plus important sur les résidences secondaires, par rapport aux résidences principales.

Nicolas BREUILLOT confirme que ce type de mesure existe, mais toutes les communes ne peuvent pas le mettre en place. L'Etat a défini un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande ». Il a donné la possibilité aux communes classées en « A », « Abis » de surtaxer les résidences secondaires. Cependant, les communes du Pays des Écrins sont classées en C, la taxe ne peut pas être majorée.

Afin de limiter les résidences secondaires, une autre solution, consisterait à mettre, dans le *Cerfa* du permis de construire, une case « logement permanent » et une autre « logement secondaire », liée aux fichiers fiscaux. En revanche, cette mesure a été jugée comme « institutionnelle ».

Il faut savoir que les maires des communes touristiques cherchent à trouver des solutions sur ce point-là, mais il s'agirait de toucher la constitution sur le droit à la propriété.

Un membre de l'association « La Passa » et de l'ASA Béal neuf remarque que le bail emphytéotique est intéressant pour la mairie, dans la mesure où elle a les moyens d'acheter au prix du marché.

Nicolas BREUILLOT explique que dans le cas d'un bail emphytéotique, le gestionnaire est un office foncier solidaire, c'est un bailleur social en quelque sorte, pendant 99 ans. Cependant, il s'agit d'un modèle anglo-saxon, qui pourrait avoir du mal à se mettre en place. En effet, en France, les populations sont très attachées à la propriété.

Un conseiller immobilier explique qu'il ne faut pas complètement bloquer les résidences secondaires, car le territoire du Pays des Écrins est touristique et les résidences secondaires contribuent à l'économie du territoire. Ainsi, il faudrait peut-être donner la possibilité de réduire les surfaces de ventes des terrains, afin d'être davantage attractif pour les résidents permanents.

Nicolas BREUILLOT questionne sur la typologie des clients qui recherchent une résidence secondaire dans le secteur.

Un Conseiller immobilier déclare qu'il y a différentes typologies de clients, selon les secteurs. A Puy-Saint-Vincent, les acheteurs sont à la recherche d'un petit appartement pour le week-end, tandis qu'à Vallouise-Pelvoux la demande est axée sur les grands terrains afin d'y construire un chalet.

Nicolas BREUILLOT interroge l'attractivité des bâtiments mitoyens.

Un conseiller immobilier explique que les logements mitoyens rencontrent également du succès, cela dépend du budget de l'acheteur.

La notaire rajoute que les bâtiments mitoyens sont davantage demandés par les Marseillais et Parisiens, qui ont entre 45 ans et 50 ans, qui disent avoir l'habitude de la proximité avec leurs voisins, donc ne seront pas dérangés. De plus, il s'agit d'une tranche d'âge peu impactée par la crise, car ils possèdent davantage d'épargnes.

Nicolas BREUILLOT questionne la temporalité d'installation des acheteurs.

La notaire décrit des acheteurs qui souhaitent majoritairement finir leur vie ici, lorsqu'ils achètent une résidence principale entre 40 ans et 50 ans.

Nicolas BREUILLOT ajoute que cela renforce le besoin en matière de résidences seniors.

Le conseiller immobilier explique que les seniors fuient le territoire, en raison de l'isolement et du manque d'infrastructures médicales à proximité (notamment de médecins spécialistes).

La notaire rajoute qu'il manque des infrastructures permettant de maintenir les personnes âgées à domicile.

Nicolas BREUILLOT exprime l'enjeu de résidences pour personnes âgées.


Nicolas BREUILLOT conclut la réunion et remercie les participants.

*La réunion se termine à 16h30.*

Compte-rendu diffusé à :

- Patk  
- CC + CH  
- Stane / Julie  
Anelle

Le Directeur Général des Services,  
Yahia AMMOURA



Le Président,  
Cyrille DRUJON D'ASTROS