



Envoyé en préfecture le 06/01/2026
Reçu en préfecture le 06/01/2026
Publié le
ID : 005-200067742-20251209-202601061-DE



Décembre 2021

Diagnostic Habitat

-

Etude préalable à une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

Communauté de Communes de Serre-Ponçon

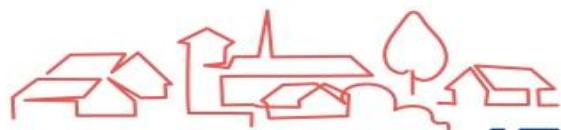
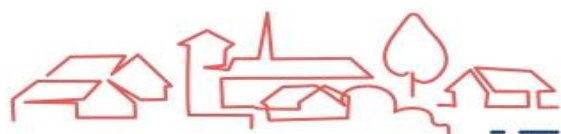
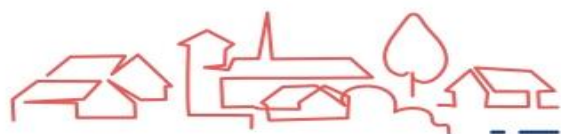


Table des matières

Préambule	4
Introduction : Un territoire de montagne attractif	5
1- Un territoire enclavé.....	6
2- ... Où les centralités jouent un rôle important	7
Partie A : Diagnostic territorial	8
I - Les évolutions démographiques.....	8
1- Une population en croissance... ..	8
2- ... Mais une population vieillissante	9
3- Une réduction de la taille des ménages	12
II - Les caractéristiques socio-économiques du territoire	14
1- Un territoire qui crée des emplois moins vite qu'il n'attire d'habitants.....	14
2- Des revenus salariaux peu élevés.....	16
III- Les caractéristiques du parc de logements et de son occupation	20
1- Un marché du logement marqué par une faible vacance.....	20
2- Mais marqué par un poids élevé de la résidence secondaire	22
3- Un parc relativement jeune, sauf dans les centre-bourgs	23
4- Un potentiel de logements à réhabiliter	24
5- Une construction de logements très dynamique en périphérie des centres.....	24
6- Des logements de taille moyenne	25
7- Une accession difficile à la propriété	26
8- Le parc locatif social et le parc locatif privé	27
9- Le maintien à domicile des personnes âgées	27
Partie B : Les enjeux en termes d'habitat.....	29



I – Répondre à la demande en logements et améliorer le parcours résidentiel.....	29
1- Développer le parc locatif, notamment social, et l’accession à la propriété	29
2- Adapter le logement des personnes âgées	30
3- Diversifier la typologie des logements	30
II – Préserver le cadre de vie et le patrimoine	31
III- Assurer la durabilité du parc existant et maîtriser son impact sur l’environnement	31
1- Assurer la durabilité des logements.....	31
2- Limiter les impacts sur l’environnement à travers la maîtrise de l’énergie.....	31
IV – Instaurer une politique foncière	32
V – Les enjeux mis en avant par les documents d’urbanisme	32
1- Le SRADDET	32
2- Les PLU.....	33
Conclusion	35



Préambule

Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et de la mise en place d'une Opération de revitalisation du territoire, la Communauté de communes de Serre-Ponçon et ses 2 centralités, Embrun et Chorges, envisagent de mener une action volontariste dans le domaine de l'habitat. Cette action pourrait prendre la forme d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant d'agir sur le parc privé sur le périmètre communautaire avec un volet de renouvellement urbain dans les centre-bourgs des deux centralités labellisées « Petites villes de demain ». Une telle opération implique une étude de connaissance et d'opportunité permettant d'identifier et de préciser les principales problématiques en matière d'habitat privé et de logement se posant sur le territoire de Serre-Ponçon.

Le diagnostic présenté dans cette étude porte donc sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes avec un éclairage spécifique sur les deux centralités Embrun et Chorges. Il doit fournir les éléments permettant de hiérarchiser les enjeux d'une action sur le parc privé, de déterminer l'opportunité de mise en œuvre d'une opération, d'établir ses axes majeurs, d'identifier les actions spécifiques nécessaires et de proposer en conséquence des secteurs ou des thématiques prioritaires d'intervention.

Il s'agit donc d'un portrait du territoire dans le respect des axes définis réglementairement par la circulaire du 8 novembre 2002¹ présentant :

- Les caractéristiques locales du marché immobilier et de son évolution ;
- Les caractéristiques de l'occupation et des statuts de propriété ;
- Une appréciation de l'état des logements, quel que soit leur statut, niveau de confort, y compris thermique, logements indignes s'ils existent, adaptation à la demande, etc.
- La nature et l'état des équipements et services publics.

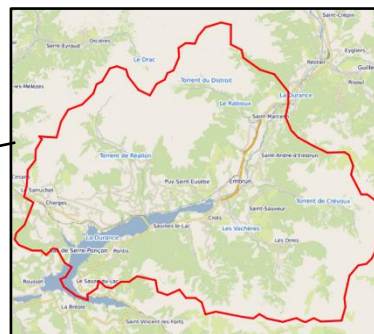
¹ Circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général



Introduction : Un territoire de montagne attractif

Territoire rural de montagne du nord-est de la région SUD, la Communauté de communes de Serre-Ponçon (CCSP) se situe au sud des Alpes dans le département des Hautes-Alpes.

Localisation de la communauté de communes de Serre-Ponçon :



Née de la fusion en janvier 2017 des communautés de communes de l'Embrunais et du Savinois Serre-Ponçon avec les communes de Chorges et Pontis, elle regroupe 17 communes dont Embrun, sa ville principale et Chorges, centralité relais.

La Communauté de communes de Serre-Ponçon est un **territoire rural et peu dense**. Au dernier recensement de 2018, elle accueillait 16 499 habitants sur un territoire de 608,82 km².

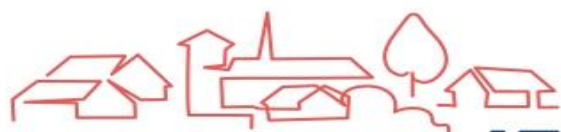
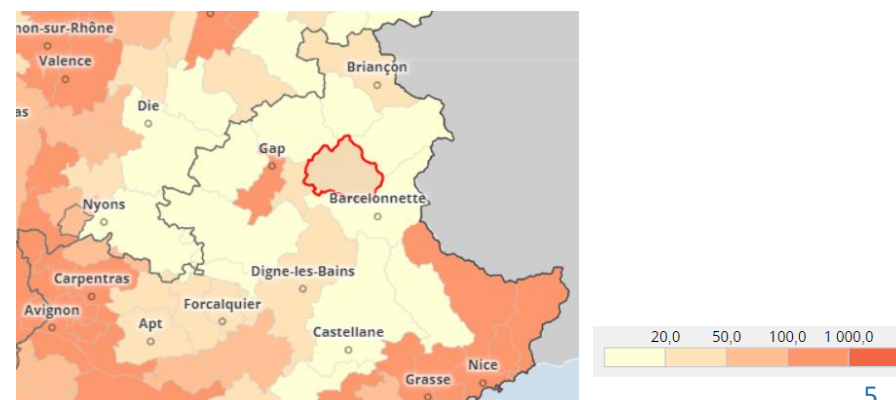
16 communes sur 17 sont situées en espace "peu dense" à "très peu denses", seule Embrun est une ville qualifiée d'espace de "densité intermédiaire".

Néanmoins, elle s'inscrit dans un territoire lui-même très peu dense.

Nombre de communes pas catégorie de densité :

	CCSP	France
Espaces densément peuplés	0	774
Espaces de densité intermédiaire	1	3 419
Espaces peu denses	10	18 761
Espaces très peu denses	6	12 011

Densité de population par EPCI :



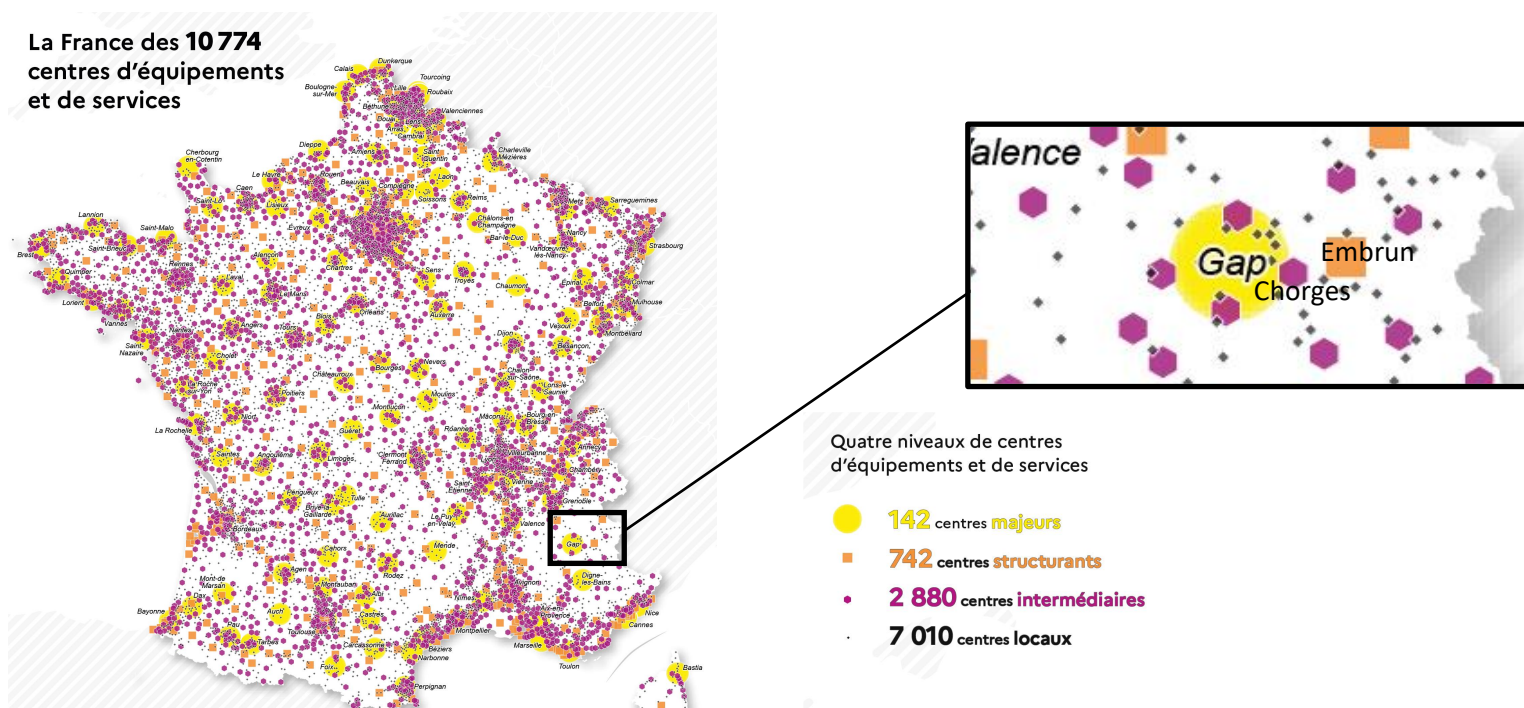
1- Un territoire enclavé...

L'accès au territoire est principalement assuré par les routes. L'axe principal qui dessert le territoire est la RN94 reliant Gap à Montgenèvre. Plusieurs axes secondaires desservent les communes membres de la communauté de communes de Serre-Ponçon. En revanche, l'autoroute A51 en provenance de Marseille s'arrête à Tallard. Des lignes de bus permettent de relier le territoire aux autres pôles urbains (notamment Gap, Marseille et Grenoble) mais également des lignes de train dont le train de nuit qui relie Paris et les trains en provenance de Valence et Marseille.

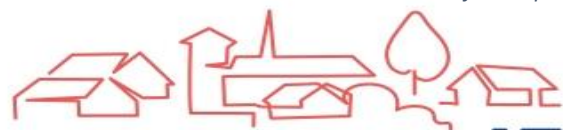
Le territoire fait face aujourd'hui à un **besoin de désenclavement**, d'autant que, en tant que territoire de montagne, son réseau routier est soumis à rude épreuve et à des problématiques de gestion particulières (déneigement, fermeture de voies en hiver à cause de la neige et en été par des glissements de terrain et éboulement).

Néanmoins, la communauté de communes de Serre-Ponçon bénéficie à la fois du **rayonnement de sa ville centre, Embrun**, qui est un centre structurant, **mais aussi de Gap** (surtout dans le cas de Chorges et des communes limitrophes) qui est la Préfecture du département et joue le rôle de centre majeur des Hautes-Alpes.

Les fonctions de centralité d'équipements et de services dans les dynamiques territoriales :



Source : Etude « Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et intercommunales » de l'ANCT – oct 2020



2- ... Où les centralités jouent un rôle important

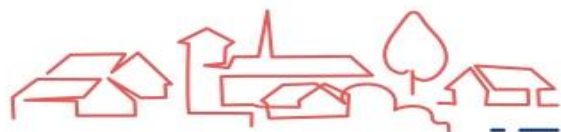
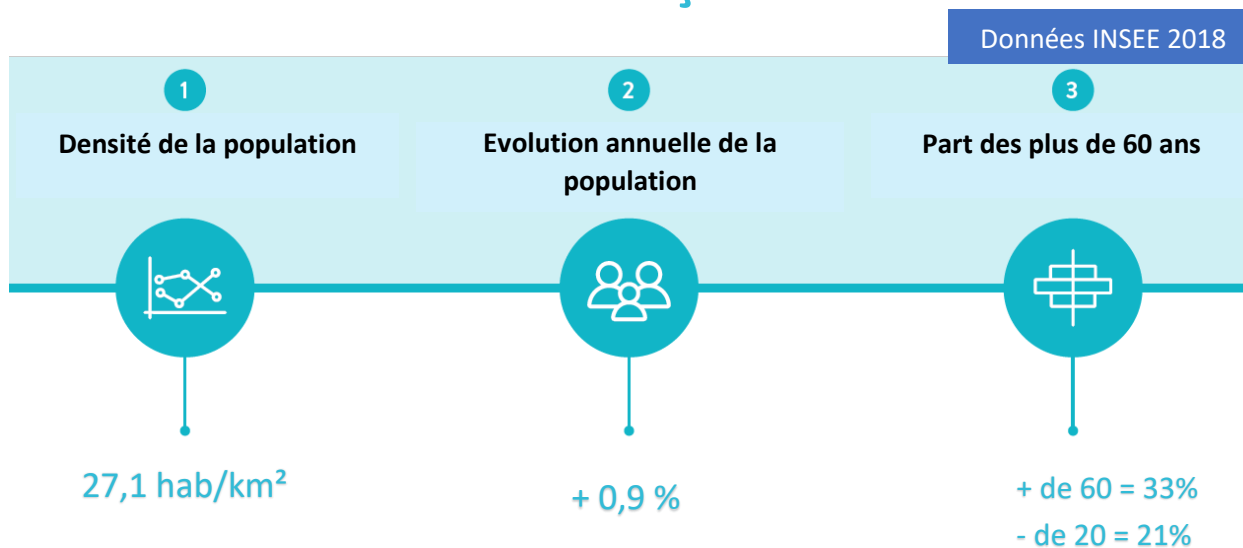
La population intercommunale a donc accès à **un niveau d'équipement de type intermédiaire ou supérieur**. Un des enjeux du programme Petites villes de demain est de conforter voire renforcer le rôle d'Embrun, tout en gardant en considération l'influence de l'aire gapençaise. Néanmoins, comme le montre la carte de l'étude de l'ANCT sur les centralités, les Alpes du Sud sont très peu habitées et n'ont donc que peu de centralités.

Située au cœur de la communauté de communes de Serre-Ponçon, **Embrun**, joue pleinement son rôle de ville-centre. Avec ses 6 236 habitants, elle est la **3^e ville de département** des Hautes-Alpes et exerce un rayonnement similaire à Briançon qui accueille pourtant 5000 habitants de plus.

La Commune de **Chorges** exerce une fonction de centralité intermédiaire. Située à équidistance de Gap et d'Embrun, elle bénéficie de la proximité de la RD 942, faisant la liaison entre Tallard et l'autoroute A51 (à 27km) et joue le rôle de porte d'entrée du territoire de Serre-Ponçon.

Elles bénéficient toutes deux de la connexion ferroviaire puisque le train de nuit qui relie Paris s'arrête à Embrun et Chorges et que les trains en provenance de Valence et Marseille y passent également.

La CC Serre-Ponçon : 16 499 habitants



Partie A : Diagnostic territorial

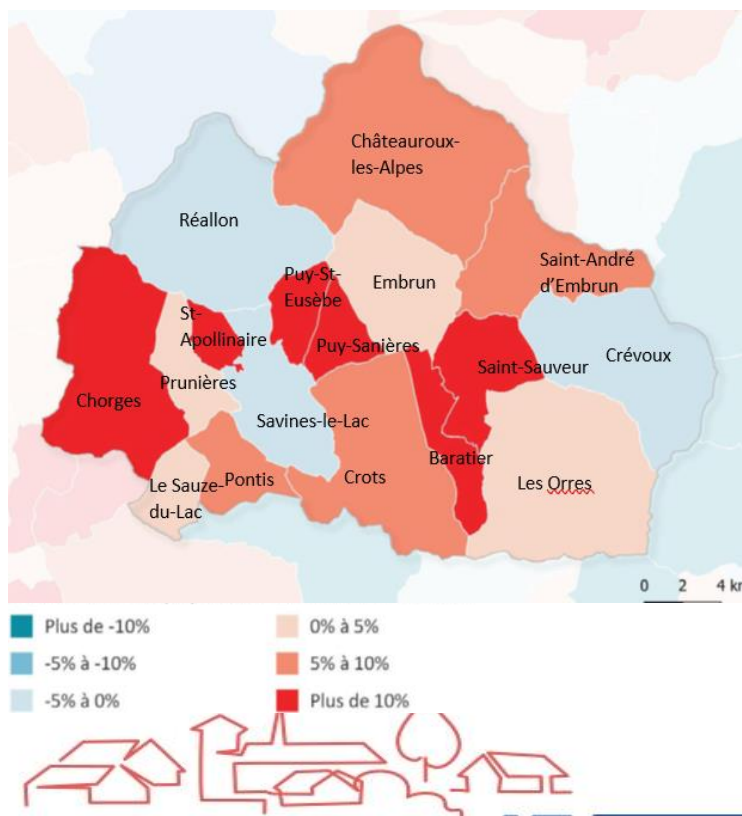
I - Les évolutions démographiques

1- Une population en croissance...

Sur la période 2013-2018, avec une croissance démographique de 5,5% et 897 nouveaux habitants, la communauté de communes de Serre-Ponçon est l'intercommunalité qui connaît la plus forte dynamique démographique du département. En effet, le Nord souffre d'une baisse de sa population (le Briançonnais -6%, les Ecrins 0% et le Guillemois -2%), pendant que le Sud connaît une croissance plus légère, entre 1,5% et 2,5% sur la même période 2013-2018. 63% des nouveaux habitants haut-alpins se sont donc installés sur le territoire de Serre-Ponçon.

A l'échelle communale : à l'exception de Savines-le-Lac et Crévoux qui régressent et Réallon qui stagne, toutes les communes du territoire voient leur population augmenter sur la période 2013-2018, dont certaines de façon très forte.

Evolution du nombre d'habitants sur la période 2013 et 2018 :



Evolution de la population de 1968 à 2018 :

	Embrun	Chorges	CCSP	Hautes-Alpes
1968	4 273	1 173	9186	91 790
1975	4 575	1 242	9422	97 358
1982	5 214	1 391	10728	105 070
1990	5 793	1 561	11966	113 300
1999	6 152	1 882	13351	121 419
2008	6 267	2 485	15337	134 205
2013	6 123	2 774	15602	139 279
2018	6 236	3 055	16499	140 698

Source : INSEE RP 1968 - 2018

Sur le plus long terme, on voit apparaître **une distinction majeure entre Chorges et Embrun** :

La ville-centre n'a plus vu d'augmentation de sa population depuis 20 ans. En effet, entre 1999 et 2018, on ne compte que 84 nouveaux habitants à Embrun, la population communale ayant même reculé entre 2008 et 2013 avant de repartir sur une dynamique positive. Elle n'en reste pas moins la 3^e ville de département des Hautes-Alpes loin devant la suivante (Laragne-Montéglin, 3537 habitants). La densité de population est de 171 habitants par mètre carré.

A contrario, **la population caturige a littéralement doublé sur la période 1990-2018**, passant de 1561 à 3055 habitants. C'est donc la commune qui gagne le plus d'habitants de la communauté de communes car son gain de population représente 37% de l'augmentation du nombre d'habitants de la communauté de communes de Serre-Ponçon. La population de Chorges a pris du poids au sein de la communauté de communes en passant de 16,2% en 2008 à 18,5% des habitants en 2018.

2- ... Mais une population vieillissante

Cette croissance démographique s'explique par un **solde migratoire positif**. En effet, si la communauté de communes de Serre-Ponçon attire de nombreux habitants (notamment de nombreux jeunes retraités), les **variations de population dues au solde naturel sont quant-à-elles négatives**, signe d'un **territoire vieillissant**.

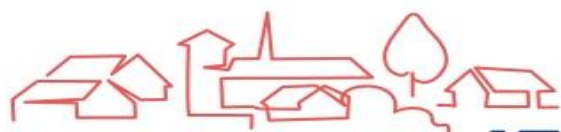
Variation annuelle du nombre d'habitants en 2013 et 2018 :

	Due au solde migratoire	Due au solde naturel	Taux de croissance annuel	Nombre de nouveaux habitants
Embrun	1,1 %	- 0,7 %	0,4 %	23
Chorges	1,7 %	0,2 %	1,9 %	56
CCSP	1,3 %	- 0,2 %	1,1 %	179
Hautes-Alpes	0,2 %	0 %	0,2 %	284

Source : INSEE RP 2013- 2018

Ainsi, la part de la **population âgée de 60 ans ou plus a augmenté de près de 31% entre 2008 et 2018** sur le territoire contre 24% à l'échelle nationale.

A l'inverse de cette dynamique, **la part des jeunes âgés de moins de 14 ans a diminué de 6,2%** sur le territoire au cours de la même période, soit la même trajectoire qu'à l'échelle du département mais 2 fois plus rapide et alors qu'elle a augmenté de 1,5% en France. Il y a donc **un fort enjeu d'attractivité** du territoire de Serre-Ponçon.



Evolution de la population par tranche d'âge en dix ans (entre 2008 et 2018)

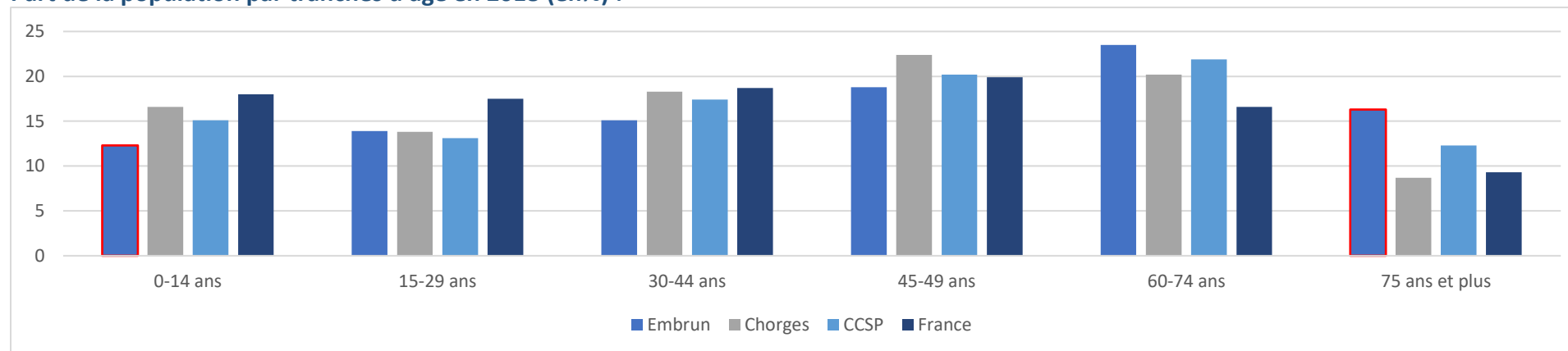
	EMBRUN	CHORGES	CCSP	HAUTES-ALPES	FRANCE
ENSEMBLE	- 0,5 %	22,9 %	7,6 %	4,8 %	4,3 %
0 A 14 ANS	- 18,4 %	4,1 %	- 6,2 %	- 2,9 %	1,5 %
15 A 29 ANS	- 12,1 %	19,2 %	- 3,4 %	- 4,9 %	- 3 %
30 A 44 ANS	- 6,6 %	4,5 %	- 1,6 %	- 8,2 %	- 5,3 %
45 A 59 ANS	- 7,5 %	27,6 %	3,3 %	1,9 %	2,5 %
60 A 74 ANS	26,9 %	55,6 %	36,9 %	35,5 %	30 %
75 ANS ET PLUS	12,2 %	50,8 %	22 %	17,3 %	14 %

Source : INSEE RP 2008-2018

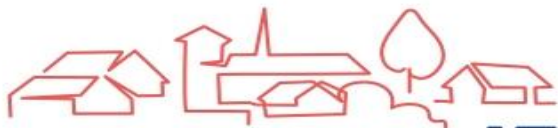
A **Embrun**, la population des 60 ans et plus augmente légèrement moins vite, avec une augmentation de 20% en 10 ans, mais c'est parce que cette tranche d'âge est déjà très nombreuse et **représentait 40% de la population** embrunaise en 2018.

A **Chorges**, où cette tranche d'âge est moins nombreuse, la population des 60 ans et plus a augmenté de 54% en 10 ans. Si l'ensemble des tranches d'âge à augmenté sur cette commune dynamique, **la tranche des plus de 60 ans a cru plus de deux fois plus vite que le reste de la population** ce qui va avoir des conséquences sur l'équilibre de la pyramide des âges.

Part de la population par tranches d'âge en 2018 (en%) :



Source INSEE RP 2018



Focus démographique Embrun et Chorges :

En plus d'être le pôle démographique accueillant 37,8% de la population totale de la communauté de communes de Serre-Ponçon, soit **6236 habitants** en 2018, **Embrun** a repris le chemin d'une hausse de sa population avec une augmentation de 0,37% par an entre 2013 et 2018, soit un gain de 113 habitants sur la période.

Cependant, l'augmentation du nombre d'habitants est **intégralement due à un solde migratoire** positif car, si le taux de natalité reste stable, le taux de mortalité est croissant, portant le solde naturel à -0,7%. Par ailleurs, les nouveaux arrivants sont principalement âgés, généralement de jeunes retraités, creusant le déséquilibre de la pyramide des âges.

Ainsi, la ville-centre est marquée par un **vieillissement plus prononcé** encore de sa population que le reste de la communauté de communes de Serre-Ponçon, les plus de 60 ans dans leur ensemble représentant 39,8% de la population contre 26,1% pour les moins de 30 ans. Ce vieillissement est caractérisé par une **sur-représentation des personnes âgées de plus de 75 ans qui constituent 16,3% de la population communale** contre 11,5% à l'échelle départementale et 9,3% à l'échelle nationale. Si le rapport BROUSSY rappelle que le programme Petites villes de Demain concerne des territoires où la part des personnes âgées de plus de 75 ans est particulièrement important avec une moyenne de 13,5 % de la population, la ville d'Embrun est encore plus marquée par cette situation.

La part des jeunes, notamment des moins de 14 ans, est à l'inverse sous-représentée, ce qui s'explique notamment par des difficultés d'installation pour les jeunes familles qui se reportent sur les communes voisines.

La Commune de **Chorges**, centralité relai qui, avec **3055 habitants** en 2018, compte 18,7% de la population totale de la communauté de communes de Serre-Ponçon, bénéficie d'un **taux de croissance très élevé de sa population**. Avec une hausse annuelle de 1,9% **sur la période 2013-2018**, Chorges a gagné 281 habitants en 5 ans, soit **une augmentation de 10,1%**. Cette croissance très conséquente de la démographie communale s'explique principalement par un solde migratoire élevé de 1,7% annuel.

Par ailleurs, Chorges souffre **moins du déséquilibre de la pyramide des âges**, les plus de 60 ans représentant 28,9% des habitants, quand ils représentent 25,9% de la population française, tandis que les moins de 30 ans sont un peu plus nombreux représentant 30,5% de la population communale.

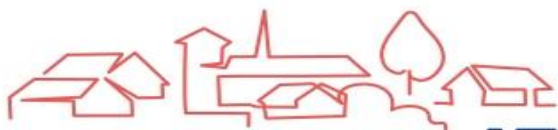
Néanmoins, la forte attractivité de la Commune s'est principalement traduite par **une augmentation de la population âgée** de plus de 60 ans (passant de 26 à 28,9% de la population sur la période 2013-2018) et une diminution de la population des moins de 30 ans (passant de 32,3% à 30,4%).

Structure d'accueil pour personnes âgées :

Embrun dispose ainsi déjà de deux établissements pour personnes âgées dépendantes et envisage la construction de deux résidences seniors dans le cadre d'un projet de requalification d'une friche communale.

Chorges ne dispose pas de structure d'accueil, de maison de retraite ou établissement pour personnes âgées autonomes.

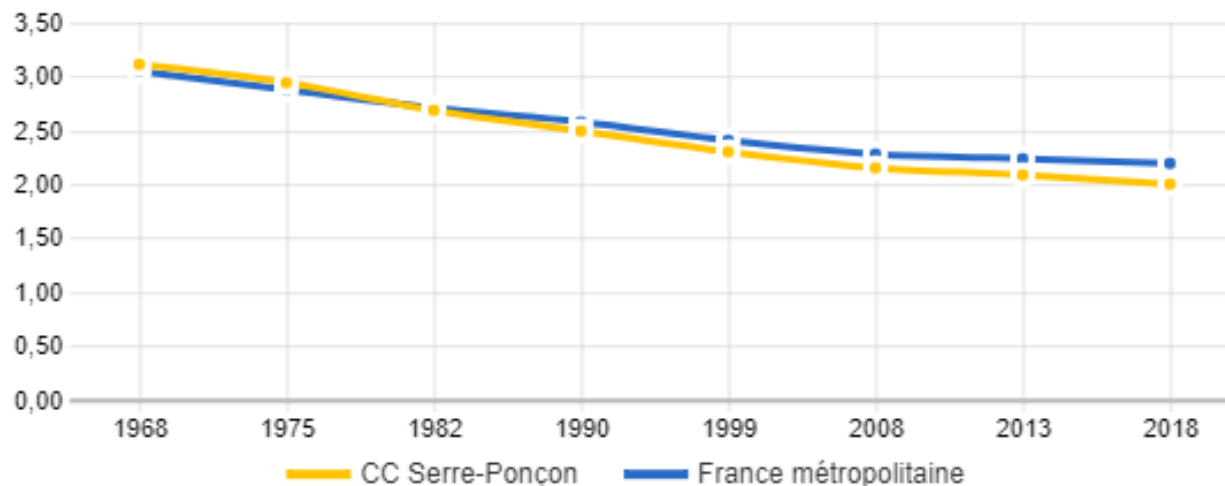
→ Les deux communes doivent répondre à **une demande importante en logements adaptés aux personnes âgées**, aussi bien en termes de construction de logements neufs, qu'en termes d'adaptation aux logements existants au vieillissement de ses occupants. Elles sont également confrontées à une **difficulté d'attractivité pour les jeunes actifs, notamment les jeunes ménages avec enfants**, ce qui a un impact sur l'équilibre de la pyramide des âges et implique une politique du logement adapté.



3- Une réduction de la taille des ménages

La tendance structurelle en France au desserrement des ménages depuis les années 60 est particulièrement marquée sur le territoire de Serre-Ponçon où le nombre moyen d'occupants par résidence principale est tombé à 2,01 contre 2,18 en France métropolitaine.

Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale de 1968 à 2018 :



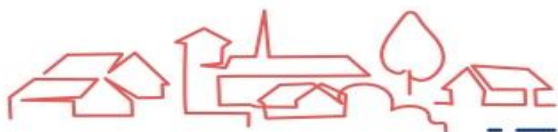
Source : INSEE, séries historiques du RP 1968-2018

Cela s'explique par une **très forte augmentation du nombre de personnes vivant seules**, +35,5% sur la période 2008-2018, alors que le nombre de familles avec un ou plusieurs enfants a légèrement reculé de -0,2%.

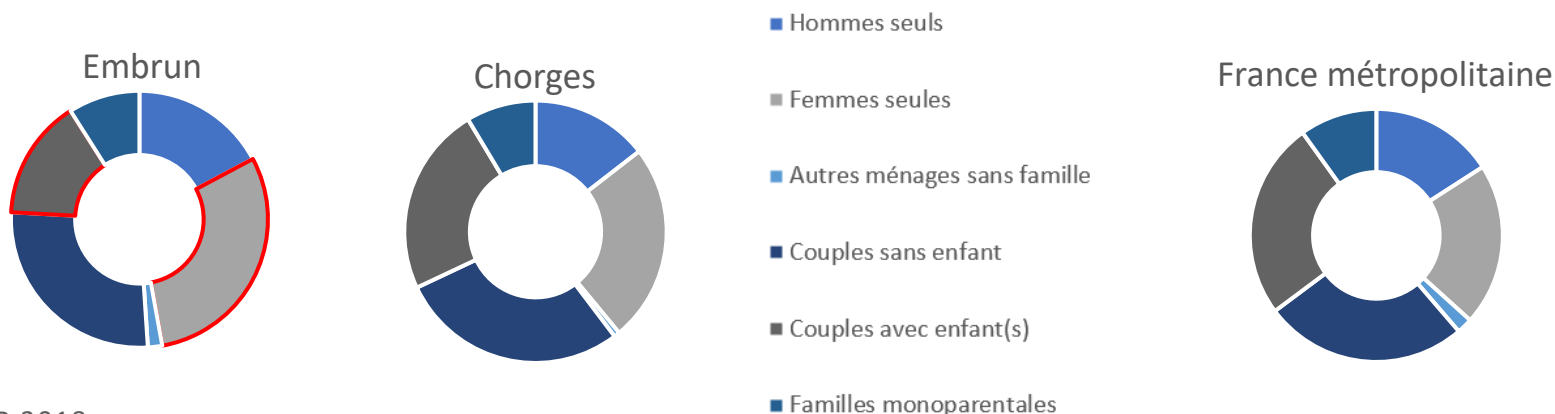
Si le nombre de **familles monoparentales** est moins élevé que dans le reste de la France (8,6% des ménages de la communauté de communes de Serre-Ponçon sont des familles monoparentales, contre 9,6% en France métropolitaine), il a **considérablement augmenté** sur ces dernières années, passant de 506 à 687 foyers, soit une augmentation de 14,7% sur la période 2013-2018.

Parallèlement, la part de couple avec enfant(s) sur la communauté de communes de Serre-Ponçon est bien inférieure à la moyenne nationale (21,1% contre 25,3%) et inversement, la proportion de couples sans enfants est plus élevée que dans le reste de la France (28,2% contre 26,3%).

➔ Cette forte baisse de la taille moyenne des ménages implique, à population constante, un **besoin supplémentaire de logement**.



Ménages selon leur composition en 2018 :



Source : INSEE RP 2018

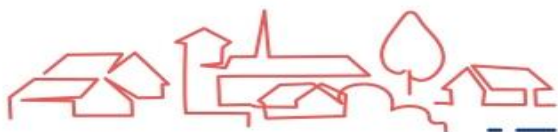
Focus taille des ménages à Embrun et Chorges :

A Embrun, la **taille des ménages** est **encore plus réduite** puisqu'on comptait en moyenne 1,83 personnes par habitation en 2018.

La principale explication tient dans le fait que **la part de personnes vivant seules est particulièrement élevée à Embrun** où 47,1% des habitants vivent seuls, dont près des deux-tiers sont des femmes. Cette tendance est par ailleurs renforcée par le nombre de couples avec enfant(s) qui est encore plus faible sur Embrun que sur la communauté de communes de Serre-Ponçon avec près de 2 couples sur 3 sans enfants.

A Chorges, la taille moyenne des ménages est plus élevée et se rapproche de celle des ménages de France métropolitaine soit 2,07 habitants par habitation en moyenne en 2018.

Si cela s'explique par le fait qu'il y a **plus d'enfants sur la commune** de Chorges que sur le reste de la communauté de communes de Serre-Ponçon, cela s'explique aussi par le fait qu'il y a **moins de personnes vivant seules**, notamment les femmes.



II - Les caractéristiques socio-économiques du territoire

1- Un territoire qui crée des emplois moins vite qu'il n'attire d'habitants

La communauté de communes de Serre-Ponçon est **le 3e pôle d'emploi du département** avec 5683 emplois sur son territoire, soit plus de 100 emplois créés entre 2008 et 2018.

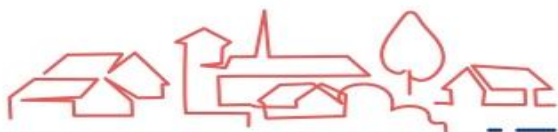
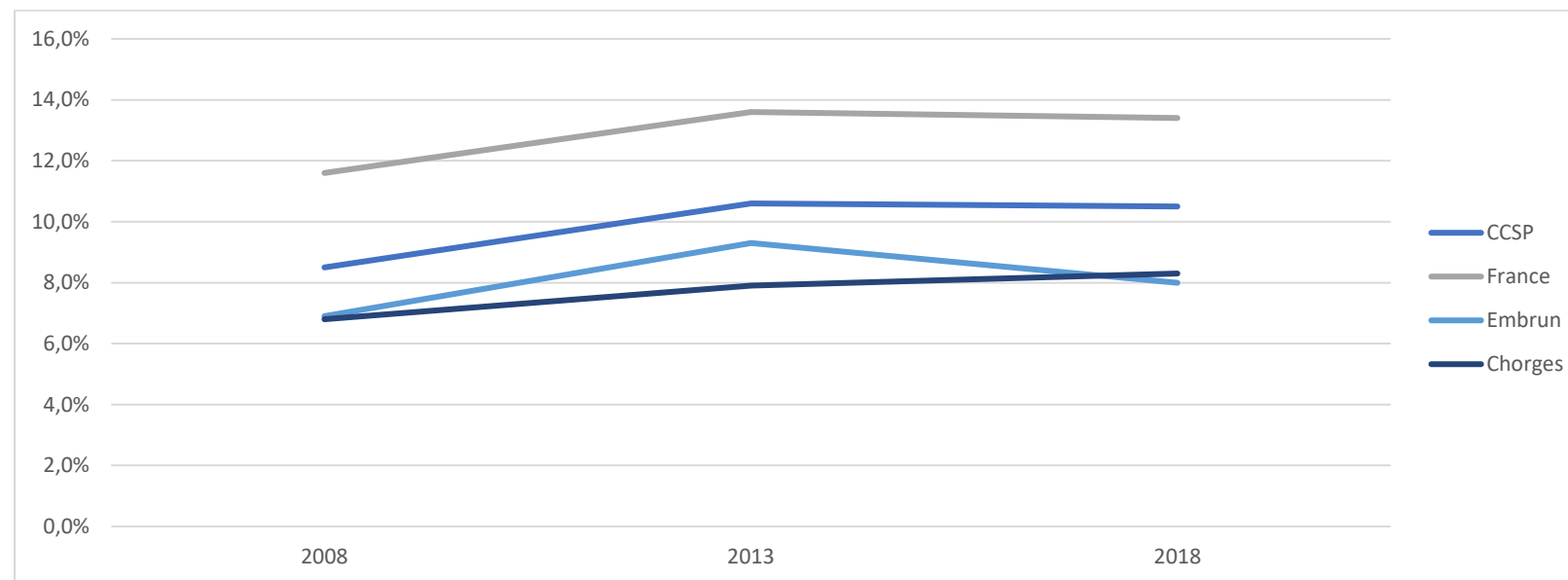
Le nombre d'actifs vivant sur le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon a quant-à-lui augmenté de 5,4% entre 2008 et 2018, soit 340 nouveaux actifs

Ainsi, l'indice de concentration de l'emploi s'élève à 85,5%, signifiant que, si la communauté de communes propose un nombre important d'emplois, 15% des actifs travaillent sur un autre territoire.

→ Serre-Ponçon est donc un **territoire dynamique économiquement** mais il attire également de nouveaux habitants qui travaillent sur d'autres territoires. La communauté de communes de Serre-Ponçon occupe ainsi une **fonction mixte de pôle d'emploi et de pôle résidentiel**.

Enfin, si le **taux de chômage** des actifs de la communauté de communes de Serre-Ponçon a augmenté de 2% entre 2008 et 2018, il est resté bien **inférieur à la moyenne nationale avec 10,5%** sur la communauté de communes de Serre-Ponçon contre 13,4% au niveau national :

Evolution du taux de chômage des 15-64 ans de 2008 à 2018 :



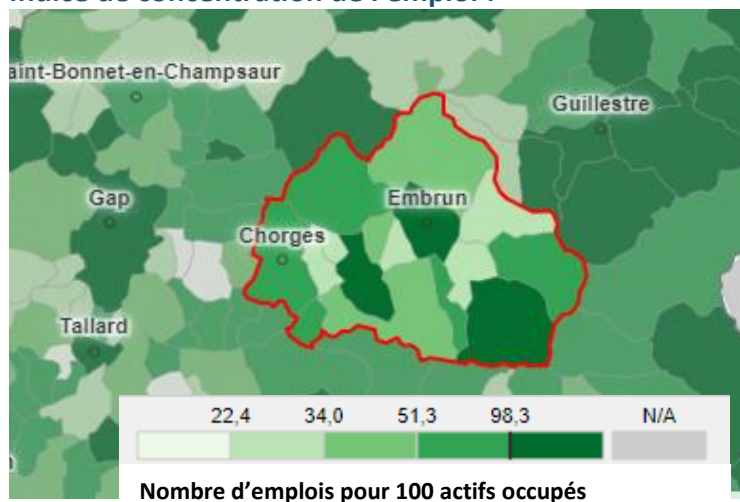
Evolution du nombre d'emplois de 2013 à 2018 :

	2018		2013-2018	
	Nombre d'emplois	Indicateur de concentration d'emploi	Evolution annuelle	Nombre d'emplois créés en 5 ans
Embrun	2 767	120,2	1,1	152
Chorges	851	65,6	-2,2	-99
CCSP	5 683	85,5	0,1	24
Hautes-Alpes	57 813	99,6	-0,4	-1 108

La création d'emplois à l'échelle communale est contrastée. On observe ainsi **qu'Embrun est un pôle d'emploi attractif pour les Communes alentours**. Offrant 120 emplois pour 100 actifs occupés habitant la Commune contre 130 pour 100 actifs vivant à Gap, Embrun conforte son rôle de ville centre dont l'aire d'attraction s'étend sur la majeure partie de la communauté de communes. Ainsi, bien qu'étant dans la zone d'emploi de Gap au titre du zonage de l'INSEE, Embrun offre suffisamment d'activité pour avoir un rôle structurant sur le territoire.

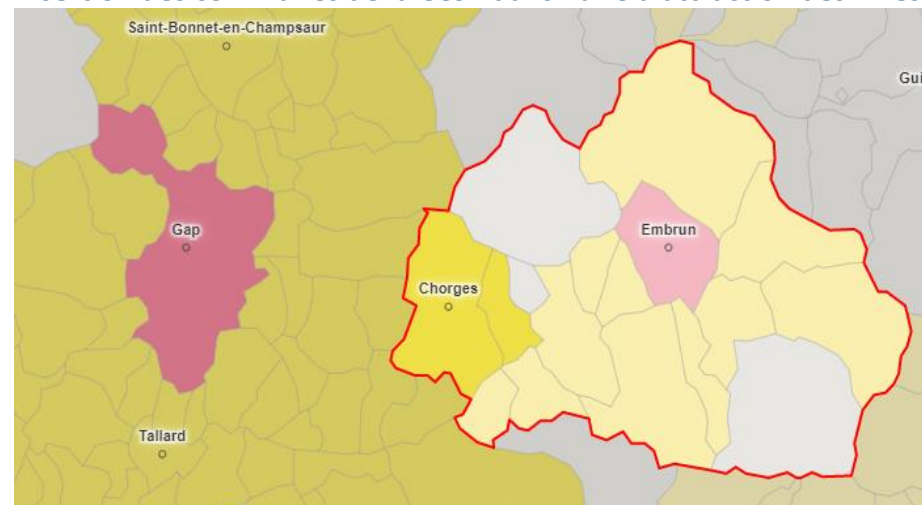
Les Orres et Savines-le-Lac, de par leurs activités de tourisme, offrent également un nombre élevé d'emplois, supérieur à leur population. Mais ce n'est pas le cas de Chorges dont le nombre d'emplois n'a cessé de décroître depuis 1975. Passant de 107 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune en 1975 à 65 emplois en 2018, **Chorges joue désormais plus un rôle de pôle résidentiel dans la couronne de l'aire d'attraction de Gap**.

Indice de concentration de l'emploi :



Source : Insee, RP2016 par Observatoire des territoires

Insertion des communes de la CCSP dans l'aire d'attraction des villes :



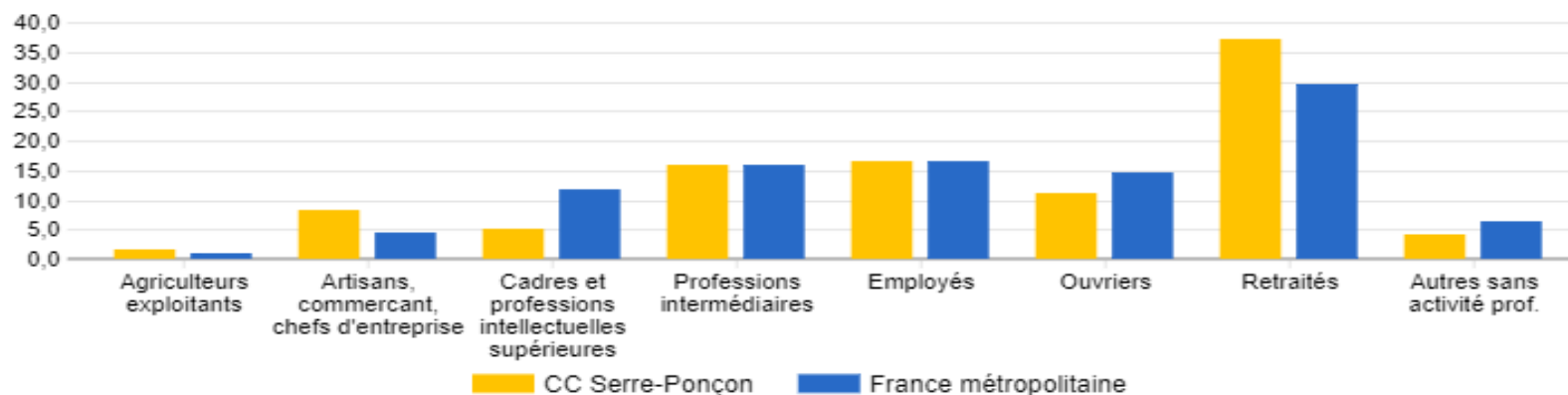
Source : Insee, COG 2021 par Observatoire des territoires

2- Des revenus salariaux peu élevés

La population de la communauté de communes de Serre-Ponçon est marquée par une **très faible proportion de cadres** et professions intellectuelles supérieures (5,2% de la population contre 11,8% en France métropolitaine) mais aussi une **faible part d'ouvriers**, cette catégorie ayant diminué au fil des dernières années (de 14,9% de la population en 2013 à 11,2% en 2018).

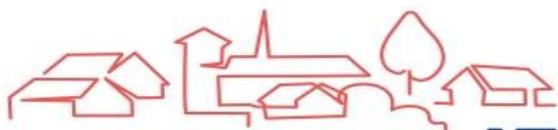
On observe, par contraste, une part significative d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (si cette part a fluctué au cours des 10 dernières années, elle a toujours été supérieure à la place de cette catégorie au niveau national) et, comme développé plus haut, une **surreprésentation des retraités** (près de 8% de plus qu'au niveau national).

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (en %) :

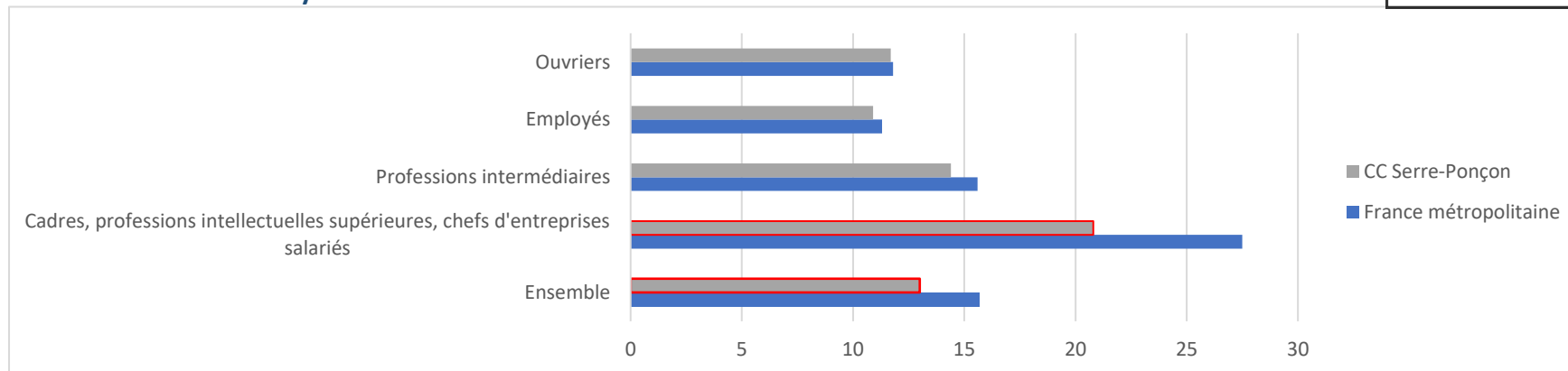


Source INSEE RP 2018 exploitation complémentaire

Le **salair net moyen des actifs est cependant plus faible** qu'en France métropolitaine puisqu'il s'élevait en moyenne à 12,95€ nets par heure sur la communauté de communes de Serre-Ponçon contre 15,7€ au national. Cette différence est surtout due à un **faible salaire des cadres** et professions intellectuelles supérieures dont le salaire net moyen, à 20,75€ nets par heure est **25% plus faible qu'en France** où il s'élève en moyenne à 27,52€ :



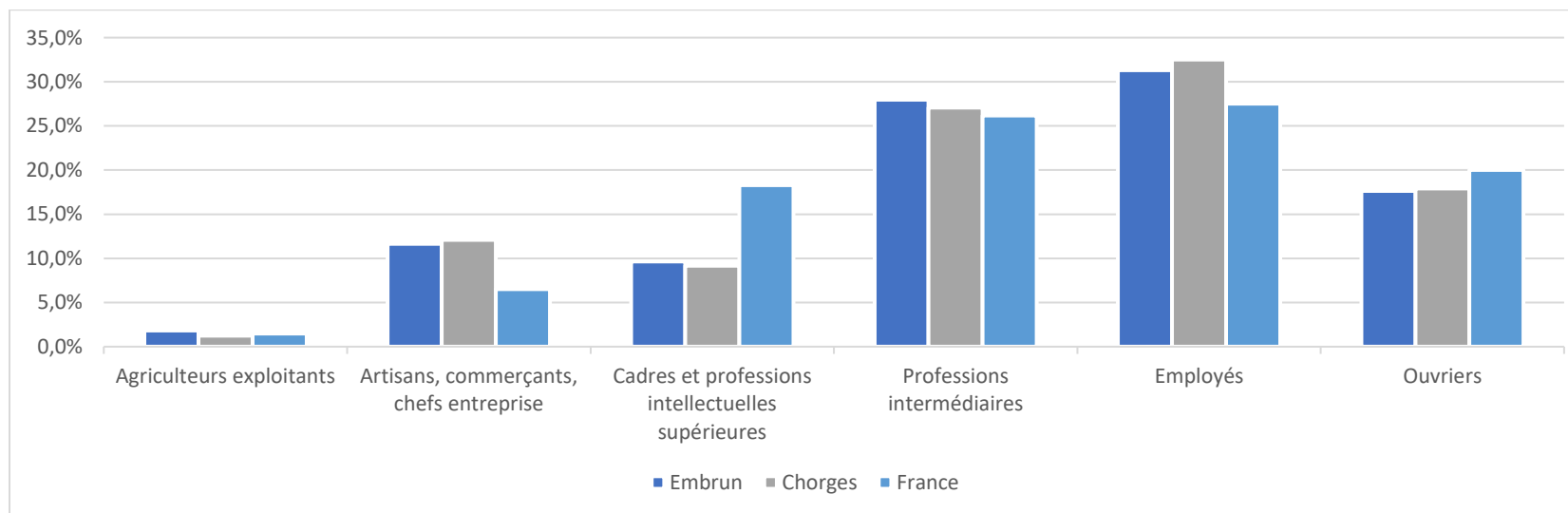
Salaires nets horaire moyen en euros : en 2018 :



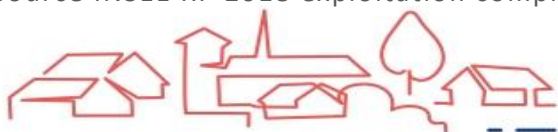
Focus structure de la population active des communes de Chorges et Embrun :

A peu de détails près, les populations actives embrunais et caturige ont une structure similaire à celle que l'on trouve sur le territoire de Serre-Ponçon. Si l'on retrouve un peu plus de cadres et professions intermédiaires à Embrun, ville-centre pourvoyeuse de services, on note que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et employés sont un peu plus nombreux proportionnellement à Chorges :

Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle :

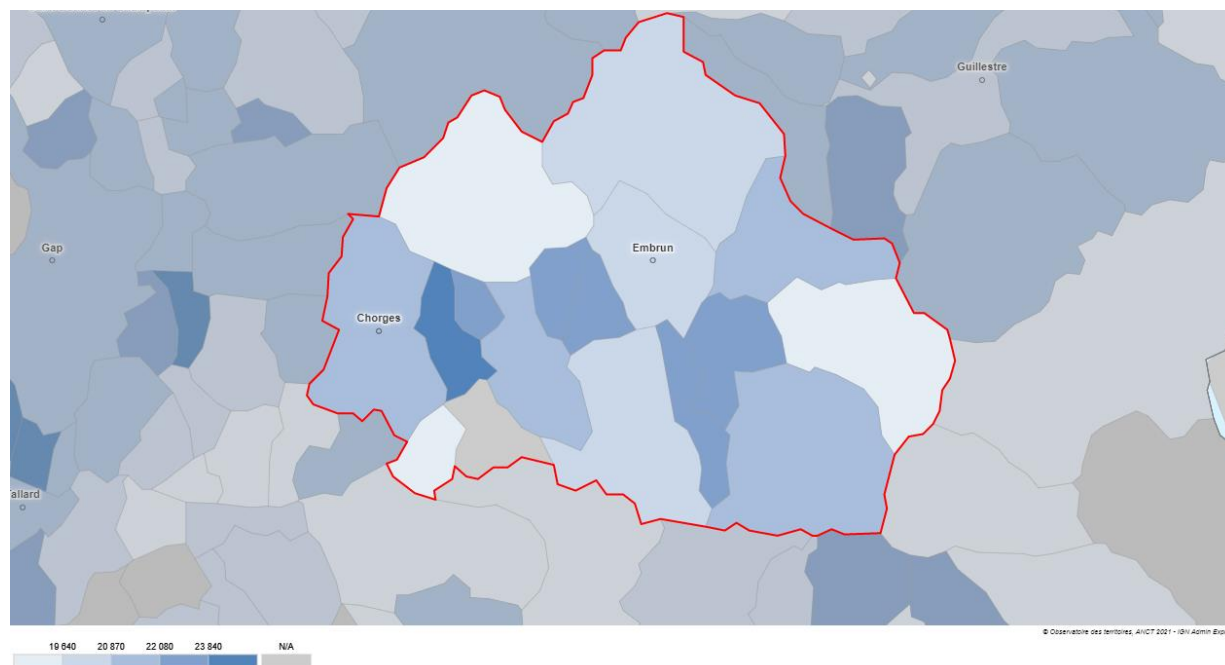


Source INSEE RP 2018 exploitation complémentaire



Cette différence salariale explique en partie que **la médiane du niveau de vie au sein de la communauté de communes de Serre-Ponçon** par an (soit 1755€ nets par mois), est **un peu plus faible que la médiane nationale** qui atteint 21 730€ annuels.

Revenus médians par commune et par unité de consommation au sein de la CCSP

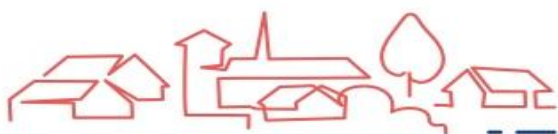


Source : Observatoire des Territoires ANCT 2021

Par ailleurs, s'il est à noter qu'il y a proportionnellement moins de ménages fiscaux (48,3%) imposés sur le territoire qu'au niveau national (51,7%), paradoxalement le taux de pauvreté est plus faible puisqu'il est de 13,3% contre 14,6% en France métropolitaine.

Néanmoins, on observe **une disparité dans les niveaux de vie entre les 2 communes**.

Ainsi, si le taux de pauvreté s'élève à 15% de la population à Embrun, soit légèrement supérieur au niveau de la France métropolitaine, il est de 11% à Chorges.

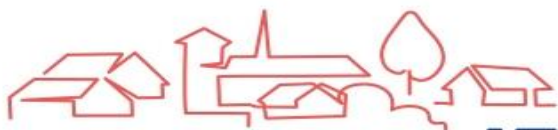


L'origine des revenus disponibles pour 2018 est également contrastée puisqu'à **Embrun, plus de la moitié des revenus proviennent des revenus d'activité (55,2%)** tandis que l'ensemble de ces revenus ne représente que 43% des revenus disponibles à Chorges, ce qui reste tout de même supérieur à la moyenne nationale qui s'élève à 38%.

Décomposition des revenus disponibles sur l'année 2018 :

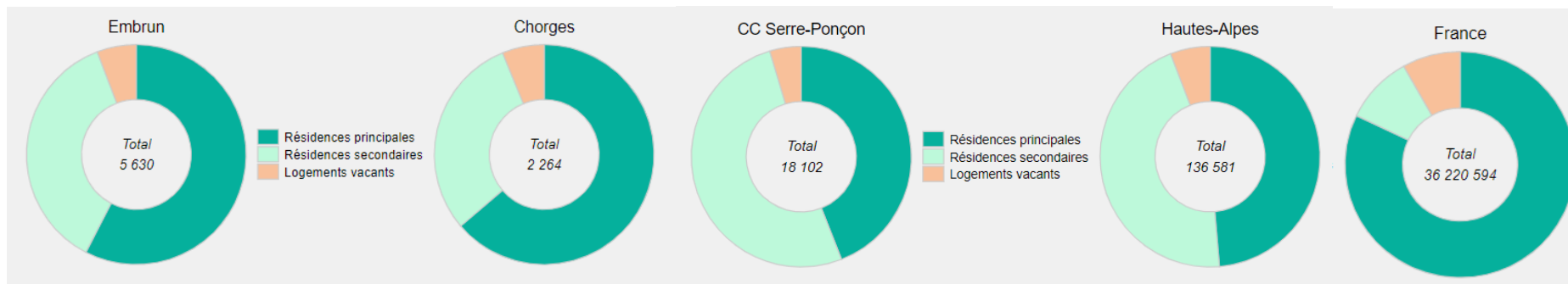
part en %	Embrun	Chorges	France métropolitaine
Ensemble	100	100	100
Revenus d'activité	55,2	67,5	74,5
dont salaires et traitements	44,8	57,2	65,9
dont indemnités de chômage	3,5	3,5	3
dont revenus des activités non salariées	6,9	6,8	5,6
Pensions, retraites et rentes	41,9	34	28,3
Revenus du patrimoine et autres revenus	15,1	9,5	10,2
Ensemble des prestations sociales	5,1	4,4	5,5
dont prestations familiales	1,6	1,8	2,1
dont minima sociaux	2,1	1,6	2,1
dont prestations logement	1,4	1	1,3
Impôts	-17,3	-15,4	-18,5

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2021.



III- Les caractéristiques du parc de logements et de son occupation

Le parc de logements :

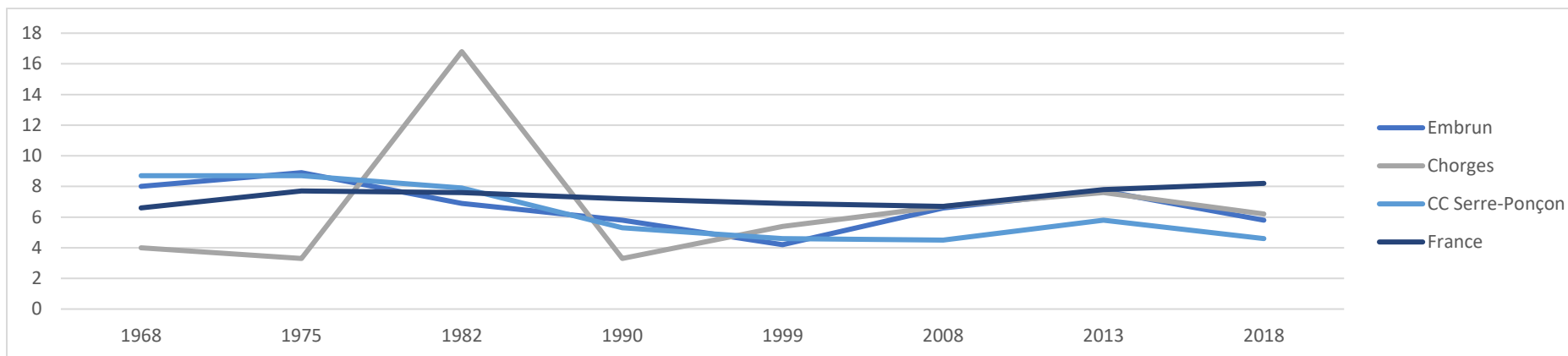


Source : Insee, RP - 2018

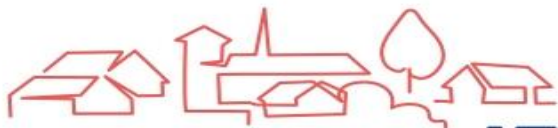
1- Un marché du logement marqué par une faible vacance

La part des logements inoccupés dits « vacants » selon l'INSEE a globalement diminué sur le territoire de Serre-Ponçon pour atteindre le **niveau structurellement bas de 4,6%** du parc de logements. C'est près de la moitié du taux de vacance nationale qui se situe, selon l'INSEE également, à 8,2% du parc de logements mais c'est aussi moins que la vacance départementale pourtant déjà faible avec 5,8%.

Part des logements vacants dans le parc immobilier au cours des dernières décennies :



Source : INSEE RP 1968-2018

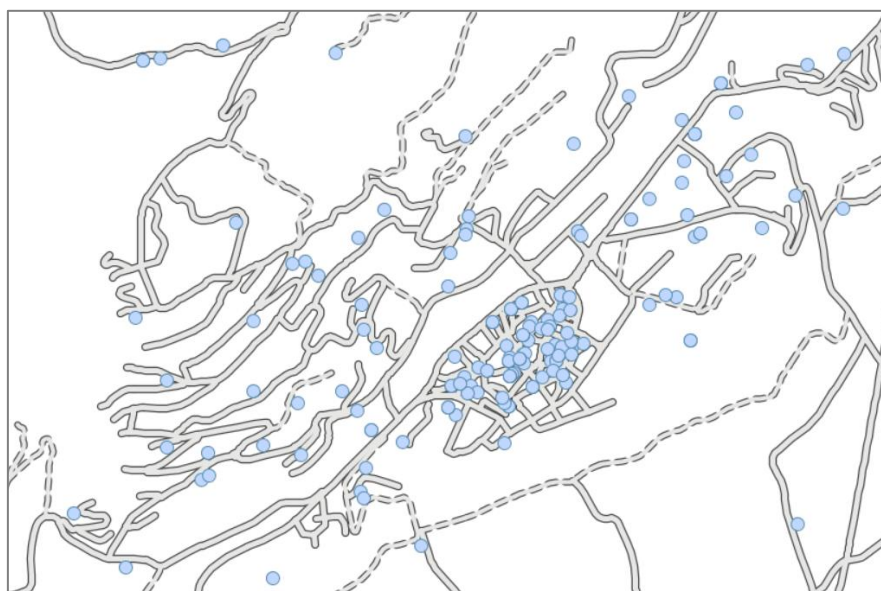


Historiquement, on observe un pic de vacance des logements à Chorges dans les années 1980, sûrement lié à la mutation du d'emploi à pôle résidentiel. On observe néanmoins que la **part de vacance des logements à Embrun et Chorges**, si elle est de nouveau en réduction depuis 2013 après une décennie d'augmentation, se situe **au-dessus de la moyenne de la communauté de communes de Serre-Ponçon**. Cela s'explique notamment par la désaffectation de certains types de biens de centre-bourg ne présentant pas les mêmes aménités que le reste du territoire, notamment l'accès à un extérieur privé et du stationnement.

Pour distinguer la vacance structurelle de la vacance frictionnelle, les fichiers fonciers indiquent les logements vacants depuis plus de 2ans.

Les 2 images suivantes cartographient les données sur le logement vacant extraits des fichiers LOVAC :

Localisation des logements vacants de plus de 2 ans sur le centre-ville d'Embrun



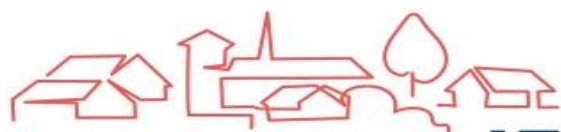
Source : LOVAC dans GeoMas.

Localisation des logements vacants de plus de 2 ans sur le centre-bourg de Chorges



Source : LOVAC dans GeoMas.

➔ L'étude pré-opérationnelle permettra d'une part de préciser les enjeux réels de la vacance mais aussi d'autre part, d'identifier dans un deuxième temps les raisons de la vacance pour agir en particulier sur les logements sans affectation.

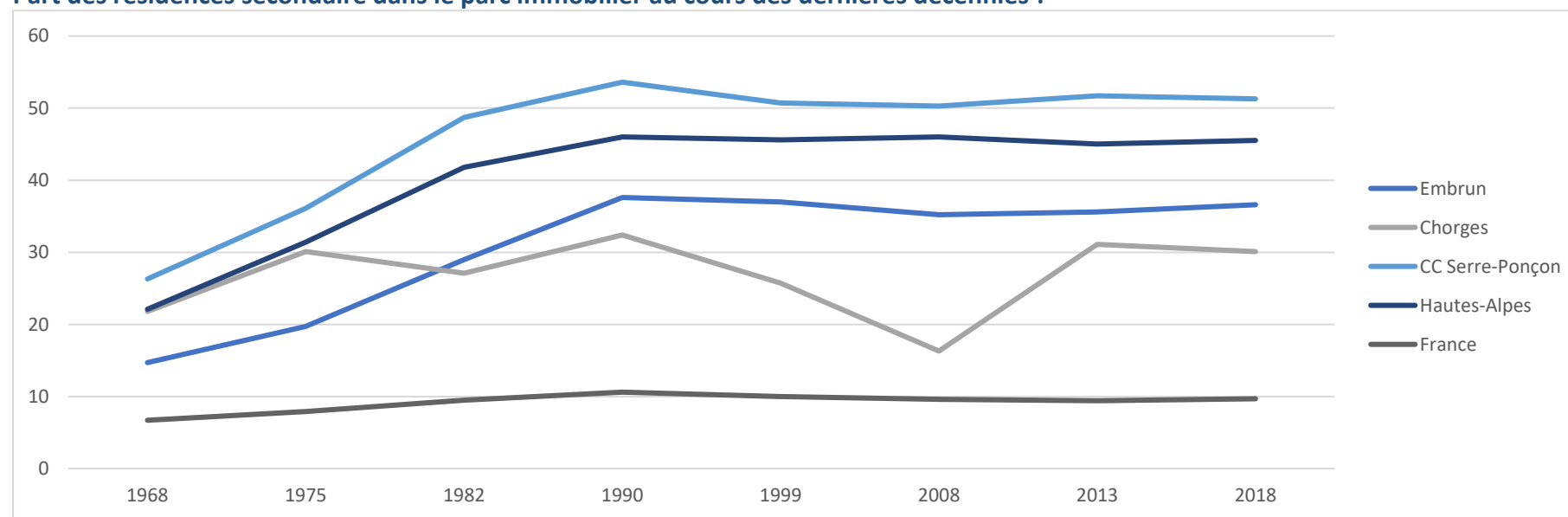


2- Mais marqué par un poids élevé de la résidence secondaire

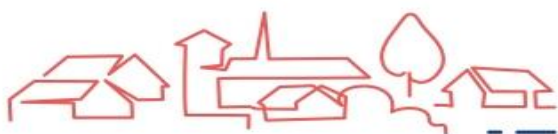
La part des logements occupés occasionnellement ou en tant que résidence secondaire a très nettement progressé sur le territoire de Serre-Ponçon avant les années 1990 pour se stabiliser, suivant la même dynamique que l'ensemble du Département des Hautes-Alpes. Cela est lié à la mutation de l'activité du territoire se tournant vers une économie touristique. **Le taux de résidence secondaire sur le territoire est ainsi très élevé aujourd'hui, atteignant 51,3% du parc de logement** notamment car la communauté de communes compte 3 stations de ski dont le parc immobilier est presque entièrement tourné vers le tourisme.

→ La part de résidences secondaires dans les Communes d'Embrun et Chorges est donc inférieure à la communauté de communes de Serre-Ponçon et au Département. Cependant, si elle s'est stabilisée à Embrun autour de 38% depuis les années 90 et depuis 10 ans à Chorges autour de 30%, elle reste élevée, particulièrement sur Embrun où plus d'un tiers du parc immobilier local est donc entretenu par des résidents qui ne sont pas en permanence sur place.

Part des résidences secondaires dans le parc immobilier au cours des dernières décennies :

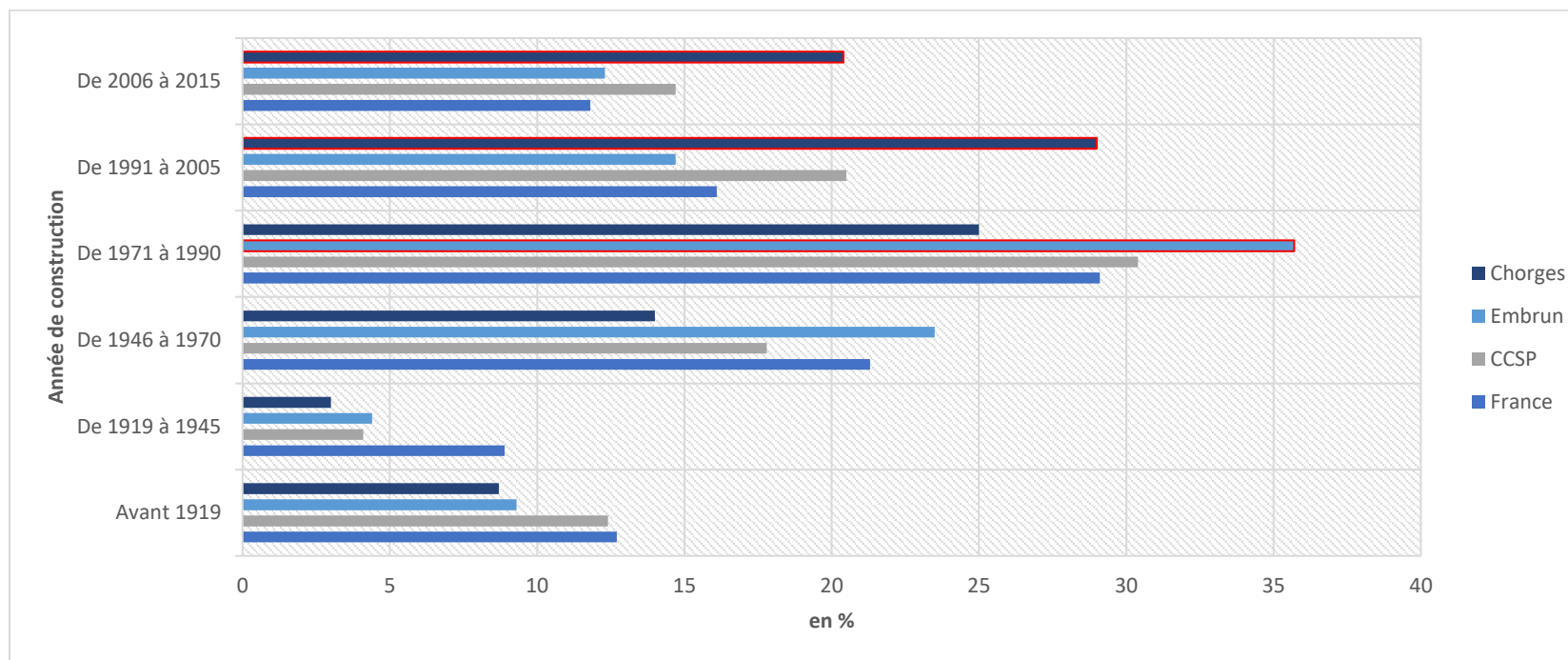


Source : INSEE RP 1968-2018



3- Un parc relativement jeune, sauf dans les centre-bourgs

Ancienneté du parc de logements en 2018 :

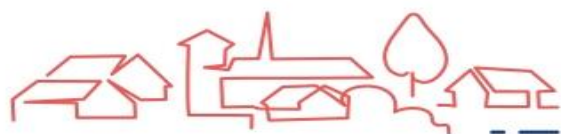


Données des résidences principales construites AVANT 2016 selon la période d'achèvement Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Sur le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon, près d'un logement sur 3 a été construit avant 1970, un autre dans les années 70-80 et plus d'un logement sur 3 à moins de 30 ans. C'est donc **un parc immobilier relativement jeune** bien qu'un tiers des logements mérite étude car, hormis dans les cas où des opérations de rénovation thermique ont déjà été menées, l'année de construction donne une indication sur la présence ou pas d'isolation.

Le parc de logements d'Embrun se distingue par une relative ancienneté par rapport au reste de la communauté de communes de Serre-Ponçon avec 60% du parc de logement construit entre 1946 et 1990. C'est près du double de la moyenne nationale.

La dynamique de construction à Chorges correspond à l'essor du bassin gapençais et se fait donc plus tardivement. **La moitié du parc de logements caturige a moins de 30 ans** et seulement 15% du parc date d'avant 1945. Néanmoins, c'est le parc de logement du centre-bourg qui est le plus ancien car la construction a porté sur le pourtour du centre puis sur les hameaux alentours comme le montrent les photographies aériennes.



4- Un potentiel de logements à réhabiliter

Ces renseignements sur l'ancienneté du parc de logement peuvent être complétés par **les données du Parc Privé Potentiellement Indique (PPPI)** déterminé par l'ANAH. En effet, il s'agit d'une évaluation du nombre de résidences principales du parc privé (propriétaire occupant ou bailleur) dont on estime que le bâti est suffisamment dégradé pour poser un problème d'habitat indigne ou de précarité énergétique. Ces données sont issues d'un croisement des données statistiques incluant l'âge du bâti, la catégorie cadastrale qui détermine la qualité du bâti et l'occupation par des ménages en difficulté financière (dont on estime qu'ils ne peuvent pas mener les travaux de rénovation nécessaire).

L'ANAH estimait ainsi en 2017 que **411 résidences principales** de la communauté de communes de Serre-Ponçon, soit 5,5% du parc privé, relevaient du PPPI représentant **707 personnes vivant potentiellement dans des logements indignes**. Plus de la moitié des personnes vivant dans ce parc sont des personnes de plus 60 ans.

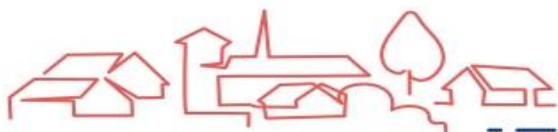
L'ADIL confirme par ailleurs l'existence de **logement insalubres ayant fait l'objet d'un signalement**. En effet, courant 2020 et 2021, l'agence indique que **18 dossiers** ont été enregistrés au titre du Pôle de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur le territoire de la communauté de communes, dont **9 à Embrun et 6 à Chorges**. Si ces chiffres ne sont pas alarmants, ce sont toutefois des alertes à prendre en compte.

→ Ces chiffres montrent le besoin d'encourager la rénovation du parc privé de la communauté de communes et **d'avoir une cible sur les logements particulièrement dégradés**.

5- Une construction de logements très dynamique en périphérie des centres

La construction de logements neufs est particulièrement dynamique sur le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon. En légère augmentation depuis 2010, elle est proche du double de la moyenne nationale mais aussi plus dynamique que le reste du département des Hautes-Alpes dont la courbe s'est inversée en 2015. Avec plus de 8 logements commencés chaque année pour 1000 habitants, la communauté de communes de Serre-Ponçon a vu en moyenne 130 logements neufs par an sur la période 2010-2014 et 142 par an sur la période 2015-2019. Le nombre de nouveaux logements commencés annuellement est à mettre en regard du nombre de nouveaux habitants arrivés sur le territoire de Serre-Ponçon qui s'élève à 179 par an.

Si **la taille des nouveaux logements** suit la même courbe de **réduction** qu'au niveau national et départemental, le parc de nouveaux logements se caractérise par **une surface moyenne élevée**. Ainsi, les nouveaux logements construits sur Serre-Ponçon au début des années 2010 étaient en moyenne de 103m² puis de 91m² à partir de 2015 soit 12m² en moyenne de plus qu'à l'échelle nationale.



Les constructions neuves depuis 2010 :

	Nombre de logements commencés (Logements par an pour 1000 habitants)		Surface moyenne des logements commencés (en m²)	
	2010-2014	2015-2019	2010-2014	2015-2019
Embrun	6	9	95,8	69,7
Chorges	10,2	10,5	112,5	97,8
CCSP	8,3	8,6	103	90,8
Hautes-Alpes	6	5,6	95,9	83,9
France	4,8	4,7	90	79,7

Source : Commissariat général au développement durable (Ministère de la Transition écologique et solidaire), Sit@del 2 2015 -2019

La dynamique de construction diffère à Embrun et à Chorges :

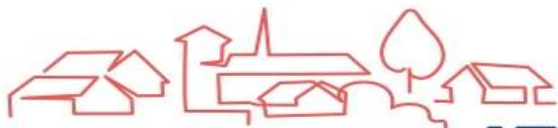
Sur Embrun, la dynamique de construction s'est accélérée au cours des années 2000, passant d'un niveau comparable à celui du département des Hautes-Alpes, mais tout de même supérieur à la moyenne nationale, à une dynamique supérieure à celle du Département et de la communauté de communes de Serre-Ponçon. Embrun consolide son rôle de centralité. Cette dynamique s'est néanmoins faite **au détriment de la taille des nouveaux logements**, passant de 96m² au début des années 2010, un peu supérieur à la moyenne nationale, pour descendre à 70m² soit 10m² de moins que la moyenne nationale.

A Chorges, le niveau de construction reste très élevé depuis 2010 et se situe à plus du double de la moyenne nationale. Cela représente en moyenne 30 nouveaux logements par an de 2010 à 2019 alors que la population caturige croit en moyenne de 56 habitants par an sur la même période. Par ailleurs, si la surface moyenne des logements décroît, elle reste parmi les plus élevées du territoire avec 20m² de plus que la surface moyenne française.

6- Des logements de taille moyenne

Typologie des logements : nombre moyen de pièces par résidence principale			
	De 1-2 pièces	De 3-4 pièces	De 5 pièces et plus
Embrun	20,5%	55,9%	23,7%
Chorges	13,9%	52,5%	33,7%
CCSP	15,6%	52,5%	31,8%
Hautes-Alpes	15,1%	51,6%	33,3%
France	18,7%	46%	35,4%

Source : INSEE RP 2018



Le parc de résidences principales de la communauté de communes de Serre-Ponçon se caractérise par une prédominance des logements de type T2 et T3, selon la même typologie que le reste du Département des Hautes-Alpes.

La typologie des logements d’Embrun diffère de celle de Chorges :

A Embrun, on observe un grand nombre de petits logements, 5% de plus que sur le territoire mais aussi 2% de plus que la moyenne nationale et un surnombre de logements moyens au détriment des grands logements de 5 pièces et plus qui ne représentent qu’un logement sur 5.

Au contraire **à Chorges, on observe un nombre élevé de grands logements**, supérieur à la moyenne de la communauté de communes de Serre-Ponçon et proche du taux national. Par contraste, il y a très peu de logements de 1 et 2 pièces avec 5% de moins que la moyenne nationale.

7- Une accession difficile à la propriété

Le coût des biens immobiliers est difficile à évaluer du fait de la variété des biens mis en vente et de leur état. Si les données diffèrent d’un traitement à un autre, on observe presque systématiquement que **le prix moyen du mètre carré dans l’ancien sur la communauté de communes de Serre-Ponçon est parmi les plus élevés des Hautes Alpes**, quel que soit le bien considéré.

Il est pourtant à noter que le prix moyen au m² dans les Hautes-Alpes est particulièrement élevé, notamment d’après l’étude comparative de l’Agence d’Urbanisme du Pays d’Aix menée sur un panel de 20 départements comparables en termes de poids démographique et d’emploi.

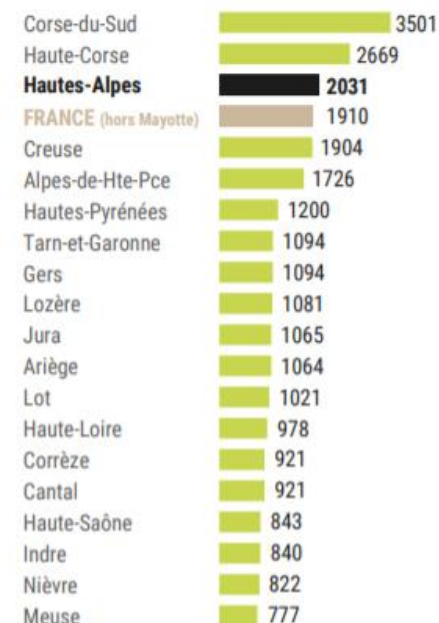
Le recueil statistique des ventes notariales confirme ce constat pour le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon et les communes d’Embrun et Chorges.

Coût moyen du m² dans l’ancien de Juillet 2019 à Juin 2021 :

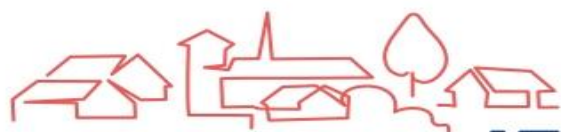
TERRITOIRE	Prix au m2 moyen dans l’ancien	
	Appartement	Maison
Embrun	2480 €	2370 €
Chorges	2640 €	2480 €
CCSP	2360 €	2370 €
Gap	1900 €	2370 €
Hautes-Alpes	2130 €	2040 €

Source : Base Perval – Statistiques ventes notariales sur 8 trimestres de juillet 2019 à juin 2021

Prix au m² des maisons en vente (DVF simplifié Etalab 2019)



Source : Portrait 2021 du département des Hautes-Alpes par l’AUPA



Sur la période de juillet 2019 à juin 2021, le **prix moyen par m² d'un appartement et d'une maison dans l'ancien sur la communauté de communes de Serre-Ponçon est particulièrement onéreux**, respectivement 230€ et 330€ plus cher par m² que la moyenne des Hautes-Alpes.

On retrouve la même situation à **Embrun où le prix des appartements est significativement plus cher**, notamment en comparaison à Gap, Préfecture départementale qui concentre pourtant plus de population et d'emploi qu'Embrun.

La situation est encore plus marquée à **Chorges où le coût moyen du m² dans l'ancien tant pour une maison qu'un appartement est très élevé** du fait de la double influence de l'aire gapençaise et de la proximité des activités de pleine nature (station et lac).

➔ **L'accession à la propriété est particulièrement complexe pour les résidents** compte tenu du pouvoir d'achat moyen décrit plus haut (revenus salariaux plus faible que la moyenne nationale) et du coût élevé à la vente des biens immobiliers.

8- Le parc locatif social et le parc locatif privé

Part des résidences principales selon le statut d'occupation :

	Embrun	Chorges	CCSP	Hautes-Alpes	France
Propriétaires occupants	57,2%	60,9%	64,8%	63%	58,8%
Locatif social (HLM loué vide)	18,2%	11,1%	11,6%	11,1%	15,1%
Locatif privé (secteur libre)	24,6%	27,9%	23,7%	25,9%	26,1%

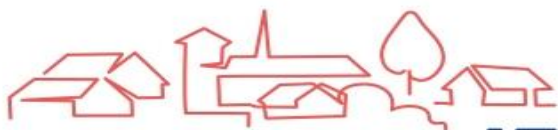
Source : INSEE RP 2018

On observe que la **Communauté de Communes de Serre-Ponçon est sous-dotée en parc locatif** avec seulement 35,3% % de logements dans le secteur locatif contre 41,2% à l'échelle nationale. Le statut d'occupation de son parc de logements est cependant très similaire à celui du département des Hautes-Alpes où l'on observe un très faible taux de locatif social. Cette situation relève notamment du fait que seules les villes de Gap et Briançon sont soumises à la loi SRU.

Pour autant, la **ville d'Embrun présente un taux élevé de logement locatif social** à hauteur de 18,2%, alors que **Chorges**, avec seulement 11,6% de logements sociaux, **conforte l'offre locative par du locatif privé** à hauteur de 27,9% du parc de logement.

9- Le maintien à domicile des personnes âgées

La communauté de communes de Serre-Ponçon présente un **besoin potentiel de maintien à domicile des personnes âgées très élevé**. En effet, on identifie un nombre de personnes de plus de 75 ans vivant seules chez elle important alors qu'il n'existe que peu de places en structures d'accueil.

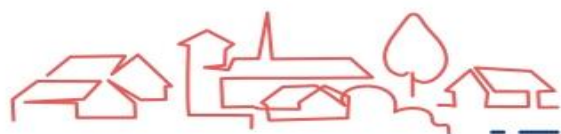


Part des personnes de plus de 75 ans vivant seules chez elles :

Indicateurs	Embrun	Chorges	CC Serre-Ponçon	France
Nombre de personnes de 75 ans et plus vivant seules (personnes)	354	110	709	2390783
Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules (%)	43,2%	53,7%	41,5%	42 ,5%

Source : Insee RP 2018 – Traitement par l’Observatoire des territoires.

Sur toute la communauté de communes de Serre-Ponçon, on dénombre **2 EHPAD**, un à Embrun proposant 146 places et un à Savines-le-Lac proposant 60 places. Soit 206 places d’hébergement qui accueillent aujourd’hui 10,2% des personnes de plus de 75 ans du territoire.



Partie B : Les enjeux en termes d'habitat

Au vu de la partie précédente, un certain nombre d'enjeux en matière d'habitat peuvent être dégagés pour le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon et ses deux centralités. Le territoire doit ainsi répondre aux besoins en logements et adapter l'offre nouvelle à la demande tout en conservant son attractivité.

I – Répondre à la demande en logements et améliorer le parcours résidentiel

Afin de maintenir la population résidant sur le territoire communautaire et d'accueillir les nouveaux arrivants, la communauté de communes doit **adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à la demande**, afin de permettre à tous les habitants d'effectuer leur parcours résidentiel. En effet, pour être attractif le territoire communautaire doit, non seulement être pourvoyeur d'emplois, mais doit également offrir une offre de logement suffisante et adaptée.

Or, comme il a été expliqué précédemment, l'offre est déficiente pour certains types de logements et ne permet pas une continuité du parcours résidentiel pour toutes les catégories de population. De manière générale, l'accès au logement est difficile notamment du fait d'un manque de logements disponibles à la location dans le parc privé et d'un coût à l'achat trop onéreux du logement au regard du pouvoir d'achat local.

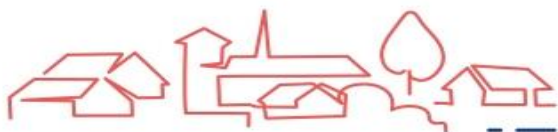
1- Développer le parc locatif, notamment social, et l'accèsion à la propriété

Un des éléments soulignés par ce diagnostic est **le manque de logements locatifs**. La présence de logements locatifs dans une commune est très importante. D'une part, elle permet d'accéder plus facilement à un logement, notamment pour les jeunes, et, d'autre part, elle permet d'assurer à la commune un renouvellement de la population et par conséquent, une pérennité des équipements publics.

Le **rééquilibrage du parc locatif** sur le territoire serait par conséquent à envisager. Ce rééquilibrage doit se faire à la fois **sur le parc locatif privé**, notamment à Embrun qui est en déficit de ce type de logement, **mais également sur le parc social**, qui est peu développé en dehors d'Embrun.

La création de logements locatifs, et notamment dans le parc social y compris via les loyers conventionnés ANAH, permettrait de proposer des logements mieux adaptés aux ménages dont les revenus sont plus faibles. Cette mixité de l'offre est essentielle pour permettre une continuité du parcours résidentiel. De même, **la mise en place d'opérations d'accèsion à la propriété** peut faciliter la poursuite du parcours résidentiel.

C'est un axe qui a été suivi par la Ville d'Embrun dans la programmation de l'opération de requalification du secteur Chauveton qui réserve 10 logements à l'accèsion via le dispositif Prêt Social Location Accession (PSLA).



2- Adapter le logement des personnes âgées

L'analyse du vieillissement de la population particulièrement fort sur la communauté de communes de Serre-Ponçon et les enjeux en termes de maintien à domicile des personnes âgées impliquent l'adaptation des logements existants au vieillissement de la population mais aussi la construction de nouveaux logements adaptés.

Les structures de type logements-foyers et autres formes d'habitat inclusif sont peu développées sur le territoire or elles peuvent être considérées comme une solution de maintien à domicile. Il est donc intéressant à la fois de mettre en place des petits logements adaptés à proximité des centres-villages où se trouvent les services de proximité, mais également de favoriser et faciliter l'adaptation des logements.

Cette réflexion a été **développée à Embrun dans le cadre du programme de logements « Cœur de Vie » actuellement en finalisation**. En effet, ce projet de construction, en parallèle d'un volet habitation classique avec 39 logements à la vente, propose une résidence « autonomie » indépendante de 21 logements dédiés à la location pour personnes âgées avec une accessibilité directe à quelques minutes à pied des commerces et services du quotidien.

De son côté, Charges cherche à renforcer les services pourvus à la population en centre-bourg, notamment médicaux avec le projet de création d'une Maison de santé pluridisciplinaire, dans une logique de maintien à domicile des personnes âgées. Néanmoins, cette dynamique devra s'accompagner d'une action spécifique sur le logement.

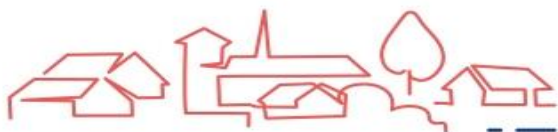
Enfin, les opérations futures sur l'habitat pourraient inclure des dispositifs favorisant l'adaptation du logement au vieillissement de ses habitants, par exemple par les programmes type « Habiter Facile » de l'ANAH...

3- Diversifier la typologie des logements

La dichotomie que l'on peut avoir entre de petits appartements de ville et des maisons pavillonnaires de périphérie ne répond pas à l'évolution des besoins ni à la demande particulière liée au **desserrement des ménages**. En effet, ce phénomène, en plus d'augmenter la demande quantitative de logements, peut également modifier la typologie des logements recherchés : ainsi, un couple avec 2 enfants qui se sépare, qui habitait un T4 va peut-être être amené à occuper deux T3 du parc locatif privé.

Il est ainsi nécessaire de travailler à une diversification de la typologie des logements pour répondre aux nouveaux besoins aussi bien des jeunes ménages que des populations âgées, la demande en logement portant plus souvent sur des logements moyens comme des T3 et T3bis.

Par ailleurs, la typologie des bâtiments va également avoir son importance dans le contexte actuel de démarche vers une réduction de l'artificialisation des sols. Dans la mesure où la population cherche à accéder le plus possible à des logements « autonomes », il faudrait créer des **formes collectives nouvelles, intermédiaires entre logements collectifs importants et maisons individuelles**.



II – Préserver le cadre de vie et le patrimoine

La préservation de la qualité du cadre de vie et du cadre naturel et agricole est une orientation partagée par l'ensemble des communes du territoire de Serre-Ponçon et que l'on retrouve dans les orientations des PADD d'Embrun et Chorges.

Le territoire de la communauté de communes comprend de nombreux espaces naturels préservés et du patrimoine bâti remarquable. L'aire d'adhésion du parc des Ecrins, les zones Natura 2000, les périmètres monuments historiques... contribuent à la dynamique de préservation et de mise en valeur du patrimoine et des milieux naturels.

Ainsi, les opérations sur l'habitat devront porter également une dynamique de préservation et de mise en valeur du patrimoine et de milieux naturels. L'habitat, à travers les logements déjà existants, mais surtout à travers les constructions neuves, ne doit pas défavoriser le milieu environnant et nuire à la qualité de vie. **L'identité des centres anciens doit être valorisée.** Dans ce sens, la réhabilitation des logements vacants, la restauration de logements existants mais en mauvais état, l'embellissement des façades, permettront d'améliorer le cadre de vie voire de « redonner » vie à certains espaces au fort potentiel et parfois délaissés.

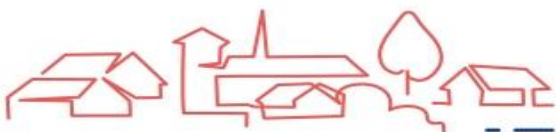
III- Assurer la durabilité du parc existant et maîtriser son impact sur l'environnement

1- Assurer la durabilité des logements

Dans le contexte actuel, assurer **la mise aux normes et la durabilité du parc ancien sont des enjeux importants** pour en garantir l'occupation. Cette mise aux normes concerne aussi bien la qualité technique des logements que leur adaptation aux besoins de la population : isolation, lumière traversante, adaptation aux besoins de personnes âgées et handicapées. La première partie de ce rapport a mis en évidence le potentiel non négligeable de logements à réhabiliter. Une qualification des besoins plus précise, par exemple en termes de chauffage, de ventilation, d'isolation, etc. sera un outil utile à la définition des moyens à mettre en œuvre pour améliorer les conditions sanitaires, augmenter le confort et répondre aux critères d'un logement contemporain et donc éviter la dégradation du bâti.

2- Limiter les impacts sur l'environnement à travers la maîtrise de l'énergie

Compte tenu du contexte réglementaire et des engagements de la Communauté de communes (SRADDET, CRTE), la mise aux normes et l'amélioration du confort impliquent également des mesures techniques environnementales. Ce volet, en plus d'inciter les habitants à réfléchir aux impacts de leur logement sur le milieu environnemental, peut également être un levier important pour améliorer l'intérieur des logements. Agir pour la maîtrise de l'énergie est aussi bien une nécessité environnementale qu'économique pour un certain nombre de ménages., particulièrement sur le territoire de la communauté de communes soumis à des hivers rigoureux.



L'amélioration thermique des logements à travers l'isolation, la ventilation et le chauffage doit faire l'objet d'un axe particulier. Eventuellement, une réflexion sur l'incitation à la mise en place d'énergie renouvelable chez les particuliers pourra avoir lieu.

IV – Instaurer une politique foncière

Les différents enjeux évoqués doivent être associés à une politique foncière importante, d'autant plus sur un territoire où **les freins en termes de maîtrise foncière sont importants**.

D'une part, les communes ne disposent **pas ou très peu de réserves foncières** et le **droit de préemption urbain n'est que peu utilisé**. Des dents creuses existent dans les centre-bourgs ou à proximité immédiate, particulièrement à Chorges. Le **coût des terrains** ou la **réticence à vendre ou à aménager** des propriétaires sont autant de barrières à une politique d'aménagement globale et cohérente.

D'autre part, le prix du foncier, sur lequel il est difficile d'intervenir, constitue également un obstacle à de nombreux projets qui permettraient d'accueillir mieux des jeunes ménages et/ou des ménages à revenus modestes.

Le recours à l'Etablissement Public Foncier régional (EPF PACA) peut permettre de débloquent des situations sur le territoire des communes. Par exemple, dans le cadre de la requalification d'un terrain de plusieurs hectares à proximité du centre-ville, la commune d'Embrun a fait appel à l'EPF PACA afin d'assurer l'acquisition du bien dans l'attente de lancer le projet d'aménagement.

V – Les enjeux mis en avant par les documents d'urbanisme

1- Le SRADDET

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) adopté en juin 2019 est actuellement en procédure de modification pour intégrer les enjeux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Il intègre déjà des objectifs ambitieux et contraignants sur la réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en visant une augmentation de la population.

A ce titre, des objectifs précis portent les enjeux en termes d'habitat :

Ligne directrice 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

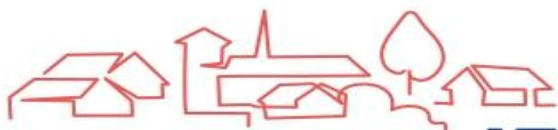
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire

Orientation 1 : Un modèle d'aménagement durable et intégré à construire

Objectif 12 : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 15% en 2030 et 30% en 2050 par rapport à 2012

Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités



Orientation 3 : Des centres urbains réinvestis pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social

Objectif 36 : Réinvestir les centres-bourgs par des stratégies intégrées

Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie

Orientation 1 : Une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités

Objectif 59 : Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits

Objectif 60 : Rénover le parc de logements existants, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés

Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population

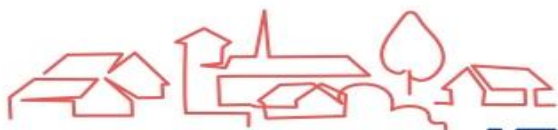
2- Les PLU

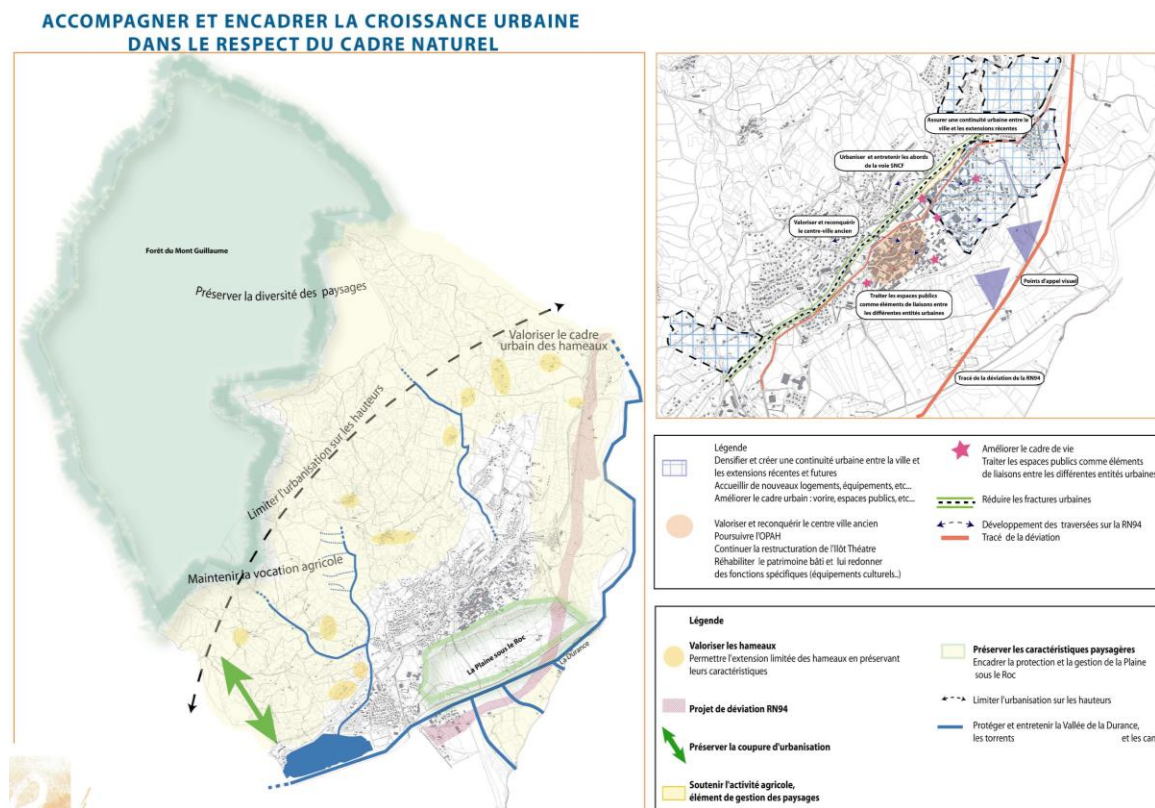
Les Plans locaux d'urbanisme d'Embrun et Chorges sont actuellement en cours de révision. Néanmoins, les lignes directrices de leurs projets d'aménagement et de développement durable, bien qu'elles aient plus de 10 ans, rendent compte des orientations de développement souhaité sur les 2 communes au cours de la décennie passée. On observe que, malgré un objectif élevé de croissance démographique sur les 2 communes (partiellement atteint sur Chorges), peu d'actions concernent directement l'habitat.

Embrun

Le PLU d'Embrun a été approuvé en 2006 et révisé et modifié par délibération du Conseil municipal le 22 juillet 2011. Son PADD fait état de 3 grandes orientations dont la 3^e « Accompagner et encadrer la croissance urbaine dans le respect du cadre naturel » se décline en plusieurs actions dont certaines ont trait à l'habitat et au logement :

- **Densifier le socle urbain** en maîtrisant et contrôlant les opérations urbaines à venir
- Développer de nouvelles formes urbaines
- Valoriser et **reconquérir le centre-ancien** (notamment poursuivre l'OPAH en centre-ville)





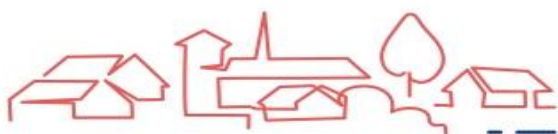
Extrait du PADD du PLU d'Embrun

Charges

Le PLU de Chorges a été approuvé en 2010 et révisé le 29 juin 2010. Son PADD fait état de 4 grands objectifs dont la 3^e « Accompagner et encadrer la croissance urbaine dans le respect du cadre naturel » se décline en plusieurs actions dont certaines ont trait à l'habitat et au logement :

- Permettre et accompagner le développement démographique (maitrise foncière, ...)
- **Diversifier l'offre de logements** (mixité sociale...)

➔ Les 2 centralités de la communauté de communes de Serre-Ponçon traitent trop partiellement de la problématique de l'habitat dans leurs PLU respectifs, une réflexion sur l'amélioration et l'adaptation du parc de logement existant ainsi que sur la stratégie de construction à l'échelle des communes et du bassin de vie est à construire.



Conclusion

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la communauté de communes de Serre-Ponçon semble être une opportunité pour participer sensiblement à l'amélioration de l'offre de logements, qualitativement et quantitativement.

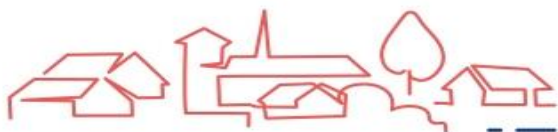
Dans le contexte territorial où l'offre de logements est soit vieillissante voire vétuste, soit trop onéreuse et peu diversifiée, la mise en place d'une OPAH permettrait de développer une offre locative adaptée à la demande et d'améliorer la qualité du parc existant. Le territoire de la communauté de communes est attractif, notamment pour sa qualité de vie. Ainsi la mise en place d'un outil de développement durable de l'habitat semble correspondre d'une part aux besoins du territoire et des habitants et, d'autre part, au projet de territoire de la communauté de communes et au contexte réglementaire dans laquelle elle s'inscrit.

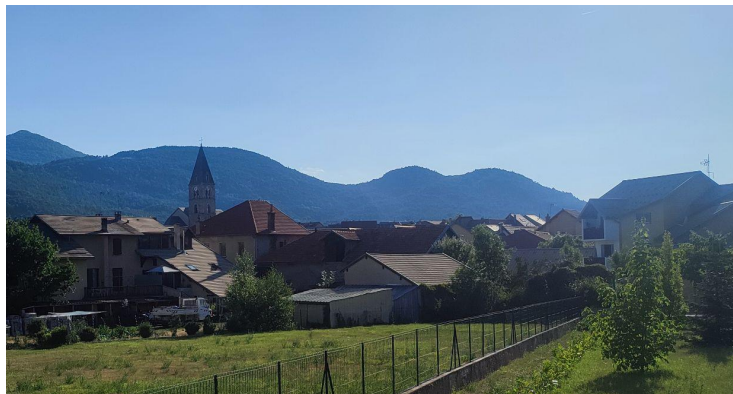
Travailler sur le bassin de vie et lancer une dynamique à l'échelle de la communauté de communes sur l'amélioration de l'habitat devrait permettre d'atteindre des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique de l'habitat privé autant que dans l'adaptation des logements aux besoins de ses habitants, jeunes ménages comme personnes âgées en perte d'autonomie et personnes en situation de handicap et le développement de l'offre locative.

Enfin, il semble pertinent d'accompagner cette opération intercommunale d'un **volet renforcé de type OPAH-RU sur les quartiers historiques des deux centralités qui concentrent à la fois le bâti le plus ancien et dégradé mais aussi le besoin le plus important de logements locatifs et le plus grand potentiel de logements à requalifier et de densification urbaine.**

Une OPAH-RU a déjà été menée dans la ville-centre d'Embrun de 2004 à 2007 mais, 15 ans plus tard, il semble intéressant de relancer une telle opération de renouvellement urbain sur le quartier historique d'Embrun et d'initier ce travail sur le centre-bourg de Chorges. Cette initiative relèverait ainsi de la stratégie de redynamisation urbaine de ces deux centralités du territoire labellisées « Petites villes de demain ».

Le dernier point à souligner, est l'engagement indispensable des élus lors de la mise en place d'une OPAH, ces derniers étant les acteurs clés de la dynamique lancée par ce type d'opérations.





/ 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 ?

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601061-DE

/ PRÉAMBULE

0

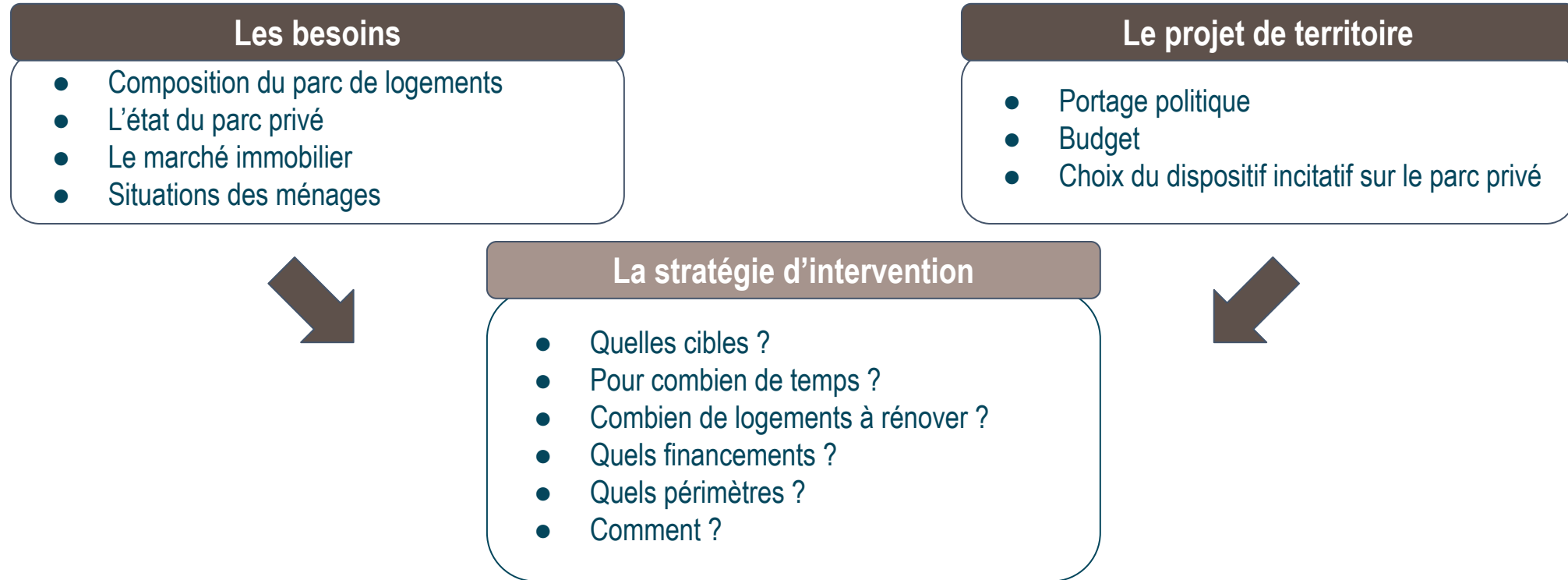
/ PREAMBULE

1

RAPPEL DE LA MISSION

Rappel de la mission et modus operandi

ENJEUX DE L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE



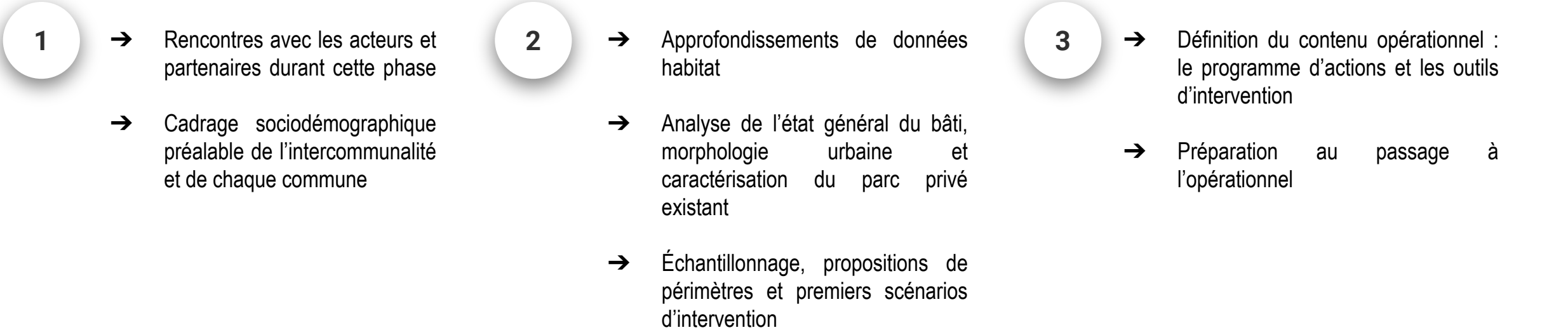
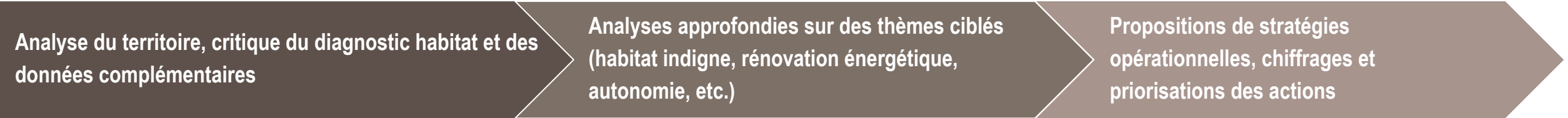
Proposer un schéma de requalification du bâti existant



Déterminer la pertinence des dispositifs opérationnels et les calibrer

Rappel de la mission et modus operandi

PHASAGE DE LA MISSION



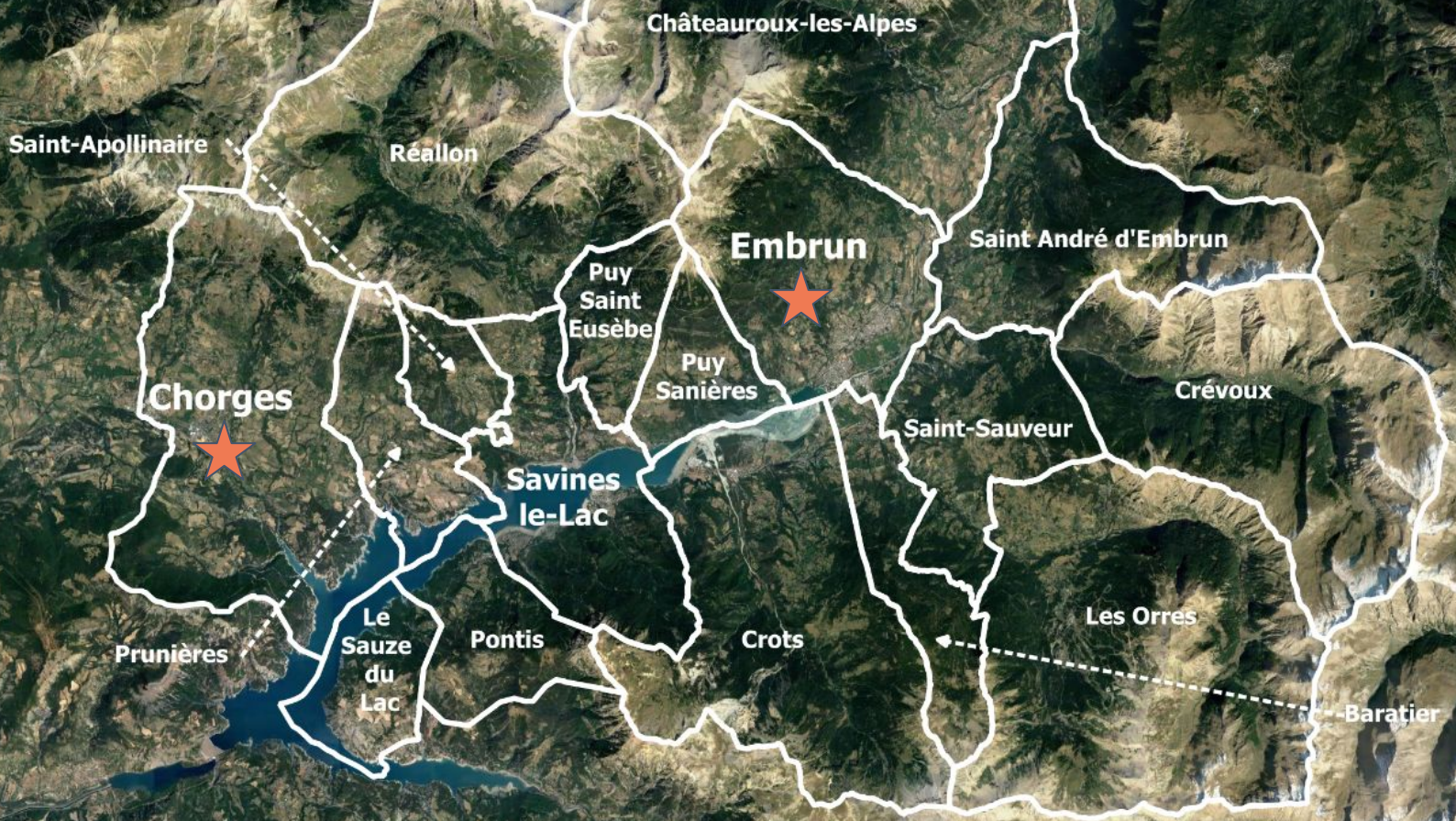
02

/ PREAMBULE

ELÉMENTS DE CADRAGE

La Communauté de Communes Serre-Ponçon

Envoyé en préfecture le 06/01/2026
Reçu en préfecture le 06/01/2026
Publié le [signature]
ID : 005-200067742-20251209-202601061-DE



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



- Renouvellement 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



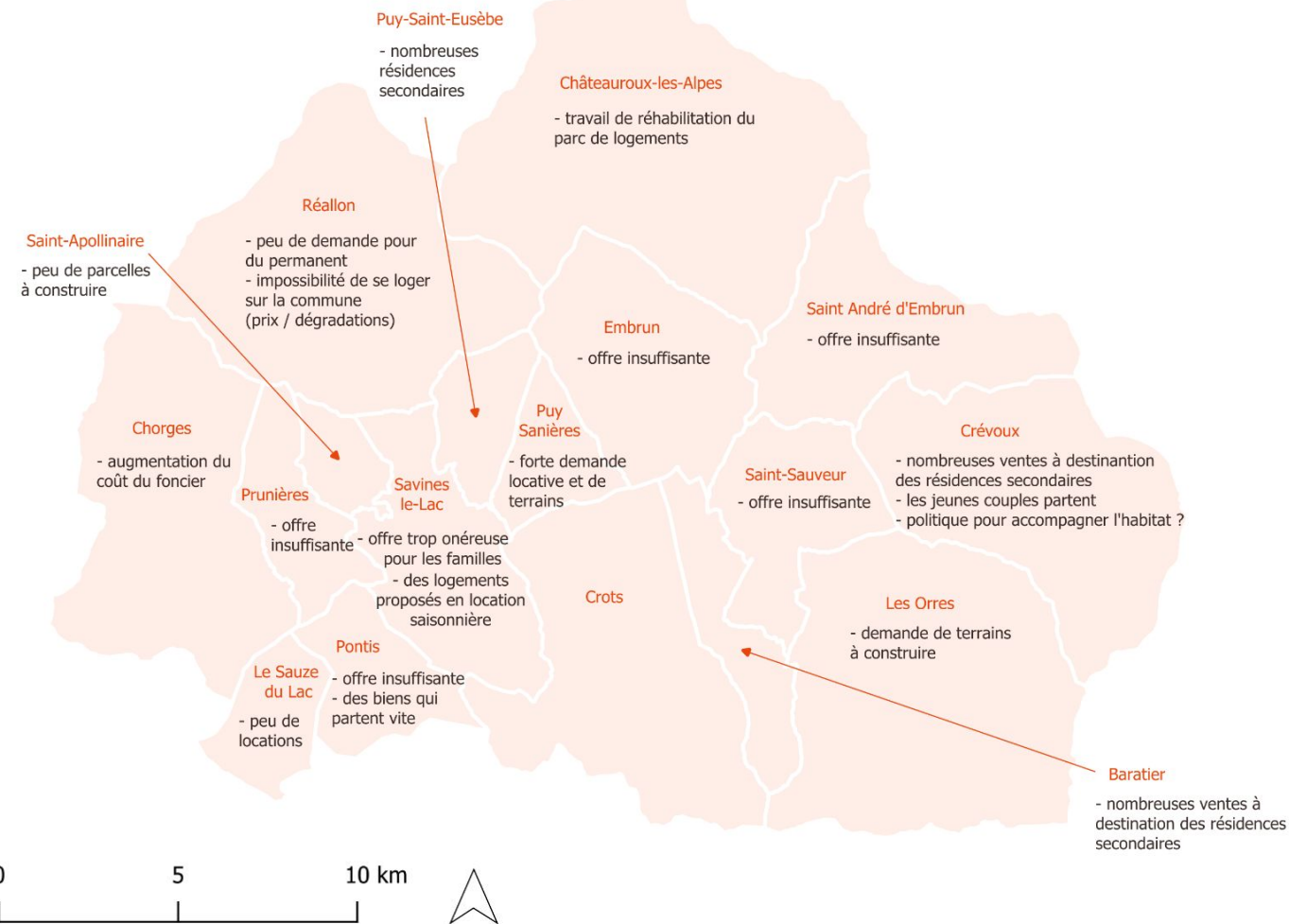
- Tendance générale sur l'ensemble de la CC SP :

- **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**

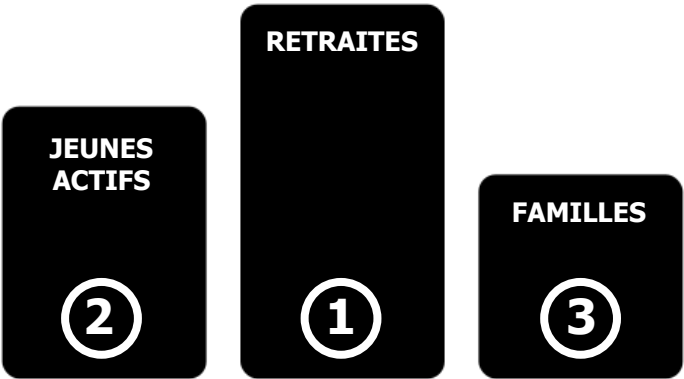
Les difficultés des communes en matière de logements



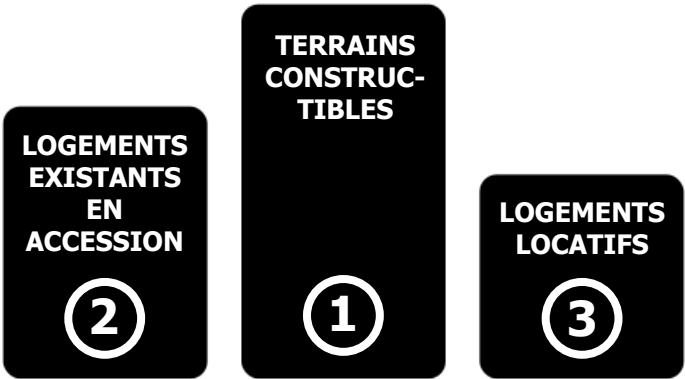
Réalisation : Urbanis, Avril 2023

Marché de l’habitat : la demande actuelle

Qui sont les nouveaux habitants ?



Quelles sont leurs demandes ?

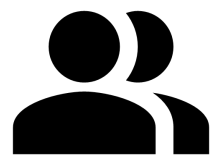


Quelles sont les demandes spécifiques ?



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

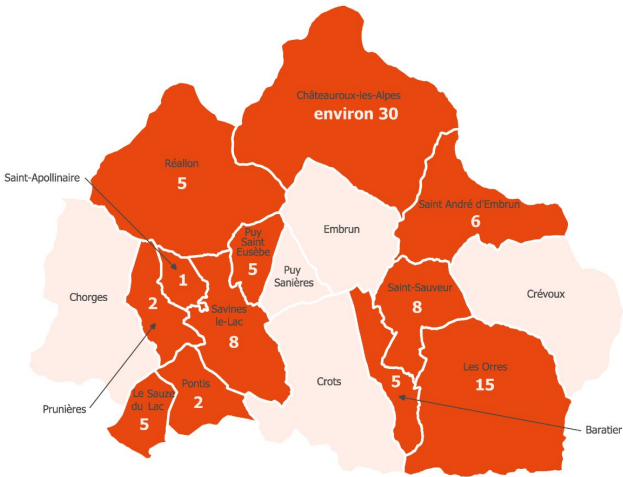
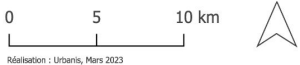
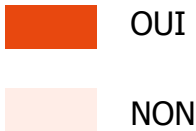


- T2
- T3



- Offre insuffisante
- Ou ce n’est pas un enjeux pour les communes

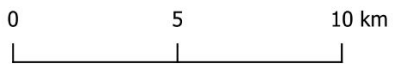
Logements communaux ?





Synthèse des rencontres

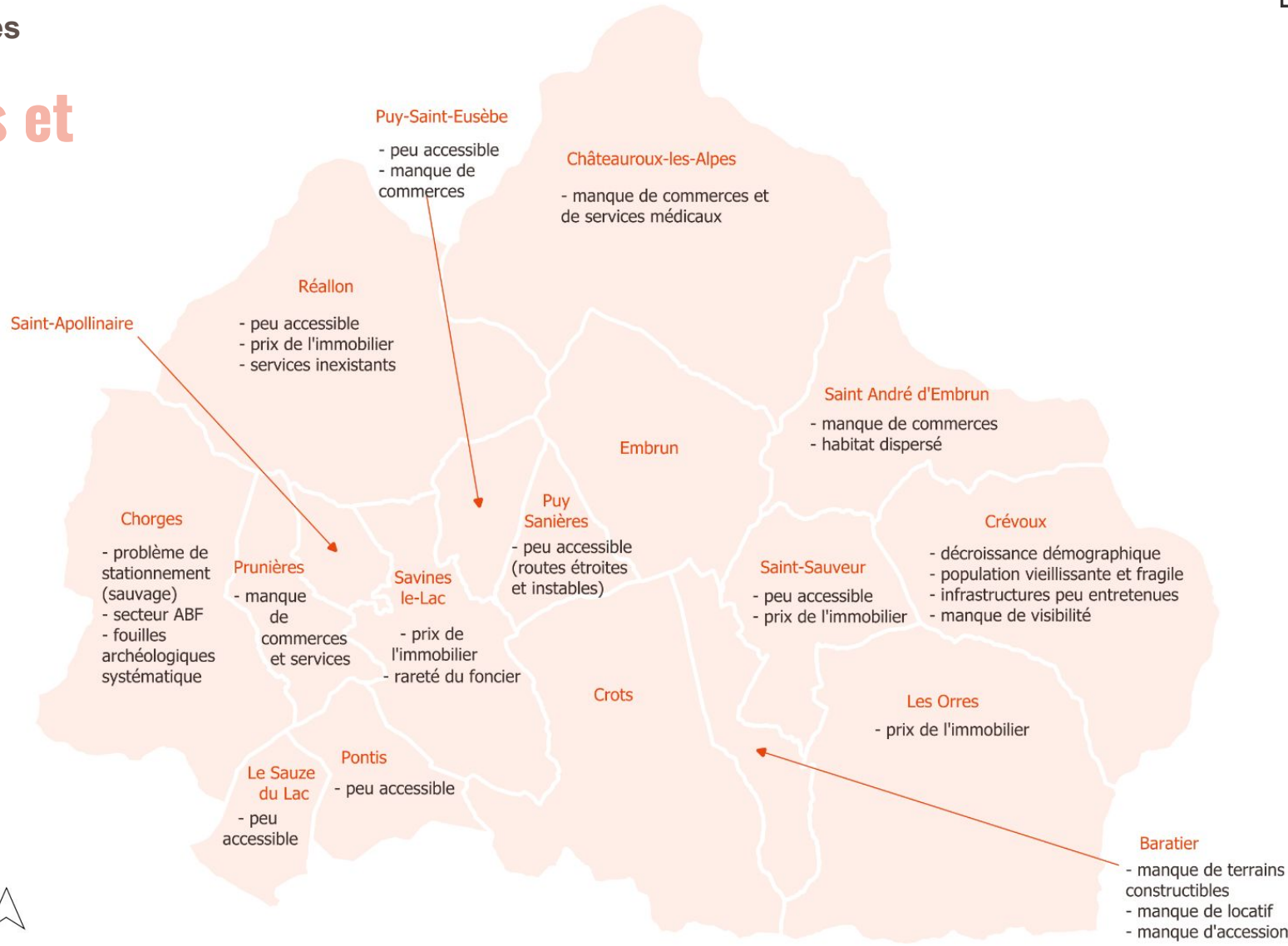
→ Atouts et Opportunités



Réalisation : Urbanis, Avril 2023

Synthèse des rencontres

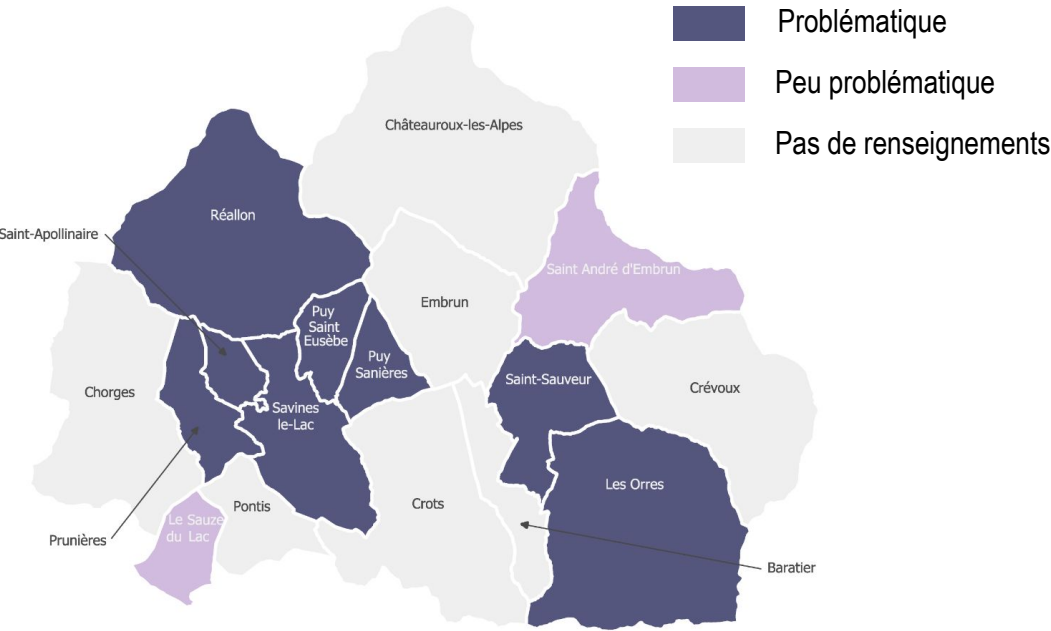
→ Faiblesses et Menaces





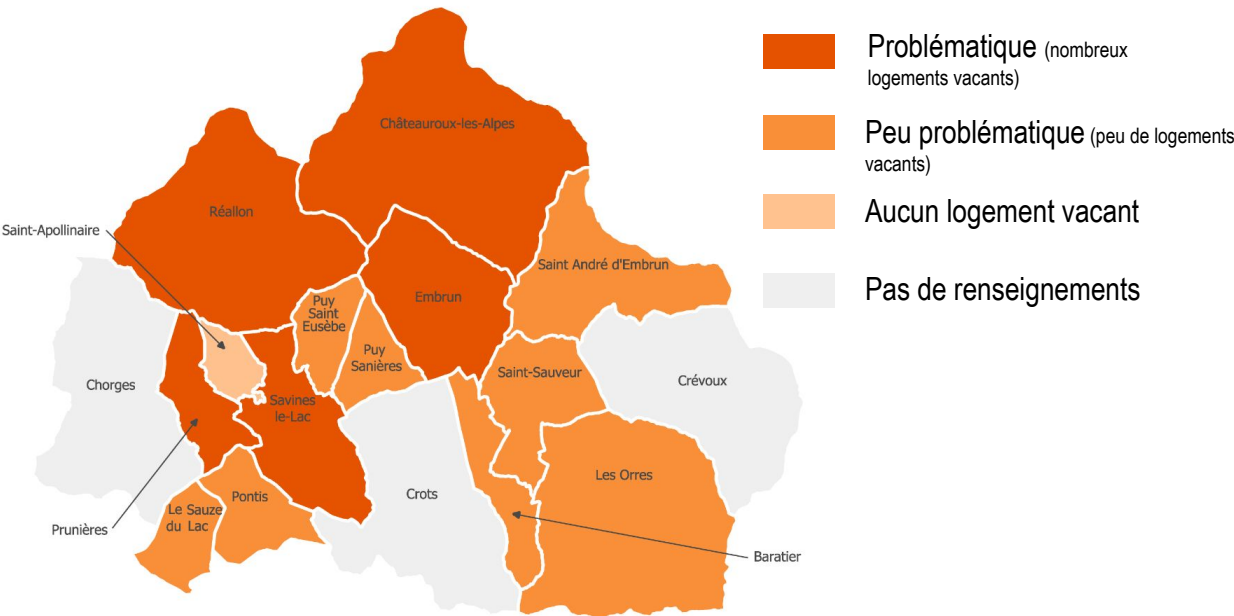
Les besoins d'intervention sur le parc privé existant : Résidences secondaires et logements vacants

/ Problématique des résidences secondaires

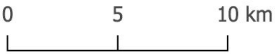


- augmentation des prix de l'immobilier
- surreprésentation dans le parc de logements pour certaines communes
- résidences secondaires peu / ou pas occupées

/ Problématique des logements vacants



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



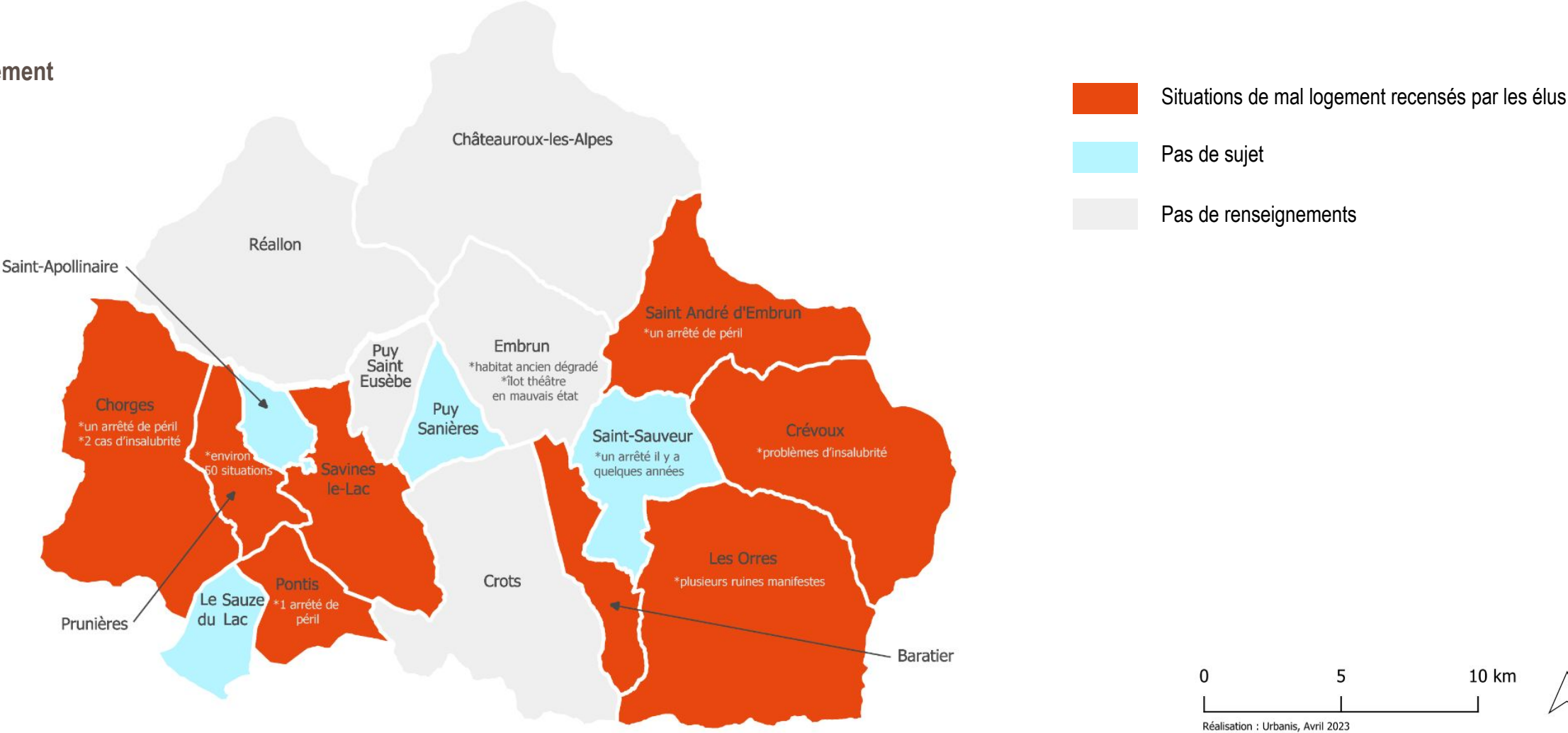
Réalisation : Urbanis, Mars 2023





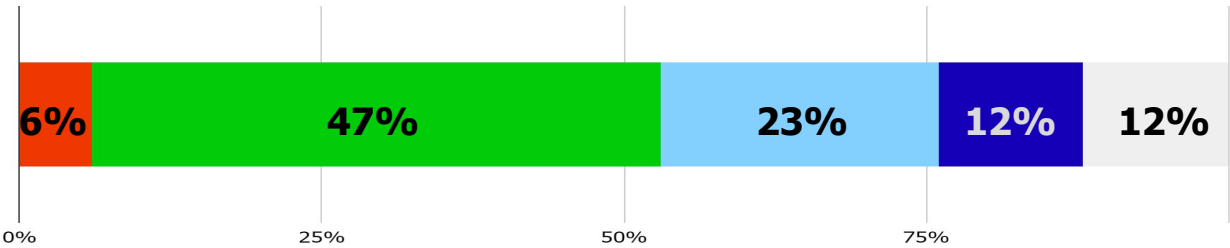
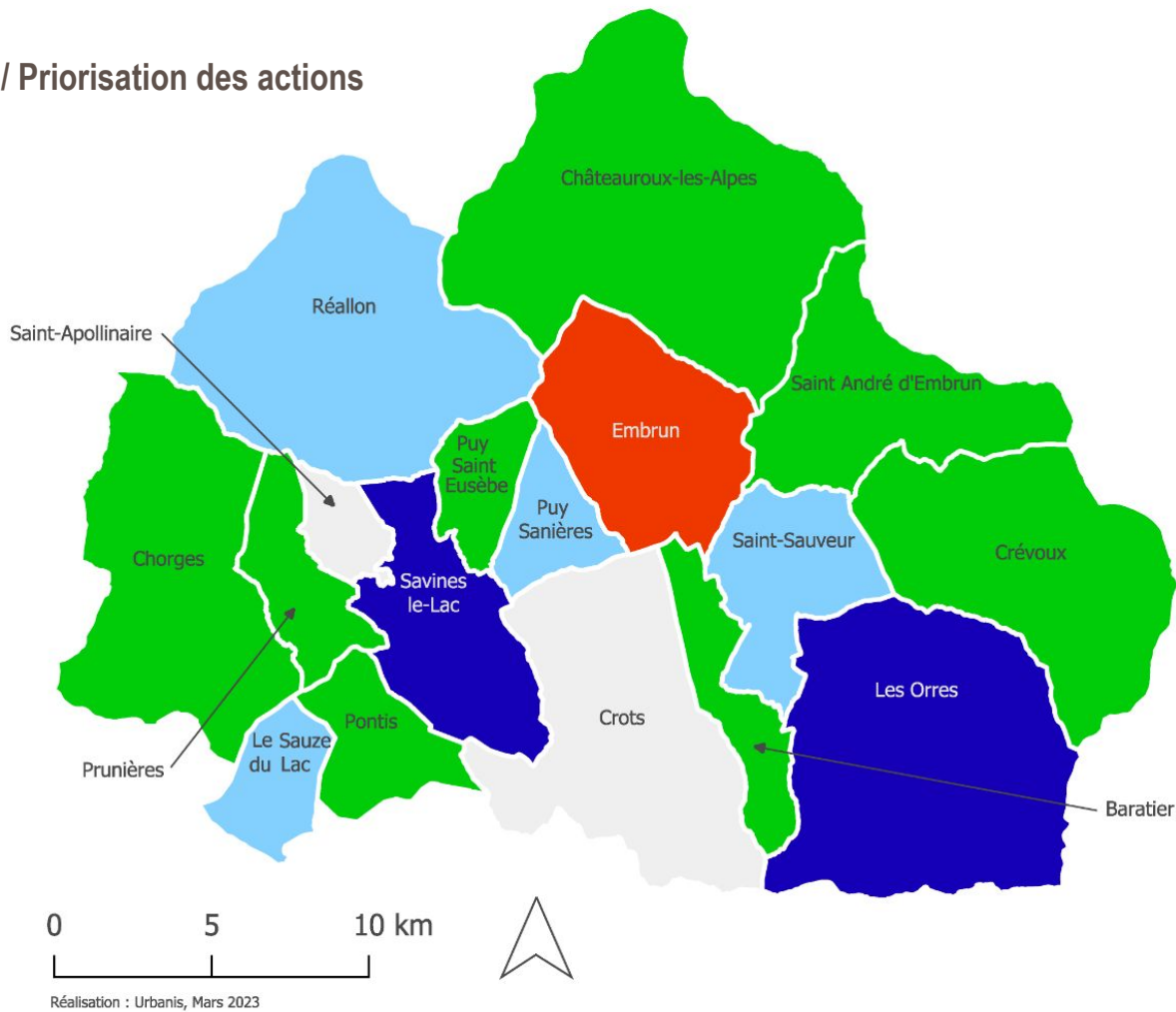
Les besoins d'intervention sur le parc privé existant : Le mal logement et les dégradations

/ 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 - indigne / 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.

02

/ ANALYSE DU
TERRITOIRE

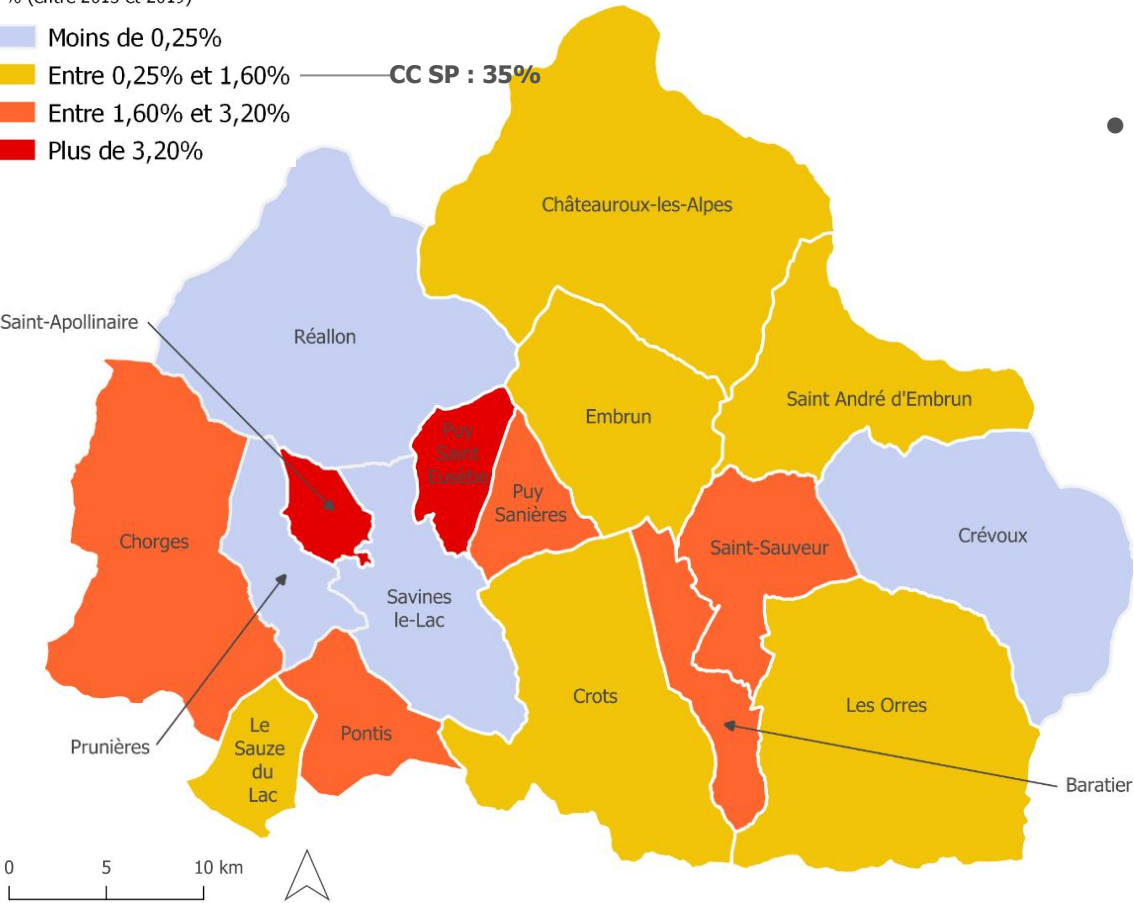
/ CADRAGE
SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE
DE LA CC SP

1 / Dynamiques démographiques

Taux de variation annuel moyen de la population

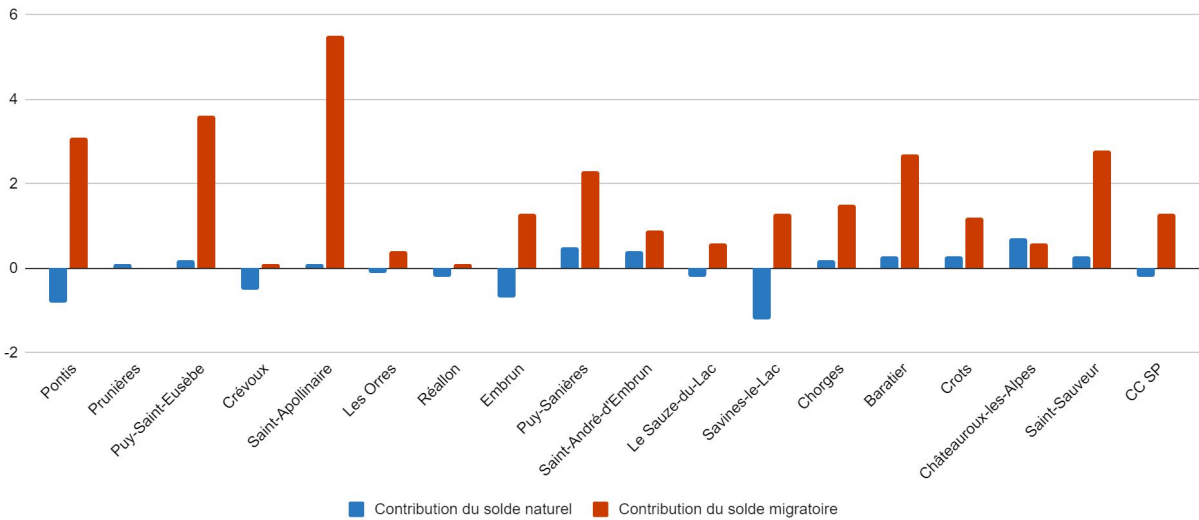
% (entre 2013 et 2019)

- Moins de 0,25%
- Entre 0,25% et 1,60%
- Entre 1,60% et 3,20%
- Plus de 3,20%



- 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)

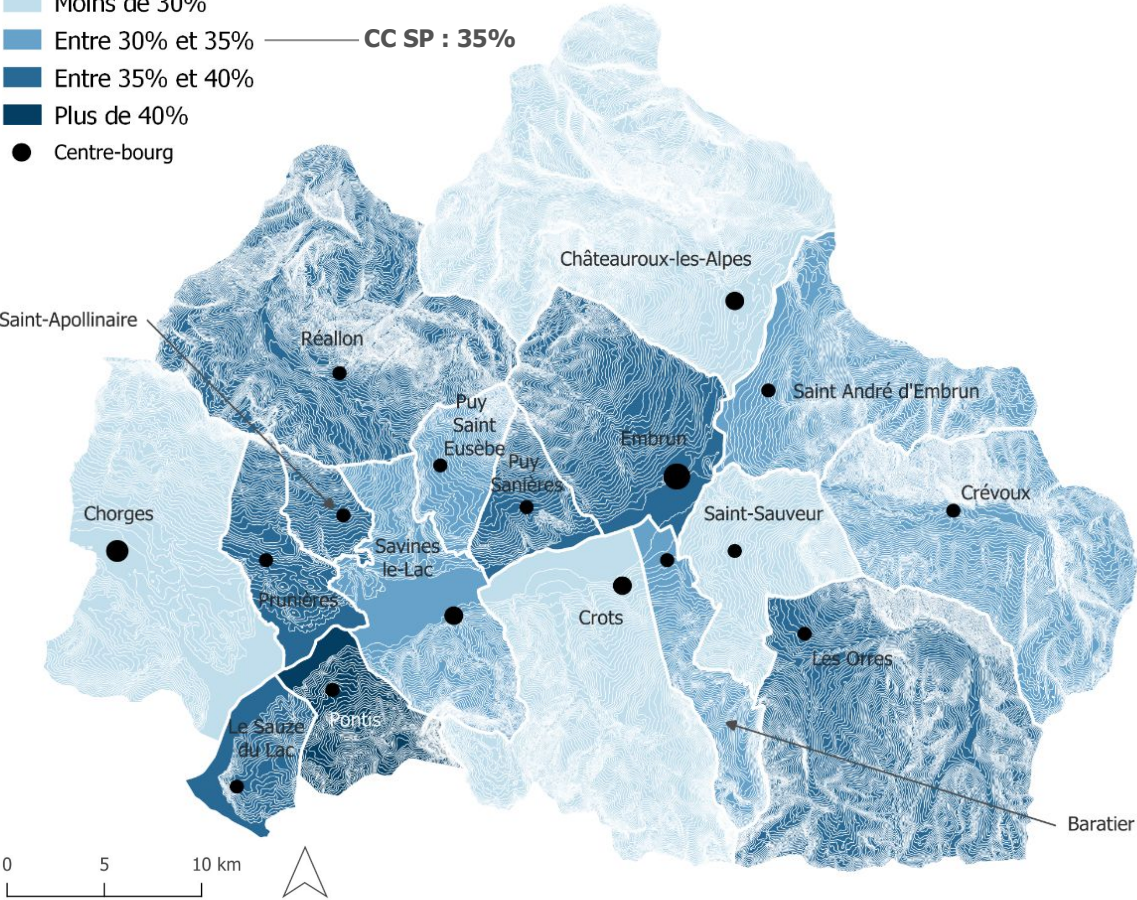


2 / Profils de la population - Les plus âgés

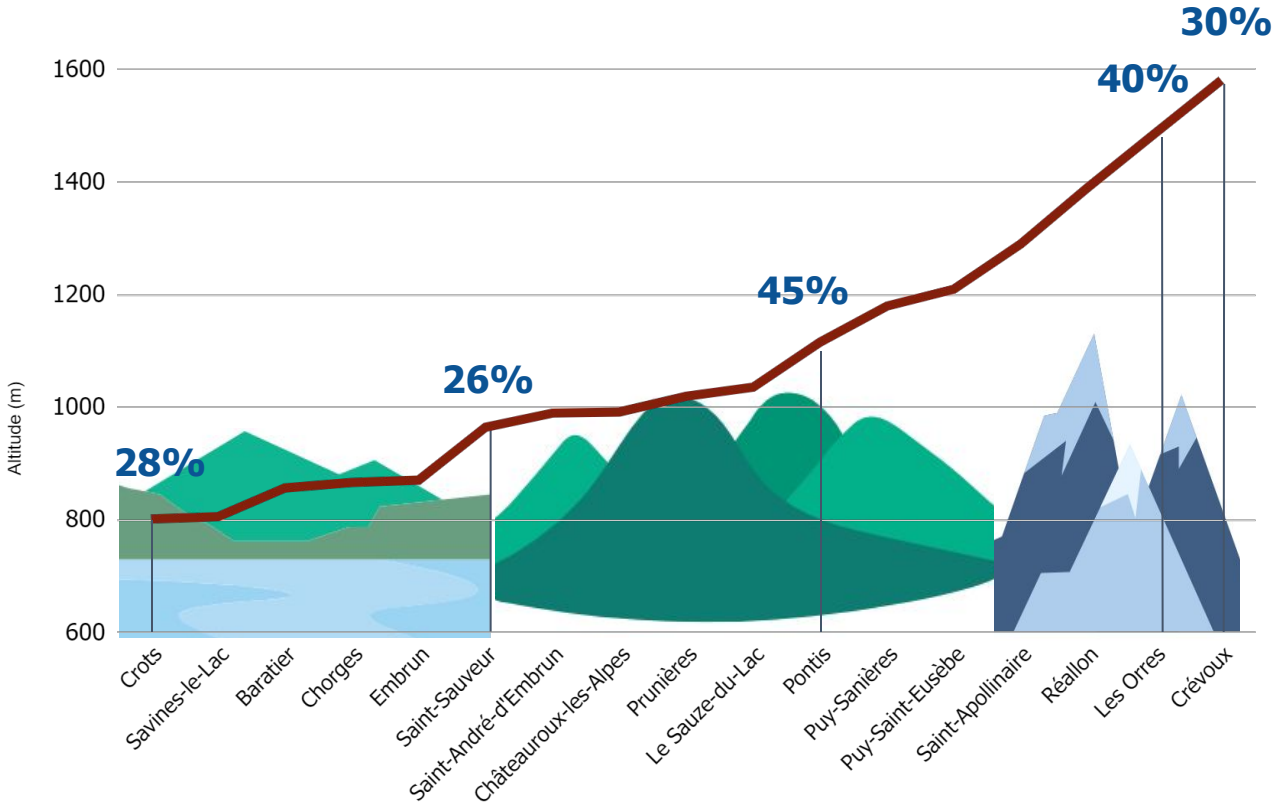
Part de la population de plus de 60 ans

% (en 2019)

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



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

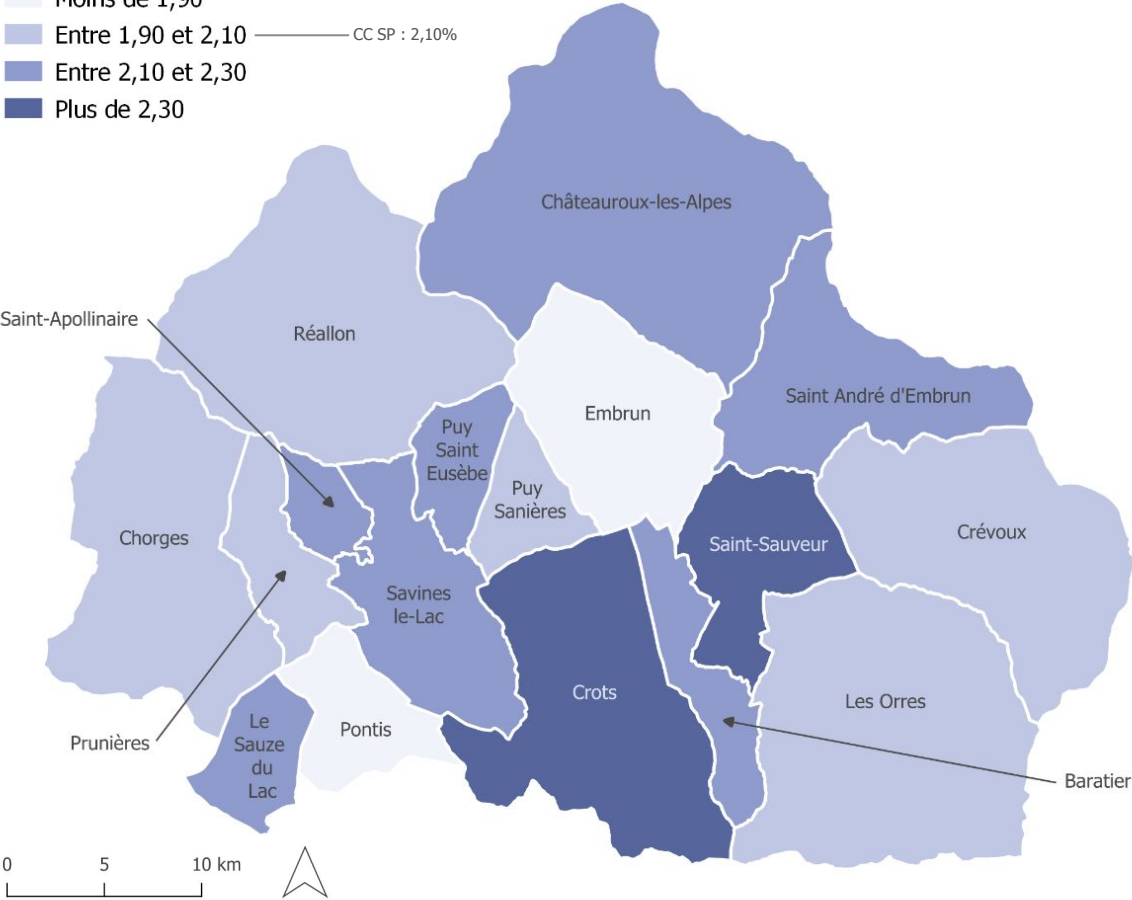


2 / Profils de la population - La taille des ménages

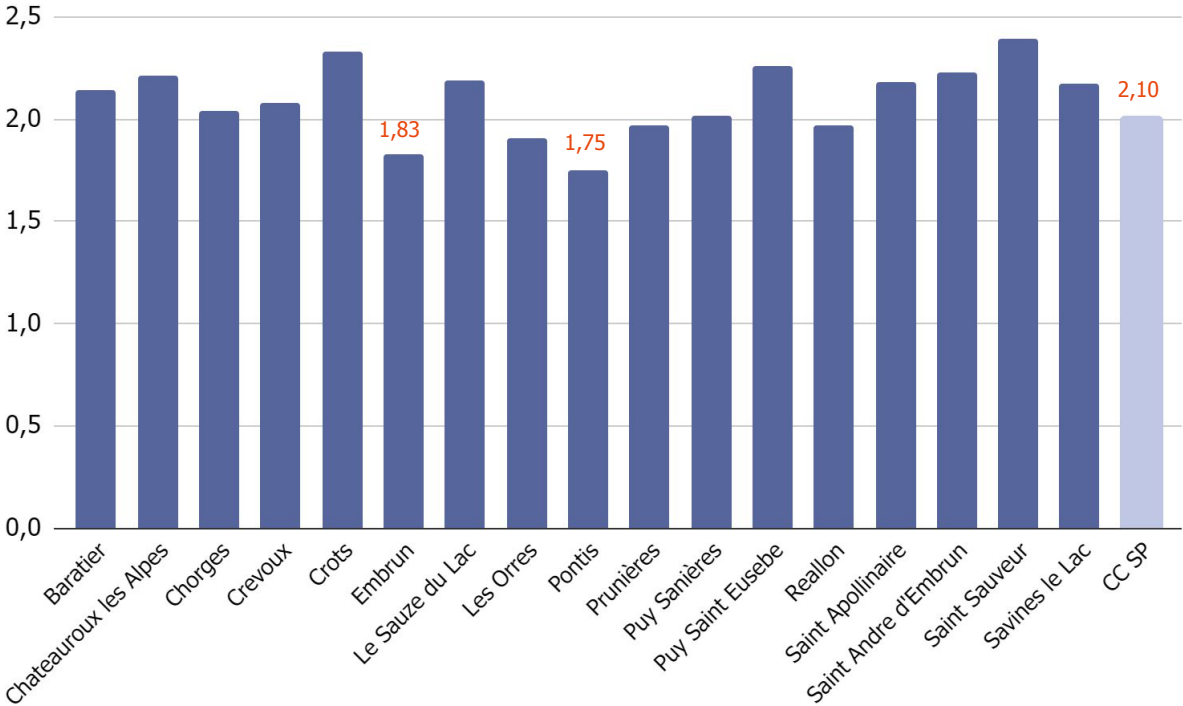
Taille des ménages en résidence principale

nombre moyen d'occupants par résidence principale

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

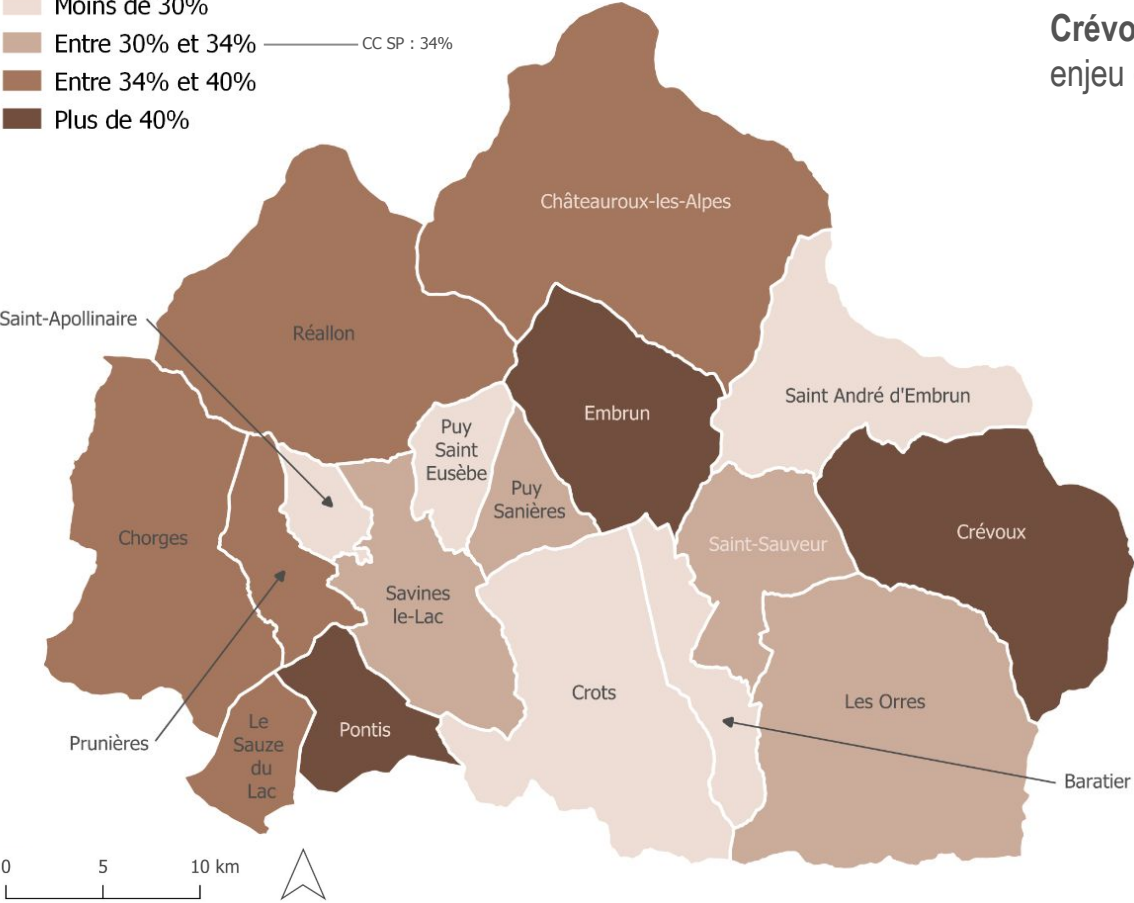
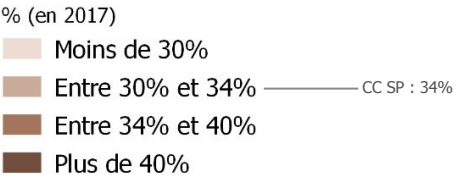


Embrun et Pontis : deux communes qui concentrent les petits ménages et une population vieillissante



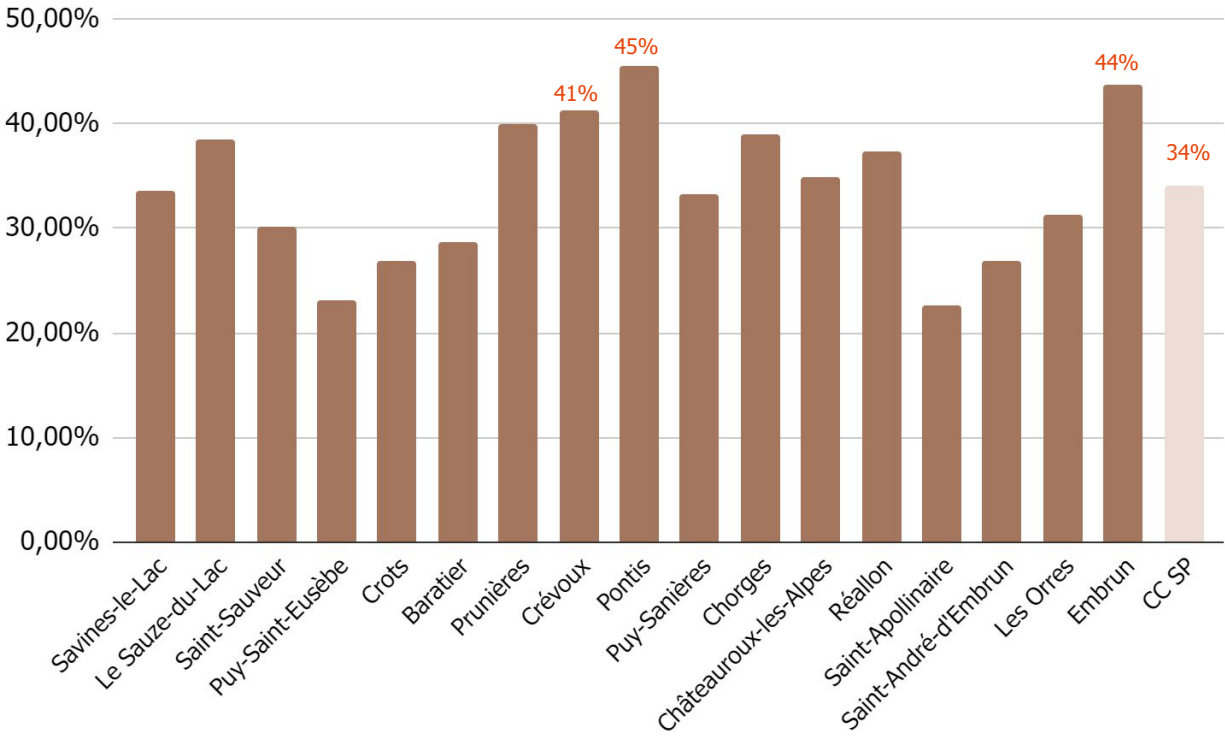
2 / Profils de la population

Ménages d'une personne



Sources : DGFIP2020 ; OSM ; Insee RP2017
Réalisation : Urbens, Mars 2023

- 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.



01	Dynamiques démographiques	● Dynamique démographique hétérogène sur l'ensemble de la Communauté de Communes avec une moyenne de +1,6% depuis 2013. ● L'augmentation de la population est principalement portée par Embrun et Chorges, avec des dynamiques générales portées majoritairement par le solde migratoire. ● Crévoux et de Réallon sont les communes qui ont connu une évolution négative de leur population	
02	Profils de la population	● Les communes de moyenne et haute montagne concentrent le plus de personnes âgées de plus de 60 ans, avec notamment Pontis, Les Orres et Crévoux en tête. ● La part des - de 30 ans est plus importante dans la Vallée, à proximité du Lac de Serre Ponçon et des plus gros centres-bourgs. ● En 2019, la taille des ménages de la CC SP (2,10) est supérieure à la taille moyenne départementale (2,05) ● Les centres-bourgs situés à proximité du Lac de Serre Ponçon concentrent plus d'occupants par résidence principale que ceux des moyenne et haute montagne. ● A l'échelle de la CC SP, les ménages d'une seule personne représentent 34 %. Les communes de Pontis, Embrun et Crévoux concentrent plus de 40 % de ménages d'une personne.	
03	Des difficultés économiques et sociales	● Le taux de chômage global est homogène au sein de la communauté de communes avec une moyenne de 10,5% . ● Les retraités sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur l'ensemble du territoire avec une moyenne supérieure au département (37%) .	

03

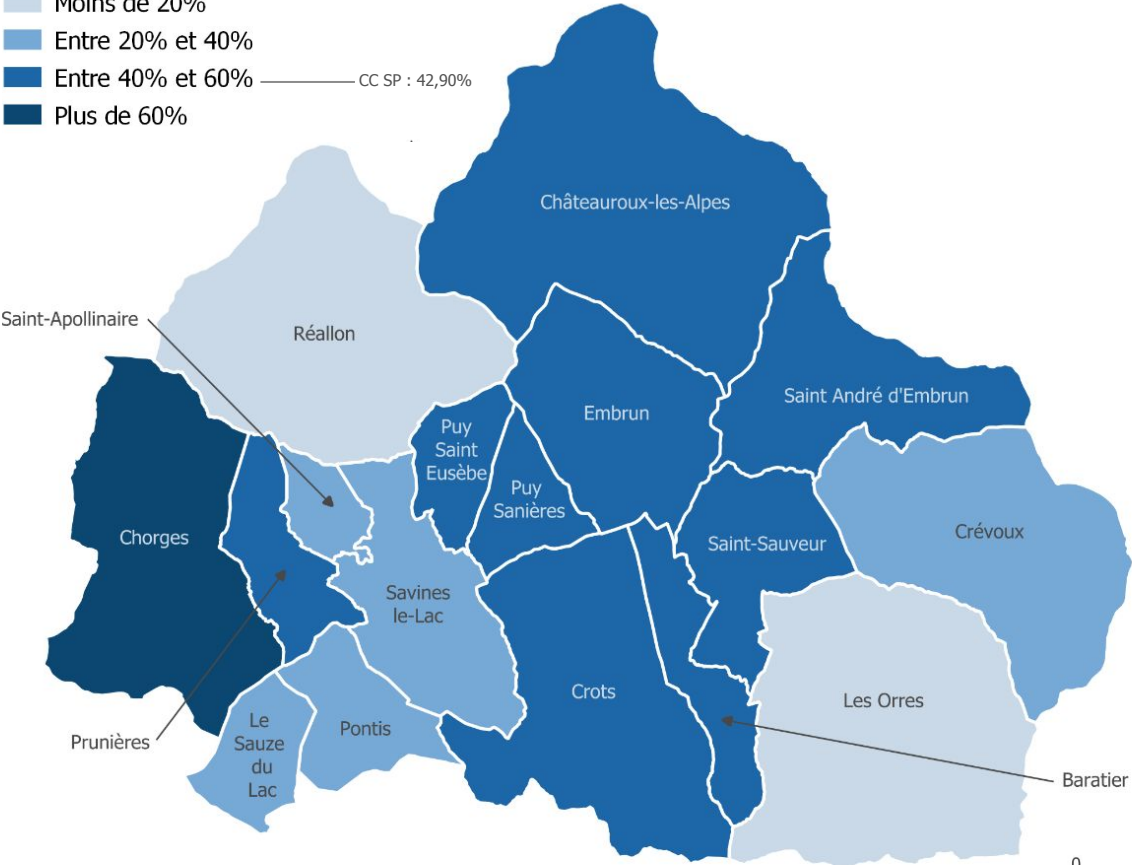
/ ANALYSE DU
TERRITOIRE

/ PREMIÈRES ANALYSES
DU PARC DE LOGEMENTS

1 / Composition du parc de logement - Les résidences principales

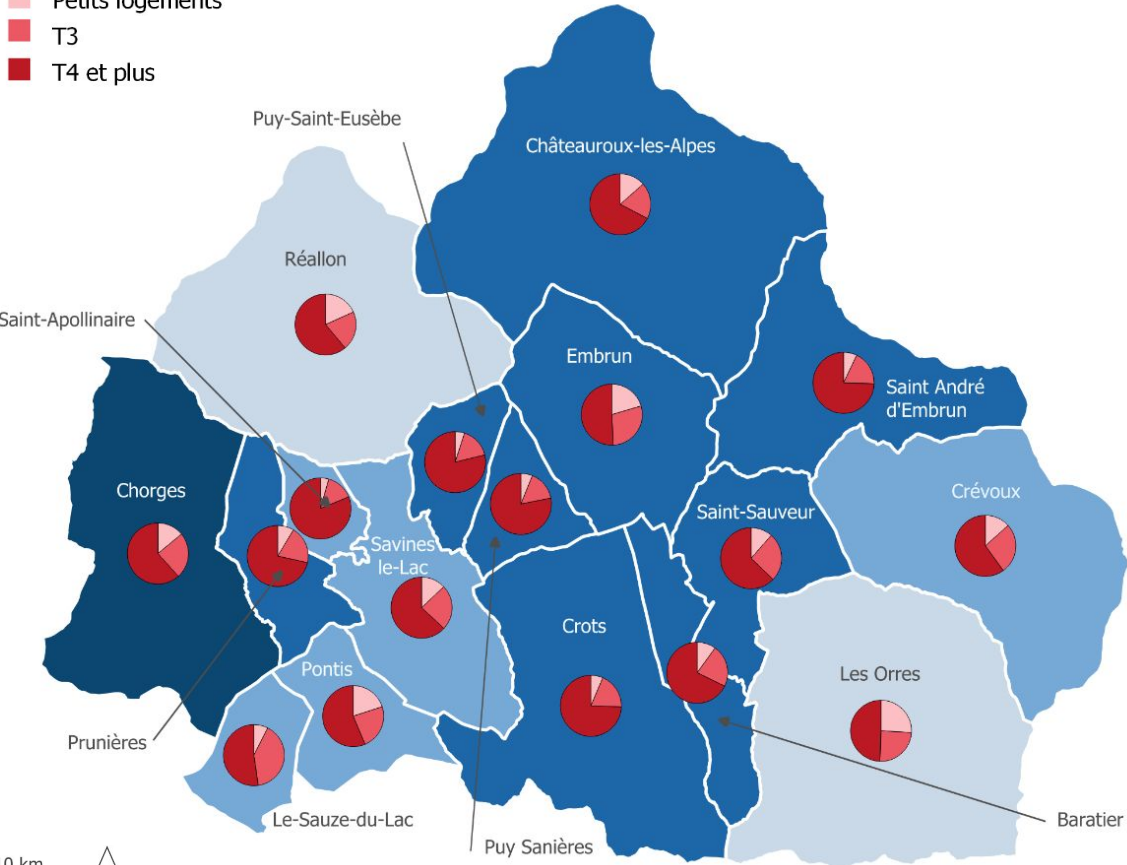
Part des résidences principales

- % (en 2019)
- Moins de 20%
 - Entre 20% et 40%
 - Entre 40% et 60% — CC SP : 42,90%
 - Plus de 60%



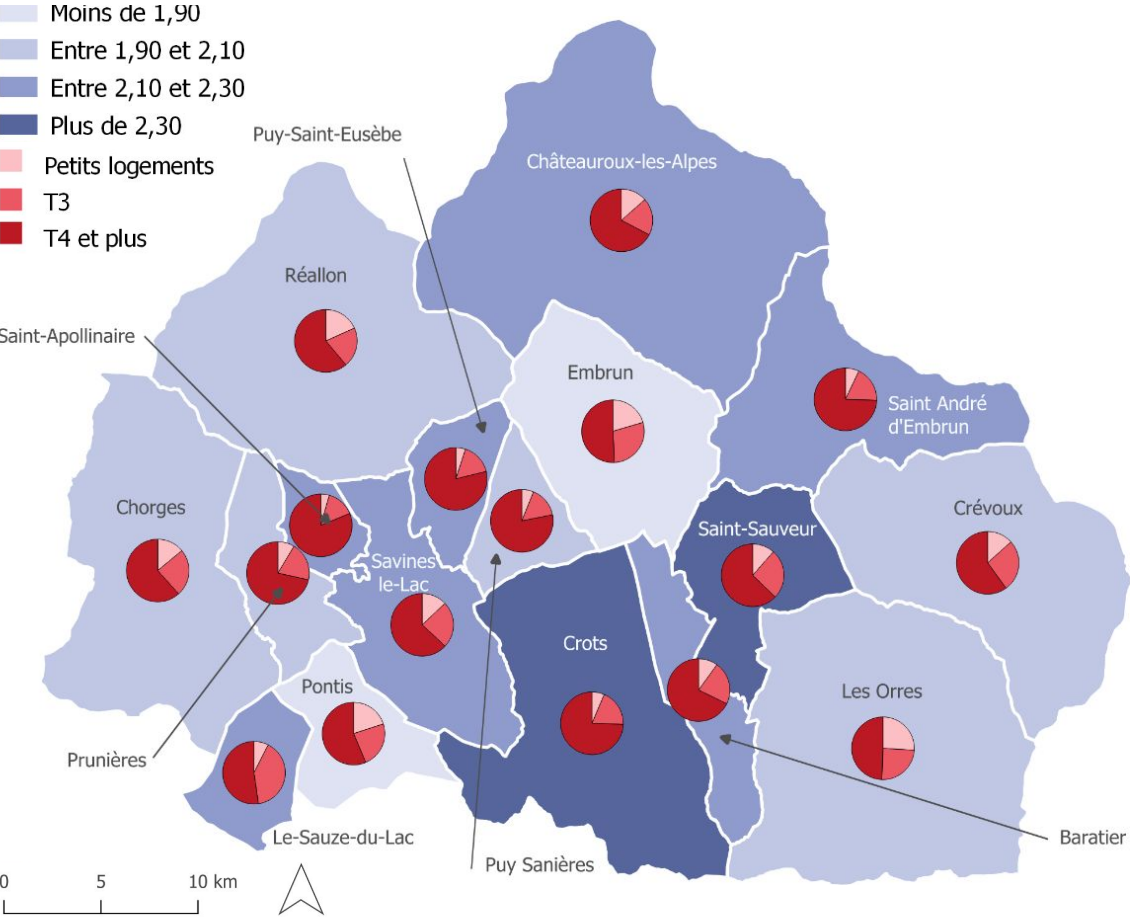
Typologie des logements

- % (en 2017)
- Petits logements
 - T3
 - T4 et plus

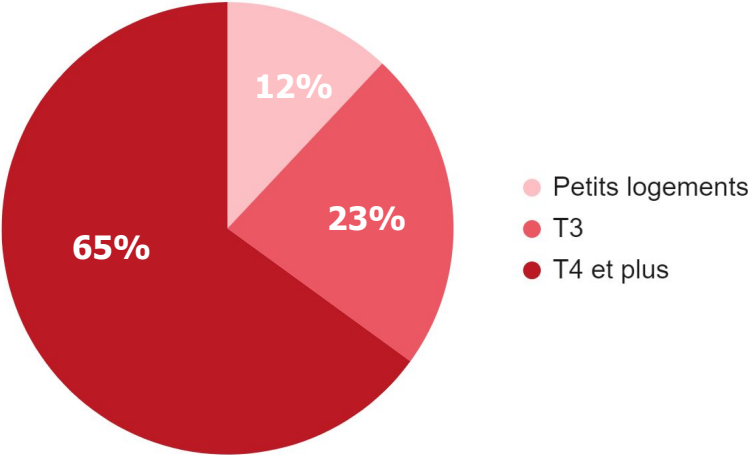


1 / Composition du parc de logement - Les résidences principales et les ménages qui les occupent

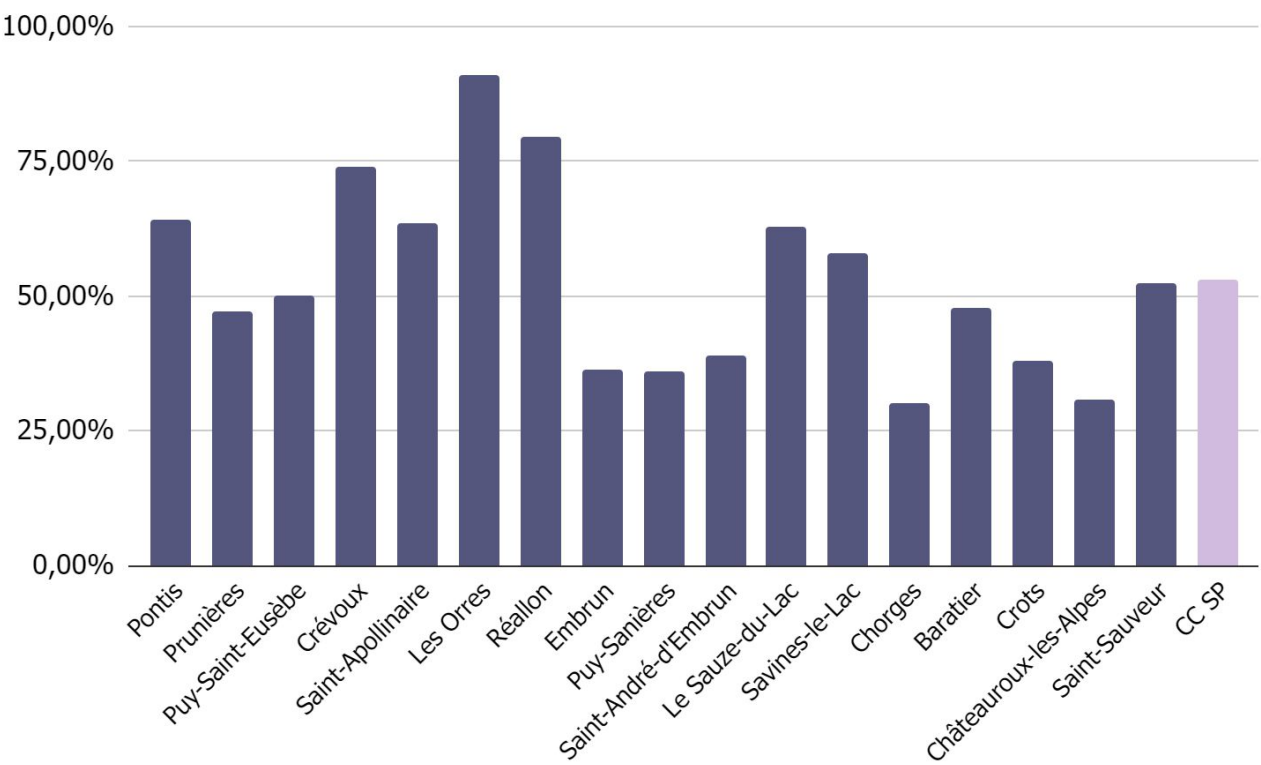
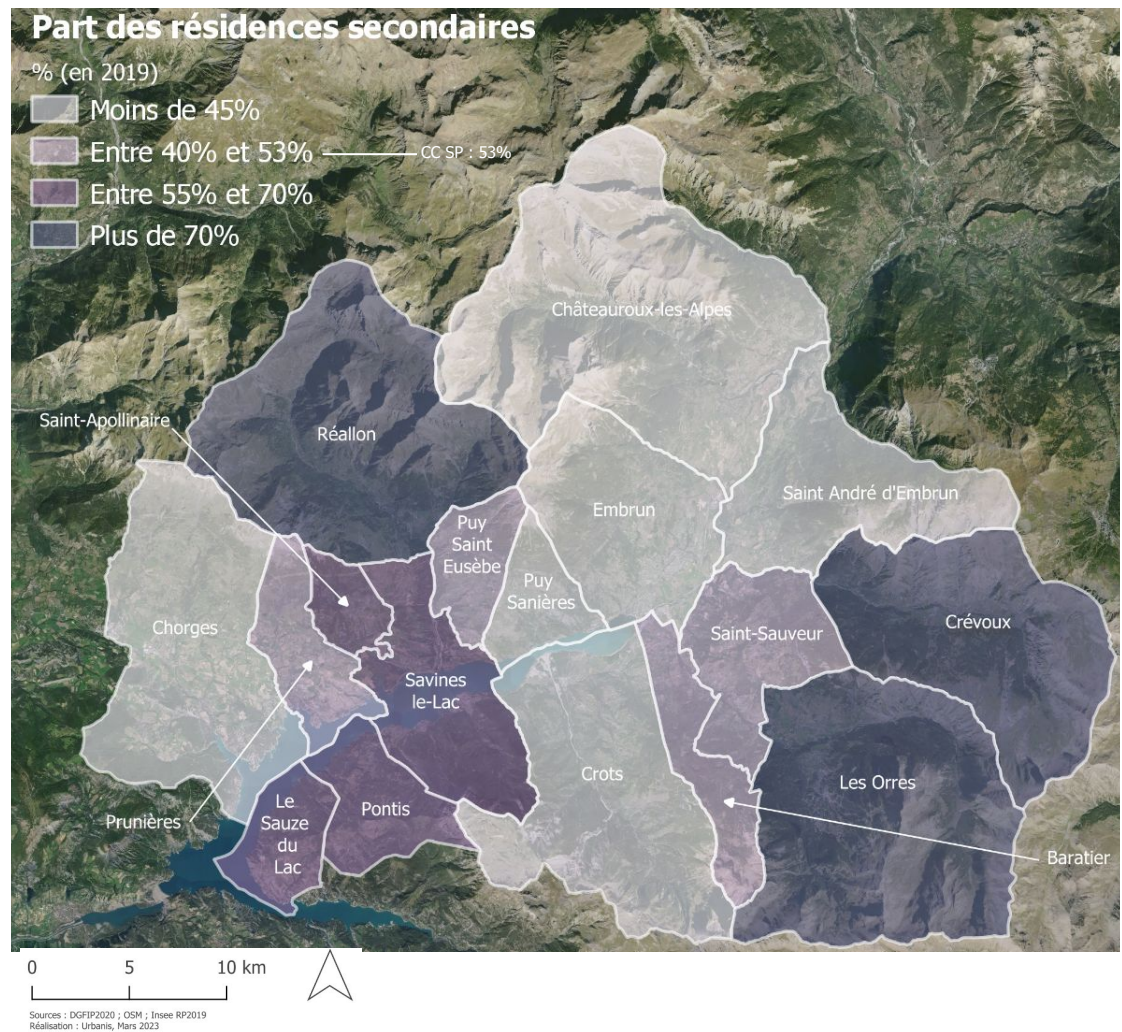
Taille des ménage et typologie des logements (2017)



- 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.



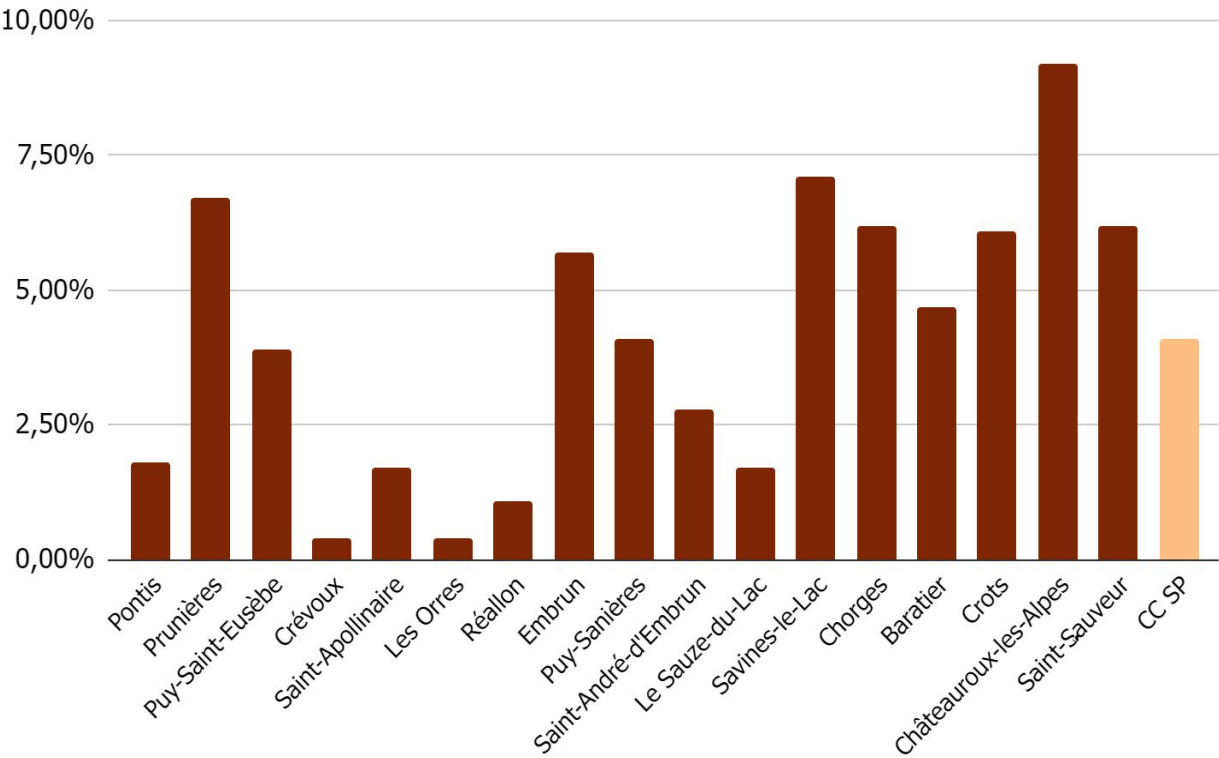
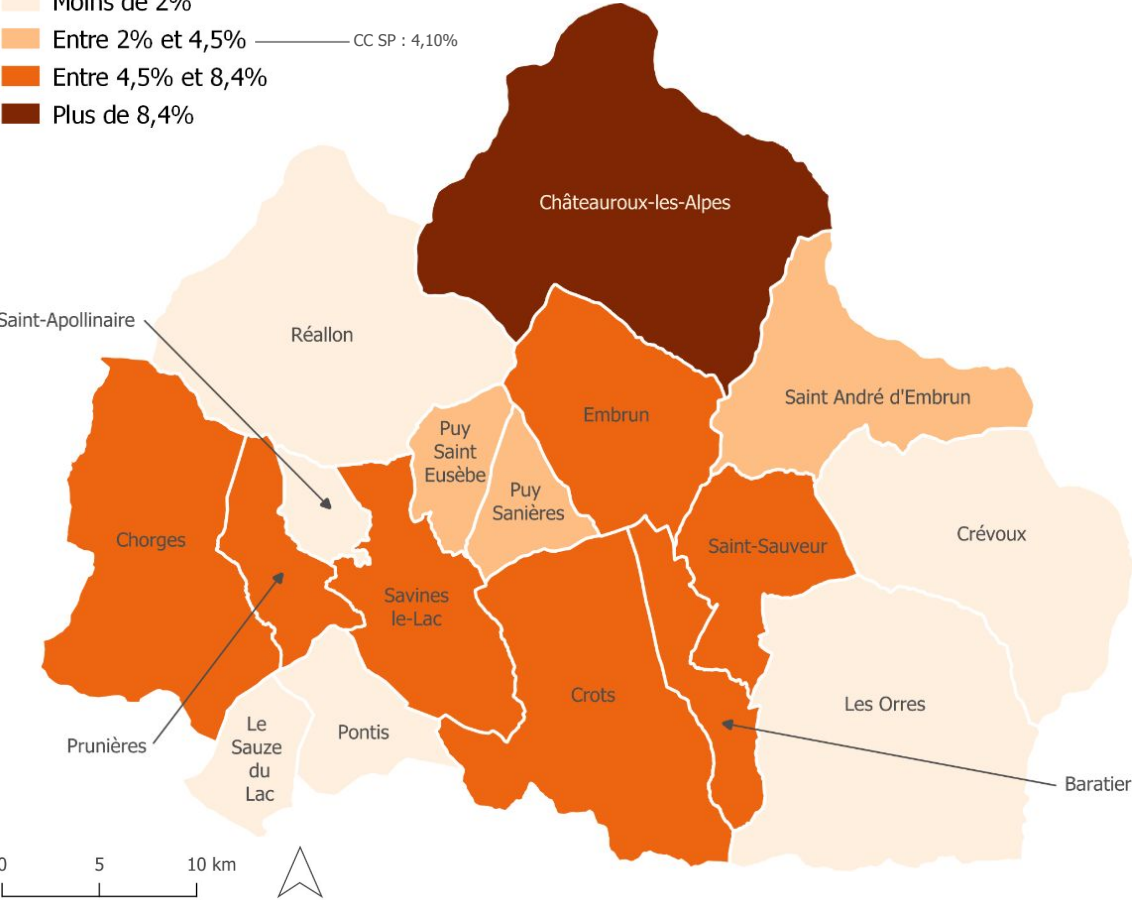
2 / Composition du parc de logement - Les résidences secondaires



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%



Les Copropriétés

Les chiffres clés :

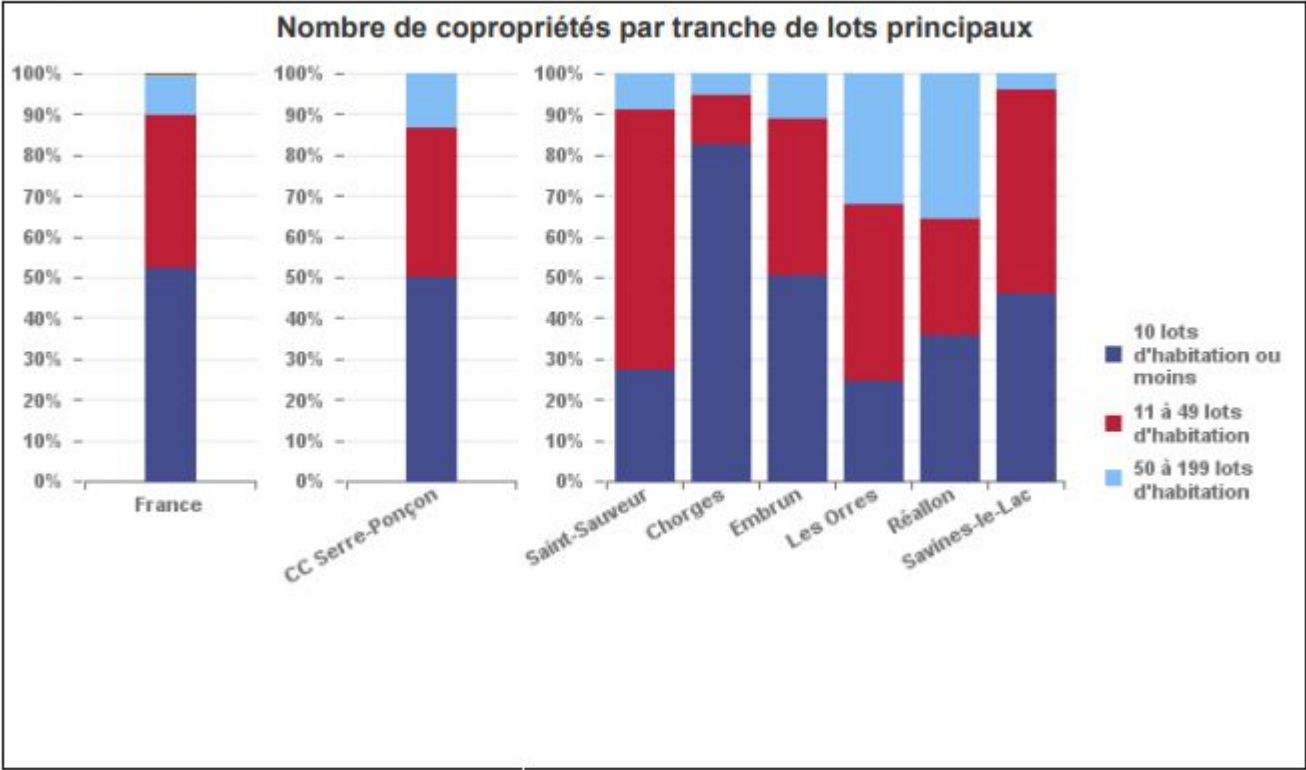
- 379 Copropriétés (CCSP) enregistrées selon le registre dont 171 à Embrun et 58 à Chorges
- Quelques très grandes copropriétés en stations et à Embrun
- Une répartition classique des copropriétés par tranche de lots (50%/36%/14%)

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	• Communes accueillant le plus de copropriétés: Embrun, Chorges et les stations • 50% de petits copropriétés concentrées dans les deux centres-urbains • Des copropriétés principales “classiques” • Mieux représentée par des syndics professionnels que la moyenne départementale et nationale, toutefois, elles réalisent moins de travaux que la moyenne nationale (notamment à Chorges)
02	Une majorité de petites et moyennes copropriétés qui concentrent l’attention	• Des petites copros sans syndic (33% des copros immatriculées n’ont pas de syndic sachant qu’il s’agit des “mieux” organisées, près de 70% à Chorges) • Les petites copros sont les moins accompagnées professionnellement alors qu’elles sont les moins susceptibles d’être organisées • Celles-ci peuvent échapper à l’analyse registre//Données MAJIC • Les copropriétés de fait représentent l’enjeu d’intervention et d’accompagnement prioritaire
03	Quelques très grandes copropriétés	• Des très grandes copropriétés localisées notamment dans les stations • Les Orres et Réallon, faussent les résultats avec de très grandes copropriétés, notamment du fait du parc touristique • Celles-ci sont bien mieux immatriculées (taux supérieur aux petites copropriétés)

04

/ ANALYSE DU
TERRITOIRE

/ PREMIERS ENJEUX

Synthèse de l'état des lieux

1

ATOUTS

- 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

2

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.)



3

OPPORTUNITÉS

- Chorges 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)

4

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

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

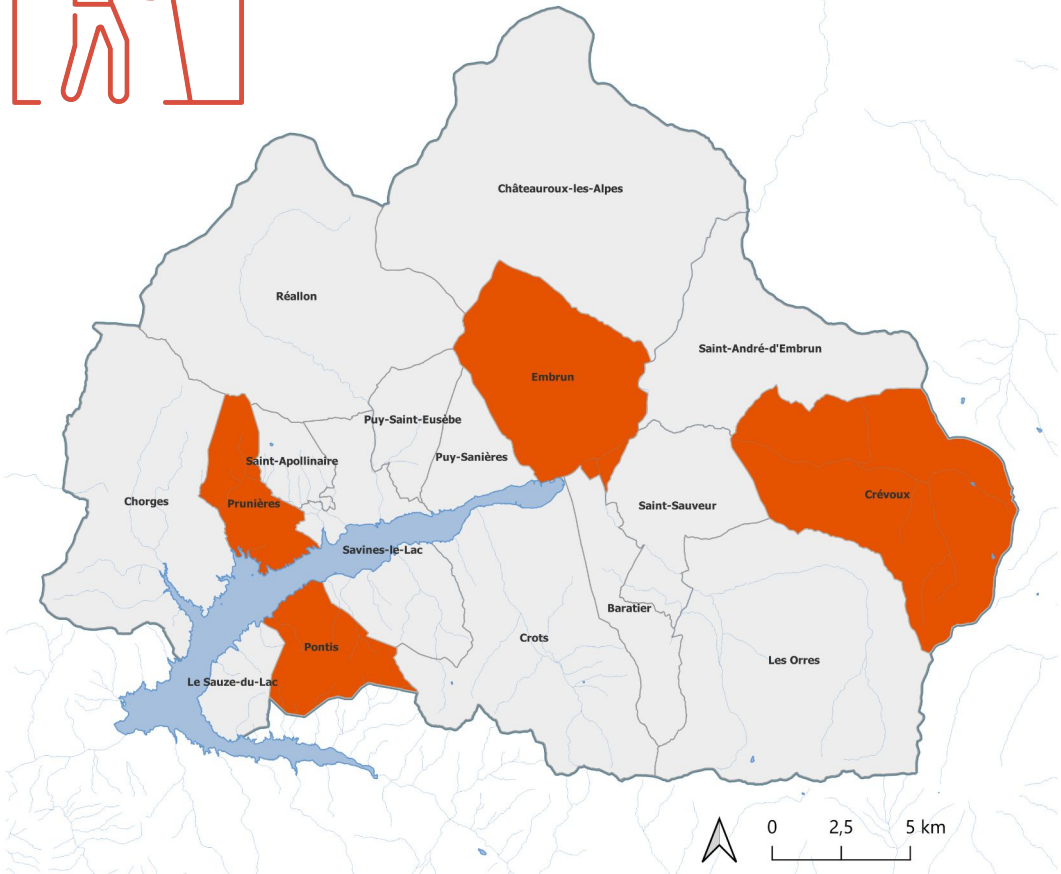


- En poursuivant la recomposition et **l'embellissement de l'espace public** en organisant les centres-anciens pour répondre aux attentes des habitants
- En **réhabilitant les bâtiments dégradés**
- En incitant les propriétaires de résidences (principales et secondaires) à rénover leurs biens

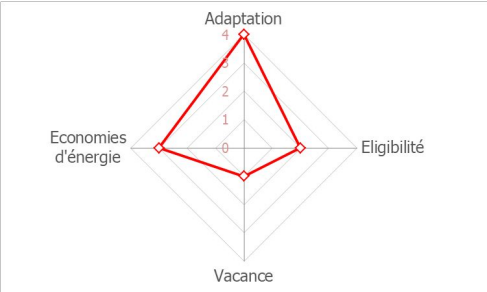
1 / Les premiers enjeux en matière de dispositif incitatif - L'adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie



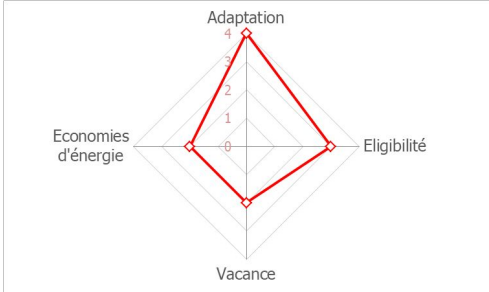
- Du fait des premiers éléments de diagnostic notamment du **taux élevé de personnes âgées** corrélé et à **l'âge du bâti**, les communes de **Pontis, Crévoux, Embrun et Prunières** concentrent le plus de potentialités en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au vieillissement.



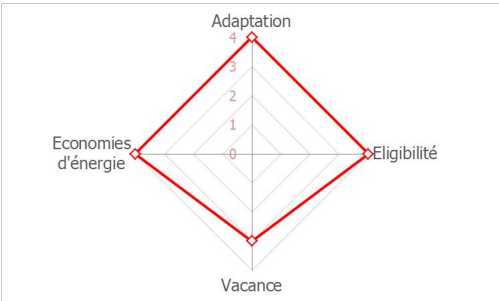
PONTIS



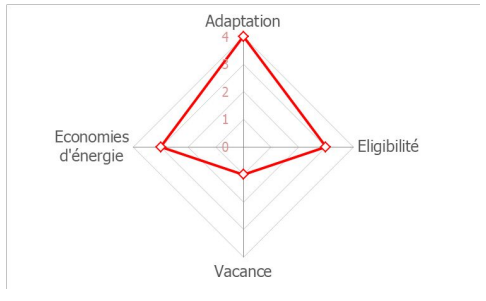
EMBRUN



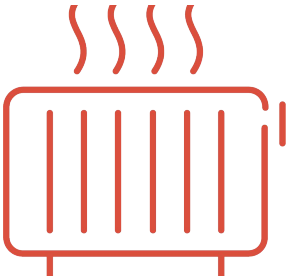
PRUNIÈRES



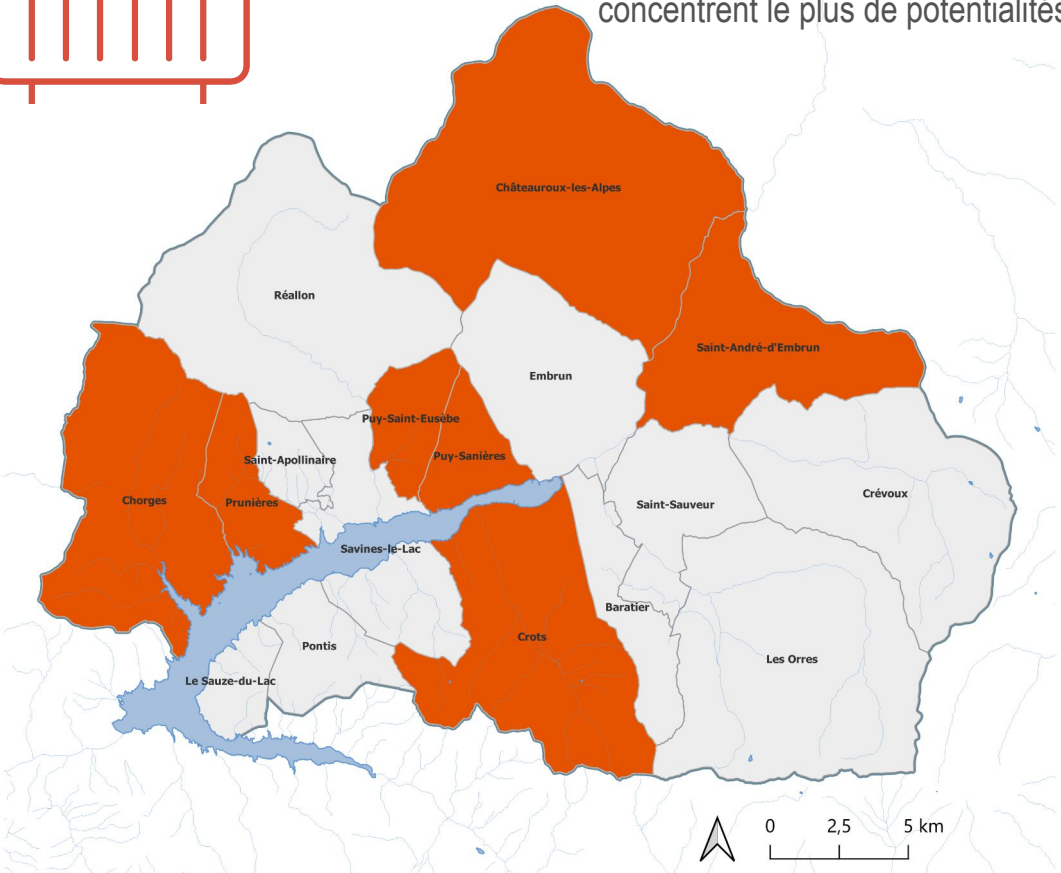
CRÉVOUX



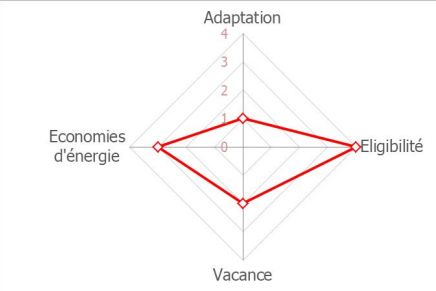
2 / Les premiers enjeux en matière de dispositif incitatif - Les besoins en rénovation énergétique



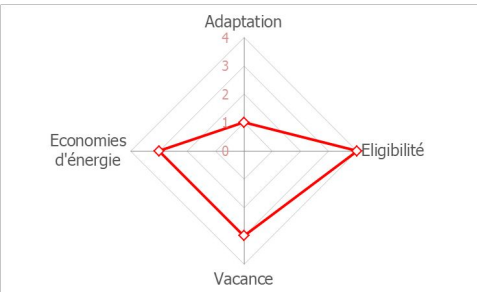
- Du fait des premiers éléments de diagnostic notamment du **taux de ménages éligibles au dispositifs ANAH** corrélé aux caractéristiques du bâti, les communes de **Puy Saint Eusèbe, Saint Andre d'Embrun, Crots, Chorges, Châteauroux les Alpes, Puy Sanières et Prunières** concentrent le plus de potentialités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



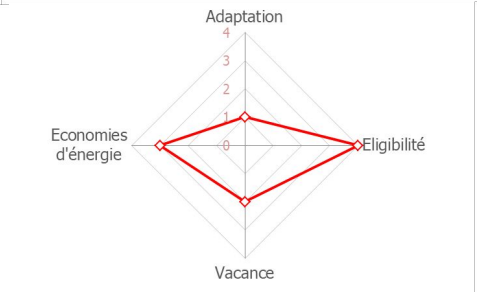
SAINT-ANDRÉ-D'EMBRUN



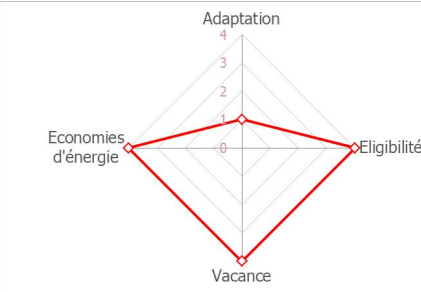
CROTS



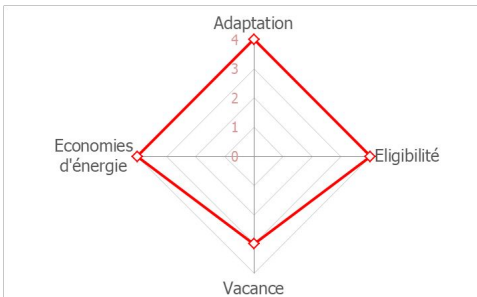
PUY-SAINT-EUSÈBE



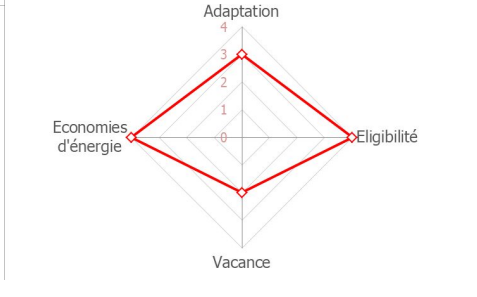
CHÂTEAUROUX-LES-ALPES



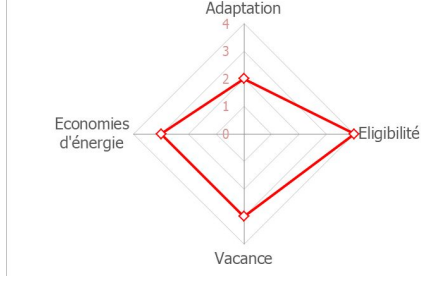
PRUNIÈRES



PUY-SANIÈRES

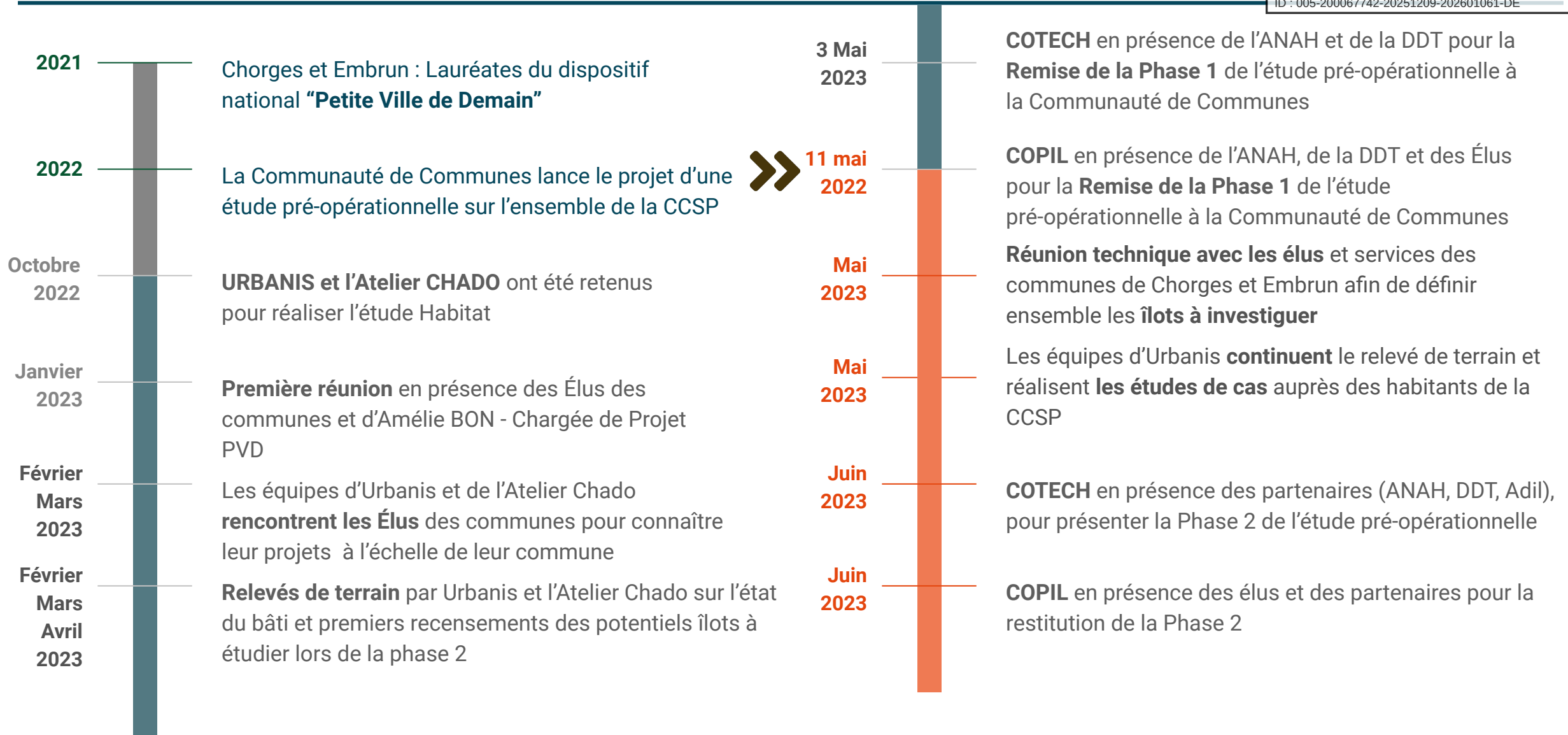


CHORGES



02

/ ET LA SUITE ?



Merci de votre attention

Envoyé en préfecture le 06/01/2026
Reçu en préfecture le 06/01/2026
Publié le
ID : 005-200067742-20251209-202601061-DE

Cheffe de projet

Clothilde VEYRET
clothilde.veyret@urbanis.fr

Atelier CHADO

Charlotte KUENTZ Adèle KUENTZ
atelierchado@orange.fr atelierchado@orange.fr

Chargés de Mission

Hugo BONO
Clara GHIRINGHELLI

Thermicien

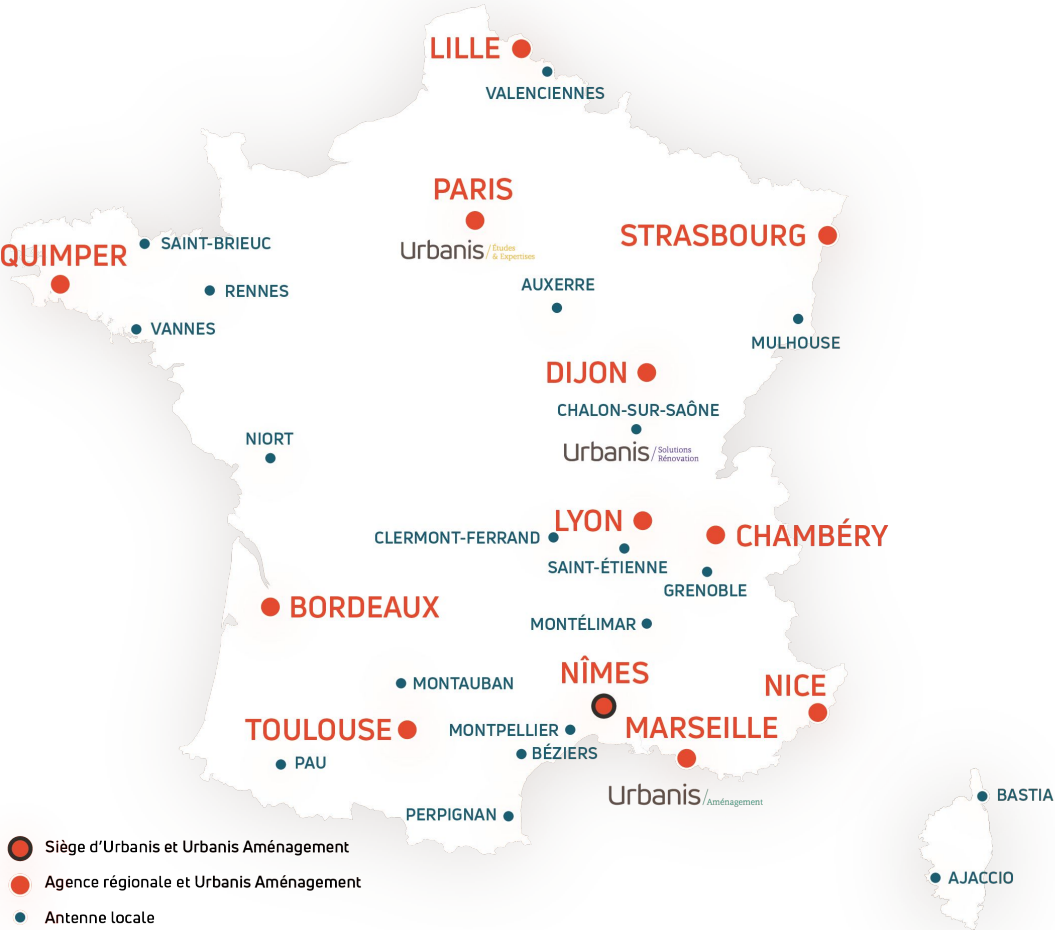
Mathieu DUROUX

Expert LHI

Zhaoling DRAGON

Juriste

Pierre PAGEON

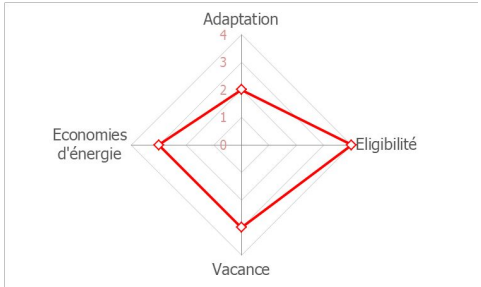


02

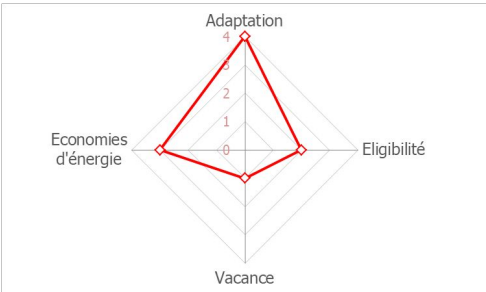
/ ANALYSE
APPROFONDIE ET
SCENARII D' ACTIONS



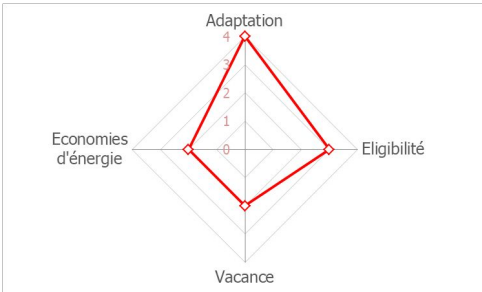
CHORGES



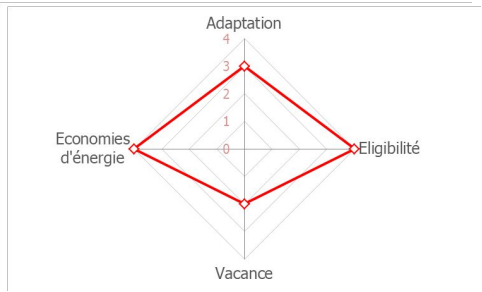
PONTIS



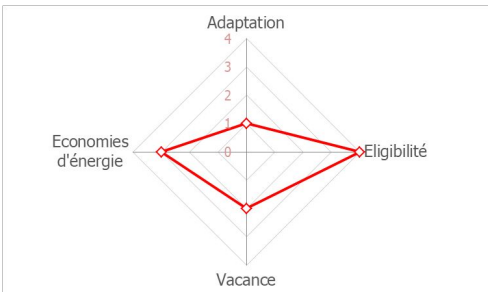
EMBRUN



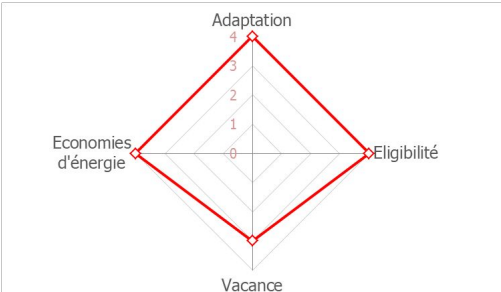
PUY-SANIÈRES



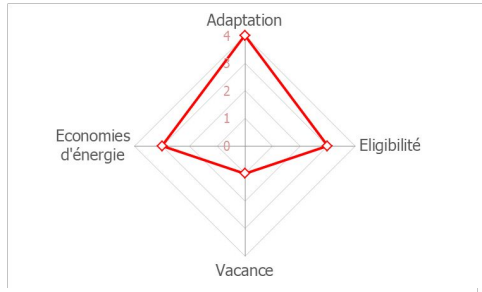
PUY-SAINT-EUSÈBE



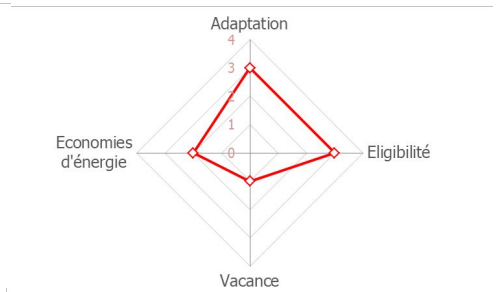
PRUNIÈRES



CRÉVOUX



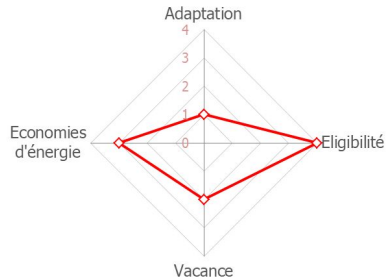
LE SAUZE-DU-LAC



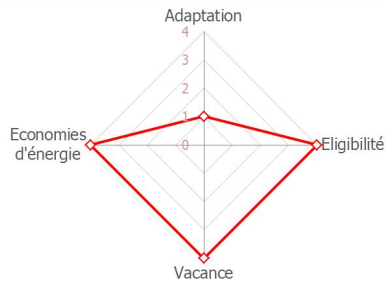


4 / Enjeux : des communes en difficultés

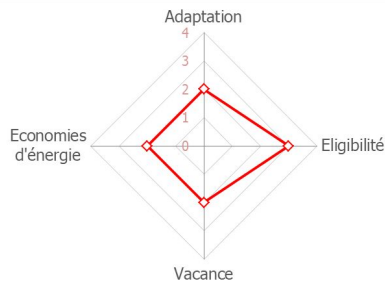
SAINT-ANDRÉ-D'EMBRUN



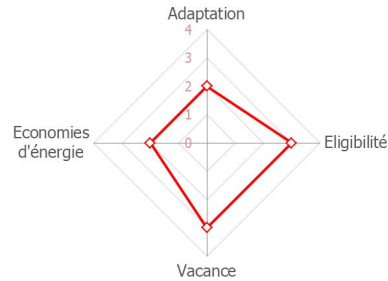
CHÂTEAUROUX-LES-ALPES



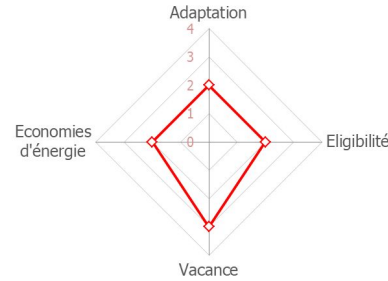
BARATIER



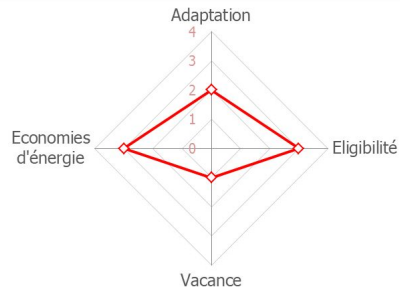
SAINT-SAUVEUR



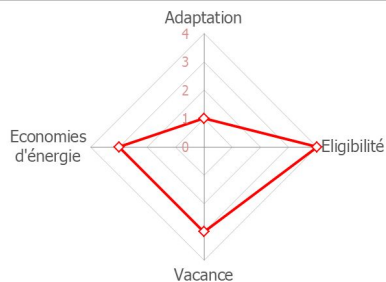
SAVINES-LE-LAC



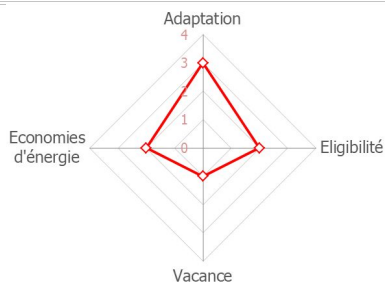
SAINT-APOLLINAIRE



CROTS



RÉALLON



LES ORRES

