



L'habitat dans le Haut-Pays grassois : expérimentation d'une démarche participative

Marion Vigouroux

► To cite this version:

Marion Vigouroux. L'habitat dans le Haut-Pays grassois : expérimentation d'une démarche participative. Géographie. 2018. dumas-01880600

HAL Id: dumas-01880600

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01880600>

Submitted on 25 Sep 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

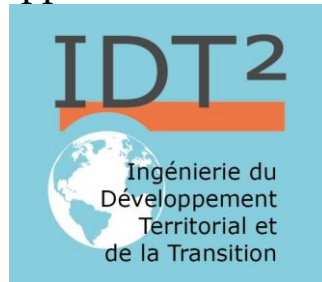
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Rapport de fin d'étude de Master 2

IDT²

Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition



L'Habitat dans le Haut-Pays Grassois

Expérimentation d'une démarche participative

Présenté par **Marion VIGOUROUX**
marionvig03@hotmail.fr

Le 10/09/2018 à l'Institut de Géographie Alpine, Grenoble

Stage effectué au Conseil de Développement du Parc Naturel des Préalpes d'Azur,
1, Avenue François Goby, 06460 Saint-Vallier-de-Thiey
sous la direction de René PERIER
Tuteur pédagogique : Marie-Christine FOURNY



Contrat de diffusion des rapports de fin d'étude d'IDT²

Entre

L'auteur du rapport de fin d'étude, Mme Marion VIGOUROUX

Adresse : 471 chemin de Bourgade, 82100 Castelsarrasin

Intitulé du rapport de fin d'étude :

L'Habitat dans le Haut-Pays Grassois, expérimentation d'une démarche participative

Et

L'université Grenoble Alpes pour le compte de l'Institut de Géographie Alpine (IGA) ; ci-après « l'Université ».

Article 1

Dans le respect des droits de propriété intellectuelle, relativement à la protection des données à caractère personnel, et soucieuse de donner davantage de reconnaissance aux rapports de fin d'étude réalisés par les étudiants de l'IGA, l'Université entend favoriser leur diffusion sur support papier et support électronique.

Article 2

Le présent contrat n'a pas de caractère exclusif. L'auteur se réserve le droit d'une diffusion concomitante de son rapport de fin d'étude aux conditions de son choix.

Article 3

L'auteur autorise l'Université à diffuser ses travaux dans les conditions suivantes :

	Oui	Non
CONSULTATION CONTROLEE SUR INTERNET	x	
DIFFUSION INTERNET SANS RESTRICTION D'ACCES	x	

Article 4

La signature du présent contrat n'oblige en aucun cas l'Université à diffuser le rapport de fin d'étude en ligne. Sa diffusion reste soumise à l'accord du jury.

Article 5

L'auteur certifie que l'exemplaire du rapport de fin d'étude remis à l'Université est conforme à la version officielle de son travail remise à ses enseignants.

Article 6

L'auteur est responsable du contenu de son œuvre. Il certifie avoir obtenu toutes les autorisations écrites nécessaires à la constitution de son rapport de fin d'étude. L'Université ne peut être tenue responsable de toute représentation illégale de documents et de tout délit de contrefaçon (plagiat). L'Université se réserve le droit de suspendre la consultation d'une œuvre après avoir pris connaissance du caractère illicite de son contenu.

ATTENTION: En cas de non dépôt du rapport de fin d'étude en bibliothèque, le diplôme ne pourra pas être délivré.

Fait à GRENOBLE, le

La direction

L'auteur

NOTICE ANALYTIQUE Rapport de fin d'étude M2 IDT² –Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2017/2018

OBSERVATIONS DU JURY
A : Très bon rapport de fin d'étude B : Bon rapport mais avec des faiblesses sur quelques aspects C : Rapport acceptable présentant un intérêt particulier sur certains aspects <i>Précisions éventuelles sur les faiblesses et les forces du mémoire :</i> Signatures

AUTEUR	NOM	PRÉNOM		
	Vigouroux	Marion		
TITRE	L'Habitat dans le Haut-Pays, expérimentation d'une démarche participative			
UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES & Institut de Géographie Alpine	Nom et prénom du Tuteur pédagogique	Nom de la structure dans laquelle le stage a eu lieu (et localisation)	Nom et prénom du responsable professionnel présent dans le jury	
	Marie-Christine Fourny	Conseil de Développement du PNR des Préalpes d'Azur, 1 rue François Goby, 06460 Saint-Vallier-de-Thiery	René Perier	
COLLATION	Nb. de pages	Nb. de volumes	Nb. d'annexes	Nb. de réf. biblio.
MOTS-CLÉS	Habitat ; Logement ; Participation citoyenne ; Diagnostic territorial ; Enquête			
TERRAIN D'ÉTUDE OU D'APPLICATION	Le Haut-Pays Grassois			
RÉSUMÉ français				
Ce rapport de fin d'étude est un retour d'expérience de stage au sein d'un conseil de Développement, dans le cadre d'une étude sur l'Habitat en milieu rural. Il retrace ainsi les problématiques du développement en milieu rural, notamment celle du logement, des résidences secondaires et de la concertation des acteurs autour d'un thème transversal.				
RÉSUMÉ autre langue				
This report shows a feedback of an internship in an associative organization, in the context of a study about housing in rural spaces.				

Remerciements

Je souhaiterais remercier toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce stage :

René Perier, mon tuteur professionnel, pour son accueil chaleureux et son accompagnement durant ce stage, ainsi que Renaud Dumas, pour sa disponibilité et ses conseils.

Marie-Christine Fourny, ma tutrice universitaire, pour sa disponibilité et ses conseils durant le stage.

Les membres du Conseil de Développement du PNR, et plus particulièrement Geneviève Campodonico et Françoise Simon, qui ont apporté leur soutien et participé aux réflexions.

Claire Van den Abeele, Sabine Begue et Jean-Pierre Rozelot pour leur contribution et leur soutien à la mission.

Toutes les personnes rencontrées, notamment lors des enquêtes, sans qui ce travail n'aurait pas été possible.

Danielle, Anna et Estelle, à la maison des Services au Publics, pour leur accueil et leur bonne humeur.

Aymeric et Jonas, qui m'ont soutenu pour la réalisation de cette étude.

Et mes parents pour leur relecture de ce rapport.

Tables des matières

Introduction.....	6
--------------------------	----------

Chapitre 1: Mission confiée.....	7
---	----------

I- LE CADRE DE REALISATION DE L'ETUDE.....	7
---	----------

1. Le PNR des Préalpes d'azur, un territoire de projet.....	7
a) Contexte géographique.....	7
b) La charte du Parc, un outil commun.....	8
c) Un territoire hétérogène.....	8
2. Lancement d'une étude : l'Habitat dans le Haut-Pays.....	9
a) un constat : les volets fermés.....	9
b) Le CdD, association citoyenne du PNR.....	9
c) Une étude portée en partenariat.....	10
3. L'encadrement et le suivi du stage.....	12
a) Le Comité de pilotage.....	12
b) Le comité d'accompagnement.....	13
c) Le positionnement du stagiaire.....	13

II- LE CAHIER DES CHARGES : CONSTRUCTION ET MODIFICATIONS.....	14
---	-----------

1. Un cahier des charges à s'approprier et compléter.....	14
a) La fiche action : document structurant... ..	14
b) ... à compléter avec une méthodologie... ..	15
c) ... et un rétro planning.....	15
2. Des évolutions chemin faisant.....	17
a) La nécessité d'une convergence pour co-construire les orientations stratégiques.....	17
b) des contraintes opérationnelles avec des incidences sur le programme de l'étude.....	18

Chapitre 2 : Perspectives opérationnelles et résultats attendus.....	20
---	-----------

I- LE PREDIAGNOSTIC : CONSTRUIRE UNE BASE DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT	20
---	-----------

1. Les objectifs d'un tel diagnostic.....	20
2. La mise en œuvre.....	20
3. La Synthèse.....	21
a) La demande en logement.....	21
b) L'offre en logement.....	22
c) Les conclusions du pré-diagnostic.....	22

II- LES ENQUETES : COMPRENDRE LES STRATEGIES ET MOTIVATIONS DES PROPRIETAIRES DE RESIDENCES SECONDAIRES.....	24
---	-----------

1. Objectifs.....	24
2. Mise en œuvre.....	24
3. Bilan.....	25
a) Freins et leviers pour la mise à disposition du logement.....	26

b) Freins et leviers pour une augmentation du présentiel.....	27
III- LES ATELIERS PARTICIPATIFS : CO-CONSTRUCTION D'UNE VISION TERRITORIALE.....	27
1. Les objectifs.....	27
2. Mise en œuvre.....	28
3. Résultats et perspectives de résultats.....	29
a) Les enjeux.....	29
b) Propositions de solutions.....	30
Chapitre 3 : Problème de développement territorial posé.....	31
I- UN CONTEXTE GEOPOLITIQUE QUI CONTRIBUE A DES LOGIQUES DE CENTRE-PERIPHERIE.....	31
1. La gouvernance comme cadre d'action pour les politiques de l'Habitat.....	31
a) La Communauté d'agglomération du pays de Grasse: de la côte urbanisée aux montagnes rurales.....	31
b) Des gestionnaires en majorité urbains.....	31
c) La dépendance politique du haut-pays à celle de l'agglomération.....	32
2. Une situation d'arrière-pays avec des tendances au repli sur soi.....	33
a) Une différenciation des territoires, vécue comme une dépréciation par les habitants du Haut-Pays.....	33
b) « L'entre soi des petits villages », un frein à l'intégration.....	33
II- L'HABITAT ET LE LOGEMENT : DES NOTIONS TRANSVERSALES QUI FONT INTERVENIR UNE DIVERSITE D'ACTEURS.....	34
1. Le logement : un besoin fondamental qui fait intervenir une multiplicité d'acteurs.....	34
a) Les acteurs du privé.....	34
b) Les acteurs publics.....	34
2. La nécessité de penser le logement dans un contexte global.....	36
a) L'Habitat : une interaction entre différent éléments.....	36
Chapitre 4 : Les apports du stage.....	37
I- UNE CONTRIBUTION OPERATIONNELLE ET REFLEXIVE.....	37
1. La réalisation de l'étude, un travail de diagnostic territorial.....	37
a) Le soutien des enseignements complémentaires durant le master.....	37
b) Les Ateliers professionnels de master : un atout pour le stage.....	38
2. Un rôle d'intermédiaire dans la structure et avec les partenaires.....	38
II- UN STAGE RICHE EN APPRENTISSAGES.....	39
1. L'Habitat et le Logement : une nouvelle clé de lecture du territoire.....	39
2. Apprentissages opérationnels au contact du terrain et des différents acteurs.....	39
3. L'expérience, une opportunité pour mieux se connaître.....	40

Conclusion.....	41
Table des figures.....	42
Bibliographie.....	43
Annexes.....	44

Introduction :

Ce rapport de fin d'étude présente un travail réalisé au sein du Conseil de Développement du Parc Naturel des Préalpes d'Azur lors d'un stage qui a débuté le 12 mars et pris fin le 7 septembre 2018.

Ce stage a fait l'objet d'une diffusion d'offre ; mon profil a été retenu. En effet, je me suis intéressée aux espaces ruraux dans mes travaux universitaires et, dans le cadre de mon investissement associatif, aux organisations citoyennes, en particulier celles qui œuvrent pour la Transition.

Ma volonté de garder des approches complémentaires durant mon parcours m'a doté d'une capacité d'adaptation et m'a permis d'adopter un regard systémique dans mes démarches de développement territorial.

C'est dans la continuité de ces logiques que se sont orientées mes recherches de stage. J'étais à la fois à la recherche d'un sujet peu abordé et je souhaitais intégrer une structure associative tournée vers des problématiques rurales.

L'offre de stage proposait d'étudier l'Habitat dans le Haut-Pays Grassois au sein d'un Conseil de développement, situé dans un Parc Naturel Régional du Sud Est de la France. Le projet est né d'un constat : les maisons de ce territoire rural et montagnard présentent des « volets fermés » tout ou partie de l'année. Ces logements inoccupés ne sont pourtant pas disponibles au regard de l'offre en logements. Ce constat fait écho à plusieurs autres enjeux du Haut-Pays : Des logements peu performants et très coûteux énergétiquement, un parc locatif très restreint, un développement touristique à construire...

Des réflexions ont alors été menées par le Conseil de Développement du PNR, avec l'aide du Conseil de Développement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, le PNR des Préalpes d'Azur et la communauté d'agglomération. A l'issue de ces échanges il a été décidé de lancer une étude partenariale sur la problématique de l'Habitat dans le Haut pays.

En effet, le logement est un produit : maison, appartement... Et l'Habitat est un service, un espace constitué, entre autre, de logements ; ces deux notions complémentaires interagissent l'une avec l'autre. La volonté d'agir sur les différentes problématiques constatées a donc conduit à la nécessité d'aborder ces deux sujets.

L'association que représente ma structure d'accueil, ancrée sur le territoire depuis 2009, tient un rôle de proximité avec les habitants. Son investissement au sein du PNR est donc à la fois d'encourager la participation citoyenne et de faire des propositions aux instances décisionnaires

Compte-tenu du contexte, la problématique de ce stage est la suivante : Comment améliorer la politique de l'Habitat, notamment de l'offre en logement d'un territoire rural, au travers d'une démarche participative ?

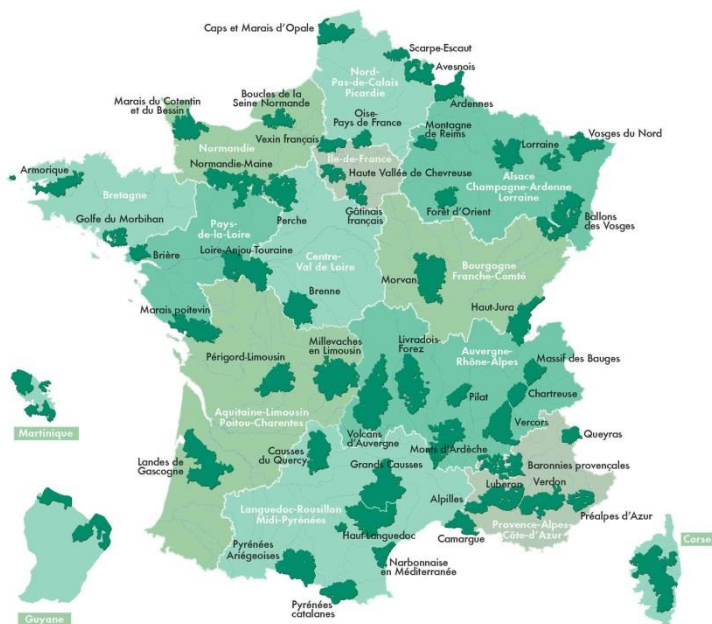
Mission confiée

I- LE CADRE DE REALISATION DE L'ETUDE

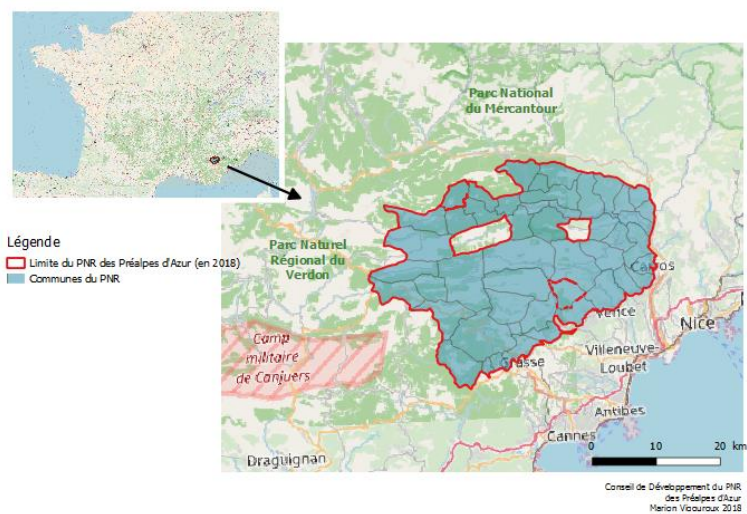
1. Le PNR des Préalpes d'azur, un territoire de projet

a) Contexte géographique

Le territoire d'étude se situe dans le PNR des Préalpes d'Azur. Il se place ainsi dans une continuité de 3 autres parcs attenants : le Parc des Alpilles, le Parc du Luberon et le Parc du Verdon.

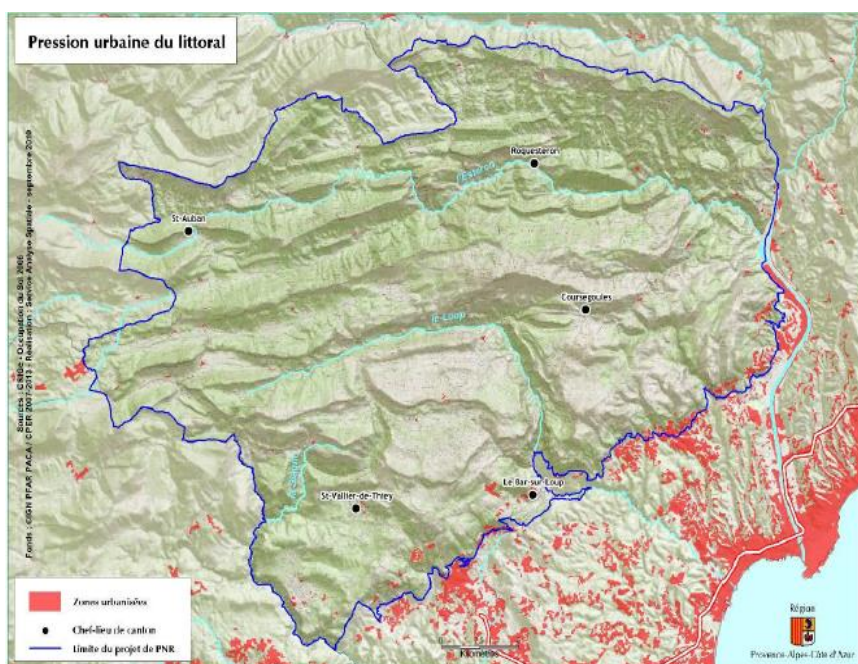


carte 1 : Les PNR de France
source : Parc régionaux de France



carte 2 : Le Parc Naturel des Préalpes d'Azur

Le Parc des Préalpes d'Azur se situe donc dans le département des Alpes maritimes, en région Provence Alpes côte d'Azur.



carte 3 : Un relief marquant
source : Région PACA

Au Nord des côtes urbanisées, le Parc marque le début des Alpes. Le territoire de Projet est alors marqué par trois rivières constitutives : La Siagne, le Loup et l'Esteron. La carte ci-contre illustre l'écoulement des eaux, parallèle à la côte. Ces rivières façonnent ainsi les vallées de notre territoire, également parallèle au littoral. Cet élément, outre son aspect géophysique, montre en réalité une barrière naturelle de taille entre le sud et le nord du territoire. Plus qu'un relief,

comprenons ici que les 3 cols consécutifs séparant St-Vallier-de-Thiery de Saint-Auban sont aussi les marqueurs d'un éloignement conséquent en termes de distance-temps, et d'une limite géographique ancrée historiquement.

b) La charte de Parc, un outil commun

La charte du Parc, signée en 2012 par 45 maires, a pour ambition de devenir un outil majeur de réappropriation du territoire. Le diagnostic de territoire préalable à la création du Parc fut le document majeur sur lesquels se sont basées les négociations concernant les orientations du Projet de PNR. La charte, dans sa finalité, englobe plusieurs objectifs et orientations stratégiques pluri-thématiques.

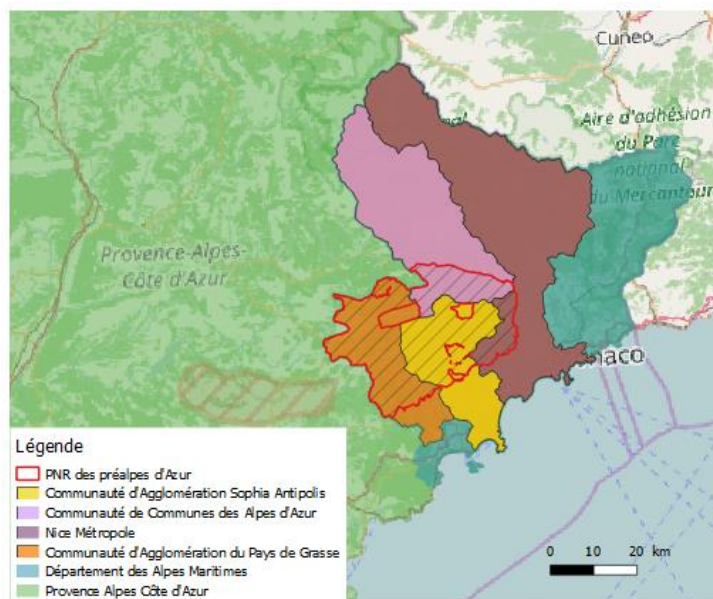
Le projet de Parc est initialement porté par les communautés de communes, la Région et le Département, auquel se sont ralliés la société civile, notamment une association : les Amis du Parc. La volonté d'un tel projet était d'unir les partenaires pour le développement économique du territoire, tout en assurant la conservation et la protection de l'environnement.

c) Un territoire hétérogène

Le Parc est donc partagé en 4 EPCI, leur gestion des services se verra donc partagée de la même façon.

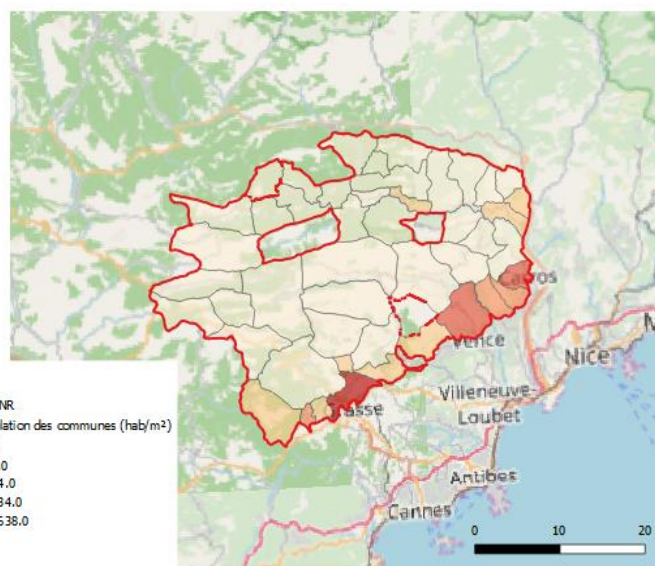
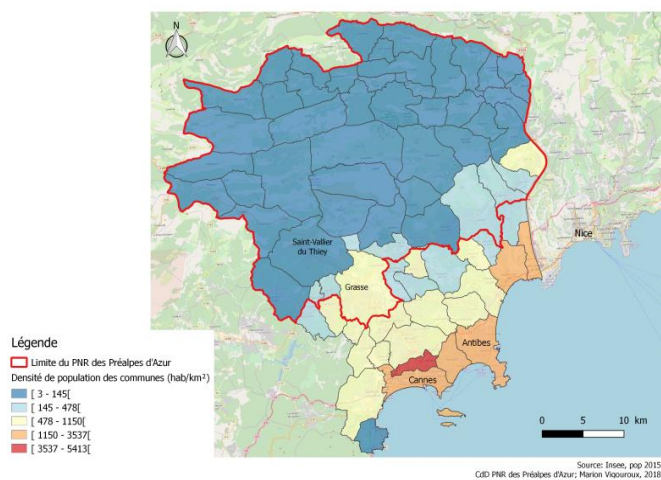
Les 47 communes du Parc (depuis 2018) se démarquent du littoral notamment par leur faible densité. La population de 119000 habitants n'est pas pour autant équitablement répartie au sein du parc, comme le démontre la deuxième carte. Loin d'être un territoire homogène, le parc englobe différentes réalités.

carte 4 : Les partenaires



CDD PNR06
Merion Vigouroux 2018

carte 5 : densité de populations



Carte 6 : densité de population du Parc

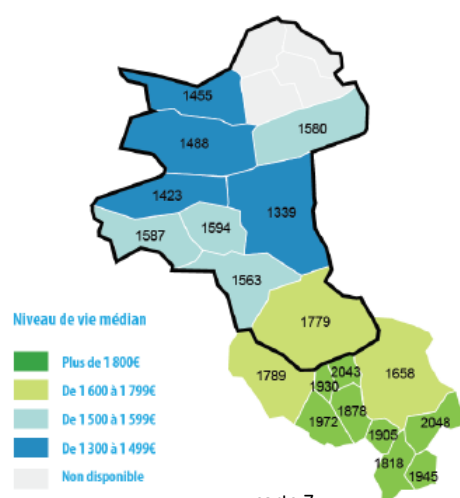
Source: insee, pop 2015
CDD PNR06
Merion Vigouroux 2018

Les indicateurs démographiques, que nous verrons plus en détails ultérieurement, montrent aussi un accroissement de la population à deux –voir trois– vitesses, avec une croissance parfois négative dans le Nord du territoire.

Certains indicateurs économiques tendent également à appuyer les différences entre Sud et Nord du territoire. C'est ce que montre la carte ci-contre, appliqué au territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Se dessine alors une division du territoire, au regard de sa situation économique et démographique : le piémont, le moyen-pays et le haut-pays, ce dernier étant le point d'intérêt de notre étude.

Cartographie du niveau de vie médian mensuel par unité de consommation
Source : Insee, Filosofi 2013



carte 7

Sources : PLH du Pays de Grasse

2. Lancement d'une étude : l'Habitat dans le Haut-Pays

a) Un constat : les volets fermés

Comme nous l'avons montré précédemment, le Haut-Pays se différencie du sud du territoire par de faibles densités de populations. Le constat également fait par les membres du Conseil de Développement est celui d'un territoire avec peu de présentiel. Les « volets fermés » en sont le premier marqueur. En effet, les maisons de villages et des communes du Haut-Pays se retrouvent fermées tout ou partie de l'année. En parallèle, il semble se développer une demande en logement, qui reste sans réponse. Les personnes voulant s'installer sur le territoire (jeunes, familles, retraités) ne peuvent accéder à la location par manque de disponibilité, et le territoire, qui développe actuellement une stratégie touristique, ne semble pas prêt à l'accueil de ces touristes à venir. De plus, Le Parc Naturel Régional, dans son objectif de préservation et protection de l'environnement et du patrimoine, serait compromis par la construction trop importante de maisons ou appartements afin de loger ces personnes. Le premier questionnement est celui d'une possible « optimisation » du bâti. Mais les problématiques concernant les logements semblent autrement plus complexes, notamment au regard de l'entretien du bâti ou des difficultés pour les habitants de faire face à des contraintes liées à l'énergie. Une réflexion est ainsi lancée lors d'un colloque organisé en juin 2017. Plusieurs questions sont alors abordées :

- Comment remplir les obligations en matière de logements sociaux sur le Moyen et sur le Haut-Pays ?
- Comment rénover l'Habitat dans le cadre des contraintes énergétiques ? Comment lutter contre la précarité énergétique ?
- Comment améliorer la question des locations saisonnières ? Comment être plus efficace pour les baux locaux ?
- Quels hébergements dans le cadre d'un tourisme écoresponsable ?

Le colloque, organisé à Briançonnet, a réuni différents acteurs : les membres du Conseil de Développement du PNR des Préalpes d'Azur, ceux du Conseil de Développement du Pays de Grasse, mais aussi des élus, maires de communes, des chargés de mission à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, et membres d'autres associations du territoire.

Plusieurs éléments sont alors soulevés, le premier étant qu'une simple approche par le logement est limitée pour comprendre les problématiques du Haut-Pays. « Il faut élargir la question de « l'habiter », bien au-delà du seul logement : vivre au pays implique aussi d'y travailler et le travail concerne autant les locations saisonnières que le tourisme. »¹ Parmi les enjeux abordés, l'un d'eux semble néanmoins se dessiner comme une trame directive : les logements vacants. En effet, le parc immobilier (que nous verrons plus en détails ultérieurement) est suffisant, c'est sa disponibilité qui pose problème. Or ces logements vacants semblent corrélés avec un bâti dégradé. Par ailleurs d'autres logements sont peu habités et les demandes en locations saisonnières sont réelles.

Il semblerait alors que l'enjeu soit de trouver des modalités permettant de remettre sur le marché ces logements vacants et d'adapter les politiques de l'Habitat aux besoins du Haut-Pays, afin de revitaliser le territoire.

A l'issue de ces échanges, la proposition est faite, lors d'une réunion entre le Conseil de Développement du PNR et celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, de porter une étude commune, avec un stagiaire, sur « l'Habitat dans le Haut-Pays ».

b) Le CdD, association citoyenne du PNR

Le Conseil de Développement du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (CdD PNR) est une association loi 1901, dont l'existence est en lien étroit avec celle de la Charte du Parc.

Il s'agit donc d'une « instance de concertation, de participation et de dialogue territorial, inscrite dans une logique d'écoute et de proximité avec les habitants du Parc. »² Il se compose donc de citoyens et d'acteurs locaux divers rassemblés pour le développement durable du PNR et du suivi de la Charte du Parc.

L'association fonctionne de façon collégiale, c'est-à-dire que l'ensemble des membres assure collectivement la gestion de l'association.

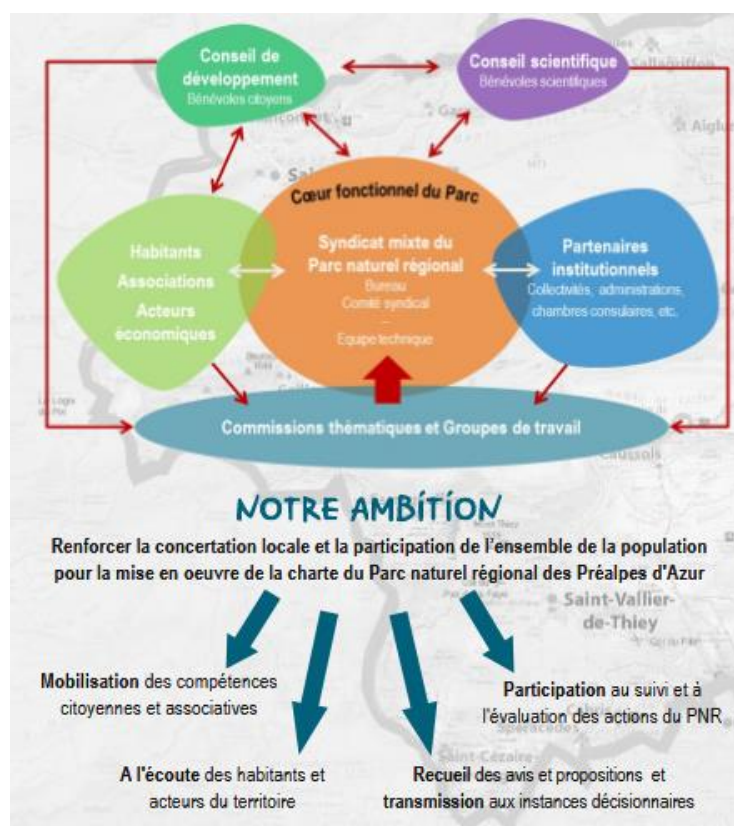


Schéma 1
sources : CdD PNR06

¹ Extrait du Compte-Rendu du Colloque, le 24 juin 2017

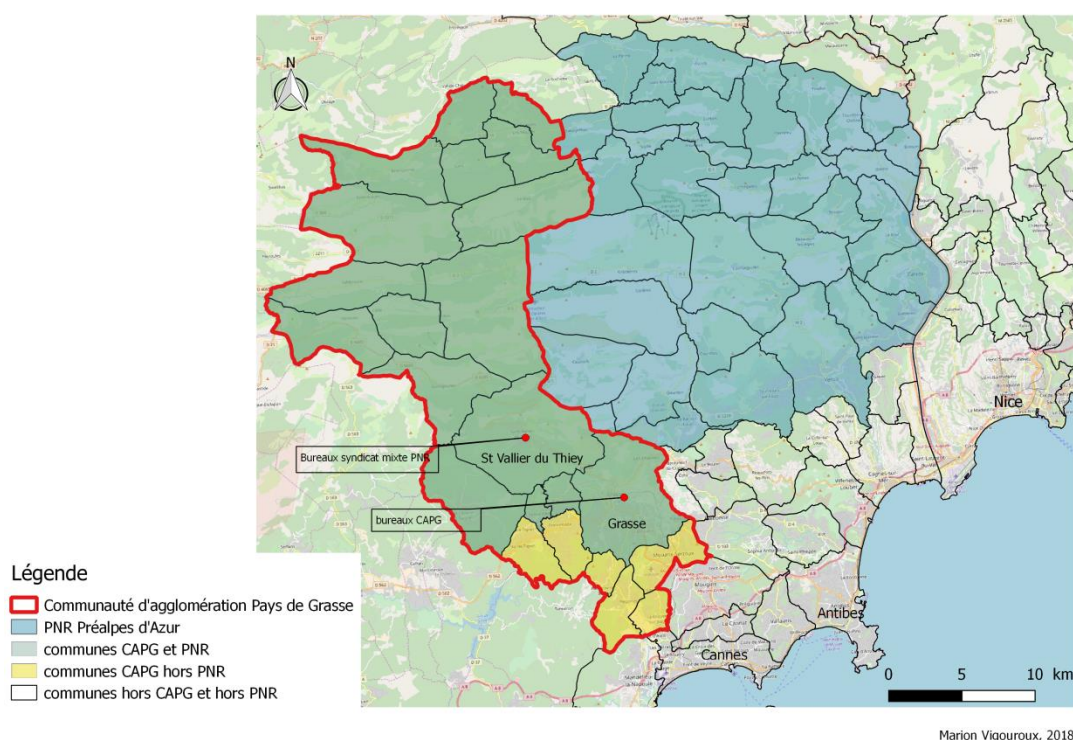
² Extrait de la présentation du CdD sur le site du PNR des préalpes d'Azur

Les sujets qu'ils abordent sont donc liés à ceux de la Charte. Il peut s'agir d'agriculture, de paysages, de biodiversité, ou, comme c'est le cas présentement, d'Habitat.

c) Une étude portée en partenariat

L'Habitat, comme le logement, sont des services gérés par les intercommunalités. Les réflexions ont ainsi été menées conjointement par les acteurs concernés. D'une part, par le CdD du Parc, particulièrement concerné par les problématiques du Haut-Pays, et de l'autre par le CdD de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, concerné par l'ensemble du territoire de la CAPG, qui, depuis 2014, a la compétence Habitat pour l'ensemble du territoire (ci-dessous).

Carte 8 : le territoire de projet



Le partenariat construit est né d'un double intérêt :

-L'un lié à la problématique : l'Habitat dans le Haut-Pays doit être traité de façon différenciée avec le reste du territoire, compte tenu de ses problématiques singulières. Il s'agit également d'enjeux à intégrer dans les objectifs du Parc, et de la charte de ce dernier. Cependant, le soutien de la structure en charge de ce service est une nécessité en vue d'améliorer les politiques de l'Habitat.

-L'autre intérêt est celui d'initier des relations plus étroites avec le CdD de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, avec un objectif à plus long terme de travailler conjointement sur d'autres thématiques dans l'avenir. L'un des objectifs du CdD du PNR est en effet de travailler en partenariat avec différents acteurs du territoire. Le CdD de la CAPG, homologue de celui du parc, paraît alors tout indiqué pour construire l'étude.

Le partenariat des deux structures permet alors d'ouvrir des opportunités pour le déroulement et l'impact de l'étude, notamment avec l'intégration de chargés de mission de la CAPG dans ce travail. C'est ainsi que se forme un groupe composé d'acteurs de différentes structures autour de l'étude de « l'Habitat dans le Haut-Pays Grassois ».

Le CdD du Parc portera donc le stage et le CdD de la CAPG accompagnera l'étude et fournira des ressources matérielles et organisationnelles, tels qu'une convention pour utiliser les bureaux de la Maison des Services au Public de Saint-Auban, ou la convocation de la Commission Habitat du Pays de Grasse pour l'accompagnement de l'étude.

3. l'encadrement et le suivi du stage

Afin d'organiser le déroulement de la mission, et en particulier l'accompagnement du stage, les deux structures ont formé deux instances, dont les rôles seront différents : le Comité de pilotage et le Comité d'accompagnement

a) Le comité de pilotage

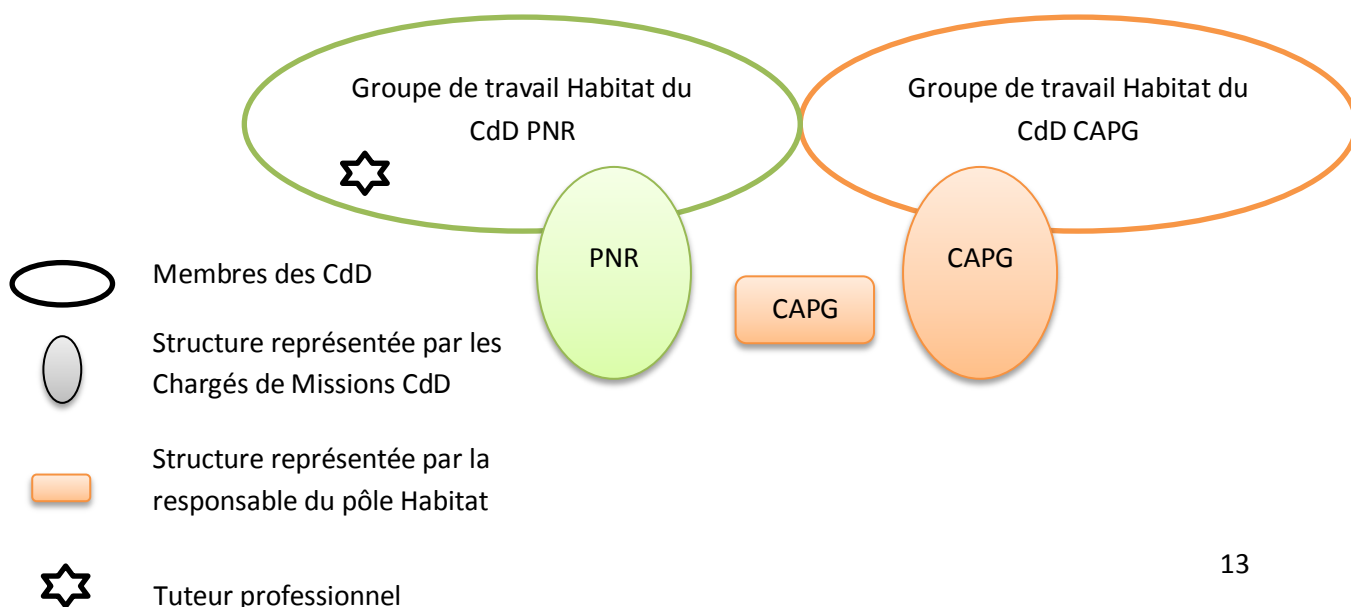
Le Comité de pilotage, ou groupe de travail, est constitué, d'une part, du « groupe de travail Habitat » du Conseil de Développement du PNR. Il s'agit alors des membres de l'association ayant manifesté leur intérêt pour l'étude et le souhait d'y participer. D'autre part, il est composé des membres du CdD CAPG ayant également manifesté le souhait d'intégrer l'étude.

Ce comité de pilotage intègre également les deux chargés de missions en charge des CdD, c'est-à-dire Renaud Dumas, associé à la structure PNR et entre autre chargé de Mission CdD PNR ; et Sabine Bègue, associée à la structure CAPG et entre autre chargée de mission CdD CAPG.

Le comité sera également composé de Claire Van Den Abeele, responsable du pôle Habitat de la CAPG.

Parmi les membres du comité de pilotage, René Périer, membre et trésorier du CdD PNR est le tuteur de ce stage.

Schéma 2 : composition du comité de pilotage



Ce groupe de travail a pour objectif d'accompagner l'étude, d'en assurer le suivi constant, afin de pouvoir s'en saisir à l'issue des 6 mois de stage, mais aussi de discuter ensemble des orientations stratégiques de l'étude. Des réunions régulières sont donc organisées, notamment lors de moments charnières, nécessitant de faire des choix.

b) Le comité d'accompagnement

Il s'agit d'un comité constitué essentiellement de la Commission Habitat de la CAPG. En effet, grâce au partenariat entre les deux structures la CAPG s'associe largement au projet, et, par le biais de Claire Van den Abeele, rend possible la mobilisation de cette commission autour de l'étude. La commission est alors composée d'élus (notamment l'élue à l'Habitat de la CAPG), mais aussi de chargés de missions de différentes structures, dont la DDT, ou la CAPG, avec des techniciens concernés différemment par le sujet : le pôle solidarité des territoires, la chargée du Schéma de Cohérence Territorial, la Chargée de Mission aux affaires culturelles et développement touristique... A cette commission s'ajoutent des Chargés de Missions du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur, également concernés par l'étude : La chargée de mission tourisme et le chargé de mission développement local et innovation.

Le rôle de cette instance sera alors, comme son nom l'indique, d'accompagner l'étude, en proposant des orientations et des conseils ou réflexions. Elle assure également une valorisation de l'étude grâce à une mise en commun et un suivi du travail en permettant une appropriation des résultats.

Ainsi la commission se réunira deux fois : à l'issue du pré-diagnostic, pour discuter des orientations opérationnelles de l'étude, et à la fin pour un partage des résultats et une valorisation.

c) Le positionnement du stagiaire

Au regard des éléments de contextes dressés, il apparaît que la problématique et la mission revêtent une certaine complexité. En effet, la transversalité du thème Habitat et des approches possibles nécessitent de faire des choix quant à l'angle d'approche pour atteindre nos objectifs. Par ailleurs, la mission fait intervenir de multiples acteurs, réunis autour du projet, mais également à intégrer au fur et à mesure.

Egalement, le partenariat entre les deux Conseil de Développement engendre d'autres difficultés, notamment de positionnement dans le stage. En effet, les enjeux pour les deux structures concernant ce projet sont différents. Si l'un (le CdD du Pays de Grasse) est plus concerné par la problématique de l'Habitat, c'est-à-dire du cadre global dans lequel s'inscrit le logement, l'autre (le CdD PNR) est plutôt investi dans la question de l'optimisation des logements vides (c'est-à-dire le produit final, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison), et de l'augmentation de l'offre en logement.

Il apparaît ainsi la nécessité de faire converger les objectifs, ou de trouver des compromis, afin de spécifier et cibler les objectifs et le cadre de l'étude vers lequel le stage tendra.

II- LE CAHIER DES CHARGES : CONSTRUCTION ET MODIFICATIONS

1. Un cahier des charges à s'approprier et compléter

a) La fiche action : document structurant...

Dès le début du stage, une fiche action rédigée préalablement a été proposée, afin d'en prendre connaissance puis de la compléter.

Cette fiche action contient l'essentiel du fonctionnement et de la portée de l'étude. Elle est construite en cinq points : Contexte général du projet ; Montage institutionnel du projet ; Descriptif du projet ; Communication et impacts ; Moyens à mettre en œuvre.

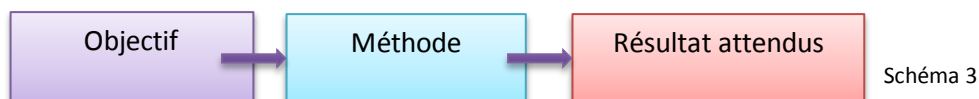
- Contexte général du projet : cette partie décrit l'historique et l'origine du projet, notamment avec le constat des « volets fermés » puis de la décision prise lors du colloque de faire une étude pour mieux connaître ces logements fermés. Elle contient aussi les objectifs de l'action. L'objectif final est ainsi initialement décrit comme étant « d'améliorer la connaissance des logements « vides » tout ou partie de l'année, de l'Habitat plus généralement, et de connaître les motivations/stratégies/difficultés rencontrées des propriétaires concernés et des institutions, en vue d'enrichir et d'améliorer la politique de l'Habitat sur ce territoire ». Elle contient également les sous-objectifs partenariaux, dont ceux de construire un espace de dialogue et de répondre aux besoins d'échanges entre les territoires du Parc et ceux de l'agglomération. De même on y trouve une description de sous-objectifs opérationnels, tels que favoriser la réhabilitation énergétique des logements, relayer l'information sur les dispositifs existants, proposer des projets aux élus ou encore convaincre les propriétaires et élus qu'ils sont des acteurs du développement économique du territoire. L'élément que nous retenons également du contexte de l'étude est le lien qu'elle a avec la Charte du Parc. L'étude fait en effet écho à la charte selon l'Axe 2 et l'Axe 3, qui sont respectivement : « Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique » et « Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines ». ces axes sont détaillés en orientation stratégiques et articles dont « promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs » ou encore « Préserver et anticiper les paysages de demain ». Ces liens à la charte sont les fondements de l'action du conseil de Développement du Parc et doivent guider la réflexion lors de l'étude, notamment lors des propositions de solutions.
- Montage institutionnel du Projet : précise qu'il s'agit d'un sujet dont se sont autosaisi les deux conseils de développement et qu'il réunit plusieurs partenaires, dont les différents chargés de missions au parc et à la CAPG, ou encore les communes du territoire, le PNR, la communauté d'agglomération, et les autres intercommunalités du Haut-Pays. On y trouve également des précisions sur les modalités de gouvernances, décrites précédemment, avec les deux comités et leur composition. Cette partie permet donc de comprendre l'organisation et les acteurs avec lesquels le stage sera en lien étroit.
- Descriptif du projet : contient les informations quant aux cibles du projet et au territoire concerné, soit les habitants et communes propriétaires comme cible, et le territoire Nord de la CAPG, qui englobe 12 communes. Cette partie contient également le descriptif de l'action (détails de la méthodologie et des phases de travail, ainsi que le calendrier et les productions finales. Afin de s'approprier au mieux la mission, il a été proposé que cette fiche soit complétée par le stagiaire, nous détaillerons ainsi ces éléments ultérieurement.

- Communication et impacts : précise les modalités de communication de l'étude, au travers des réseaux des deux CdD.
- Moyens à mettre en œuvre pour la réalisation de l'étude : sont décrits comme étant un stagiaire, les frais pour l'organisation de réunions, impressions, communication et les temps travail des chargés de mission associés. Cette partie précise quelle structure engage quels coûts.

Cette fiche action est un document structurant pour l'étude, il en décrit les raisons, mais aussi les attentes et les moyens pour y parvenir. Ce premier document sert alors de base pour la construction de la méthodologie et du programme de travail du stage.

b) ... à compléter avec une méthodologie...

A partir des attentes de la structure et des objectifs du stage et de l'étude, la fiche action devait être complétée par le stagiaire. Il s'agit alors de proposer une méthodologie, sur la base d'une proposition faite par le CdD PNR de diviser le travail en trois grandes phases : I-pré-diagnostic ; II-enquêtes ; III-Atelier. Afin de spécifier au mieux les attentes et objectifs de chaque phase, nous avons proposé une note méthodologique organisée ainsi :



La note méthodologique proposée est alors la suivante :

Phase I : Pré-diagnostic (2 mois)

Objectifs : 1. Construire une base de connaissances sur l'Habitat du territoire ; 2. Etablir un état des lieux de l'Habitat sur le territoire ; 3. préparer la phase d'enquête.

Moyens : 1. Synthèse à partir des ressources documentaires existantes (PLH, contrat de ruralité, charte du parc, INSEE...) ; 2. Entretiens exploratoires avec des acteurs identifiés ; 3. Analyse des deux premiers points et mise en place du programme de la phase II.

Résultats attendus : 1. Un document qui servira à la fois de « culture de l'Habitat » pour la stagiaire dans ses travaux et de connaissances communes et partagées pour l'étude. ; 2. Un pré-diagnostic qui affinera et ciblera les problématiques autour de l'Habitat sur les 13 communes concernées ; 3. Une typologie des communes et un programme d'enquête.

Phase II : Enquête et diagnostic (2 mois)

Objectifs : 4. Enrichir le pré-diagnostic en intégrant les habitants au processus

Moyens : 4.a. Elaboration d'un ou plusieurs questionnaires d'enquête (à déterminer après phase I) ; 4.b. Elaboration d'un échantillonnage et prises de RDV ; 4.c. Administration du questionnaire ; 4.d. Analyse des réponses.

Résultats attendus : 4. Un document de synthèse comportant les résultats de l'enquête

Phase III : Formulation d'enjeux et propositions d'actions (2 mois)

Objectifs : 5. Partager le diagnostic avec les habitants pour co-construire les enjeux autour de l'Habitat ; 6. Rendre possible l'émergence de propositions de solutions par les habitants du territoire ; 7. Proposer des solutions innovantes sur le territoire pour répondre aux enjeux.

Moyens : 5. Ateliers participatifs sur la base des résultats de la phase I et II ; 6. Ateliers participatifs de prospective en réponse aux enjeux définis dans les Ateliers précédents ; 7. Recherches internet sur les initiatives sur d'autres territoires.

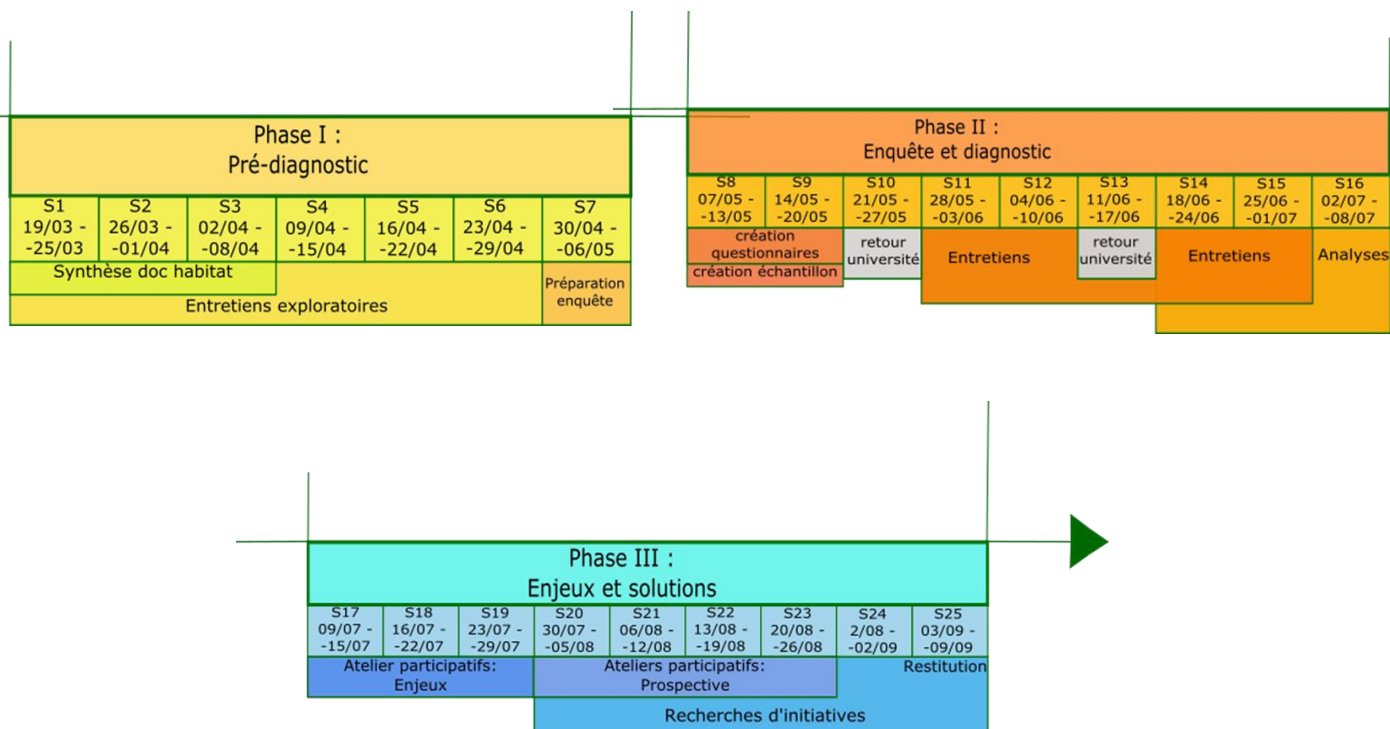
Résultats attendus : 5. Une liste d'enjeux formulés clairement ; 6. Des pistes de solutions souhaitables pour les habitants répondant aux enjeux qu'ils auront définis ; 7. Une liste descriptive d'actions menées dans d'autres territoires pouvant répondre aux enjeux établis.

Ces trois grandes phases peuvent ainsi être résumées par : une première synthèse des documents et données concernant l'Habitat dans le Haut-Pays ; Une deuxième phase d'enquête avec des entretiens auprès de propriétaires et une troisième phase d'Ateliers participatifs pour formuler les enjeux de l'Habitat et du logement dans le Haut-Pays puis par la formulation de propositions pour améliorer la politique Habitat.

c) ... et un rétro planning

Toujours en fonction des trois phases et des objectifs et méthodologie proposés, Nous avons co-construit un rétro-planning, qui, nous le verrons, fut l'objet de plusieurs modifications durant le stage. Les premiers éléments intégrés à ce retro-planning furent donc les différentes phases avec des dates de rendus ou des moments de réunions avec les comités de pilotage et d'accompagnement. Il se présente alors sous la forme suivante :

Schéma 4 : première version du rétro-planning



Ce rétro-planning fut celui présenté lors de la première réunion du groupe de travail et sera le support de réflexions pour organiser les différentes réunions des comités, ainsi que des modifications des temporalités des différentes phases.

2. Des évolutions chemin faisant

a) La nécessité d'une convergence pour co-construire les orientations stratégiques

Nous l'avons précédemment souligné, les intérêts des deux Conseils de Développement, partenaires pour l'étude, sont différents. Le CdD PNR favorise une approche par le logement, avec des objectifs opérationnels liés à une ouverture des « logements fermés » et le CdD CAPG préfère une approche de l'Habitat, où il s'agirait plutôt de cibler les problématiques du Haut-Pays et déterminer des leviers pour y faire face. Nous l'avons également précisé, les deux structures s'étaient déjà réunies, en juin 2017 autour de la thématique de l'Habitat dans le Haut pays, et elles en avaient déduit qu'il existait une multitude d'approches possible pour comprendre les problématiques de l'Habitat et du logement dans le Haut-Pays (énergie, entretien du bâti, location touristiques, mise à disposition des logements vides...) Ainsi, la première phase de travail, la construction d'un pré-diagnostic, a également pour but d'aider à la décision quant à la problématique spécifique sur laquelle mènera l'étude. Cette phase, qui se veut synthétique de plusieurs documents concernant le logement dans le Haut-Pays, sera alors présentée en Comité d'accompagnement (composé entre autre de la commission Habitat de la CAPG), qui, comme son nom l'indique, accompagnera le projet, en proposant des orientations pour l'étude. Ce comité sert alors de médiateur externe aux deux structures. Il propose une approche, au regard du premier diagnostic et de l'expertise des acteurs.

Or à l'issu du pré-diagnostic, il apparaît qu'une étude basée uniquement sur le logement serait limitée pour comprendre les problématiques de ce dernier et d'en trouver les leviers. Cependant, les logements vides, et surtout les résidences secondaires, apparaissent comme étant un problème majeur dans le Haut-Pays. Nous aboutissons alors à un compromis entre les deux objectifs initiaux des CdD, c'est-à-dire étudier l'Habitat (le contexte dans lequel s'inscrit le logement) pour comprendre et trouver des solutions au problème des logements fermés. Cet objectif, que doivent s'approprier les deux structures, se matérialise alors par des propositions opérationnelles pour la suite.

Il s'agit donc de mener les enquêtes auprès de propriétaires concernés par des logements fermés : les propriétaires de résidences secondaires. Le but de ces enquêtes sera de comprendre leur motivations et stratégies afin d'en déduire des potentiels leviers pour « l'ouverture des volets ». Cette phase comporte donc à la fois une entrée vers l'Habitat (compréhension des modes de vies, perceptions du territoire...) et du logement (occupation effective du logement, entretien, potentielle mise en location...).

Dans un troisième temps, les Ateliers participatifs seront divisés en deux sessions : une première aura pour objectif de déterminer les enjeux autour de l'Habitat et du logement. Ici, nous considérerons que le logement est à intégrer dans un problème plus global, celui de l'Habitat, qui fait également enjeux dans le Haut-Pays et peut être source de leviers ou freins pour le développement durable et économique du territoire. La deuxième session d'Atelier aura pour but de proposer des solutions, au regard des éléments exposés, dans l'objectif de répondre aux enjeux précédemment

énoncés et de trouver des solutions pour « ouvrir les volets », en prenant en compte les différents avantages et inconvénients que propose le cadre de l'Habitat.

Au sein du comité de pilotage, il y a des intérêts à faire converger entre le CdD CAPG et CdD PNR. L'un a une vision plus opérationnelle (ouverture des volets, augmentation de l'offre en logement) l'autre plus globale, liée à l'Habitat (services, qualité de vie...). Nous avons fait le choix de concentrer les efforts (surtout pour les propositions de solutions) sur le problème du logement, tout en le replaçant dans son contexte, celui de l'Habitat. L'étude de l'Habitat peut en effet amener des clés de compréhension et mettre en évidence des leviers sur la question du logement, en lien avec notre objectif : augmenter l'offre en logement dans le haut pays.

Ce comité d'accompagnement fut un moment charnière dans l'orientation du stage. L'orientation ainsi prise pour l'étude, après deux mois de construction du pré-diagnostic, se veut faire converger les intérêts des deux Conseils de Développement.

b) des contraintes opérationnelles avec des incidences sur le programme de l'étude

Un certain nombre de contraintes opérationnelles sont aussi à prendre en compte lors de la réalisation effective de l'étude. Le rétro planning a effectivement subi des modifications, notamment un rallongement de la période d'enquête. En effet, le temps pluvieux a retardé la venue des propriétaires de résidences secondaires sur le territoire, d'où la nécessité d'allonger la période, qui se chevauche alors avec les ateliers.

Les ateliers étaient prévus pour suivre la phase d'enquête, mais le format d'animation a finalement permis de s'extraire d'une restitution des analyses des enquêtes et donc de faire se chevaucher ces deux phases.

Egalement, l'objectif initial de 25 / 30 propriétaires n'est pas atteint à l'issue de la phase d'enquête. En effet, il s'est avéré que la saison, particulièrement pluvieuse pour la région, s'est traduite par une absence générale de ces propriétaires durant la phase d'enquête. Ce phénomène coïncide d'ailleurs avec les éléments récoltés durant les entretiens, la grande majorité d'entre eux a en effet placé le climat comme un des premiers éléments de motivation pour « monter dans le Haut-Pays ». Cette conjoncture malheureuse pour notre enquête nous permet cependant d'évaluer l'ampleur de l'incidence d'une saison pluvieuse sur la fréquentation et l'animation du territoire. Cette difficulté nous a néanmoins contraints à abaisser le nombre de propriétaires de résidences secondaires à seulement 15 entretiens effectués. Les conséquences en termes de biais de représentativité sont donc d'autant plus importantes et l'analyse doit faire l'objet d'un regard critique sur les conclusions qu'elle apporte.

La difficulté de mobilisation des habitants durant la phase d'ateliers nous a également conduits à nous repositionner. En effet 2 sessions étaient initialement prévues : formulation d'enjeux puis proposition de solutions. Or le premier Atelier, organisé à Briançonnet, n'a mobilisé que 3 personnes extérieure au CdD. Le maire, présent, explique que les habitants ne se sentent pas vraiment concernés par le sujet, ce qui ajoute à notre premier handicap : l'absence de la plupart des habitants sur le territoire. Nous choisissons alors d'adapter la forme, en modifiant l'idée initiale de deux formats d'ateliers. Nous faisons le choix d'organiser une réunion d'information publique sur les aides et les dispositifs liés au logement. Ce moment, potentiellement plus intéressant pour les

propriétaires, sera suivi d'une restitution du travail fait pendant le stage, enfin nous proposerons aux participants de rester pour compléter l'étude avec des propositions de solutions.

Pour conclure sur ce chapitre, il nous paraît important de souligner la complexité de la mission, qui réside en deux points principaux. Le premier est lié à la thématique de l'Habitat, transversale, elle fait intervenir une diversité d'acteurs et de possibles angles d'approche. Le deuxième, lié au cadre du stage, consiste à co-construire une étude avec l'ensemble des partenaires, malgré certaines divergences sur les intérêts du projet.

La réussite du stage semble donc liée à une appropriation efficace du sujet (par le stagiaire et les acteurs), et à une co-construction effective des orientations de l'étude avec les deux Conseils de Développement.

Perspectives opérationnelles, et résultats attendus

L'étude, comme nous l'avons vu, a été menée en trois phases, dont chaque phase nourrit la suivante. Ainsi, chaque étape comporte des résultats attendus.

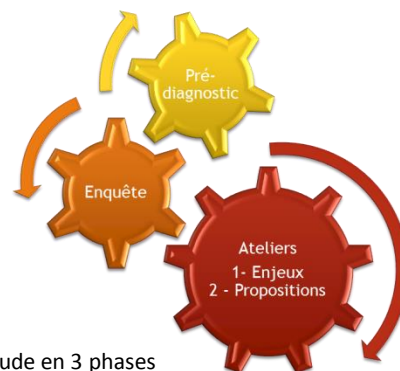


Schéma 5 : Une étude en 3 phases

I- LE PREDIAGNOSTIC : CONSTRUIRE UNE BASE DE CONNAISSANCE DE L'HABITAT

1. Les objectifs d'un tel diagnostic

Cette première phase, appelée pré-diagnostic, est avant tout une phase d'amorce de l'étude. Comme son nom l'indique, elle doit permettre de préciser la problématique. Il s'agit alors de faire un double état des lieux : quelles connaissances et quels documents avons-nous sur l'Habitat et le logement dans le Haut-Pays ? Au regard de ces éléments, qu'est-ce qui pose vraiment problème dans le Haut-Pays ?

Cette phase doit en outre permettre de se familiariser avec le sujet, de ne pas partir de rien lors de l'enquête et des ateliers, et de construire une base de connaissance, à partir de données et documents déjà produits.

Ce document synthétique doit ainsi aider à la décision concernant les orientations opérationnelles de l'étude : Auprès de qui faisons-nous les enquêtes et pourquoi ? Quel(les) problématique(s) ciblons-nous ?

L'objectif est alors de mener une étude de documents sur l'Habitat, c'est-à-dire le contexte dans lequel s'inscrit le logement, ainsi que de qualifier et quantifier l'offre et la demande en logement et de pouvoir les replacer dans leur contexte (de services, d'aménités, de transports...). On cherche alors des éléments qui font enjeux sur le territoire, qu'il s'agisse plus globalement de l'Habitat, ou spécifiquement du logement, et qui posent problème pour le développement économique et durable du Haut-Pays.

2. La mise en œuvre

Lors de cette étape, la première démarche engagée fut la rencontre des différents acteurs et partenaires qui pourraient alimenter l'étude. Nous avons alors expliqué la démarche et manifesté notre recherche de documents pouvant servir à la construction du pré-diagnostic auprès de certains chargés de missions du Parc Naturel Régional et de la Communauté d'Agglomération du Pays de

Grasse. Quatre personnes ressources avaient alors été identifiées : la chargée du pôle Habitat de la CAPG, la Chargée de mission du SCoT, la directrice du service solidarité et la personne en charge du logement social au sein de l'intercommunalité. Nous avons alors échangé, et pu aborder la problématique de l'Habitat et du logement dans le Haut-pays à travers différents regards. Puis nous avons récolté un certain nombre de documents, notamment le diagnostic de PLH (Programme Local de l'Habitat), qui sera le fondement de notre pré-diagnostic. Egalement, d'autres documents nourriront le nôtre, tel que le contrat de ruralité, qui est un diagnostic de territoire, appliqué à la partie rurale de l'agglomération (donc le moyen et Haut-Pays) et dont l'objectif est de développer certains services dans les territoires ruraux, grâce à des moyens financiers mis en place par l'Etat. Ce diagnostic est donc plus orienté sur un état des lieux de l'Habitat que du logement en particulier. Nous nous servons également du diagnostic préalable à l'OPAH (Opération de Programmée d'Amélioration de l'Habitat) lancée en juin 2016 et enfin nous nous aiderons du diagnostic du PNR.

Afin de compléter ces documents avec des informations plus ciblées sur nos intérêts nous nous sommes également servis de l'INSEE afin de traiter certaines données, entre autre pour connaître le taux de logements vacants ou de résidences secondaires sur notre territoire.

3. La Synthèse

a) La demande en logement

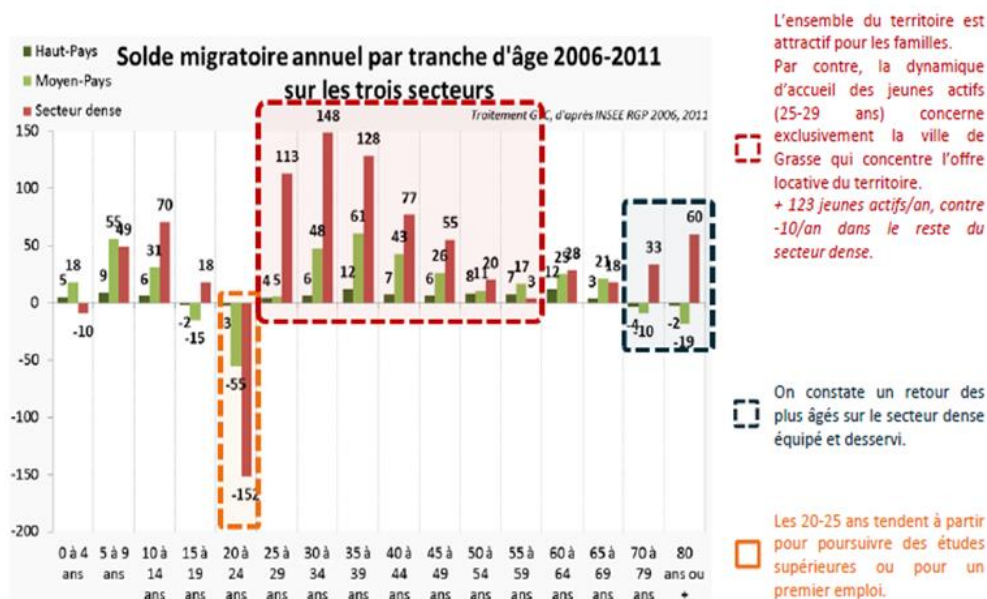


Diagramme 1

Sources : PLH du Pays de Grasse

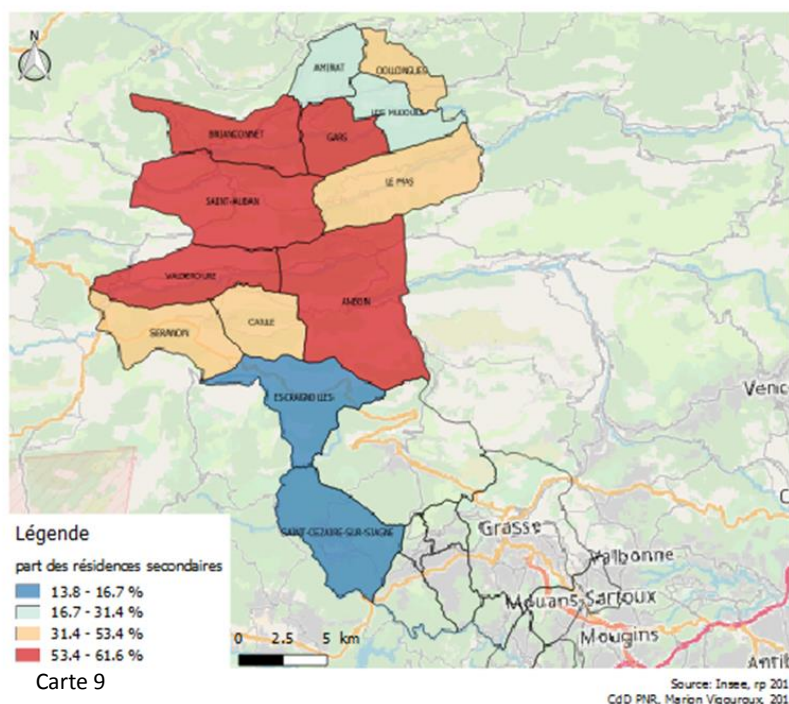
Le premier fait marquant, qui nous donne des indices sur la demande en logement, apparaît lorsqu'on analyse les dynamiques démographiques du Haut-Pays. On observe en effet que le territoire est plutôt attractif pour les familles en situation d'accès à la propriété et pour les nouveaux retraités, mais qu'en revanche les personnes de plus de 70 ans ont tendance à quitter le territoire au profit du secteur dense, mieux équipé, et que les jeunes en âge de faire des études s'installent également ailleurs. On constate effectivement qu'il s'agit d'un territoire en majorité résidentiel qui concentre peu de services sur la zone. Egalement, la dynamique de l'emploi, bien que constante, témoigne d'une certaine saisonnalité. D'une part la montagne est le support d'activités touristiques,

de l'autre, les artisans travaillent en majorité l'été. On perçoit alors une demande en logement locatif plus importante l'été que l'hiver (sur des périodes plus ou moins longues), ainsi qu'un manque de possibilités d'accueil de jeunes actifs ou familles qui ne sont pas en situation d'accès à la propriété et ne trouvent cependant pas de logements locatifs.

b) L'offre en logement

Concernant l'offre en logement, l'élément le plus marquant sur notre territoire est l'importance de la part de résidences secondaires, comme en témoigne la carte ci-jointe. Il s'agit alors d'autant de maisons qui sont fermées une partie de l'année sans être disponibles malgré tout. Au regard du taux de logements vacants, on constate d'ailleurs qu'ils ne sont pas plus élevés que la moyenne française. Les volets fermés sont donc plus imputables aux résidences secondaires qu'à de réels logements vacants.

Egalement, le PLH nous apporte des précisions sur le logement locatif, qui est sous-représenté dans le Haut-pays, où la plupart des logements sont occupés par les propriétaires.



Un des éléments que nous devons souligner, inhérent au contexte montagnard, est les coûts énergétiques qu'implique la vie dans le Haut-Pays ; Le taux d'effort énergétique (calcul des revenus disponibles consacrés aux dépenses énergétiques) y est particulièrement élevé. Ce constat laisse supposer un bâti mal isolé ou peu adapté aux conditions climatiques du territoire. Si l'été est favorable, l'hiver est particulièrement coûteux en énergie et participe parfois à la paupérisation des ménages déjà modestes.

c) Les conclusions du pré-diagnostic

Plusieurs enjeux et problématiques principales se dessinent à l'issue de cette phase.

- D'abord, on constate un manque d'offre en logement locatif.
- Ensuite, un bâti coûteux énergétiquement
- une majorité de résidences secondaires dans le Haut-Pays
- Une demande en logement temporaire plus élevée l'été
- Un territoire attractif en majorité pour les nouveaux retraités et familles en situation d'accès à la propriété.

Ces constats intègrent un contexte plus global, mis en évidence par le diagnostic et qui influencent largement l'offre et la demande en logement. Il s'agit principalement de l'éloignement des services et des emplois dans la zone, qui limitent la venue de certaines populations. Egalement les conditions

climatiques en hiver éprouvent les ménages, qui doivent faire face à des coûts élevés en énergie (et en transports). Bien que l'immobilier soit bon marché dans le Haut-Pays, la vie au quotidien y reste coûteuse. L'offre en logement semble alors inadaptée ou insuffisante au regard de la demande, plutôt locative et de logements performants énergétiquement.

Un enjeu se dégage alors de ces premiers constats, il s'agit, comme l'avait constaté le Conseil de Développement, de la disponibilité des logements, en particulier pour de la location.

Ce document, présenté en Comité d'accompagnement sera alors la base de la réflexion pour l'orientation de la suite de l'étude. Notamment, il sera décidé de concentrer l'enquête sur les propriétaires de résidences secondaires et de logements vacants.

Il avait été proposé de construire un échantillon pour sélectionner les propriétaires, mais, à la suite des échanges durant le comité d'accompagnement, ce dernier propose de seulement se restreindre à un territoire d'enquête, matérialisé par 3 communes : Valderoure, Saint-Auban et Briançonnet, avec pour objectif ambitieux de rencontrer environs 25/30 propriétaires, soit 10 par communes.

II- LES ENQUETES : COMPRENDRE LES STRATEGIES ET MOTIVATIONS DES PROPRIETAIRES DE RESIDENCES SECONDAIRES

1. Objectifs

L'objectif de ces enquêtes est double, nous cherchons à la fois à connaître et à comprendre afin de trouver des solutions adaptées pour répondre à notre objectif : « ouvrir les volets ».

Nous cherchons donc d'une part à connaître l'utilisation des biens immobiliers, les motivations, intérêts portés au territoire et aux logements, et d'autre part à comprendre les stratégies résidentielles et saisir les freins ou leviers à un changement de comportement qui nous permettrait d'optimiser l'utilisation du bâti.

Ces enquêtes se veulent donc faire appel aux deux notions complémentaires que sont l'Habitat et le logement. Nous chercherons à comprendre le lien, pour ces propriétaires entre ces deux éléments et comment ils interagissent avec leur mode de vie.

2. Mise en œuvre

Afin de connaître et comprendre au mieux les perceptions, modes de vies et relations au territoire et aux biens immobiliers, nous proposons de faire des entretiens semi-directifs, sous la forme d'une discussion orientée par une grille d'entretien.

La première étape consistait à rencontrer les maires des communes, afin de recueillir leurs connaissances du terrain et d'obtenir leur aide dans la rencontre des propriétaires de résidences secondaires. Egalement, nous voulions recueillir leurs discours, en tant que maire d'une commune propriétaire de biens immobiliers, sur ce qu'ils disent être problématique sur leur commune en matière de logement, et comprendre quelles sont leurs stratégies.

La méthode d'entretiens semi-directifs que nous avons conduite comporte des avantages pour atteindre nos objectifs : Elle nous permet d'aborder le sujet sur le ton de la discussion, et de pouvoir s'adapter à l'interlocuteur tout en suivant un fil directeur. Cette méthode nous permet ainsi plus facilement de recueillir certains détails ou nuances et de mieux comprendre notamment les perceptions du territoire.

Mais elle porte aussi certains inconvénients : les entretiens semi-directifs durent environ 1 heure, ce qui peut paraître beaucoup pour certains interlocuteurs qui n'ont pas autant de temps à accorder. Cette démarche est aussi coûteuse en temps et en déplacements, il faut rencontrer les propriétaires et le traitement des données est plus long et complexe qu'un questionnaire, par exemple. Notamment, une des difficultés sur le terrain a été de rencontrer ces propriétaires.

Deux méthodes ont été mises en place pour les rencontrer : d'abord, grâce à des personnes ressources (maires, habitants du village) qui nous ont dirigées vers certaines personnes ou données des numéros de téléphone pour prendre rendez-vous avec eux. Puis, aux portes à portes car la première méthode était insuffisante pour rencontrer des propriétaires en majorité absents sur le territoire durant la période d'enquête. Néanmoins cette méthode peut parfois sembler intrusive et refreiner les propriétaires

Certains biais sont par ailleurs imputables à la méthode de recherche, qui limite la diversité d'interlocuteurs. L'enquête, qui s'étale sur une période de deux mois, ne permet pas de rencontrer les propriétaires présents à d'autres périodes et qui ont peut-être une vision alternative du territoire.

L'analyse aussi comporte des biais, dont le principal réside dans la représentativité : la difficulté éprouvée à rencontrer les propriétaires (absents durant la période d'enquête) a limité nos entretiens à 15 plutôt que 25/30, soit la moitié de l'objectif. Bien que les propos recueillis montrent des récurrences et des schémas identiques dans les discours, on ne peut pas parler de représentativité et les résultats doivent être compris en conséquence.

Notons également que l'analyse faite est celle des signaux forts, c'est à dire des éléments récurrents dans les discours, par thématique de recherche. Les « thématiques de recherche » ont été sélectionnées car considérées comme pertinentes pour la compréhension des stratégies, motivations et difficultés rencontrées des propriétaires de résidences secondaires. Nous les avons croisées avec les profils de répondants et / ou avec les autres thématiques de recherche afin de savoir si certains éléments de réponses sont corrélés entre eux. Nous avons donc proposé une analyse par thématique de recherche, puis une compréhension globale, résumée des éléments précédents, et enfin nous avons mis en évidence des éléments qualifiables de freins ou leviers à des changements (en considèrent uniquement les réponses aux entretiens) afin d'augmenter l'offre en logement ou le présentiel sur le territoire.

3. Bilan

Les résultats de ces enquêtes ne sont le reflet que de discours propres aux propriétaires de résidences secondaires. C'est-à-dire que les freins ou leviers identifiés sont compris seulement au regard de facteurs internes. D'autres facteurs, externes, peuvent intervenir, nous l'aborderons dans un deuxième temps.

L'analyse³ fait essentiellement apparaître 2 profils de propriétaires qui se distinguent de par leur ancienneté et appartenance au territoire :

- Les « nouveaux propriétaires », souvent propriétaires depuis plus de vingt ans, n'ont cependant pas de « famille au cimetière ». Leur attachement au territoire est lié aux souvenirs et aux aménités du territoire. On observe un détachement progressif du lien au territoire, au fur et à mesure de la désertification des centres-bourgs et de la perte de l'animation qu'ils ont connu.
- Les propriétaires originaires du Haut-Pays, ont acquis leurs biens par héritage. Leur attachement est plus empirique, lié aux racines et à l'Histoire de ce territoire. Ils se sentent souvent plus légitime à vivre dans le Haut-Pays et veulent transmettre ce bien à leurs enfants.

³ Analyse en annexe de ce document

Cette distinction implique également différentes perceptions du bien immobilier et du territoire. Les leviers et freins identifiés pour une augmentation du présentiel ou une optimisation du bâti doivent être également différenciés selon ces 2 profils.

a) Freins et leviers pour la mise à disposition du logement

Le schéma ci-dessous, issu du document d'analyse, résume les freins et leviers identifiés, dans l'objectif d'optimiser le bâti, notamment en le proposant à la location.

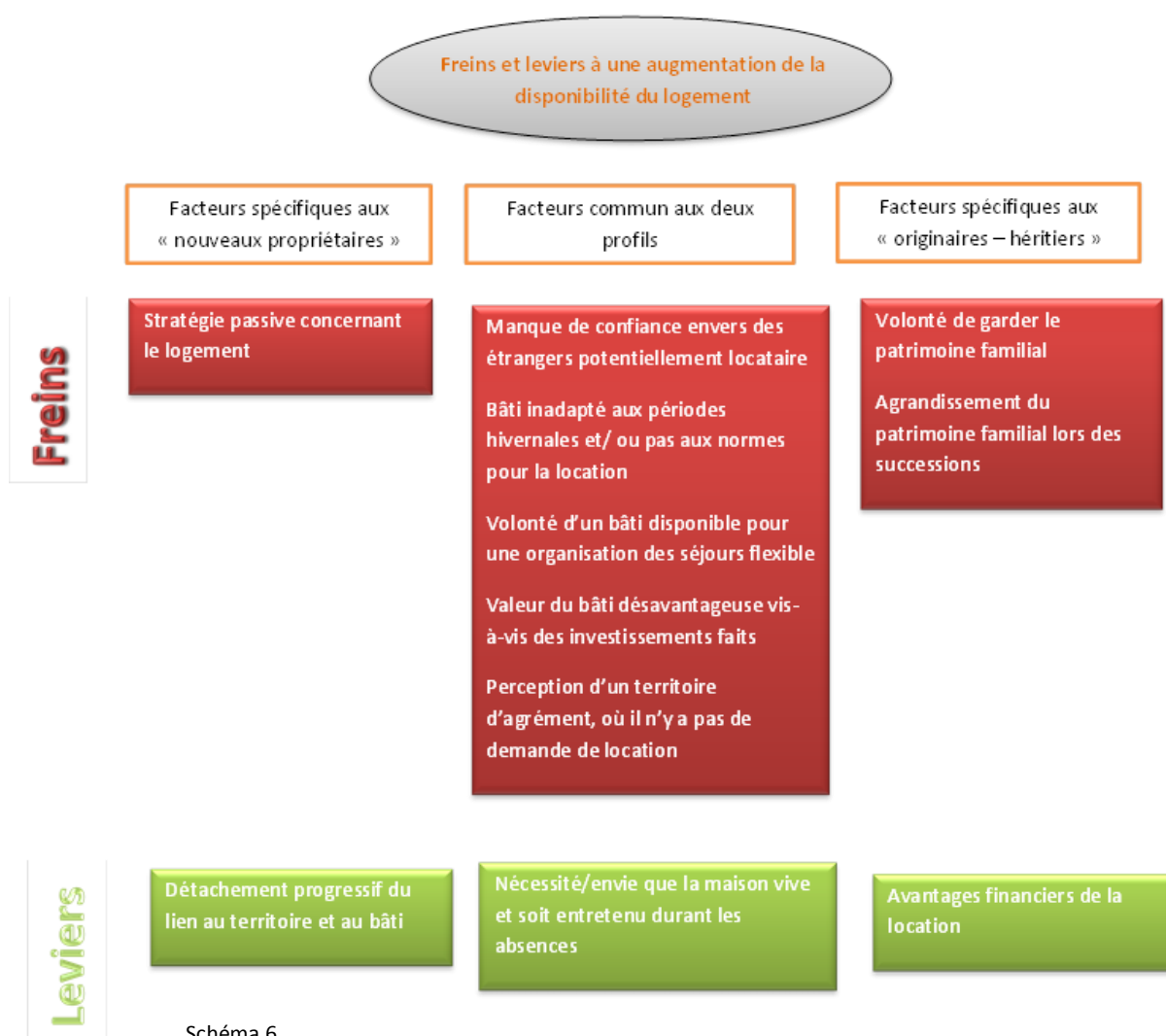


Schéma 6

b) Freins et leviers pour une augmentation du présentiel

Ce deuxième schéma illustre les freins et leviers identifiés dans le but d'augmenter le présentiel sur le territoire, notamment pour un séjour plus durable des propriétaires de résidences secondaires.

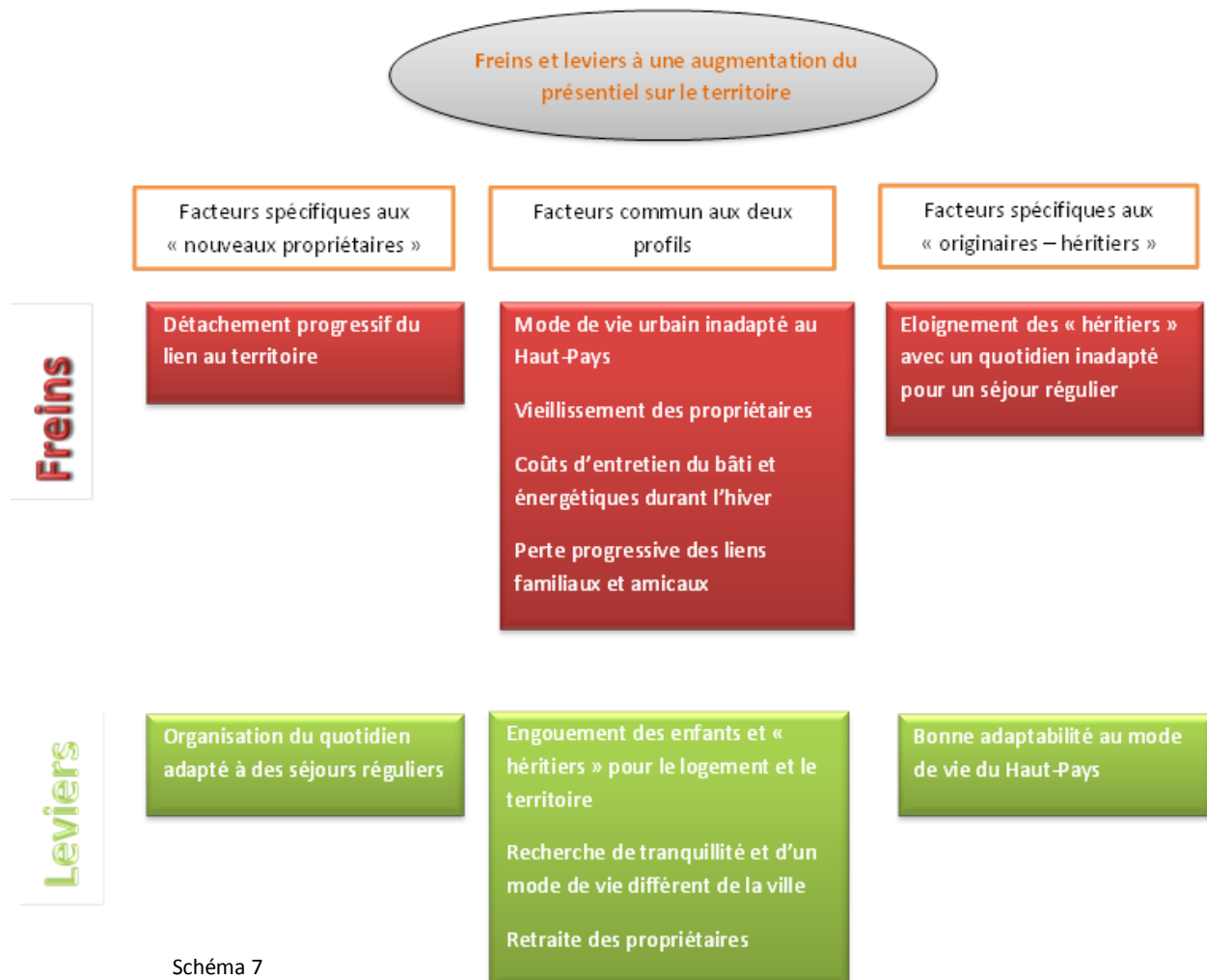


Schéma 7

III- LES ATELIERS PARTICIPATIFS : CO-CONSTRUCTION D'UNE VISION TERRITORIALE

1. Les objectifs

Plusieurs objectifs interviennent pour ces ateliers. La première session d'atelier aura pour rôle de formuler, de façon commune avec les habitants, ce qui peut être à perdre ou à gagner au regard du logement et de l'Habitat. Il s'agit des ateliers de formulation d'enjeux. Il est donc question de proposer des orientations, de poser les bases de ce qui est souhaitable pour le territoire. Ces ateliers seront le socle de la deuxième session qui consistera à proposer des solutions qui répondent aux enjeux posés et en prenant en compte plusieurs éléments de contextes qui peuvent aider ou desservir nos

objectifs. Ici nous souhaitons faire appel à l'intelligence collective et à la participation des habitants dont l'expérience peut bénéficier au projet.

L'enjeu est donc, lors de ces ateliers, de travailler autour de l'intérêt commun, au-delà des intérêts particuliers, il faut pouvoir susciter aux participants l'envie de sortir de leur mode de réflexions habituel pour se diriger vers la définition d'intérêts généraux. Cette démarche marque le premier pas vers la responsabilisation des propriétaires qui doivent prendre conscience de leur rôle d'acteur du territoire.

2. Mise en œuvre

Deux ateliers « formulation d'enjeux » ont été organisés : un premier à Briançonnet, dans la salle communale, un deuxième, une semaine après, à Valderoure, dans la boulangerie du village. Nous organisons ces ateliers le samedi matin afin de proposer aux participants un format convivial, en prenant le petit déjeuner ensemble.

Une note méthodologique de suivi de séance a été mise au point pour pouvoir assurer le bon déroulement des Ateliers. L'Atelier est divisé en deux temps. Le premier temps consiste à définir les Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces du territoire pour répondre à notre objectif d'optimisation du bâti, grâce à une grille AFOM. A partir des facteurs identifiés, il s'agira, pour les participants, de choisir certains éléments, plus importants pour eux que d'autres, et de les mettre en perspective avec Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces afin de formuler précisément des enjeux. Il est alors question de faire des phrases qui illustrent ce qui est à perdre ou à gagner pour le territoire, au regard d'une évolution souhaitable de l'occupation des logements.

Les participants sont donc invités à se placer par table de deux, puis 4 pour remplir leur grille AFOM et la confronter avec celle d'autres participants. Ensuite Les participants se réunissent autour d'une même table centrale, mettent en commun leur résultat et ensemble choisissent les éléments qui les aideront à formuler des enjeux. L'animateur a un rôle de médiateur, prend des notes et assiste lors de la formulation d'enjeux.



Image 1
Photo de l'Atelier enjeux, à Briançonnet



Image 2
Photo de l'Atelier enjeux, à Valderoure

Le deuxième Atelier, à Valderoure, a été sujet à quelques aménagements, dus à la localisation dans la boulangerie qui requiert des adaptations. Nous avons donc proposé aux habitants de définir tous ensemble ce qu'ils considèrent être les Atouts, Faiblesses, Opportunités, menaces, dans le même objectif que le premier Atelier, sous la forme de discussions plus ouvertes. A l'issue de ce travail, en gardant à l'esprit les échanges durant la séance ils ont proposé des formulations d'enjeux.

Les conditions de la réussite de ces ateliers étaient en partie liées à la communication faite, qui devait permettre d'attirer un maximum d'habitants. Nous avons donc créé des affiches, disposées dans les communes concernées, et des flyers distribués dans les boîtes aux lettres. L'événement fut également partagé sur un site dédié au Haut-Pays,



Image 3

Affiche « Ateliers enjeux », Marion Vigouroux

arpille.com, qui annonce les événements, ventes, appels à projet du territoire.

La participation aux Ateliers ne fut pas celle escomptée, en particulier à Briançonnet où seulement 3 habitants extérieurs au Conseil de Développement ont participé. L'atelier organisé à la boulangerie, sur un format plus ouvert et flexible a reçu plus d'enthousiasme, avec 13 participants au total, dont certains sont partis avant la fin, et d'autres arrivés après le début. Les deux maires concernés étaient cependant présents, signe de leur intérêt pour la problématique. Néanmoins les habitants semblent peu intéressés par le domaine, ce qui explique le peu de mobilisation.

Quant aux ateliers propositions de solutions, ces derniers ont été modifiés, suite au constat du peu de participation, en réunion d'information. Nous espérons alors que ce format permettra

d'attirer plus de personnes, intéressées pour avoir des informations sur les dispositifs et aide pour leur logement. Cette séance sera donc organisée avec la chargée du pôle Habitat de la CAPG et aura lieu dans le Haut-pays. La réunion d'information sera suivie d'une restitution publique de l'étude, et enfin nous proposerons aux participants de rester afin de compléter ces résultats avec d'autres propositions de solutions.

3. résultats et perspectives de résultats

Les discussions durant ces ateliers font d'abord état d'une perception assez négative du territoire. Le rural est souvent perçu comme un état de développement inférieur à celui de l'urbain. Ainsi les premiers éléments pointés comme problématiques sur le territoire et comme freins au développement sont les manques de services de santé, les réseaux de télécommunications peu performants, le manque de commerces... Ces éléments illustrent en fait des attentes, et un territoire plus « subi » que « choisi ». La vie en milieu rural s'accompagne en effet nécessairement de certains désavantages, comme l'éloignement des services et commerces. Les habitants du Haut-Pays semblent donc, pour certains, peu résilients face à ce constat.

Cependant, les grilles AFOM et les discussions ont mis en exergue un certain nombre d'éléments intéressants qui peuvent être approfondis et faire l'objet de propositions dans une perspective d'amélioration de l'Habitat. Notons cependant que les marges de manœuvre pour optimiser le bâti sont très restreintes. Les résidents secondaires, qui représentent la problématique principale quant à la « fermeture des volets » sont des acteurs difficiles à intégrer, si ce n'est au travers de politiques incitatives et d'un travail sur le long terme. Le postulat fait à l'issue de ces ateliers est celui qu'une amélioration de l'Habitat entraînera, dans un temps plus ou moins long, une amélioration de l'état des logements (occupation, état...).

a) Les enjeux

Si les grilles AFOM ont permis de compléter le pré-diagnostic, elles ont aussi dégagé des enjeux et points clés permettant une évolution souhaitable de l'Habitat dans le Haut-Pays. Ces enjeux

concernent donc en grande partie les domaines de l'Habitat, dans le but qu'ils aient des répercussions positives sur le logement. Plusieurs d'entre eux ont été retenus comme particulièrement intéressants à travailler, tels que l'accueil des nouveaux arrivants, ou la solidarité et complémentarité des communes du Haut-Pays. A titre d'exemple, nous faisons l'hypothèse que favoriser l'intégration des nouveaux arrivants et l'accompagnement de leur transition vers un mode de vie en milieu rural montagnard permettra une meilleure intégration et la pérennité de l'installation. D'autre part, la complémentarité et solidarité des communes, plutôt que de développer des attentes envers la côte, peut favoriser les échanges entre les villages qui ont certains commerces ou services et rendre plus autonome le Haut-Pays.

b) Propositions de solutions

Au regard des enjeux posés, plusieurs propositions de solutions ont été faites au sein du comité de pilotage. Ces propositions seront complétées lors de la réunion d'information.

Durant les échanges, il apparaît qu'un des points à travailler pour une amélioration de l'Habitat, puis du logement, est l'esprit fraternel. Cet élément sera central dans les réflexions pour proposer des solutions. Par exemple, un système de transport (minibus) entre les villages du Haut-Pays, plutôt qu'un car Sud-Nord, sera proposé pour favoriser les échanges au sein du territoire.

Cependant d'autres freins à une optimisation du bâti ont été identifiés, dont un, particulièrement problématique, est celui du fonctionnement de l'offre « en vase clos ». Il est difficile d'évaluer l'offre et la demande en logement dans le Haut-Pays, et les locations ou ventes se font souvent au « bouche à oreille ». Il sera donc proposé de mettre en place une plateforme qui recense l'ensemble de l'offre en logement du Haut-Pays, sur de longues ou courtes durées.

Parmi ces propositions, il sera également recommandé de mener une politique incitative dans le Haut-Pays, notamment nous faisons la proposition d'indemnités fiscales pour certains propriétaires souhaitant louer ou vendre dans le Haut-Pays, en complémentarité du programme en cours d'amélioration de l'Habitat (OPAH). En effet, le coût d'entretien et les bas prix immobiliers sur le territoire n'apportent aucun bénéfice à la vente aux propriétaires. Des indemnités peuvent encourager certains réticents à mettre leur logement à disposition.

D'autres recommandations et propositions seront également apportées, au regard d'une analyse croisée de tous les éléments de l'étude et de la réunion d'information de septembre.

Problème de développement territorial posé

I- UN CONTEXTE GEOPOLITIQUE QUI CONTRIBUE A DES LOGIQUES DE CENTRE-PERIPHERIE

1. La gouvernance comme cadre d'action pour les politiques de l'Habitat

- a) La Communauté d'agglomération du pays de Grasse: de la côte urbanisée aux montagnes rurales

La communauté d'agglomération du Pays de Grasse a vu le jour au 1^{er} janvier 2014, des suites de la fusion de trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence, la Communauté de Commune des Terres de Siagne et la Communauté de Commune des Monts d'Azur. Ce nouveau découpage administratif n'est pas une exception en France, au contraire. Les territoires sont en effet encouragés à travailler leur complémentarité. Il s'agit en fait de se développer sur des principes de réciprocité en intégrant dans un même fonctionnement des territoires ruraux avec des territoires urbains.

Si ce nouveau découpage porte un grand potentiel en matière de développement, il nécessite néanmoins une appropriation de chacun et un fonctionnement de réciprocité effectif. Or aujourd'hui, on constate que la transition de l'un à l'autre provoque certaines déceptions, surtout sur la partie rurale du territoire. En effet ces derniers éprouvent la crainte de devenir dépendant de la côte et de la ville. Le risque de cette volonté de coopération urbain-rural est d'assister à une délégation de la volonté politique ou de faire du rural un « réservoir » à biodiversité, énergie, nourriture pour la partie urbanisée sans y inclure la dimension habitée de ces territoires.

Le Haut pays, autre fois Mont d'Azur a donc intégré un territoire plus large, qui s'étend des Montagnes (les Préalpes d'Azur) au Nord, jusqu'au littoral méditerranéen, au Sud. La gestion de l'intercommunalité, qui se faisait anciennement à Saint-Auban, est donc transférée à Grasse dans les nouveaux bureaux de l'agglomération anciennement ceux du Pôle Azur.

- b) Des gestionnaires en majorité urbains

La gestion de la communauté d'agglomération se fait donc depuis Grasse. Or il y a une grande distance entre le Nord et le sud du territoire. Le Haut-Pays est souvent décrit comme éloigné et difficile d'accès. Nous l'avons souligné en introduction, les différents cols qui séparent le littoral du Haut-Pays allongent les distances en termes de temps. De plus les bureaux du Pays de Grasse sont ceux de l'ancien pôle d'Azur, gérés donc par les mêmes personnes. Ces deux éléments mettent en lumière un contexte : l'intercommunalité est en grande partie gérée par des urbains qui ne pratiquent que peu (ou pas) le Haut-Pays, si ce n'est de façon récréative.

Ce constat est problématique pour plusieurs raisons. En effet il est difficile pour ces gestionnaires de voir dans le Haut-Pays un support de vie ou d'activité. C'est ce que révèle entre autre des discussions

avec des techniciens de l'agglomération : « y a rien en haut » ou encore, concernant les logements HLM « ça sert à rien, y a personne là-bas ».

Leur perception du territoire freine une action adaptée aux besoins des habitants. A Saint-Auban, les anciens bureaux des Monts d'Azur sont devenus une Maison de Service au Public. Bien que ce lieu soit un point central dans le Haut-Pays, la MSaP assure seulement un service de proximité. Finalement on assiste au risque cité précédemment d'une gestion urbaine des espaces ruraux. Les personnes en charge de développement territorial peinent à mettre en place des politiques publiques adaptées au Haut-Pays.

Ces éléments sont d'ailleurs au fondement de l'action partenariale menée pour cette étude. Le manque de connaissances de la CAPG sur les problématiques de l'Habitat dans le Haut Pays les a conduits à s'unir avec une association locale (le CdD du PNR) dont les connaissances du territoire et de ses habitants sont plus fines. Le processus est d'autant plus intéressant qu'il illustre une démarche dotée d'une volonté de prendre en compte des besoins spécifiques. Plutôt que de transposer les politiques du logement et de l'Habitat de la ville aux espaces ruraux, la CAPG prend le parti d'affiner ses connaissances des pratiques du territoire, et de s'ouvrir à des solutions et propositions alternatives pour répondre aux problématiques posées.

c) La dépendance politique du haut-pays à celle de l'agglomération

Ce nouveau découpage a également fait naître de nouvelles interactions entre les élus du territoire concerné. Ces changements s'illustrent particulièrement parmi les maires du Haut-Pays, dans leur positionnement vis-à-vis de leur commune et des maires du sud du territoire.

En effet, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse est également le maire de Grasse, et cette « double casquette » ne favorise pas des échanges fluides entre les différents élus, qui ont du mal à se placer sur un pied d'égalité. On voit alors apparaître une idée qu'il y aurait des « grands » et de « petits » maires. Les élus des villes littorales sont considérés comme puissants, tandis que ceux des villages des montagnes semblent sous-évaluer leur rôle et leur territoire vis-à-vis de la côte. Ce phénomène donne lieu à un alignement général des politiques derrière ces maires « forts », plutôt urbains. Les élus des villages du Haut-Pays, en généralisant, ne semblent gérer qu'un « service immédiat » dans leur commune et délèguent une vision politique à long terme à la CAPG.

Or ce constat pose également problème lorsqu'on s'intéresse aux politiques de l'Habitat. La vision à long terme, la gestion du foncier, sont les piliers d'une politique du logement et de l'Habitat efficace. Les communes ont un rôle très important à jouer dans « l'ouverture des volets ». Leur proximité du terrain, mais aussi leur capacité de gestion de biens immobiliers en fait des acteurs de premier rang pour notre problématique. Or beaucoup d'entre eux ne se sentent pas « en charge » d'une vision sur le long terme de l'Habitat. Pourtant les mieux placés pour qualifier la demande et l'offre, ces derniers semblent gérer « au jour le jour » les problèmes. Bien que certains aient manifesté un grand intérêt pour l'étude conduite et leur satisfaction de voir la CAPG investie par la question, Il semblerait qu'ils ne se sentent pas nécessairement plus « responsables » de cette thématique. Un des freins à leur investissement est celui des moyens financiers. Or, agir sur le logement et l'Habitat ne passe pas nécessairement par de grands investissements coûteux. Une réappropriation de la gouvernance du territoire et d'une vision à long terme de la part de ces élus serait autant bénéfique pour notre problématique que pour le développement de la commune, d'une façon plus générale.

2. Une situation d'arrière-pays avec des tendances au repli sur soi

a) Une différenciation des territoires, vécue comme une dépréciation par les habitants du Haut-Pays

Dans les représentations du territoire du Haut-Pays qu'en ont ses habitants, on retrouve beaucoup d'éléments de dépréciations, une certaine négativité et un pessimisme quant à l'avenir.

On y trouve l'idée d'un territoire pauvre, que les paysans auraient quitté au cours des guerres mondiales, et qui ne peut subsister sans le littoral. La richesse de la côte contraste largement avec la réalité des montagnes. Il devient alors difficile d'imaginer un système de développement alternatif à celui du sud lorsqu'on en constate les « bénéfices ». La proximité de cette richesse (qui profite néanmoins au territoire) crée certains paradoxes. D'une part, on trouve l'idée d'un territoire pauvre, d'un milieu dur, qui se meurt. De l'autre, on observe cependant une certaine fierté à y vivre, et une volonté de ne pas devenir « la cours de récréation de la côte », comme le disent certains. Néanmoins les habitants se sentent en majorité désemparés et font part d'une incapacité (ou d'un manque de volonté) à pouvoir changer leur environnement.

Ces représentations restreignent le potentiel du territoire. Percevoir le champ des possibles fait une grande différence en termes de potentiel qu'estimer qu'on ne peut plus rien faire.

Ces représentations sont d'autant plus importantes que notre problématique touche aux acteurs privés et que les habitants sont directement concernés par le projet. Les amener à revaloriser leur image du territoire devient un enjeu primordial si l'on souhaite une évolution de l'état actuel du logement.

Intégrer les habitants à une vision politique du développement territorial est un des grands enjeux de ce stage, et, plus généralement, du développement territorial.

b) « L'entre soi des petits villages », un frein à l'intégration

Une des problématiques constatée dans le Haut-Pays est celle d'une dynamique communautaire peu intégratrice. L'idée largement rependue qu'on ne fait pas vraiment parti du territoire sans « avoir de la famille au cimetière » ne facilite pas l'intégration des nouveaux arrivants et freine l'attractivité du territoire.

Ce constat est lourd de conséquences, d'autant plus pour notre thématique d'Habitat. Les chances de voir des personnes s'installer durablement sont plus grandes dans des territoires riches socialement. Dans un tel contexte, et dans nombre de territoire ruraux, il est difficile d'amener de la diversité, ou quand c'est le cas, d'assurer une bonne intégration des personnes. Se dessine alors un cercle vicieux où la difficulté d'attirer de nouveaux arrivants ne facilite pas le « bousculement » des perceptions du territoire et des rapports sociaux. Les conséquences sur l'Habitat, l'attractivité territoriale et les modes de vie nourrissent ce cercle de désertification.

Cette tendance au repli et à la méfiance envers le littoral urbanisé freine également une dynamique de coopération qui pourrait être bénéfique aux deux espaces.

Ainsi notre problématique doit également intégrer des dimensions plus vastes, qui dépassent les seuls problèmes de l'Habitat et du Logement et qui sont à intégrer dans des logiques humaines, d'acteurs du territoire.

II- L'HABITAT ET LE LOGEMENT : DES NOTIONS TRANSVERSALES QUI FONT INTERVENIR UNE DIVERSITE D'ACTEURS

1. Le logement : un besoin fondamental qui fait intervenir une multiplicité d'acteurs

a) Les acteurs du privé

Les acteurs privés sont les premiers concernés par le logement. Ce sont les particuliers qui habitent notre sujet d'étude (le logement). Leur intérêt quant au logement varie selon les cas et leur attachement, parfois sentimental, aux biens immobiliers est un facteur à intégrer aux politiques de l'Habitat. La gestion des biens immobiliers, leur entretien et leur état se fait donc en grande partie par leurs habitants. Les intégrer aux raisonnements conduits sur le logement et l'Habitat est donc d'autant plus important.

De plus, certains particuliers sont également propriétaires. Ils ne vivent pas nécessairement dans les logements qu'ils possèdent, auquel cas, leurs intérêts concernant le bien peut aussi être d'ordre économique. Ces propriétaires, occupant ou non, adoptent des stratégies (plus ou moins conscientes et avec plus ou moins d'anticipations) quant à leurs biens immobiliers. Ces dernières ne sont pas nécessairement rationnelles, et sont souvent guidées par des intérêts particuliers qu'il faut savoir identifier si l'on veut mettre en place certaines politiques.

D'autres acteurs privés rentrent également en jeu lorsqu'on étudie le logement. Il s'agit en particulier des agences immobilières. Véritables actrices du développement du logement, ces entreprises jouent un rôle très important dans la planification territoriale. Leur pouvoir immobilier peut avoir de grandes répercussions sur un territoire, les prendre en compte et les associer aux démarches peut apporter des avantages considérables.

Enfin, il ne faut pas oublier d'autres formes d'acteurs, que sont les associations ou les groupements de personnes, et qui peuvent impacter directement le logement. Il peut s'agir d'associations dont la raison d'être est celle du logement, comme l'association Alice (Association pour le Logement, l'Insertion, la Citoyenneté et l'Entraide), à Fréjus, ou d'associations liées plus ou moins directement à l'Habitat et au logement et qui, motivées par l'intérêt commun, sont porteuses d'initiatives et de forces d'action dont les impacts sont réels pour le territoire. Savoir identifier ces associations et les intégrer aux réflexions peut également amener une plus-value aux politiques de l'Habitat et du logement.

b) Les acteurs publics

Le logement est un besoin fondamental et l'Habitat est une question centrale dans le développement territorial. Les pouvoirs publics sont donc investis des différents enjeux que ces deux notions comportent. Qu'ils s'agissent des logements sociaux dans les communes, avec par exemple la loi SRU qui oblige les communes de plus de 3500 habitants de disposer de 25% de logements sociaux au regard des résidences principales, ou de la compétence Habitat des intercommunalités, avec le

développement de certains services, les acteurs publics sont pleinement concernés par la problématique.

L'une des particularités de ces thèmes est d'ailleurs qu'ils sont présents à chaque échelle de gouvernance : l'Etat, la région, le département, les intercommunalités et les communes, tous sont de plus ou moins près investis dans la question, et interviennent de différentes manières dans le logement et l'Habitat.

Bien que l'Etat soit encore pourvu des principales compétences en matière d'Habitat, la décentralisation a largement permis une délégation de son rôle, notamment aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale. Ces derniers sont notamment en charge des documents d'urbanismes tels que les PLH (Programme Local de l'Habitat) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou encore PDU (Plan des Déplacements Urbains).

Les Conseils départementaux ne sont pas en reste, et interviennent sur des catégories spécifiques du logement tel que les personnes âgées ou les jeunes travailleurs. Le département est aussi en charge du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL).

Le Conseil Régional, depuis la loi NOTRe de 2015, est en charge de la promotion et du soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'Habitat. La région assure surtout un rôle de pilotage et de financement des politiques de l'Habitat au travers de ces diverses compétences (économie, énergie...). Son rôle est alors d'élaborer des stratégies et de réunir les acteurs autour de certains projets.

Une des difficultés des pouvoirs publics dans l'élaboration de leurs politiques et du développement territorial est posé par loi du marché qui oppose l'offre et la demande et qu'il est parfois difficile de concilier avec l'intérêt général. Certains leviers doivent donc être actionnés. Le domaine du logement et de l'Habitat est particulièrement sujet à des mesures incitatives, telles que des mesures de défiscalisations.

On voit donc apparaître la complexité et la transversalité de l'Habitat et du logement qui font intervenir de multiples interlocuteurs. La difficulté de l'action dans le cadre de l'Habitat est donc l'identification des acteurs concernés et la mise en relation avec ces derniers pour atteindre des objectifs d'intérêts généraux. Qu'il s'agisse du domaine privé ou public, tous sont touchés par le domaine de l'Habitat et du logement.

2. La nécessité de penser le logement dans un contexte global

a) L'Habitat : une interaction entre différents éléments

Le logement, comme nous l'avons souligné précédemment, ne peut être le seul objet de l'étude, il doit être compris dans son environnement. L'interaction entre les différents éléments qui composent le socle du logement joue en effet un grand rôle dans la nature et la qualité de ce dernier.

Un des éléments qui influence le logement (la demande, l'offre et la disponibilité) est l'attractivité territoriale. Les raisons pour lesquelles un territoire est attractif ou non sont parfois floues mais tiennent généralement leur réponses dans certains facteurs identifiables : les services, les commerces, l'emploi, les transports. Connaître l'état des lieux de ces derniers est nécessaire pour appréhender la question du logement. Or c'est un travail souvent complexe, et les leviers d'amélioration du logement se trouvent parfois dans l'Habitat (les éléments que nous avons cités). Il faut donc souvent approfondir la connaissance de ces domaines pour proposer des solutions aux problématiques du logement. Les interactions entre chacun d'eux sont parfois complexes et nécessitent des politiques intégratives.

Notre étude dans le Haut-Pays illustre bien cette difficulté. Bien que nos objectifs soient ciblés sur le logement, les problématiques sont connectées à des enjeux plus larges de développement territorial du territoire, tels que la présence de services de santé, les réseaux de communication ou l'absence de commerces. Le cercle vicieux illustré ici montre la difficulté d'approche du problème où chaque élément est lié, sans qu'on puisse déterminer lequel prévaut sur les autres.

On comprend alors l'importance d'une démarche intégratrice lorsqu'on étudie le logement et la nécessité d'associer différents acteurs pour mener des actions complémentaires.

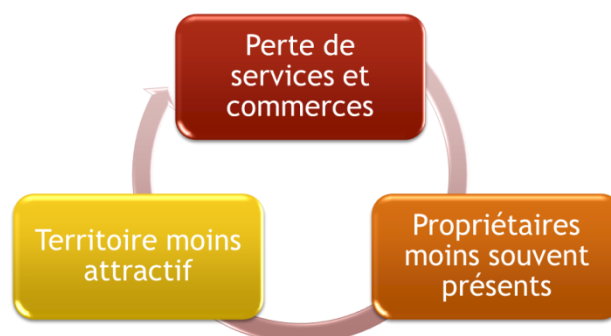


Schéma 8

Les enjeux sont nombreux lorsqu'on aborde la question du logement. La thématique est transversale et indissociable de la question de l'Habitat qui elle-même fait intervenir d'autres enjeux. Les acteurs concernés par le sujet sont multiples, publics ou privés, c'est autant d'interlocuteurs qu'il faut identifier et dont il faut saisir les motivations, parfois opposées. Tant dans la démarche que dans les actions menées, l'Habitat et le logement doivent être gérés de sorte à intégrer les différentes composantes qui le façonnent.

Les Apports du stage

I- UNE CONTRIBUTION OPERATIONNELLE ET REFLEXIVE

1. La réalisation de l'étude, un travail de diagnostic territorial

a) Le soutien des enseignements complémentaires durant le master

Mes deux ans de master en IDT² ont largement aidés à la réalisation de cette étude. Ces deux années furent utiles à la fois pour avoir le recul nécessaire pour l'analyse et la compréhension du territoire, mais aussi, de façon plus technique, grâce aux outils qui m'ont aidé à réaliser la mission.

Les cours de diagnostics territorial ont servi durant l'élaboration du pré-diagnostic. En effet, établir un plan de diagnostic, identifier les documents support de la synthèse et le traitement de données sont des processus que j'avais déjà eu l'occasion d'expérimenter. Bien que le cours ne fut pas appliqué spécifiquement à la problématique, la méthodologie construite et apprise chemin faisant fut un support essentiel de la construction du diagnostic. Avoir déjà pratiqué l'exercice de construction de diagnostic m'a également permis de penser à certaines composantes, qui ont toutes leur importance, tel que faire passer un message de façon efficace, le plus simplement possible. La recherche d'une forme concise pour le diagnostic rend plus facile son appropriation.

Egalement, les cours de Système d'Information Géographique ont trouvés tous leurs bénéfices durant ce stage. La création de cartes est une vraie plus-value dans ce travail. Non seulement les cartes permettent de localiser certaines informations, mais aussi, elles participent efficacement à la transmission d'un message. En complément des cours, la première expérience de stage, dans le domaine de la cartographie, a consolidé ces connaissances. Ainsi, le traitement de données et leur représentation sur le logiciel Qgis furent plus aisées et rapides. Le traitement de données peut être particulièrement chronophage lorsqu'on manque d'expérience. Une pratique préalable du site de l'Insee, d'Excel et de Qgis, et une connaissance de l'existence de certaines données est un réel gain de temps qui permet également de traiter intelligemment l'information, ou de faire des recherches de données pertinentes et ciblées.

Les cours de Management de Projet du master 1 furent aussi très utiles lors de l'élaboration des ateliers. La conduite d'une animation peut être difficile à mener sans la connaissance de certains outils ou méthodes. Savoir identifier les objectifs fut le premier pas vers la réalisation de ces ateliers. Cette étape a permis de définir les modalités de l'animation ainsi que de clarifier chaque étapes des ateliers, et les besoins pour les réaliser.

La prise en compte de différents facteurs qui interagissent lors des ateliers aurait également été difficile sans l'expérience apportée durant les Ateliers professionnels et pédagogiques de Master. Penser au matériel, à la fluidité dans les activités, au choix du lieu sont autant d'éléments à prendre en compte pour la réussite des ateliers.

b) Les Ateliers professionnels de master : un atout pour le stage

Les ateliers pédagogiques et professionnels de master, lors de ces deux années consécutives constituent une expérience particulièrement riche pour cette mission.

D'une part, la familiarité avec le fonctionnement « conduite d'étude » a aidé à trouver rapidement ses repères et établir une méthodologie. D'autre part, j'ai eu l'occasion durant les ateliers de conduire des enquêtes de terrain, et construire des entretiens semi-directifs ce qui fut utile pour la phase 2 de l'étude. Et enfin, l'interaction régulière avec les commanditaires lors des ateliers fut également bénéfique lors de ce stage pour les échanges avec le groupe de travail : comprendre les attentes, les réflexions et objectifs de ma structure, les reformuler, échanger autour de potentielles évolutions sont des exercices difficiles, et avoir une première expérience aide dans la réalisation d'un échange constructif.

Ces ateliers, bien que riches en connaissances, sont surtout fort d'expériences qui ont aidé à rebondir et s'adapter tout au long du projet. Ils apportent également une certaine confiance dans les situations professionnelles telles que les restitutions en comité d'accompagnement ou lors de rencontre avec des élus.

2. Un rôle d'intermédiaire dans la structure et avec les partenaires

Ce projet marque aussi une nouvelle expérience pour le Conseil de développement du PNR des Préalpes d'Azur. Le partenariat mené a conduit à des échanges entre deux structures et des acteurs qui ne se connaissaient pas. Ma présence pour cette mission était donc à la fois en tant qu'accompagnée qu'en tant qu'accompagnatrice de ce partenariat. Mon rôle d'intermédiaire entre les deux structures a révélé l'importance de la communication.

Cette partie du travail représente un enjeu particulier pour le bon déroulement de la mission. Bien que l'objectif se trouve dans la réalisation de l'étude, la démarche et les moyens mis en place pour sa bonne tenue sont primordiaux. J'ai donc essayé, durant le projet, de faire converger les intérêts de chacun. Les échanges avec le comité de pilotage, ou le groupe de travail furent des moments charnières pour la construction d'objectifs commun. Mon apport en tant que stagiaire, fut non seulement de participer aux réflexions et orientations stratégiques, mais aussi d'apporter ma vision singulière à l'étude. Ainsi le travail réalisé n'est-il pas seulement l'aboutissement d'un consensus entre les deux structures mais aussi de mon apport personnel au projet.

Notons cependant la difficulté qui découle de ma position à l'intersection entre deux visions. Les deux structures ne partageaient pas les mêmes approches de la problématique : l'une traitait plutôt d'Habitat, et l'autre se concentrait sur le logement. Il est souvent difficile, en tant que stagiaire de se placer au sein d'un comité de pilotage, où le rôle est à la fois de proposer des orientations pour l'étude et à la fois de se faire accompagner, dans un contexte où les regards ne sont pas toujours partagés.

II- UN STAGE RICHE EN APPRENTISSAGES

1. L'Habitat et le Logement : une nouvelle clé de lecture du territoire

Cette nouvelle expérience fut avant tout l'opportunité d'approfondir un sujet en particulier : l'Habitat et le logement. Ces deux notions représentent des enjeux territoriaux majeurs. Le développement territorial est profondément lié à ces deux questions. La maîtrise de l'urbanisme doit nécessairement questionner l'Habitat et le logement. Cette expérience sera donc un atout professionnel futur.

L'étude proposée par la structure me permet également d'enrichir mes clés d'analyse du territoire et d'apprendre des éléments plus techniques, particulièrement présents lorsqu'on étudie l'Habitat et le logement. Les différents acteurs, documents, normes et législations qui encadrent le logement et l'Habitat sont autant de connaissances enrichissantes qui pourront nourrir mes projets professionnels futurs. Le thème, nous l'avons vu, est complexe et transversal il touche beaucoup de domaines : développement durable, foncier, développement économique, expansion du bâti, paysage, énergie... Son étude est donc riche et apprend à porter un regard ouvert et systémique sur le territoire. Avoir une approche systémique est particulièrement important dans le développement territorial, cela oblige à travailler la complémentarité des acteurs afin de tendre vers une action commune et efficace sur le territoire.

Bien qu'il soit difficile de connaître les nombreuses réglementations et normes qui entourent l'Habitat, la connaissance de leur existence et des acteurs concernés me permettra d'y faire appel à l'avenir et d'intégrer cette dimension à d'autres problématiques, dans un futur professionnel. Les connaissances et compétences acquises dépassent donc ma simple mission de stage et seront une vraie plus-value dans leur adaptation à un autre projet.

2. Apprentissages opérationnels au contact du terrain et des différents acteurs

Les interactions avec des structures et acteurs divers font également partie de l'apprentissage du stage. Ma structure d'accueil, le Conseil de Développement du PNR, est une association loi 1901 ; le fonctionnement de cette structure, obligatoire dans un PNR, est donc différent de celles des collectivités territoriales. Mon intégration dans un modèle collégial m'a beaucoup apporté sur les modes de gouvernance et modalités de travail possibles qui accompagnent les projets. J'ai notamment découvert le travail au sein d'un groupe, parfois à distance, avec des réunions régulières, et des prises de décisions collectives.

Mais l'association entretient aussi des liens constants avec le Parc Naturel Régional. J'ai donc pu travailler occasionnellement dans leurs bureaux, apprendre à connaître l'équipe, leurs projets, et leur propre façon de travailler. Par exemple, les réunions d'équipe, chaque vendredi, sont particulièrement intéressantes et bénéfiques à chacun. Ce moment de partage sur les avancées, travaux et projets de chacun permet de garder le lien et d'assurer les passerelles entre chaque chargé de mission. J'ai particulièrement apprécié ce mode de fonctionnement, à la fois collectif et autonome.

De plus, le partenariat établi pour ma mission avec le Conseil de Développement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse m'a également permis d'interagir avec une autre structure ainsi que plusieurs techniciens de la CAPG. J'ai donc pu observer un autre fonctionnement plus

institutionnel. La CAPG est une structure qui accueille beaucoup plus de personnes que les deux précédentes. Les rapports entre les salariés s'en voient donc modifiés et le modèle de fonctionnement est beaucoup plus soumis à certaines réglementations et processus. Les secteurs de travail sont, par exemple, plus compartimentés. Ce fonctionnement, bien qu'intéressant et efficace, me semble moins adapté à mes aspirations professionnelles.

Par ailleurs, la mission proposée par le CdD, composée entre autres d'une partie terrain, m'a permis de rencontrer et échanger à la fois avec des habitants et aussi avec des élus.

L'apprentissage principal durant cette phase est celui de l'adaptation à son interlocuteur. Les entretiens avec des propriétaires ou l'échange avec des habitants du territoire, ou encore avec des élus demandent d'adapter sa posture, et requiert une certaine polyvalence. De plus, intégrer les motivations et intérêts de propriétaires (ou d'autres acteurs du territoire) à mes raisonnements dans le cadre du développement territorial sera une vraie plus-value dans mon avenir professionnel. Cela permet en effet d'intégrer une autre logique à celle très rationnelle de l'action territoriale, et ainsi d'être plus encline à proposer des solutions adaptées à des acteurs dont l'intérêt n'est pas forcément celui de l'intérêt commun.

3. L'expérience, une opportunité pour mieux se connaître

Ce stage m'a appris à m'adapter à différents interlocuteurs et contextes, que j'ai découvert au fur et à mesure de l'étude. Ils m'ont également permis de rencontrer différentes personnes et de percevoir les différentes motivations et intérêts de chacun pour aller vers une action territoriale plus adaptée.

J'ai surtout appris l'importance des démarches et du processus qui accompagne l'étude. Le fonctionnement et les modalités de travail conditionnent énormément les résultats et la bonne tenue d'un projet. Au-delà du sujet d'une étude, ce sont les relations, interlocuteurs, conditions de travail et les étapes qui mènent aux résultats qui sont pour moi les éléments fondamentaux d'une bonne insertion professionnelle.

Conclusion

Ce stage de six mois au sein du Conseil de Développement du Parc Naturel des Préalpes d'Azur fut riche en apprentissages, tant concernant la problématique de l'Habitat, que personnellement dans un processus de professionnalisation.

L'Habitat et le logement sont tous deux des notions intimement liées, et transversales. Cette étude a montré tout l'intérêt d'une démarche complémentaire et partenariale. L'intégration de différents acteurs dans l'approche d'une problématique de dévitalisation des centres-bourgs est autant bénéfique pour l'étude que pour l'apprentissage durant le stage. En effet, une approche intégrative participe à enrichir les connaissances et les dimensions qui influencent le logement. Elle permet aussi d'impliquer, chemin faisant, les acteurs concernés par le problème et les amènent au fur et à mesure à endosser leur rôle d'acteur responsable du développement du territoire.

La diversité des interlocuteurs et la transversalité du thème, bien que complexes, sont également riches en apprentissages. Les clés de lecture et de compréhensions du territoire s'en voient développées.

L'exercice de diagnostic, d'enquête de terrain, puis d'animation d'ateliers participatifs sont autant d'expériences complémentaires pour l'étude et le stage. Elles encouragent à s'adapter et à mener des raisonnements systémiques qui ont permis d'affiner les connaissances sur les problématiques et enjeux de l'Habitat et du logement dans le Haut-Pays pour aboutir à des propositions de solutions.

L'enjeu du stage ne se résume cependant pas à la recherche de résultats et démontrent l'importance du processus de conduite de projet.

Table des figures

Carte 1 : Les PNR de France.....	7
Carte 2 : Le PNR des Préalpes d’Azur.....	7
Carte 3 : Un relief marquant.....	7
Carte 4 : Les partenaires.....	8
Carte 5 : Densités de populations.....	8
Carte 6 : Densités de populations du Parc.....	8
Carte 7 : Niveau de vie Médian.....	9
Carte 8 : Le territoire de projet.....	11
Carte 9 : La part des résidences secondaires.....	22
Schéma 1 : Le CdD, association citoyenne du PNR.....	10
Schéma 2 : Composition du comité de pilotage.....	12
Schéma 3 : Note méthodologique.....	15
Schéma 4 : première version du rétro-planning.....	16
Schéma 5 : Une étude en 3 phases.....	20
Schéma 6 : Freins et leviers à une augmentation de la disponibilité du logement.....	26
Schéma 7 : Freins et leviers à une augmentation du présentiel sur le territoire.....	27
Schéma 8 : cercle vicieux de la désertification.....	36
Diagramme 1 : Solde migratoire.....	21
Image 1 : Photo d’Atelier à Briançonnet.....	28
Image 2 : Photo d’Atelier à Valderoure.....	28
Image 3 : Affiche des « ateliers enjeux ».....	29

Bibliographie

Les références tirées d'Internet :

Logement Social, légifrance,

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichSarde.do?reprise=true&page=1&idSarde=SARDOBJT000007112432&ordre=null&nature=null&g=ls>, consulté le 16/04/2018

Qu'est-ce qu'un logement social ?, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-logement-social>, consulté le 16/04/2018

Parole des acteurs, l'animation de Groupe, 2016, www.diagnostic-territoire.org, consulté le 05/07/2018

Les rapports :

Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 2017, *Contrat de ruralité de la communauté d'agglomération du pays de Grasse 2017 – 2020*, 85p

Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 2016, *étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'Habitat*, 57p

Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, 2017, *Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse 2017 -2022*, 132p

Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur, 2011, *Diagnostic territorial*, 308p

Annexes

Annexe1

Document Provisoire : Pré-diagnostic de l'Habitat dans le Haut-Pays Grassois



Conseil de Développement
du Parc naturel régional
des Préalpes d'Azur



Année 2018

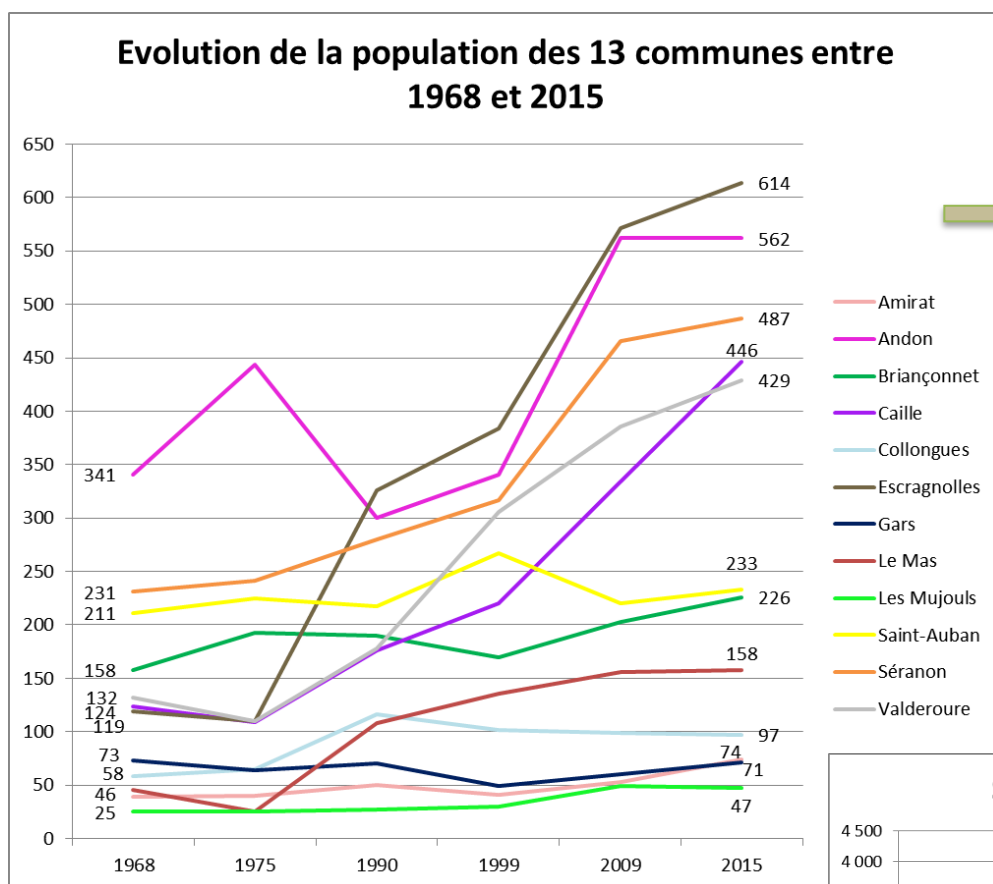
Marion Vigouroux,
Stagiaire au CdD du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

Sommaire

<u>Le territoire, support de l'habitat</u>	4
<u>A – Les dynamiques démographiques et socio-économiques</u>	4
<i><u>Un territoire de moins en moins dense au fur et mesure que l'on s'éloigne des côtes</u></i>	4
<i><u>Différentes évolutions démographiques pour les 13 communes du territoire, en grande partie liées à leur situation géographique</u></i>	5
<i><u>Un territoire vieillissant mais attractif</u></i>	8
<i><u>Le Moyen et Haut pays : attractifs pour les familles et les retraités, mais limités par les services de santé pour les plus âgés</u></i>	9
<i><u>Une dynamique de l'emploi en baisse dans le haut pays et en légère augmentation sur le reste du territoire d'étude</u></i>	10
<i><u>Une traduction en niveau de vie médian plus bas au Nord qu'au Sud</u></i>	12
<i><u>Des communes qui restent résidentielles, avec un fort impact en termes de déplacements</u></i>	13
<i><u>Une diminution générale de la taille des ménages entrainant des besoins en logements de taille intermédiaire</u></i>	13
<i><u>Des dynamiques saisonnières de présentiel sur le territoire, liées, entre autre, au tourisme</u></i>	14
<u>B - Un environnement rural et montagnard qui conditionne l'installation sur le territoire</u>	15
<i><u>Des mobilités contraignantes, nécessitant un minimum d'équipement</u></i>	16
<i><u>Un climat Montagnard avec de grandes variations de températures qui imposent une performance énergétique et d'isolation</u></i>	16
<i><u>Focus sur le foncier : Les enjeux du Haut-Pays, résumé du Diagnostic du PLH CAPG</u></i>	18
<i><u>Focus sur le foncier : les enjeux du Moyen-pays, résumé du Diagnostic du PLH CAPG</u></i>	19
<i><u>Un espace montagnard à préserver, régit par des normes parfois contraignantes pour les porteurs de projets</u></i>	19
<u>Le Logement et l'Habitat dans le Haut pays, dynamique et état des lieux</u>	20
<u>A- Les Logements neufs, manifestation de la dynamique immobilière du Haut-Pays</u>	20
<i><u>Une globale bonne dynamique de construction</u></i>	20
<i><u>Les résidences secondaires du Haut-pays qui contrastent avec le caractère résidentiel de la CAPG</u></i>	21
<i><u>Une forte emprise des initiatives privées dans le développement territorial du Haut-Pays</u></i>	22
<i><u>Peu d'offre en logement locatif sur le territoire d'étude</u></i>	22
<u>B- Un parc de Logement occupé variablement au cours de l'année</u>	24
<i><u>L'occupation des logements en 2014 : Des logements occupés saisonnièrement, en particulier dans le Haut pays</u></i>	24
<i><u>Une prépondérance de maisons individuelles qui participe à l'étalement urbain</u></i>	25
<i><u>Le statut des occupants de résidences principales du territoire, en 2014</u></i>	25

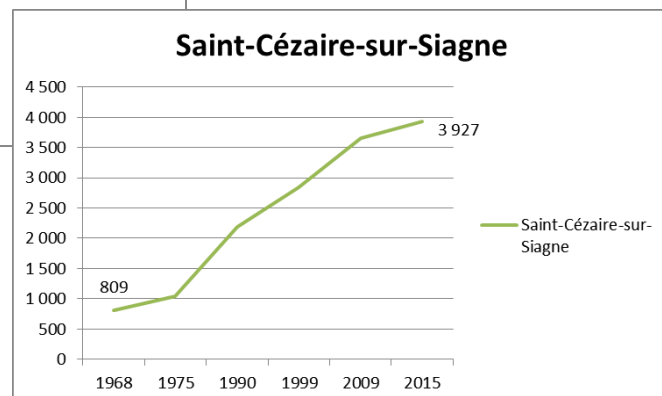
<u>En résumé, les enjeux de l'Habitat pour notre territoire</u>	26
<u>Préparation de l'enquête de terrain : méthode et choix stratégiques</u>	28
<u>Les choix des communes</u>	29
<u>Les choix d'une typologie d'habitat du Haut pays</u>	31
<u>Briançonnet</u>	32
<u>Valderoure</u>	33
<u>Escragnolles</u>	35
<u>Propositions pour la suite :</u>	36

Différentes évolutions démographiques pour les 13 communes du territoire, en grande partie liées à leur situation géographique



Hors Gars, toutes les communes ont connu une croissance démographique entre 1968 et 2015, mais à différentes vitesses.

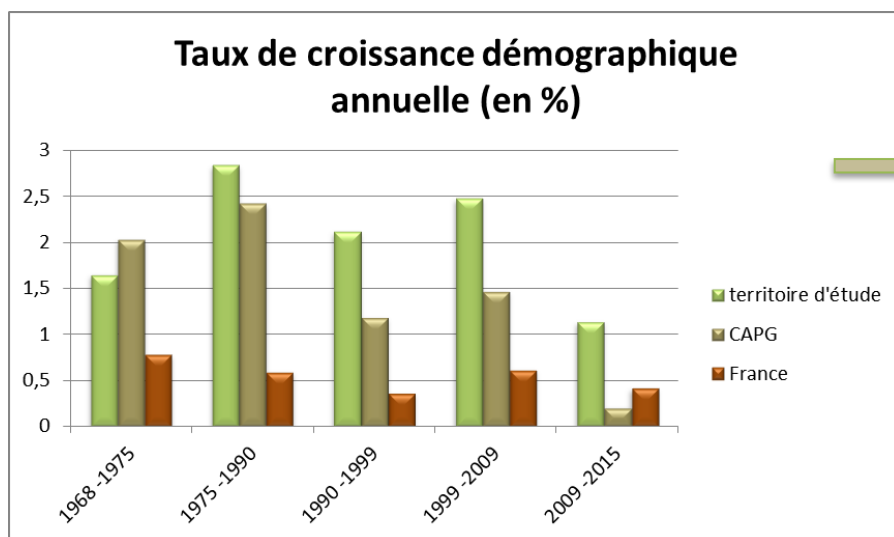
Au regard du nombre d'habitants, on constate également une disparité de situations avec des communes de moins de 100 habitants et celles de plus de 400 (Saint Cézaire-sur-Siagne mis à part, à cause d'une population beaucoup plus nombreuse).



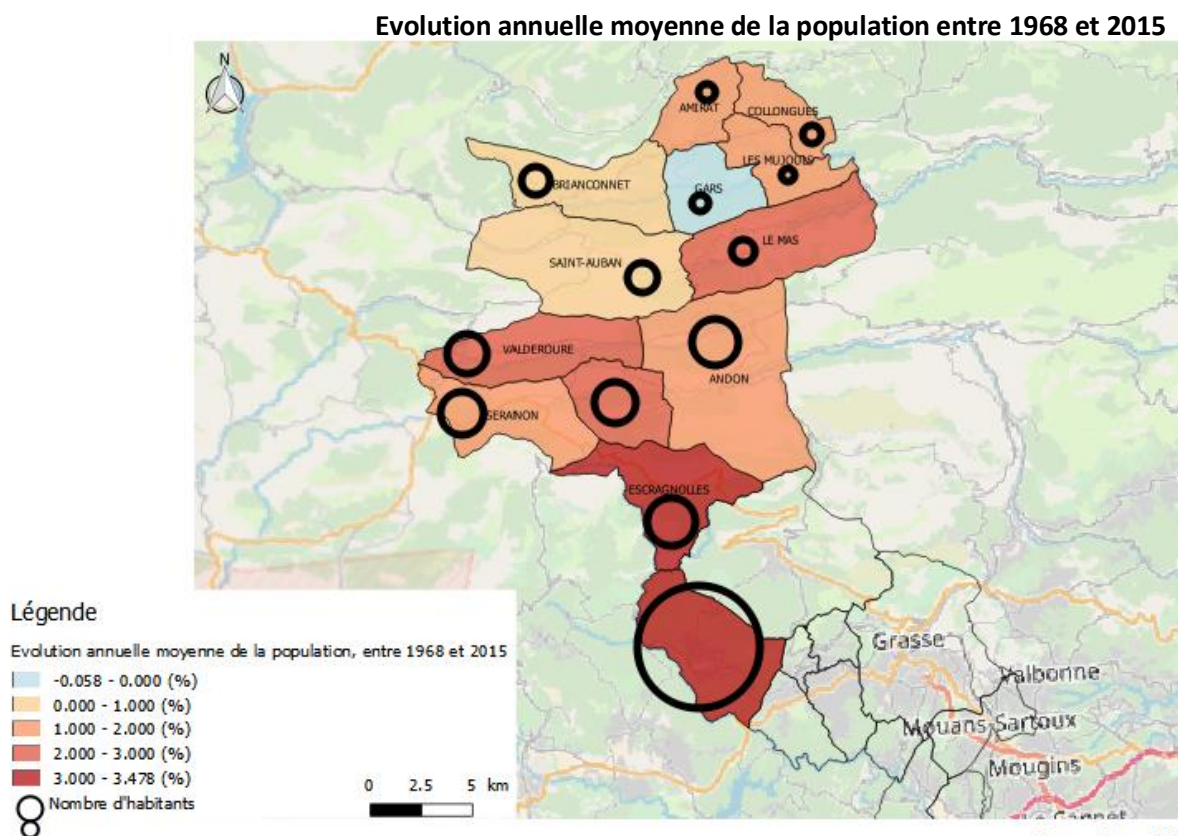
L'histogramme semble faire apparaître 3 tendances :

- 1) Des communes très peu peuplées (moins de 100 habitants) en 1968, avec une faible croissance démographique. Géographiquement Au Nord Est de la CAPG, et plutôt isolées.
- 2) Des communes très peu et peu peuplées (autour de 150 habitants) en 1968, avec une faible croissance démographique. Géographiquement au Nord du territoire, mais plus près du Sud en termes de temps que celles qui suivent la 1^{ière} tendance.

3) Des communes peu peuplées à relativement peuplées (autour de 250), ayant connu une forte croissance démographique, elles sont situées plus au Sud que les communes précédentes.



Le territoire d'étude bénéficie d'une croissance démographique annuelle forte, largement supérieure à celle de la France et également supérieure à celle de la communauté d'agglomération à partir de 1975.



Sources: Insee, rp 2015
GID PNR, Marion Vigouroux, 2018

La carte ci-dessus vient tempérer les tendances mises en avant par l'histogramme de l'évolution du nombre d'habitants par communes. En effet, au regard du taux de croissance annuel moyen entre 1968 et 2015, on constate que les communes très peu peuplées du Nord-Est du territoire connaissent en fait une croissance démographique relativement forte. En moyenne, seule Gars décroît annuellement et seules Saint-Auban et Briançonnet ont une croissance démographique inférieure à 1. On peut néanmoins distinguer 3 si ce n'est 4 zones :

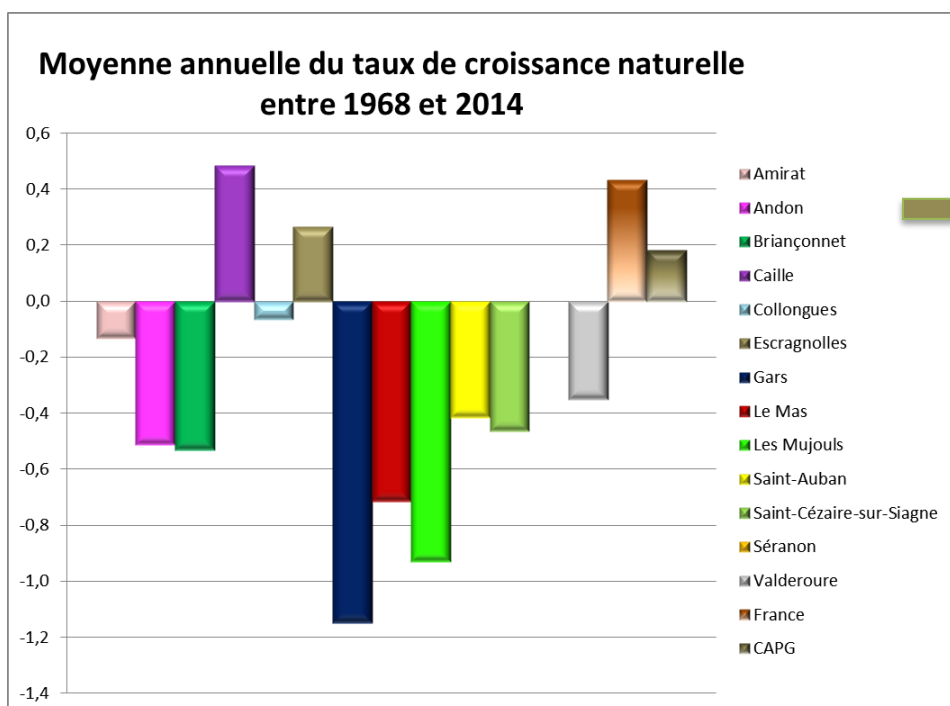
1) Escragnolles et saint-Cézaire-sur-Siagne, assez peuplées avec une forte croissance démographique annuelle.

2) Séranon, Valderoure, Caille et Andon, relativement peuplées, avec une croissance démographique soutenue.

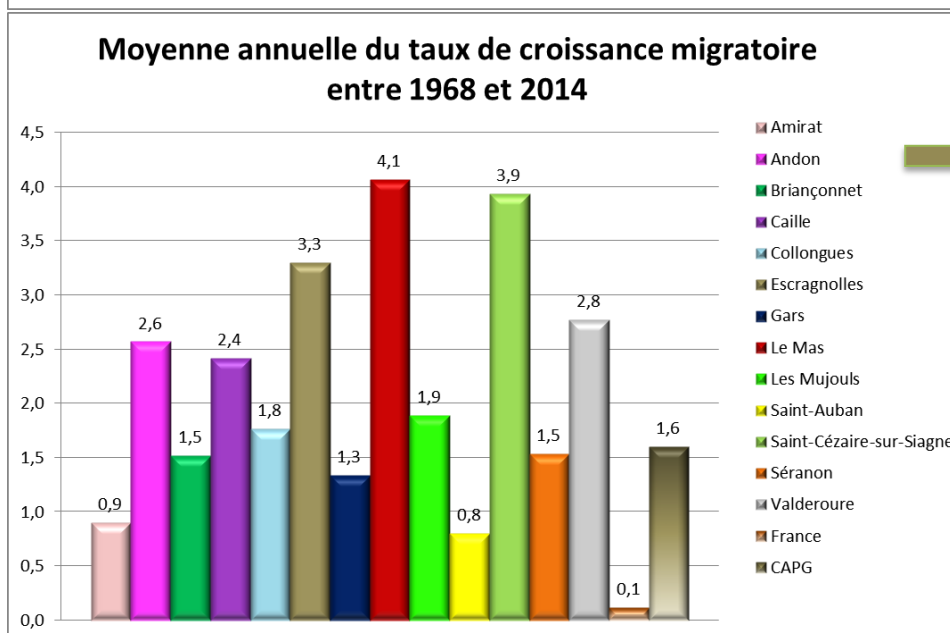
3) Le haut pays nord, qui peut être divisé en deux, avec d'une part, Briançonnet, Saint Auban et Gars, peu peuplées avec une croissance démographique relativement faible à négative.

4) Et d'autre part, Amirat, Collongues, Les Mujouls et Le Mas très peu peuplés mais avec une croissance démographique supérieure à 1%.

Notons cependant qu'il faut pondérer ces résultats compte tenu du nombre très faible d'habitants dans les communes du Nord-Est.



Le taux de croissance naturelle est négatif pour la majorité des communes du territoire d'étude : seul Caille et Escagnolles ont eu en moyenne, chaque année, plus de naissances que de décès. Ces taux sont donc largement inférieurs à ceux de la moyenne nationale.

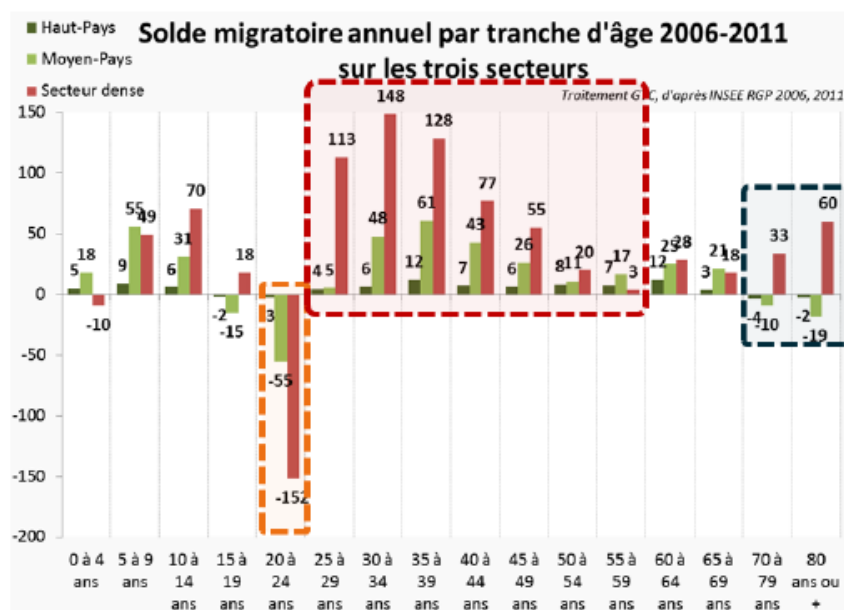


Le taux de croissance imputable aux entrées et sorties est en revanche très au-delà de la moyenne nationale pour chaque commune et pour certaines, également supérieur à celle de la CAPG. Les communes apparaissant comme les plus attractives sont donc : Le Mas ; Saint Cézaire-sur-Siagne ; Escagnolles.

Au regard de ces derniers éléments, on comprend que la croissance démographique constatée sur le territoire d'étude est largement due à l'attractivité des communes. En effet, bien que pour la majorité des communes il y ait chaque année plus de décès que de naissances, ce phénomène est compensé par un nombre de personnes entrant sur le territoire beaucoup plus élevé que le nombre de personnes partantes.

Ainsi les communes les plus attractives (solde migratoire) sont bien les communes les plus au sud, hors mis Le Mas, qui apparait comme étant la plus attractive du territoire, malgré sa situation géographique enclavée.

Le Moyen et Haut pays : attractifs pour les familles et les retraités, mais limités par les services de santé pour les plus âgés.



L'ensemble du territoire est attractif pour les familles. Par contre, la dynamique d'accueil des jeunes actifs (25-29 ans) concerne exclusivement la ville de Grasse qui concentre l'offre locative du territoire. + 123 jeunes actifs/an, contre -10/an dans le reste du secteur dense.

On constate un retour des plus âgés sur le secteur dense équipé et desservi.

Les 20-25 ans tendent à partir pour poursuivre des études supérieures ou pour un premier emploi.

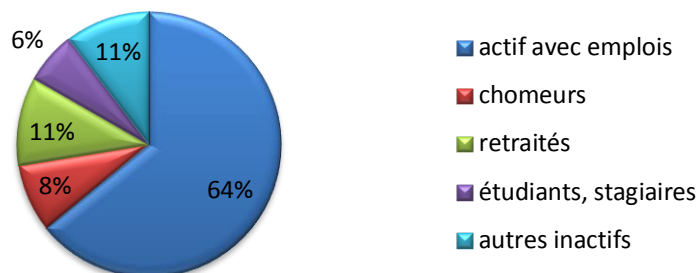
Source : diagnostic PLH CAPG, 2017

S'il apparaît que l'ensemble du territoire de la CAPG est attractif pour les familles en situation d'accès à la propriété, il apparaît également que le haut pays est attractif pour les personnes nouvellement retraitées. En revanche, à partir de 70 ans, les habitants semblent quitter les haut et moyen pays au profit du secteur dense, mieux desservi par les services de santé notamment.

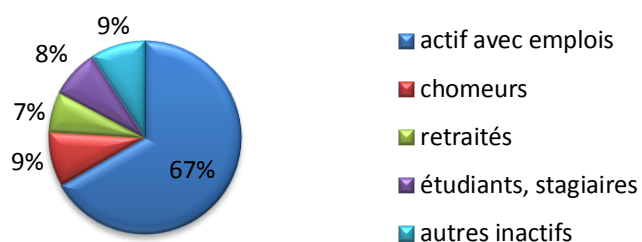
Notons par ailleurs que les jeunes actifs, (25 à 34 ans) s'installent plus majoritairement dans le secteur dense qui, comme cela est souligné dans le PLH, concentre la majorité de l'offre locative du territoire.

Une dynamique de l'emploi en baisse dans le haut pays et en légère augmentation sur le reste du territoire d'étude

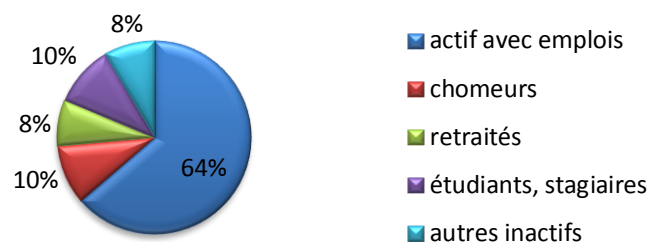
Emplois des 15 - 64 ans (en %) pour les 13 communes en 2014



Emplois des 15 -64 ans (en %) pour les la CAPG en 2014



Emplois des 15 -64 ans (en %) pour la France en 2014



➔ Moins de chômeurs sur le territoire d'étude que la moyenne française, en revanche plus de retraités et autant d'actifs avec emplois, ce qui est moins bien que la moyenne sur l'ensemble du pays de Grasse (67 % contre 64% pour les 13 communes), bien qu'il y est un peu plus de chômeurs sur l'ensemble de la CAPG que sur notre territoire.

Dynamique de l'emploi dans le Haut-Pays entre 2009 et 2014

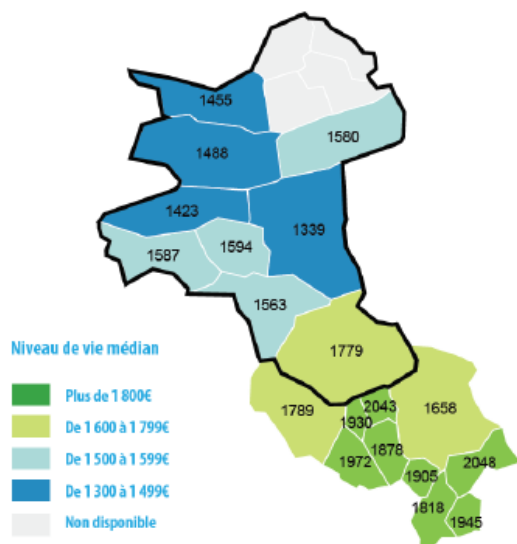
	actifs avec emploi (%)			chômeurs (%)			indice de concentration de l'emploi		
Commune	2009	2014		2009	2014		2009	2014	
Amirat	61,3	52	↘	6,7	12	↗	15	30,8	↗
Andon	60,3	61,2	↗	7,2	10,6	↗	54,4	53,8	↘
Briançonnet	55,2	65,1	↗	6,3	8,3	↗	32,3	50,8	↗
Caille	68,9	68,6	↘	6,2	9,9	↗	37	41,5	↗
Collongues	50	61,1	↗	11,7	6,7	↘	41,9	37,8	↘
Escragnolles	63,3	70,9	↗	9,4	6,7	↘	26,8	26	↘
Gars	44,1	65,6	↗	17,6	9,4	↘	86,4	40	↘
Le Mas	59,1	75	↗	11,8	5,4	↘	32,7	56,6	↗
Les Mujouls	80	60,9	↗	0	0	↘	4	3	↘
Saint-Auban	60,5	64,5	↗	7,6	12,1	↗	142,1	131,5	↘
Saint-Cézaire-sur-Siagne	65	68,5	↗	7,2	7,4	↗	56,5	51,4	↘
Séranon	61,1	64,7	↗	3,8	9,5	↗	63,3	70,2	↗
Valderoure	56,2	56,1	↘	11,2	9,8	↘	52,1	62,9	↗
France	63,8	63,7	↘	8,1	9,9	↗	98,6	98,5	↘

- ➔ Globalement, sur notre territoire, on observe une augmentation générale de la part des actifs ayant un emploi. En revanche, on constate des disparités en ce qui concerne la part des chômeurs dans les communes, bien que relativement basse, cette part de chômeurs a augmenté pour certaines communes, jusqu'à dépasser la moyenne nationale pour 3 d'entre elles : Amirat, Andon et Saint-Auban, situées dans le Haut pays.
- ➔ L'indice de concentration de l'emploi représente le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans cette même zone. Cet indice permet de constater que le territoire d'étude est en majorité résidentiel, hormis Saint Auban, qui fait office de bassin d'emploi pour le Haut-Pays. On l'explique par le nombre faible d'habitants dans la commune, et un petit nombre d'entreprises (tel que Montagne Habits) qui y sont déclarées. L'indice est en baisse pour la majorité des communes, entre 2009 et 2014.
- ➔ Pour les entreprises et les mobilités professionnelles, on apprend dans le diagnostic du contrat de ruralité (qui concerne les 13 mêmes communes, sauf pour St-Cézaire-sur Siagne, remplacé par Saint-vallier du Thiey dans le contrat de ruralité) qu'il y avait en 2013 **931 établissements actifs, employant 660 salariés**. Egalement, **8 établissements sur 10 n'ont pas de salariés et la moitié des établissements actifs concernent l'administration et les services**, ce qui représente l'emploi de 42% des actifs.

Une traduction en niveau de vie médian plus bas au Nord qu'au Sud

Cartographie du niveau de vie médian mensuel par unité de consommation

Source : Insee, Filosofi 2013



	Taux de pauvreté	Populations pauvres
AMIRAT	nd	nd
ANDON	25	130
BRIANCONNET	20	30
CAILLE	18	70
COLLONGUES	nd	nd
ESCRAGNOLLES	19	90
GARS	nd	nd
MAS	18	20
MUJOULS	nd	nd
SAINT-AUBAN	19	40
SERANON	18	90
VALDEROURE	20	70
SAINT-VALLIER-DE-THIEY	11	380
Les 13 communes du contrat de ruralité de la CAPG*	17	1 080
dont Haut Pays de la CAPG**	19	520
CA du Pays de Grasse	13	13 030
Les Alpes-Maritimes	16	172 670
France Métropolitaine	14	9 011 690

nd : non disponible en deçà de 200 pauvres (ou de non pauvres) sur le territoire

Estimations ©Compas selon les niveaux de vie estimés précédemment

* 9 communes renseignées sur les 13

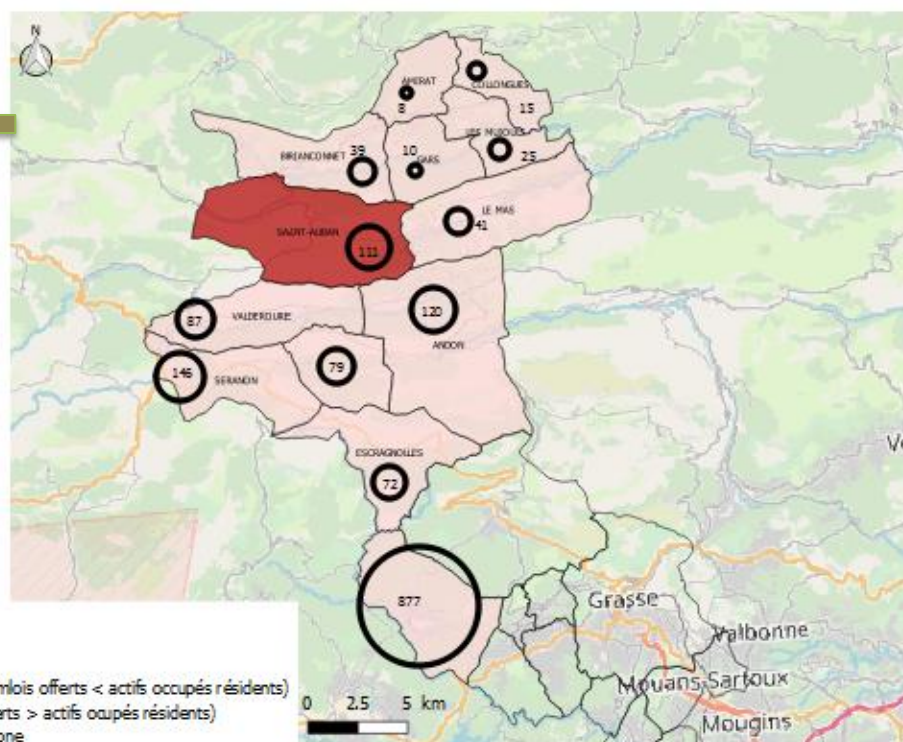
** 8 communes renseignées sur les 12

Source : contrat de ruralité, 2017

Des communes majoritairement résidentielles, seule saint-Auban offre plus d'emplois qu'il n'y a d'habitants actifs et occupés.

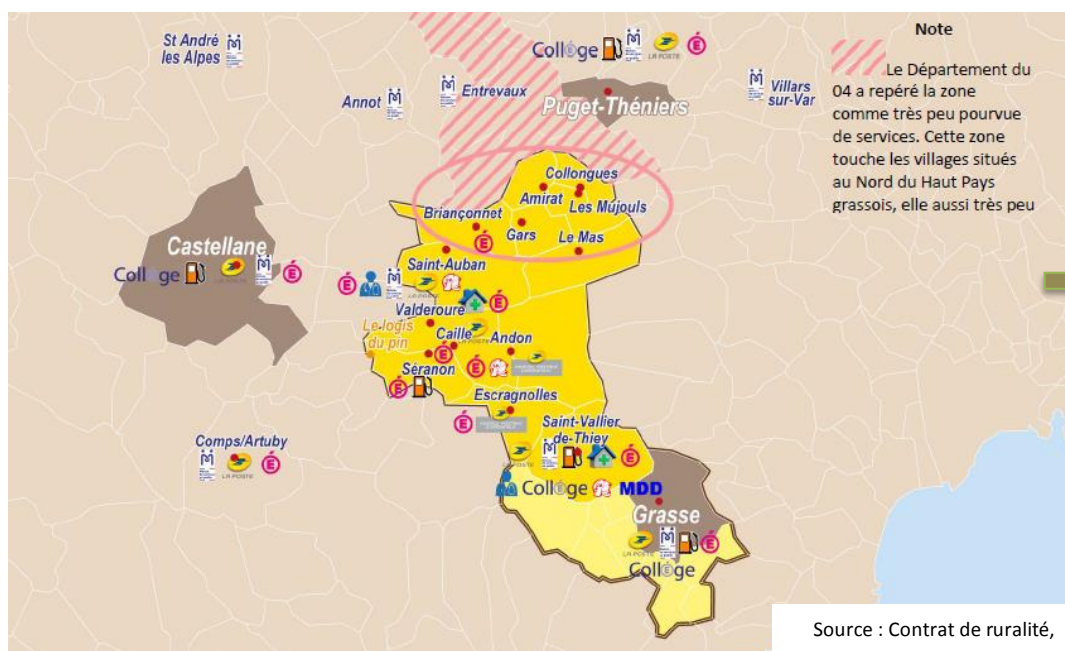
Le nombre d'emplois offerts en 2014 demeurent peu élevé au Nord (moins de 30 par communes) et relativement faible au sud (autour de 100).

Ce constat laisse deviner de forts impacts en termes de déplacements et bassin de vie.



Source : Insee, rp 2014
CdR PIR, Marion Vigouroux, 2018

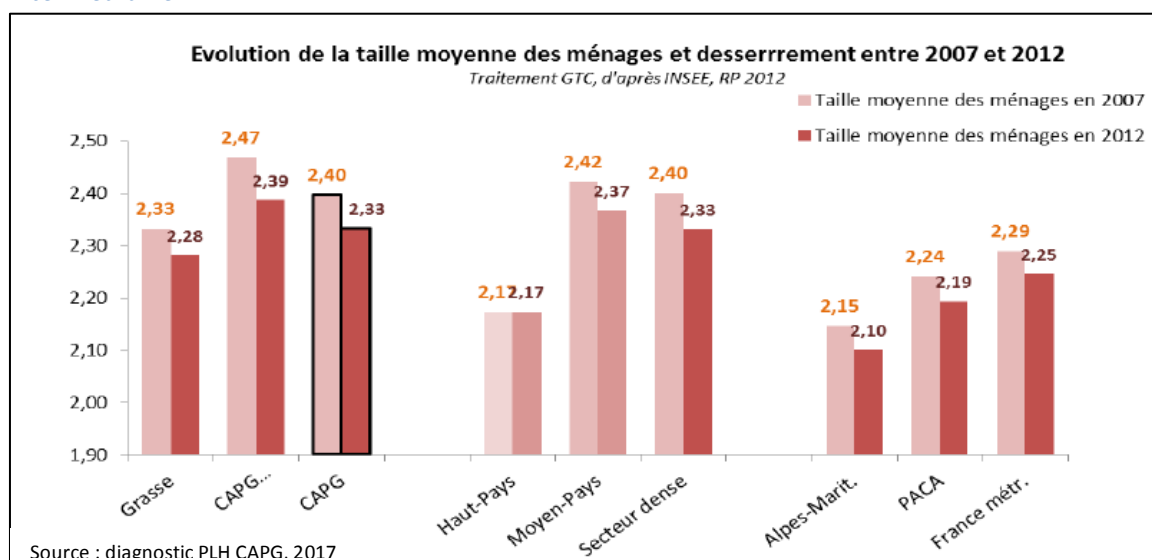
Des communes qui restent résidentielles, avec un fort impact en termes de déplacements



L'offre de services sur le territoire est aussi inégalement répartie, ce qui, non seulement engendre d'importants déplacements, mais aussi polarise le territoire, en particulier le Haut pays qui se trouve à la jonction de plusieurs bassins de vie.

➔ Le territoire d'étude est donc divisé en 3 polarités : un premier bassin de vie orienté vers Castellane, un autre dirigé au Nord, vers Puget-Théniers et enfin vers le Sud avec Saint Vallier du Thieu et Grasse.

Une diminution générale de la taille des ménages entraînant des besoins en logements de taille intermédiaire



- ➔ Depuis 2007, la taille des ménages a eu tendance à diminuer, sauf dans le Haut pays, où le nombre moyen de personnes par ménages est déjà bas (2.17 contre 2.25 en France en 2012). Contrairement au moyen pays où les ménages sont plus grands que l'ensemble du territoire, pourtant au-delà de la moyenne française.
- Ce premier constat laisse deviner des besoins spécifiques en logements, et disparates dans l'espace : des ménages de petites tailles dans le haut pays, avec des revenus globalement modestes contre des ménages plutôt grands et revenus supérieurs dans le Moyen-Pays.

Des dynamiques saisonnières de présentiel sur le territoire, liées, entre autre, au tourisme

Le nombre de personnes présentes sur le territoire varie sensiblement au cours d'une année, et ce pour plusieurs raisons. La première est liée au tourisme, dont la période d'affluence maximale se situe en été durant les mois de juillet et août. Il s'explique aussi par le nombre de personnes qui vivent saisonnièrement dans le haut et moyen pays (visible par la part des résidences secondaires) et pour finir le travail saisonnier. Bien que certaines personnes qui ne vivent qu'une partie de l'année sur le territoire possèdent un logement, ce n'est pas le cas des touristes et saisonniers qui à leur arrivée dans le territoire, vont avoir besoin d'être logé, avec des hébergements adaptés à leur conditions. Si les touristes ont des attentes bien particulières en termes de logements, les saisonniers, eux, vont s'orienter vers des logements locatifs, impliquant une certaine flexibilité, et de petite taille où le coût de la location sera moindre. Il apparaît que l'information sur la vacance des logements reste difficile à avoir pour ces saisonniers qui, comme le soulevait les élus du Haut pays : « les saisonniers travaillent principalement dans l'agriculture, le bâtiment, la restauration et les activités de pleine nature (notamment au Château de Taulane - hôtel-restaurant-golfe, et dans les deux stations de ski). Les entreprises sont souvent en difficulté pour loger leurs saisonniers. » « Dans le cadre des chantiers, les artisans sont le plus souvent contraints de redescendre pour se loger le

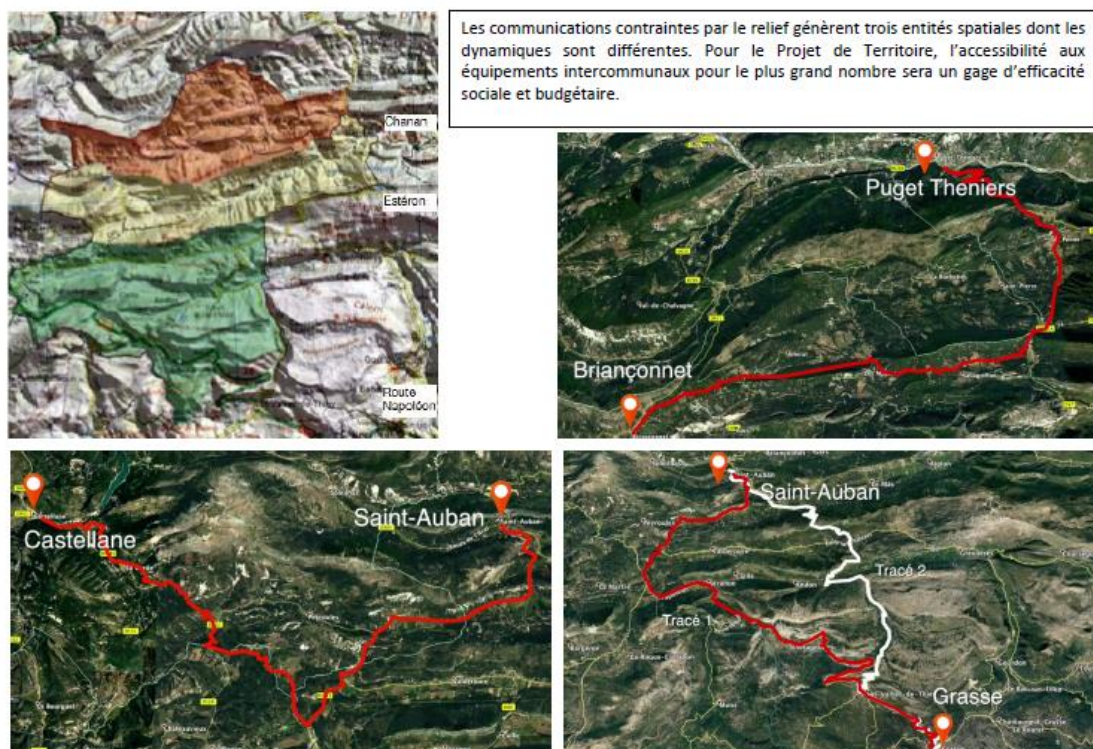
soir, ce qui a une répercussion sur le prix des travaux. » « Pourtant, les communes comptent des logements libres et peu chers, mais l'offre disponible n'est pas toujours portée à la connaissance des demandeurs. »

La filière touristique se structure peu à peu sur le Haut pays, notamment avec le projet de chemins d'itinérance sur le territoire, dont l'un des objectifs est d'impliquer les acteurs locaux dans la construction de l'offre et du contenu de cette stratégie touristique. L'enjeu en hébergement est donc grand, à la fois pour pouvoir accueillir les touristes, mais aussi percevoir localement les bénéfices économiques de ces flux. Aujourd'hui, bien qu'une offre en hébergement touristique existe, elle est qualifiée d'hétérogène dans l'espace et en qualité. Face à ces disparités d'Offre, le document stratégique de construction d'un schéma d'itinérance dans le PNR des Préalpes d'Azur recommande de faire appel à des solutions alternatives, où les habitants auraient donc leur place.

B - Un environnement rural et montagnard qui conditionne l'installation sur le territoire

Des mobilités contraignantes, nécessitant un minimum d'équipement

Comme nous l'avons souligné, et rappelé sur les images ci-dessus issues du contrat de ruralité, les



Source : contrat de ruralité. 2017

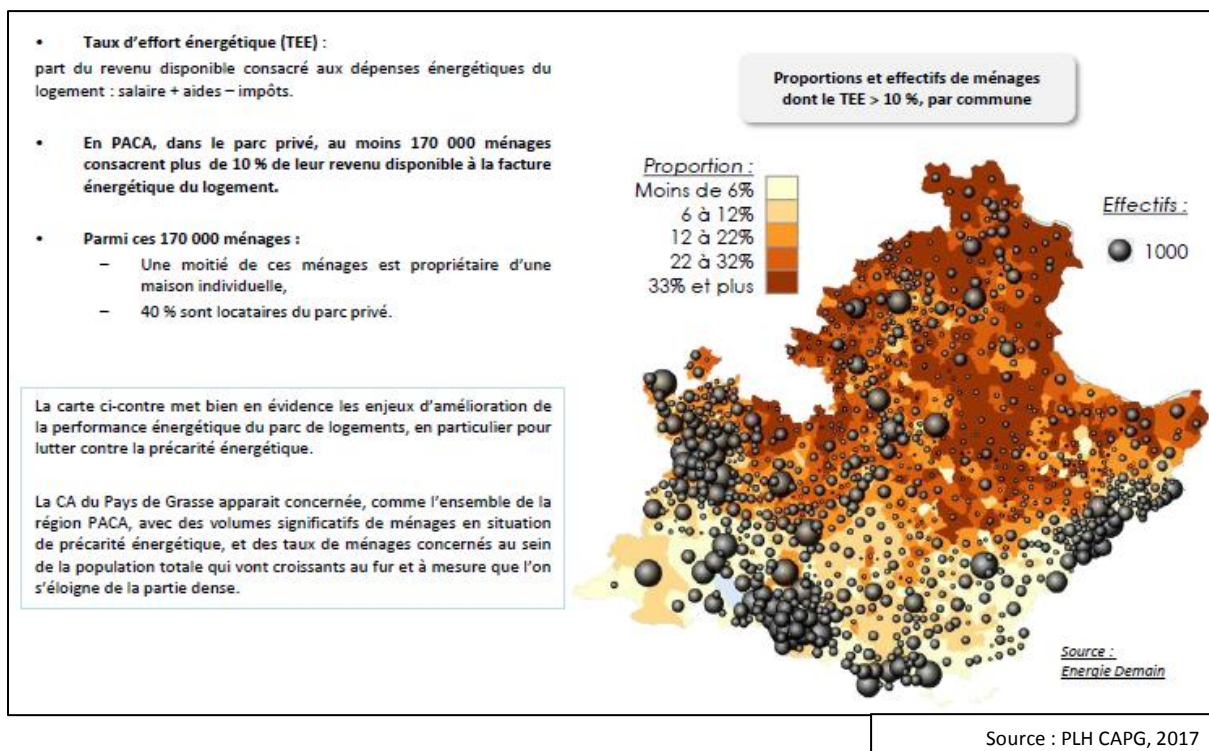
mobilités au sein du territoire sont rendu plus difficiles par le relief. En effet bien que les distances à vol d'oiseau entre différents points soient proche, leur liaisons par la route, en terme de temps sont longues. C'est sur cette logique que les communes du Haut pays se développent, leurs habitants devant souvent effectuer plus de 30 minutes de routes pour avoir accès aux soins (Exemple : 34 minutes entre Briançonnet et la maison de la santé de Valderoure).

Rares, les transports collectifs ne garantissent pas non plus l'autonomie vis à vis de la voiture, bien que présents, leurs horaires de passages peuvent être contraignants. Ainsi, les nouveaux arrivants ou personnes de passages sur le territoire doivent, pour circuler librement, être équipés d'une voiture ou d'un deux roues.

Fonctionne du lundi au vendredi sauf jours fériés et 1 ^{er} Mai			
Saint-Auban	06:00	10:40	16:15
Le Logis du Pin	06:15	10:53	16:28
Séranon	06:23	11:05	16:40
Caille	06:28	11:10	16:45
Andon	06:35	11:17	16:52
Caille	06:40	11:25	17:00
Escragnolles	06:50	11:35	17:10
Saint-Vallier-de-Thiey	07:05	11:50	17:25
Avenue Thiers	07:20	12:15	17:50
Grasse SNCF	07:38	12:33	18:08
Moulin de Brun	07:45	12:40	18:15

Un climat Montagnard avec de grandes variations de températures qui imposent une performance énergétique et d'isolation

Le Haut-Pays enregistre annuellement de grandes variations de température, avec les mois de Janvier et Février où l'on peut parfois enregistrer des températures atteignant les -20°C, en contraste avec les mois de Juillet - Aout dont les températures peuvent s'élever à 30°C. Dans ce cadre, une isolation performante de l'Habitat est une nécessité.



Comme cela a pu être démontré dans le Diagnostic préalable à l'OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) de 2016, Il subsiste des besoins de réhabilitation de l'habitat au vues de la persistance d'habitats indignes sur l'ensemble de l'agglomération. Cela concerne notamment les copropriétés pour cause de « défaut d'organisation, de gestion, difficultés financières, dégradations bâties importantes. »

315 bâtiments repérés comme nécessitant des travaux représentant 406 logements

Un relevé de logements potentiellement indignes a été fait dans le cadre de l'étude pour l'OPAH, et démontre bien un besoin en réhabilitation sur notre territoire, d'autant plus dans les « logements vacants », moins entretenus.

Typologie	Commune	Besoins de travaux				Total de bâtiments repérés	Nombre de logements
		Moyens	Importants	Lourds	Ruine		
Haut Pays	Amirat	6				6	6
	Andon	3	1			4	4
	Briançonnet	5	1	3		9	12
	Caille	5		1	1	7	6
	Collongues	5	4	3		12	14
	Escagnolles	10	2			12	16
	Gars	13	9	1		23	23
	Les Mujouls	5	4		2	11	11
	Saint-Auban	5	1			6	6
	Séranon	1				1	1
	Valderoure	7	1			8	9
Total Général		65	23	8	3	99	108
Moyen Pays	Cabris	19	7	1		27	31
	Le Tignet	1	1			2	2
	Peymeinade	30	14	6		50	82
	Saint-Cézaire-sur-Siagne	72	14			86	102
	Saint-Vallier-du-Thiery	29	8	2		39	62
	Spéracédès	6	5	1		12	19
Total Général		157	49	10		216	298
CAPG (Hors Grasse)		222	72	18	3	315	406

Dont 116 immeubles potentiellement vacants (40 % du parc repéré) représentant 132 logements

Typologie	Commune	Besoins de travaux			Total de bâtiments repérés	Nombre de logements
		Moyens	Importants	Lourds		
Haut Pays	Amirat	2			2	2
	Andon	1	1		2	2
	Briangonnet	1		3	4	6
	Caille	1		1	3	2
	Collongues	2	4	3	9	11
	Escagnolles	2			2	2
	Gars		6	1	7	7
	Les Mujous	1	2		5	3
	Saint-Auban	1	1		2	2
	Séranon	1			1	1
	Valderoure	2			2	2
Total Général		14	14	8	39	40
Moyen Pays	Cabris	6	5	1	12	13
	Le Tignet	1			1	1
	Peymeinade	8	8	4	20	20
	Saint-Cézaire-sur-Siagne	14	10		24	31
	Saint-Vallier-du-Thiery	10	6	1	17	19
	Spéracédès		2	1	3	8
Total Général		39	31	7	77	92
CAPG (Hors Grasse)		53	45	15	116	132

L'enjeu, notamment pour la performance énergétique, est grand, surtout pour le Haut pays, où le taux d'effort énergétique est élevé, ce qui peut **participer à la paupérisation** de certains habitants, aux revenus modestes et venus depuis la côte pour l'attractivité des prix immobiliers ; et qui ne peuvent assurer les coûts annexes.

Focus sur le foncier : Les enjeux du Haut-Pays, résumé du Diagnostic du PLH CAPG

➔ Contrairement au secteur dense, la pression foncière dans le Haut-Pays est moindre : les communes disposent de ressources foncières sans pour autant trouver de candidats pour y construire. « La problématique principale porte sur la vacance, au sein du parc privé, mais également du parc locatif social. »

On y constate un certain nombre de difficultés, liées :

- A la commercialisation de certains lotissements
- A la rénovation du patrimoine ancien, et en particulier celui se du centre-bourg
- A la mobilisation d'autres acteurs de l'immobilier et de la rénovation
- A l'accueil de nouvelles populations avec un habitat de qualité et le développement de nouveaux emplois
- **A la mise en réseau des opportunités de logements vacants, notamment pour les saisonniers ou actifs arrivant sur le territoire**
- A maintenir un habitat « actif » dans le parc de logement

Focus sur le foncier : les enjeux du Moyen-pays, résumé du Diagnostic du PLH CAPG

➔ Dans le Moyen-Pays, la pression foncière est forte, notamment en termes de prix (qui augmentent) et d'espace. On voit se développer une logique « privé », c'est-à-dire initiée par les particuliers qui participent à la densification et à l'étalement urbain. Les difficultés rencontrées sont alors autres :

- Difficulté d'accès des jeunes au logement (neuf et ancien), qui vont se tourner vers des villes où l'offre est plus structurée pour le locatif, voire la propriété en appartement (Grasse et Mouans-Sartoux)
- Des risques du redécoupage du parcellaire pour la production de foncier constructible de la part des particuliers propriétaires

Les enjeux sont donc, pour ces communes, d'éviter l'étalement urbain en densifiant les cœurs de quartier, tout en préservant une qualité d'habitat et de paysages. Il s'agit également de diversifier l'offre en logement, avec de l'habitat intermédiaire, en réponse aux besoins, tout en préservant le caractère « résidentiel et préservé » de ces espaces.

Un espace montagnard à préserver, régit par des normes parfois contraignantes pour les porteurs de projets

Le contrat de ruralité souligne par ailleurs certaines difficultés pour des nouveaux arrivants ou porteurs de projets qui souhaitent s'installer en montagne : « La Loi Montagne qui s'impose aux Communes, surtout dans le Nord, en l'absence de documents d'urbanisme est une contrainte réglementaire qui freine la construction. Enfin, des contraintes patrimoniales réduisent un accès aisé au logement pour les besoins des résidents permanents. Les noyaux traditionnels villageois sont à préserver et l'espace est limité pour la construction neuve. »

Le Logement et l'Habitat dans le Haut pays, dynamique et état des lieux

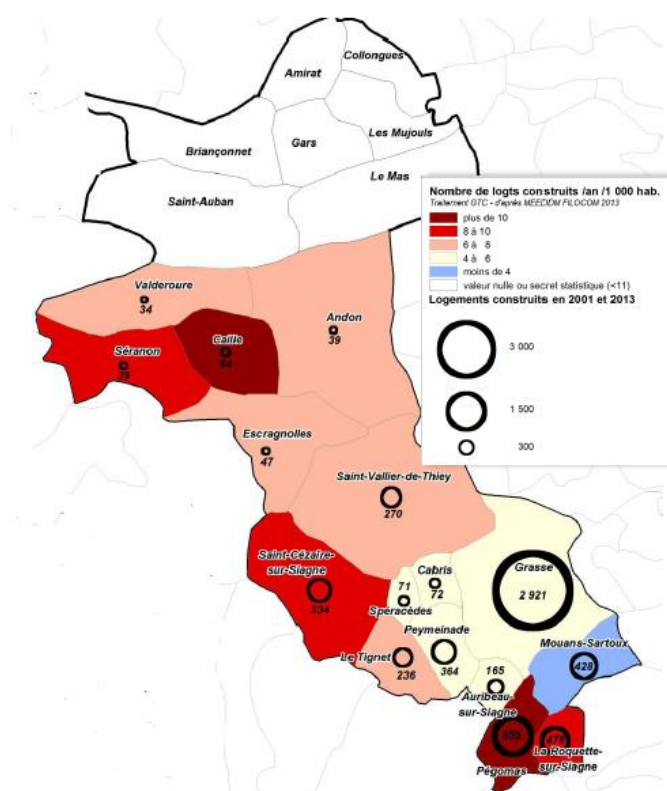
A- Les Logements neufs, manifestation de la dynamique immobilière du Haut-Pays

Une globale bonne dynamique de construction

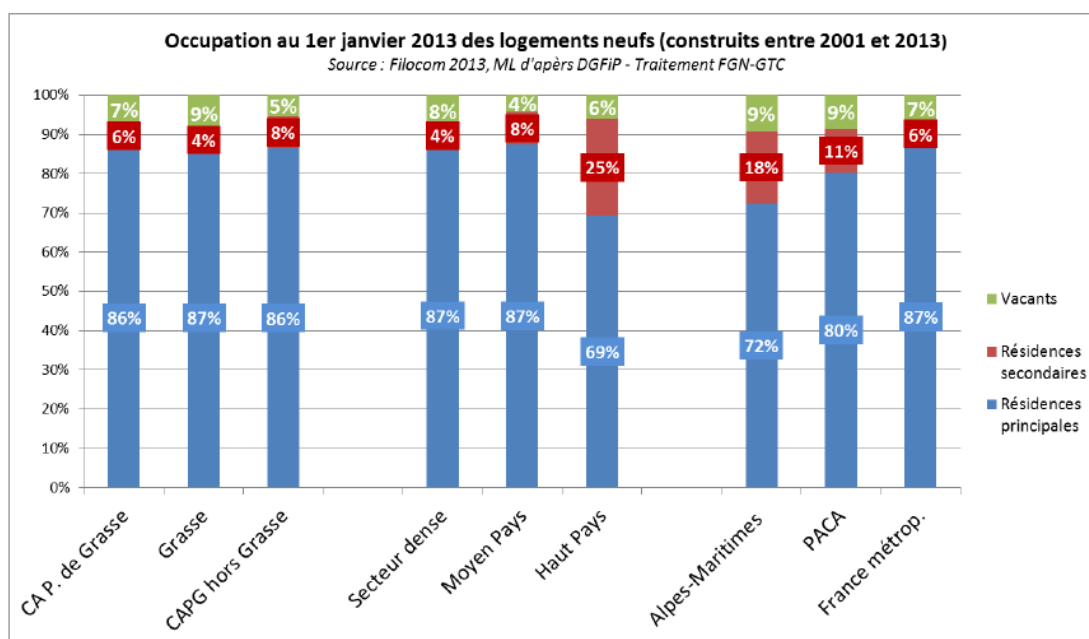
Le diagnostic du PLH du pays de Grasse révèle une bonne dynamique de construction sur l'ensemble de l'agglomération, en particulier dans le moyen pays, où Caille et Séranon se démarquent.

LIB GEO	Estimation du nombre de logts construits 1990-1999		Estimation du nombre de logts construits 1999-2013	
	Nb par an (Sit@del)	Nb par an (FILOCOM)	Nb par an (Sit@del)	Nb par an (FILOCOM)
Grasse	191	304	250	259
Mouans-Sartoux	46	72	66	74
Secteur dense	373	587	451	504
Moyen-Pays	101	122	81	100
Haut-Pays Sud	34	25	20	22
Haut-Pays Nord	3	7	3	5
CAPG hors Grasse	319	436	305	371
CAPG	510	740	555	630

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2012, Sit@del et MEEDDM FILOCOM 2013

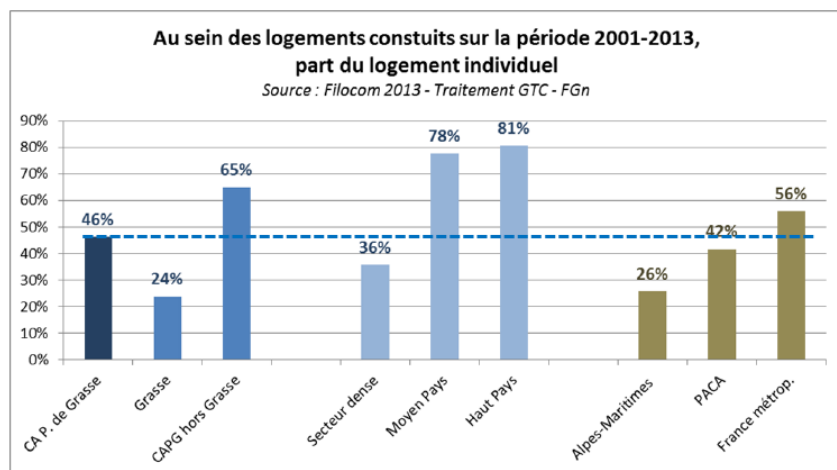


Les résidences secondaires du Haut-pays qui contrastent avec le caractère résidentiel de la CAPG



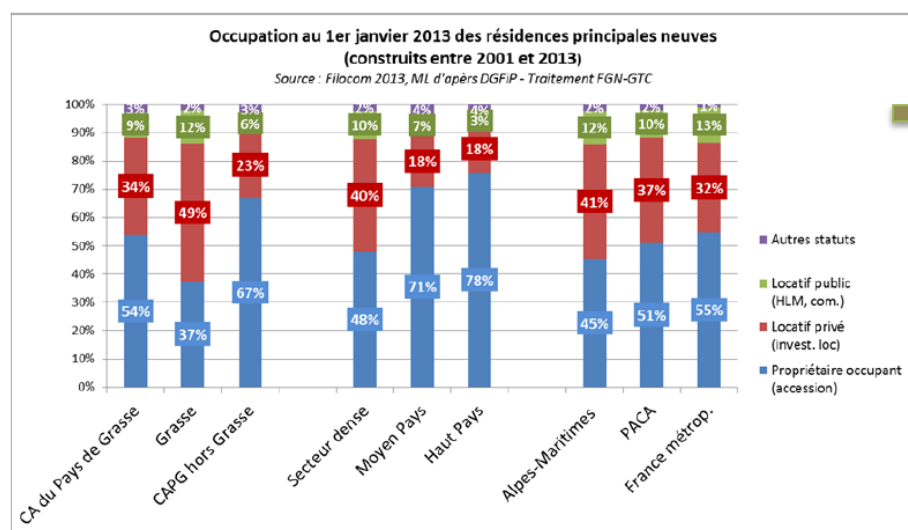
L'histogramme ci-dessus permet de comparer l'usage des logements construits entre 2001 et 2013 dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. Parmi donc les logements neufs de la CAPG 86% feront office de résidences principales, confirmant à nouveau le caractère résidentiel de l'agglomération, surtout lorsqu'on le compare aux 72% du département. En s'intéressant plus précisément au haut pays, on constate tout de suite la part très importante de logement neuf à vocation de résidence secondaire (25%, contre seulement 6% pour la France). Notons cependant qu'il ne s'agit pas du même volume, car comme cela est souligné dans le PLH, l'offre de logements neufs du Haut pays ne représente que 4% de l'offre de l'agglomération. Parmi ces nouveaux logements, peu d'entre eux sont vacants dans le haut et moyen pays.

Une forte emprise des initiatives privées dans le développement territorial du Haut-Pays



En parallèle, on constate que la majorité de ces logements neufs, pour notre territoire d'étude, concerne des maisons individuelles. Ce phénomène traduit une logique d'expansion urbaine, portée par des permis de construire et donc finalement peu de logements d'initiatives publiques.

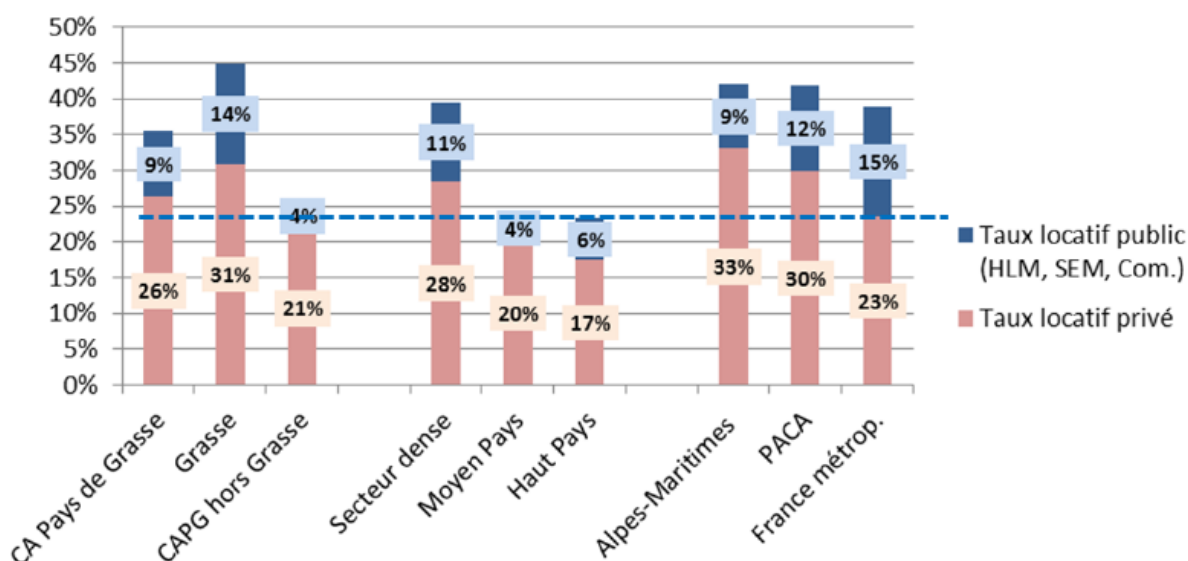
Peu d'offre en logement locatif sur le territoire d'étude



La conséquence de cette dynamique de construction mène à une offre très faible de logements neufs locatifs dans le haut et moyen pays : seulement 18% (sur de petits volumes) contre 41% pour le département. Or nous avons vu que les ménages du Haut pays sont en grande partie des ménages aux revenus modeste, qui seraient donc plus susceptible d'être locataires que propriétaires.

Taux de logements locatifs en 2013

Source : Filocom, ML d'après DGFIP & SRU - Traitement GTC-FGn

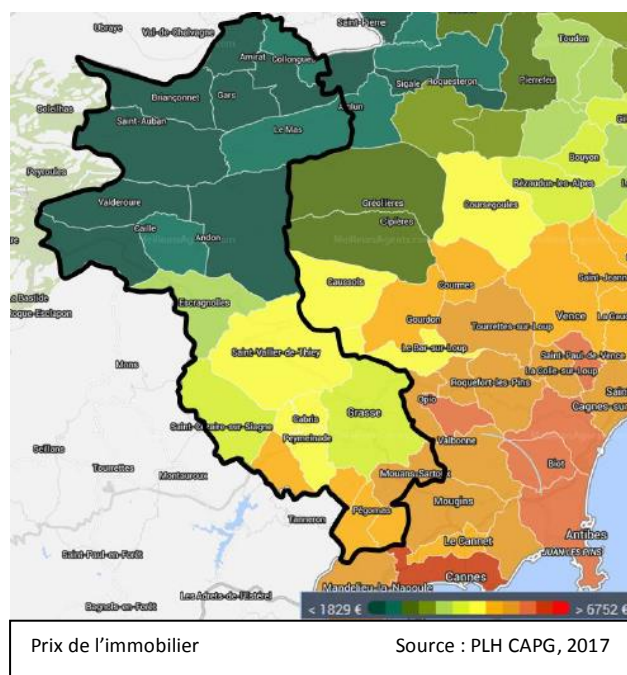


L'histogramme ci-dessus vient confirmer le déficit de logements locatifs, sur le territoire d'étude particulièrement. Or comme c'est analysé dans le diagnostic du PLH « le parc locatif joue plusieurs fonctions majeures dans les marchés immobiliers, en permettant la décohabitation des jeunes souhaitant accéder à un logement autonome, mais aussi l'accueil des jeunes actifs et des ménages en situation de mobilité professionnelle, ou l'accueil des ménages moins fortunés - qui ne peuvent acheter - et/ ou fragilisés tels que les familles monoparentales notamment. »

Les logements locatifs publics (type HLM) sont peu présents sur notre secteur, mais ne sont en revanche pas si problématiques pour le Haut-pays, où la demande est en fait peu élevée. En effet c'est ce que souligne Marc Rossio, Responsable du pôle logement de la CAPG, qui explique que le besoin en logement social est faible dans le haut-pays car le secteur privé comble la demande en proposant des loyers peu coûteux en comparaison des prix exercés sur la côte.

Ainsi, l'attractivité des prix des loyers du Haut pays attire parfois des personnes aux revenus modestes, vivant sur la côte où les prix sont plus élevés. Or Il n'est pas rare que ces ménages se paupérissent face à des coûts énergétiques élevés (mauvaise isolation, coûts de chauffage...) et des coûts de transport tout aussi importants.

L'enjeu est donc grand dans le Haut-Pays de permettre aux ménages modestes à la fois d'avoir accès à une offre locative économiquement intéressante, mais aussi, et surtout, à des bonnes

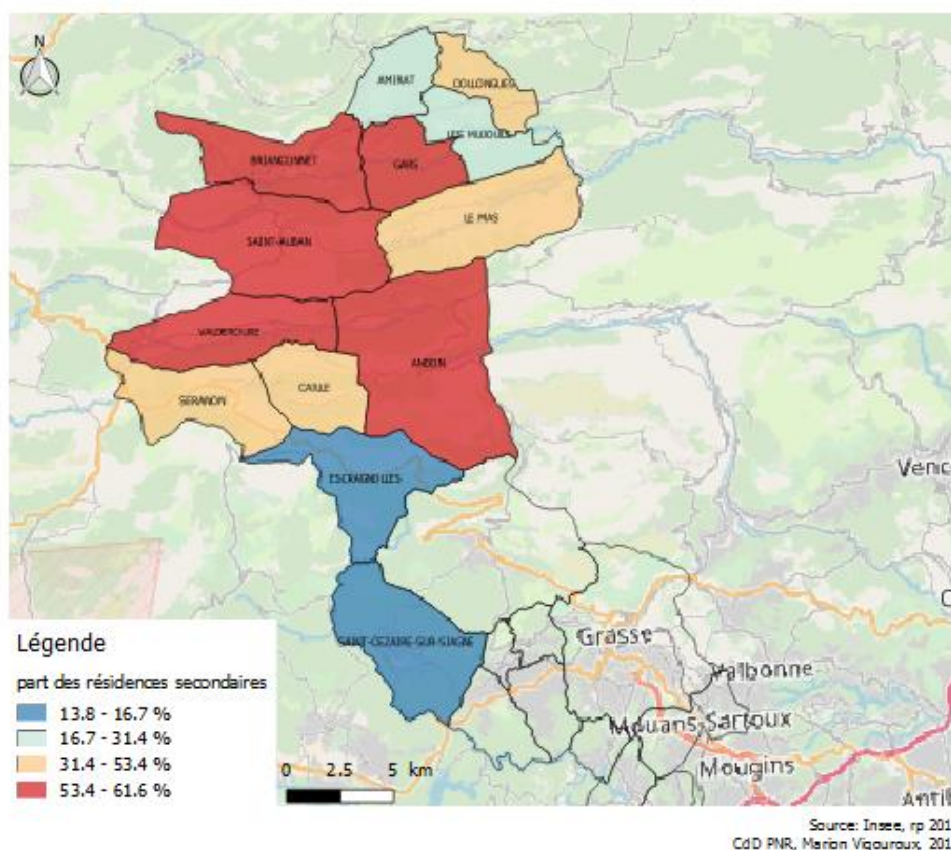


conditions de logement où les pertes énergétiques sont moindres et maîtrisées.

B- Un parc de Logement occupé variablement au cours de l'année

L'occupation des logements en 2014 : Des logements occupés saisonnièrement, en particulier dans le Haut pays

En 2014 et sur l'ensemble des logements de notre territoire, on observe une part très importante de résidences secondaires et de logements occasionnels, qui représentent parfois même plus de 50% des logements de la commune (Andon, Briançonnet, Caille, Gars, Saint-Auban, Valderoure) alors même que la moyenne française est de 9.6% de résidences secondaires. On constate en fait que peu de logements sont vacants sur notre territoire (seuls Le Mas et les Mujouls dépassent les 7.8% de logements vacants de la moyenne Française).



Commune	ensemble	résidence principale	en %	Résidence secondaire/occasionnel	en %	vacant	en %
Amirat	56	39	69,6	17	30,4	0	0
Andon	739	248	33,6	455	61,6	36	4,9
Briançonnet	301	121	40,1	170	56,6	10	3,3
Caille	471	191	40,4	252	53,4	29	6,2
Collongues	91	48	53,2	40	44,6	2	2,2
Escragnolles	336	270	80,3	46	13,8	20	5,8
Gars	114	44	38,6	69	60,5	1	0,9
Le Mas	202	86	42,7	99	48,9	17	8,3
Les Mujouls	32	17	54,6	10	31,4	4	14
Saint-Auban	335	122	36,4	202	60,3	11	3,3
Saint-Cézaire-sur-Siagne	2117	1638	77,4	354	16,7	125	5,9
Séranon	502	218	43,4	250	49,9	33	6,6
Valderoure	543	208	38,4	318	58,6	16	3
France	-	-	82,6	-	9,6	-	7,8

Peu de logements sont en fait des résidences principales, ce qui laisse deviner une grande variation de présentiel sur le territoire au cours d'une année.

Une prépondérance de maisons individuelles qui participe à l'étalement urbain

Commune	Ensemble	maison	en %	appartement	en %
Amirat	56	38	67,9	18	32,1
Andon	739	327	44,2	403	54,5
Briançonnet	301	255	84,7	46	15,3
Caille	471	378	80,3	92	19,5
Collongues	91	81	89,0	8	8,8
Escragnolles	336	287	85,4	48	14,3
Gars	114	82	71,9	32	28,1
Le Mas	202	177	87,6	21	10,4
Les Mujouls	32	20	62,5	11	34,4
Saint-Auban	335	283	84,5	50	14,9
Saint-Cézaire-sur-Siagne	2117	1792	84,6	318	15,0
Séranon	502	361	71,9	140	27,9
Valderoure	543	387	71,3	147	27,1
France	-	-	55,7	-	43,3

Le tableau ci-dessus permet d'avoir le détail, sur notre territoire, des observations faites précédemment, soit une prépondérance de maison, et donc d'habitat diffus sur le territoire, avec une logique d'expansion. Ce phénomène participe, entre autre, à la dévitalisation des centres-bourgs et est très consommateur d'espace.

Le statut des occupants de résidences principales du territoire, en 2014

Commune	nbr. Résidence principale	propriétaires	en %	locataires	en %
Amirat	39	22	56,4	15	38,5
Andon	248	172	69,5	63	25,3
Briançonnet	121	86	71,6	29	24,1
Caille	191	133	69,7	51	26,6
Collongues	48	34	69,6	12	29,3
Escragnolles	270	201	74,3	65	24,2
Gars	44	29	65,9	11	25
Le Mas	86	78	90,5	6	7,1
Les Mujouls	17	11	66,7	5	27,8
Saint-Auban	122	86	70,2	29	24
Saint-Cézaire-sur-Siagne	1638	1234	75,3	344	21
Séranon	218	153		41	
Valderoure	208	143	68,6	59	28,1
France	-	-	57,8	-	40

On observe également une part des propriétaires très importantes sur notre territoire, en comparaison de la moyenne Française. Cela traduit le caractère résidentiel et attractif pour les ménages en situation d'accès à la propriété ; En revanche, ce phénomène impacte l'offre locative sur le territoire, toujours très faible malgré les besoins.

En résumé, les enjeux de l'Habitat pour notre territoire

Finalement, notre territoire, au travers de la question de l'Habitat, cristallise un grand nombre de problématiques liées, surtout, à la cohabitation rural – urbain. Ce phénomène se marque d'ailleurs très souvent lors de l'emploi de l'expression « arrière-pays » pour désigner notre territoire d'étude, au nord des côtes urbanisées. Il s'agit en effet d'un « territoire-réservoir ». Réservoir de biodiversité, de nature, de calme, d'espaces... c'est ce qui en fait sa richesse, mais également paradoxalement, le réceptacle de beaucoup d'inégalités. Vécu ou subit, ce territoire rural montagnard fait cohabiter différentes réalités de l'Habiter, et par la même, de l'Habitat, qui sera notre point d'intérêt.

➔ Le Haut-Pays, lorsqu'on étudie les dynamiques démographiques, est effectivement attractif : chaque année, sa population croît. Mais nous devons distinguer ces nouveaux arrivants :

- Certains d'entre eux, par manque de revenus, choisissent d'emménager au nord, où le prix de l'immobilier est nettement plus bas que sur la côte.
- D'autres, pour des raisons de qualité de vie, ou de loisir, s'y installent une partie de l'année, pour fuir l'activité des zones denses
- Enfin, nombre d'entre eux viennent sur le territoire après leur retraite, pour l'agrément que peut offrir ce territoire rural.

N'oublions cependant pas les « natifs » ou « anciens » pour qui le territoire est avant tout le support de la vie quotidienne, avec toutes les contraintes et avantages que cela implique, et qui sont restés, tantôt par choix (famille, lien à la terre...), tantôt par dépit (manque d'opportunités, de moyens...).

➔ On voit alors se dessiner deux dynamiques bien différentes :

- d'une part un étalement urbain avec la construction de maisons neuves qui correspondront aux attentes des nouveaux arrivants qui en ont les moyens, ou l'achat de maisons individuelles existantes. Une majorité d'entre eux n'y habitera que saisonnièrement, et ne participera que partiellement à la dynamique du territoire, qui devient alors « l'espace-refuge », banlieue de la zone dense.
- De l'autre, on observe une certaine précarité de l'habitat, liée notamment à des problèmes énergétiques et à la vétusté du bâti. Cette précarité matérielle est la corollaire d'une précarité économique qui découle du peu d'établissements économiques, les mobilités difficiles et coûteuses et des offres en logements souvent inadaptés (trop grand et coûteux, trop anciens et mal isolés, pas assez souple, situé loin des zones dynamiques et potentiellement des zones d'emplois).

Enfin, nous devons croiser ces dynamiques avec des demandes spécifiques autour de l'Habitat : les travailleurs saisonniers, bien que peu palpables, ne doivent pas être oubliés et nécessitent ponctuellement d'être logés. Leurs attentes se tournent alors vers des logements simples, efficaces et peu coûteux ; assez flexibles pour leur permettre de ne vivre que quelques mois dans un lieu donné. Les touristes, par ailleurs, constituent une réelle diversité dans leurs attentes et leurs pratiques de l'espace. Ils demeurent cependant des acteurs clés des flux économiques entrants, qu'une bonne gestion des hébergements permettrait (entre autre) de capter. Nous trouverons alors des demandes en hébergement collectif, mais aussi des hébergements individuels, offrant un certain confort, en liens avec leurs activités de loisirs (vélo, randonnées...).

➔ L'activité économique, et notamment la création d'entreprises n'est pas sans lien avec l'Habitat, elle en est même la condition : les porteurs de projets se dirigent en effet vers des espaces qui peuvent non seulement accueillir leur activité si elle nécessite des locaux, mais

également les accueillir eux, en tant que résidant. Ces actifs, souvent jeunes, constituent un réel enjeu en ce qu'ils peuvent participer au développement du territoire. Souvent en recherche de location, ils nourrissent cependant l'espoir de devenir propriétaire, et dans certains cas de pouvoir y établir une famille. Leurs attentes ne sont alors pas simplement orientées sur le logement, mais aussi sur les services, c'est-à-dire, la mise en réseau (internet, mais également avec d'autres activités ou personnes), des établissements scolaires et/ou de formation, et des offres de loisirs diverses qui attirent chaque année les néoruraux.

- ➔ Pour conclure, il apparaît que si les problématiques autour de l'Habitat englobent différentes réalités, l'étude que nous entreprenons doit être intégrante. Nous devons donc nous intéresser aux différents problèmes soulevés autour de l'Habitat, au travers d'une enquête dirigée vers les propriétaires, dont le rôle pour le développement du territoire et pour notre problématique est primordial. Leur participation à la formulation d'enjeux et l'intégration des habitants à la proposition de solutions nous paraissent donc des éléments essentiels à un premiers pas vers des changements de comportements et une bonne gestion de l'Habitat dans le Haut-Pays.

Nous chercherons également à faire émerger des solutions *pertinentes et résilientes*, qui vont dans le sens des politiques territoriales actuelles, et dont le but est de permettre aux territoires et aux acteurs de s'adapter, chemin faisant.

Préparation de l'enquête de terrain : méthode et choix stratégiques

Comme nous l'avons constaté précédemment, il existe une pluralité de besoins et d'offre en logement sur notre territoire. Il semble cependant exister des « types » d'espaces qui sont régis par des logiques d'habitat et de développement semblables.

Il s'agit alors de comprendre la trajectoire de ces espaces et des personnes qui en sont les acteurs.

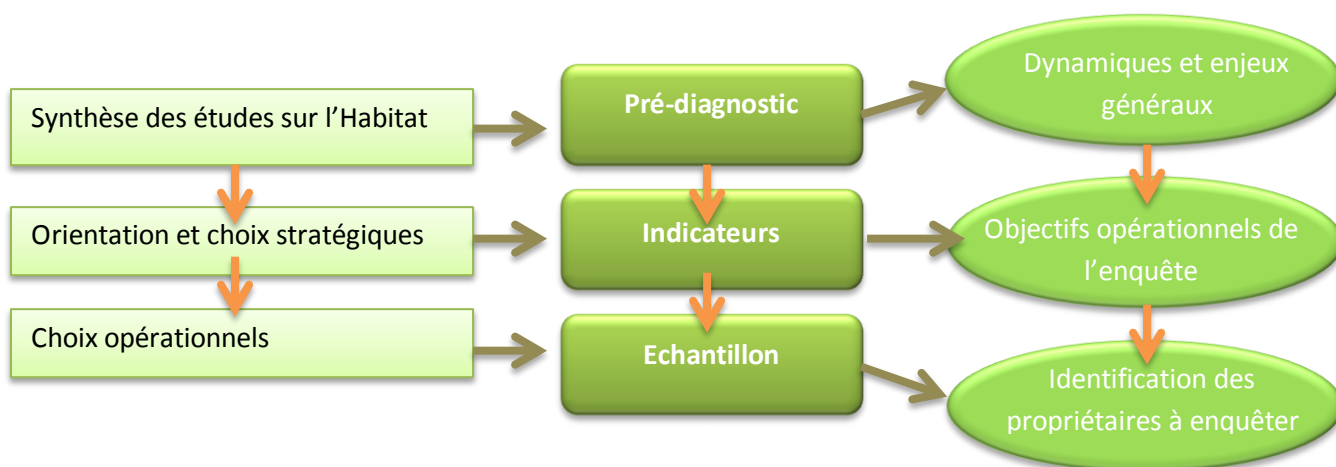
L'objectif de l'enquête sera de comprendre les stratégies des propriétaires, ce qui requiert un travail préalable pour établir des choix conscients et pertinents :

1) Des communes que nous choisirons pour les enquêtes

2) Des types d'habitat que nous prendrons pour représentatifs des réalités du territoire,

3) Des différents « types » de propriétaires

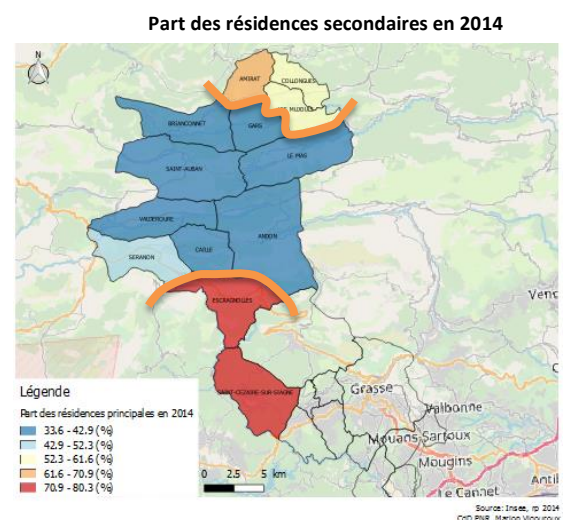
Ce travail d'élaboration de typologies se fera donc par le choix d'indicateurs, en fonction de leur pertinence au regard des enjeux généraux identifiés dans le pré-diagnostic. Notons que ces typologies utilisées n'ont pas vocation à la représentativité statistique, mais plutôt d'orienter notre enquête.

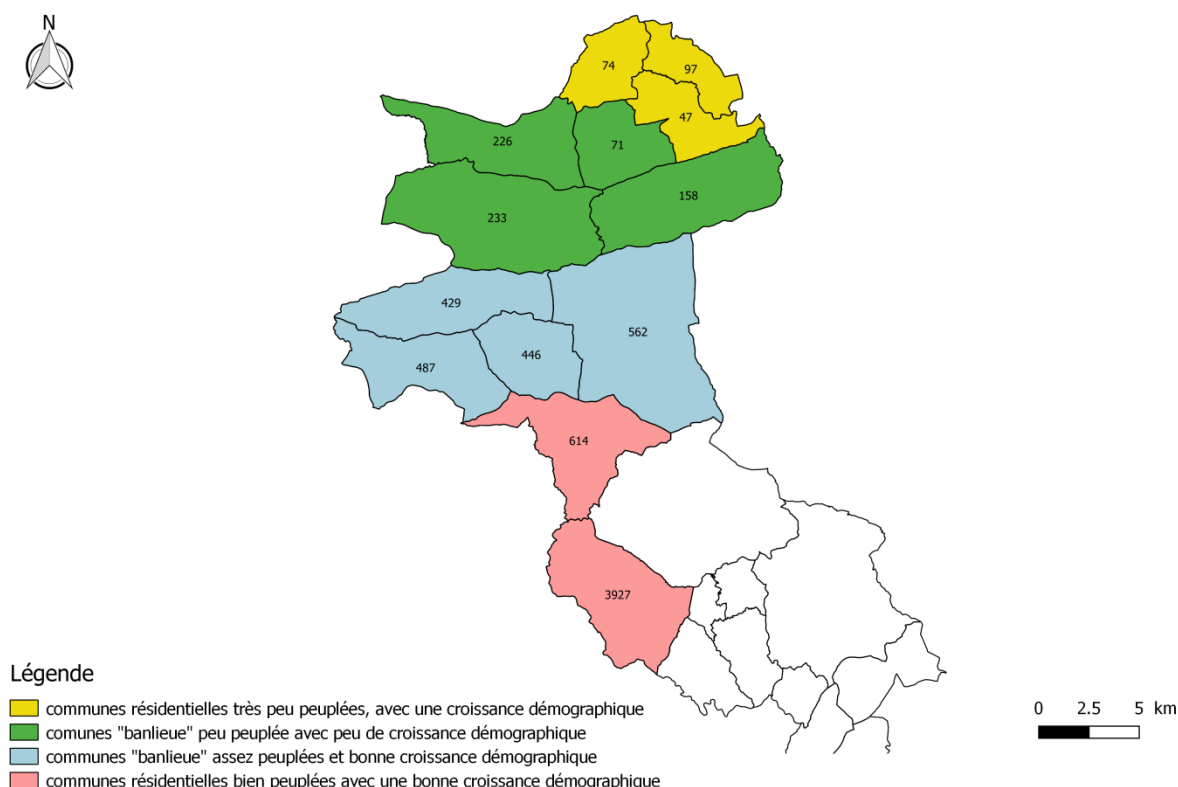


Le choix des communes à enquêter se fera sur la base de deux indicateurs : la part des résidences principale et l'évolution démographique annuelle moyenne. En effet, si le pré-diagnostic montre une diversité de problématiques concernant la nature des logements, il apparaît avant tout qu'il existe un décalage entre la demande potentielle en logement, et la disponibilité de ceux-ci. La rareté de l'offre en logement semble due, surtout, aux résidences secondaires qui ne sont occupées qu'une partie de l'année. Par ailleurs, le nombre de logements à « volet fermé » tout ou partie de l'année dans les communes du Haut-Pays est à l'origine de la présente étude. Outre la quantité et la nature de la demande en logements par commune, le problème mis en avant par le prédiagnostic est la rareté de l'offre et d'opportunités sur le territoire.

-L'évolution démographique annuelle moyenne montre l'attractivité des communes et leur développement démographique naturel : Il donne une idée du nombre de personnes résidant et venant résider dans le Haut-pays. Il s'agit des populations qui font vivre quotidiennement le territoire.

Il est donc intéressant de croiser ces deux indicateurs paradoxaux, qui peuvent alors soulever des temporalités de vie du territoire et des réalités de l'habitat bien différentes.





En croisant ces deux indices, et en prenant en compte le nombre d'habitants par communes, on obtient la carte ci-dessus, proposant une typologie des communes de notre territoire. Leurs regroupement est fait selon leur problématique principale vis-a-vis de la disponibilité du logement et de la demande potentielle.

On obtient alors les 2 communes du Sud, principalement résidentielles et dont le nombre d'habitants augmente chaque année. Afin de faire face à cette demande, l'enjeu n'est plus tant « d'ouvrir les volets » de l'habitat déjà existant mais le contrôle de l'expansion urbaine, notamment pour les maisons neuves individuelles. Il s'agit alors d'adapter l'habitat à la demande, notamment en offre de logement locatif de taille intermédiaire. Cette optimisation du bâti doit prendre en compte les demandes spécifiques déjà évoquées plus haut, entre autre l'hébergement touristique.

Les 4 communes du moyen pays que sont Valderoure, Séranon, Caille et Andon, répondent à d'autres logiques, bien plus problématiques et paradoxales. En effet, bien que le nombre d'habitants soit relativement élevé pour le territoire, on constate néanmoins une part de résidences secondaires très élevée, parfois au-delà des 50%. C'est la raison pour laquelle nous employons le terme de « banlieue » pour définir ces dynamiques qui, à terme, peuvent faire de ce territoire un territoire refuge, où l'on va se « retirer » en contraste avec les espaces denses où l'on établit son activité.

Les 4 autres communes du Haut-pays, composé de Saint-Auban, Briançonnet, Gars et le Mas, diffèrent un peu de la logique de leurs homologues du sud, ce qui s'explique en grande partie par leur situation géographique qui rend ces communes difficiles d'accès. Ainsi non seulement le nombre d'habitants est plus bas que le groupe de communes N°2, mais leur croissance démographique est aussi plus faible. La demande en logements permanents y est certainement moins importante, mais les locaux, touristes, saisonniers, jeunes et les quelques nouveaux arrivants ont néanmoins besoin de

se loger. Or, comme au sud, la part des résidences secondaires élevée monopolise l'espace et la disponibilités de logements, pourtant rarement occupés.

Finalement, les 3 communes du Nord-Est (Amirat, Les Mujouls et Collongue) diffèrent de leurs homologues à l'ouest par leur nombre d'habitants extrêmement faible. Ce phénomène entraîne naturellement des biais, d'autant plus lorsque les calculs sont faits en pourcentage. Ainsi un habitant supplémentaire dans une commune de 47 habitants représente 2.13% de cette population. On peut finalement conclure que ces communes suivent le même schéma démographique que le groupes de communes N°3. La différence majeure vient de la part des résidences secondaires pour ces 3 communes, bien moins élevée que pour le groupe N°2 et N°3. Il s'agit en fait de petites communes résidentielles.

Au regard de cette typologie et de notre problématique, 3 secteurs nous semblent intéressants à étudier particulièrement : le secteur 1 (rose), 2 (bleu, et 3 (vert) ; le secteur 4 concernant très peu de personnes et combinant des dynamiques que nous étudierons au travers des autres secteurs, nous n'en ferons pas un cas d'étude de terrain.

Afin d'interroger des propriétaires de logements de différentes natures et représentatif de l'habitat dans la commune, il apparaît nécessaire de faire un choix de deux ou trois communes qui serviront de terrain d'enquête.

Pour les raisons pratiques évoquées plus haut, nous proposons de concentrer nos efforts sur 2 ou 3 communes :

-**Briançonnet** : pratique géographiquement car lieu de vie de la stagiaire en charge de l'enquête et proximité avec les habitants et les acteurs de la commune.

-**Valderoure** pour le secteur 2 car le maire a manifesté son intérêt et son soutien pour l'étude.

-**Escragnolles** pour le secteur 3, et non Saint-Cézaire-sur-Siagne dont la population plus importante est plus éloignée des problématiques du Haut-Pays.

Les choix d'une typologie d'habitat du Haut pays

Pour des raisons pratiques (délais et ressources disponibles), nous proposons de limiter le nombre de propriétaires à enquêter à 30 au total.

Sachant que les problématiques pour chaque commune sont différentes, et que le nombre d'habitants dans chacune varie de 233 à 614 (en 2015) nous proposons d'interroger 10 propriétaires par communes afin de ne pas sur-évaluer une problématique par rapport à l'autre.

Les échantillons seront donc réalisés à la commune, sur 10 propriétaires.

Plusieurs critères de types d'habitat semblent alors pertinents: l'occupation, le type de logement, sa localisation et son état. Nous établirons notre échantillon et choix de propriétaires selon deux

critère quantitatif : l'occupation et le type de bâti, puis des critères qualitatifs : la localisation et l'état du bâti.

Briançonnet

A Briançonnet, 40,1% sont des résidences principales ; 56.6% sont des résidences secondaires et 3.3% sont vacantes. Sur 10 propriétaires interrogés on obtient donc : 4 propriétaires de résidences principales, 5 propriétaires de résidences secondaires et 1 propriétaire de logement vacant.

Egalement, parmi les logements, 84.7 % sont des maisons et 15.3% sont des appartements, on obtient donc 8 propriétaires de maisons et 2 propriétaires d'appartements.

Sur ces critères quantitatifs nous avons donc :

	principal = 40 %	secondaire = 56%	vacant= 3%	total
maison = 84 %	3	5	0	8
appartement = 15 %	1	0	1	2
total	4	5	1	10

Sachant que parmi les résidences principales de Briançonnet, 86 % sont des propriétaires occupants, et 14 % sont occupées par des locataires. Donc sur nos 4 résidences principales, 3 seront occupées par des propriétaires, et 1 par des locataires

	Propriétaire=86%	locataire=14%	total
maison principales	3	1	4
appartement principal	1	0	1
total	4	1	5

Puis nous avons des critères de localisation :

Avec au moins un propriétaire dans chaque hameau, au moins un logement en cœur de bourg, au moins un logement très isolé et au moins un logement en diffus, mais proche du centre bourg.

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
Le prignolet	1	0	0	0	**	0	0	**	au moins 1
la sagne	1	0	0	0	**	0	0	**	au moins 1
Briançonnet cœur de bourg	0	1	1	0	**	0	0	**	au moins 2
Briançonnet diffus	0	0	2	0	**	0	0	**	au moins 2
Briançonnet isolé	0	0	2	0	**	0	0	**	au moins 2
total	2	1	5	0	1	0	0	1	10

PO* = Propriétaires occupants

LO*= Locataires Occupants

**= sera défini selon les contraintes de terrain

Enfin nous avons des critères qualitatifs, sur l'état du bâti

Avec au moins un logement habitable en bon état ; un logement habitable ; un logement habitable en mauvais état et un logement non-habitable. Compte-tenu de la difficulté de savoir en quelle proportion ces logements sont présents dans la commune, nous chercherons non pas la représentativité, mais la pertinence avec notre typologie de bâti et notre problématique. Par exemple, il semble plus pertinent d'interroger un propriétaire d'appartement vacant dont le logement semble non-habitable pour deux raisons : la vacance serait concordante avec le mauvais état, et l'entretien avec un tel propriétaire permettrait de mieux avancer dans la compréhension des stratégies et problématiques que peut rencontrer un propriétaire de logement dans le haut pays. A contrario, interroger un propriétaire d'une résidence secondaire qualifiée de non-habitable serait difficile car les deux semblent paradoxaux.

Ainsi nous obtenons les catégories suivantes (classées par couleurs) :

très bon état/neuf	++	
habitable bon état	+	
habitable	=	
habitable mauvais état	-	
non-habitable	--	

Le tableau résumé des propriétaires par types d'habitat ci-dessous permet de visualiser nos objectifs opérationnel sur l'échantillon de propriétaires à rencontrer à Briançonnet. Il reste indicatif et est soumis à modifications selon les réalités/contraintes de terrains qui apporteront très probablement des réajustements.

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
Le prignolet	1	0	0	0	**	0	0	**	au moins 1
la sagne	1	0	0	0	**	0	0	**	au moins 1
Briançonnet cœur de bourg	0	1	1	0	**	0	0	**	au moins 2
Briançonnet diffus	0	0	1	1	0	**	0	**	au moins 2
Briançonnet isolé	0	0	1	1	0	**	0	**	au moins 2
total	2	1	5	0	1	0	0	1	10

Valderoure

A Valderoure, 38.4% des résidences sont des résidences principales, 58.6% sont des résidences secondaires et 3% sont vacantes. Sur notre échantillon de 10 propriétaires nous obtiendrons 4 propriétaires de résidences principales, 6 de résidences secondaires et aucune vacantes. Or nous souhaitons aussi recueillir des informations sur les propriétaires de logements vacants, c'est la raison

pour laquelle nous effectuons un ré-équilibrage en enlevant un propriétaire de résidence principale au profit d'un propriétaire d'un logement vacant.

En parallèle, 71.13% des logements sont des maisons, et 27.1% sont des appartements. Nous obtenons donc le tableau suivant :

	principale= 38%	secondaire = 58%	vacant= 3%	total
maison = 71 %	2	4	1	7
appartement = 27%	1	2	0	3
total	3	6	1	10

Or, parmi les résidences principales, 28.1% sont occupées par des locataires et 68.6% sont occupées par les propriétaires. Nous avons également effectué un réajustement sur le calcul en pourcentage afin de pouvoir interroger un propriétaire d'une maison occupée par des locataires, en arrondissant le résultat. Nous avons donc :

	Propriétaire=69%	locataire=28%	total
maison principales	1	1	2
appart. principal	1	0	1
total	2	1	3

Comme pour Briançonnet, nous appliquons un critère de localisation à cette première typologie. Nous avons alors sélectionné les 4 principaux hameaux : Malamaire, Valentin, La Ferrière, Les clos Giraud. Nous souhaitons également interroger au moins un propriétaire de logement se situant en centre bourg, un en diffus mais proche du centre et enfin un logement isolé.

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
Malamaire	0	1	0	**	0	0	**	0	au moins 1
Valentin	1	0	0	**	0	0	**	0	au moins 1
La ferrière	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Le clos Giraud	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Valderour cœur	0	0	0	**	1	0	1	0	au moins 2
Valderoure diffus	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Valderoure isolé	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
total	1	1	4	1	1	0	2	0	10

Enfin nous ajoutons notre critère qualitatif d'état du bâti :

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
Malamaire	0	1	0	**	0	0	**	0	au moins 1
Valentin	1	0	0	**	0	0	**	0	au moins 1
La fèrrière	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Le clos Giraud	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Valderour cœur	0	0	0	**	1	0	1	0	au moins 2
Valderoure diffus	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
Valderoure isolé	0	0	1	**	0	0	**	0	au moins 1
total	1	1	4	1	1	0	2	0	10

Escragnolles

Escragnolles, contrairement aux deux autres communes à une part de résidences secondaires très faible (14% seulement) et la part des résidences principales est élevée (80%). Elle se différencie également de ses homologues avec une part de logements vacants plus élevée (le double) avec 6%. En considérant toujours que nous interrogeons 10 propriétaires par communes et en appliquant ces pourcentages, nous obtenons 8 résidences principales, 1 secondaire et une vacante. Or il serait intéressant, dans une commune où le taux de vacances est plus élevé, d'interroger plus de propriétaires de tels logements. Ainsi bien que cela ne soit pas représentatif de la réalité, nous ajusterons le nombre de propriétaires de résidences principales au profit de propriétaires de logements vacants. Nous avons alors :

	principale= 80%	secondaire = 14%	vacant= 6%	total
maison = 85 %	6	1	1	8
appartement = 15%	1	0	1	2
total	7	1	2	10

Avec, pour cette commune, et concernant uniquement les résidences principales : 75% de propriétaires occupants et 24% locataires occupants, nous avons :

	Propriétaire=75%	locataire=24%	total
maison principales	4	2	6
appart. principal	1	0	1
total	5	2	7

Enfin, nous répartissons ces critères dans 2 hameaux d'Escragnolles (La colette et les Amphons) auquel nous ajoutons le centre bourg d'Escragnolles, les logements en diffus, proche du centre et au moins un logement isolé. Les logements en diffus étant prépondérants sur cette commune, nous les surestimons également pour notre enquête ? En outre, nous avons éliminé le Hameaux Clars en raison du peu de logement que cela concerne.

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
La colette	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Les amphons	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Escragnolles cœur	0	1	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Escragnolles diffus	1	1	1	**	**	0	0	**	au moins 3
Escragnolles isolé	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
total	4	2	1	1	1	0	0	1	10

Le tableau suivant montre à présent notre échantillon avec un critère de qualité du bâti :

Propositions pour la suite :

Nous proposons la rédaction d'une fiche par commune étudiée, contenant un résumé de la problématique de l'Habitat appliqué à la commune et contenant notamment les propos recueillis du maire.

	Maison; PO*	Maison; LO*	Maison; rés. secondaire	Maison; vacant	Appart. ; PO	Appart. LO	Appart. rés. secondaire	Appart. vacant	total
La colette	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Les amphons	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Escragnolles cœur	0	1	0	**	**	0	0	**	au moins 1
Escragnolles diffus	1	1	1	**	**	0	0	**	au moins 3
Escragnolles isolé	1	0	0	**	**	0	0	**	au moins 1
total	4	2	1	1	1	0	0	1	10

Exemples de questions à poser aux maires :

Combien de refus de logements par an environ ? Quelle est la nature de la demande en logements ? Quels sont, selon eux, les problématiques de l'habitat dans leur commune ? Combien de personnes à l'année y vivent ? Différence entre été et hiver ? Les résidents secondaires viennent plutôt le week-end ou en continu sur plusieurs semaines ? Une idée du nombre de touristes qui passent et quand ? Combien de temps ils restent ? Est-ce qu'ils resteraient plus, selon eux, s'il y avait des hébergements adaptés ? (maisons d'hôte, RBnB, chalets, hotels, campings...) le quel de ces types d'hébergements touristiques est le plus adapté à leur commune selon eux ? Ont-ils eu à faire à des saisonniers qui cherchent un logement, sans trouver ?

Annexe 2

Entretiens propriétaires

INTRODUCTION :

Se présenter et expliquer rapidement le contexte, présenter la structure (les CdD), et la démarche, avec les différentes phases. Demander si c'est possible d'enregistrer et se mettre d'accord sur le temps.

Préciser que l'entretien est anonyme, que nous ne cherchons pas d'informations personnelles mais qu'il s'agit d'une enquête sur les propriétaires de logements qui peuvent être non-occupés une partie de l'année. L'objectif est de les connaître et de comprendre leur façon de vivre et de percevoir le territoire, puis d'améliorer les politiques de l'habitat. Il n'y a aucuns jugements ni bonne ou mauvaise réponses.

<u>OBJECTIFS</u>	<u>CE QUE L'ON CHERCHE A SAVOIR</u>	<u>EXEMPLE DE QUESTIONS</u>
Connaître la / les biens immobiliers	(A) Identifier les biens immobiliers, leur nature, l'histoire du bien avec celui de la personne.	Entrée en matière : vous avez donc ce logement comme « résidence secondaire », ou est le logement que vous considérez comme votre logement principal ? 1) Quels sont vos biens immobiliers ici (nombre, localisation, type de logement, âge du bâti) 2) Concernant le logement sur ce territoire : quelle est la nature de ce logement ? (surface, nombre et types de pièces, jardin...) 3) Quand avez-vous acquis ce bâti ? Dans quelles conditions ? (achat, héritage, usufruits...)
Connaître l'utilisation des biens immobiliers	(B) Comment la personne vit ou non dans son logement, quand, et le « back up ».	4) Pouvez-vous me dire à quelle fréquence vous venez y vivre ? (été / hivers, vacance / week-end...) 5) Y a t'il eut des changements dans la fréquence de venue sur le territoire (obligations, travail, maladie...) ? si oui pourquoi ? <i>Si héritage</i> : demander les habitudes des parents et étant enfants vis-à-vis du bien et du territoire. 6) Quels sont les conditions qui vous donnent envie de venir dans cette maison/appartement ? vous sentez vous

		parfois obligé d'y aller (conditions météo, travaux...) ?
Identifier les motivations, intérêts, raisons d'un tel patrimoine / investissement	(C) Si la personne s'investit dans le bâti, et pourquoi. Avoir une idée de ce que représente le bien immobilier dans la vie de la personne.	7) <i>Si achat</i> : Pourquoi avoir choisi ce logement ? Pourquoi ici et pas ailleurs ? <i>Si héritage</i> : même question pour les parents. 8) Lorsque vous résidez ici, quels sont vos habitudes et occupations générales ? 9) Avez-vous fait des travaux depuis l'obtention du bien ? les quels et pourquoi. 10) Dans quelle mesure entretenez-vous ce logement ? (bricolage, jardinage, beaucoup ou pas, pénibilité...) Donner feuille annexe : sur une échelle de 1 à 10, à combien estimez-vous qu'il est important (ou pas) de garder le logement en bon état (1 pas du tout, 10 primordial), expliquez.
Identifier des projets et stratégies liés au patrimoine	(D) Si la personne développe consciemment ou inconsciemment une stratégie avec ce patrimoine. Si la personne nourrit certains espoirs quant à l'avenir de ce logement.	11) Avez-vous d'autres projets d'amélioration/transformation/adaptation de ce logement ? (travaux ?) 12) Avez-vous des projets d'achat de biens immobilier sur le territoire ? Si oui pourquoi ? 13) Avez-vous des projets quant à l'avenir de ce bien ? 14) Aimerez-vous habiter à pleins temps ici un jour, et pourquoi ? 15) Quel(s) avantage(s) voyez-vous à être propriétaire d'un tel bâti ? 16) Idéalement, quel usage voudriez-vous qu'il soit fait de ce lieu ?
Saisir les perceptions liées au territoire, aux habitants du territoire, et vis-à-vis d'eux même dans ce territoire	(E) Connaitre l'attachement au territoire, les intérêts, inconvénients perçus du territoire	17) Diriez-vous avoir un attachement particulier à ce territoire ? Pouvez-vous décrire cet attachement ? (pourquoi, comment...) Feuille annexe : Pouvez-vous donner 3 mots qui décrivent le « meilleur » selon vous du territoire, puis 3 mots qui décrivent le « pire ».
	(F) Comprendre les relations avec les habitants permanents et le sentiment d'intégration	18) Connaissez-vous les autres habitants de la commune ? Quelles relations entretenez-vous avec eux ? (voisinage, ami, cordial, conflits, pas de lien...) 19) Connaissez-vous des personnes qui vivent et/ou travaillent ici toute l'année ? A quelle occasion échangez-vous avec eux ? 20) Vous sentez-vous intégré à la vie du village ? le souhaitez-vous ? pourquoi ?

	(G) Comprendre la participation au territoire, effective ou souhaitée et l'incarnation perçue ou non du rôle d'acteur du territoire	21) Diriez-vous que vous êtes un habitant de la commune (vous y votez ?)? Pourquoi ? 22) Êtes-vous impliqué dans les décisions communales/associations ou autre organisations locales ? 23) Avez-vous l'impression que le village « change » en votre absence (travaux, entretiens...) ? Si oui, comment le vivez-vous ? si non, qu'en pensez-vous ?
	(H) Connaître la projection sur le territoire	24) Souhaitez-vous certaines évolutions pour le village ? lesquelles, pourquoi ? 25) Pensez-vous pouvoir /voudriez-vous être porteur ou moteur de changements/ évolutions dans le village ?
Connaitre les difficultés, craintes, freins et motivations à la mise à disposition du logement	(I) Identifier les craintes à la location et les freins opérationnels et organisationnels à la mise à disposition du logement	26) Avez-vous déjà mis à la location ou prêté (courte ou longue durée) ce bien immobilier (quand, à quelle occasion ?) ? penser à demander s'ils le prêtent pour la famille ou les amis, si c'est le cas est-ce qu'ils y vont seuls ou avec eux ? 27) Quels avantages/ intérêts voyez-vous à le louer ? Pourriez-vous un jour louer ce logement ? Pourquoi ? 28) Quels conditions sont pour vous nécessaires/souhaitables pour potentiellement louer votre logement ? 29) Auriez-vous des craintes particulières ou des attentes spécifiques dans le cas où vous loueriez ce bien ? 30) Pensez-vous participer au dynamisme du territoire en louant ce bien? Est-ce un facteur motivant pour vous ?
Appréhender les connaissances des dispositifs liés à l'Habitat	(J) Si la personne connaît des dispositifs d'aide pour l'habitat, si elle trouve intéressant de tels dispositifs et voudrait être informée ou non.	31) Connaissez-vous des dispositifs d'aide sur le territoire, concernant l'habitat ? (si oui, lesquels). Si non, montrer le « prospectus » avec ce qui existe. 32) Êtes-vous / avez-vous déjà été dans une situation où un de ces dispositifs aurait pu vous aider? Pensez-vous qu'il est important d'informer sur ce qui existe ?
fiche état civil		Quel âge ? Quel est votre profession/activité ? Vous avez des enfants ?

Avez-vous des questions ou des remarques ou informations qui n'auraient pas été abordées durant l'échange ?

INFORMATION :

Souhaitez-vous être informé des suites de l'étude ? (si oui, prendre le contact)

Des ateliers Habitants vont être organisés durant les mois de juillet et août, souhaiteriez-vous y participer (et y être invité par mail) ?

METHODE D'ANALYSE :

Dans un tableau Excel, rentrer les réponses, classer par questions.

Puis analyse « thématique » : on a les différentes réponses obtenues pour une question en colonne, on lit en colonne, et on fait ressortir les signaux forts et les signaux faibles sur les réponses.

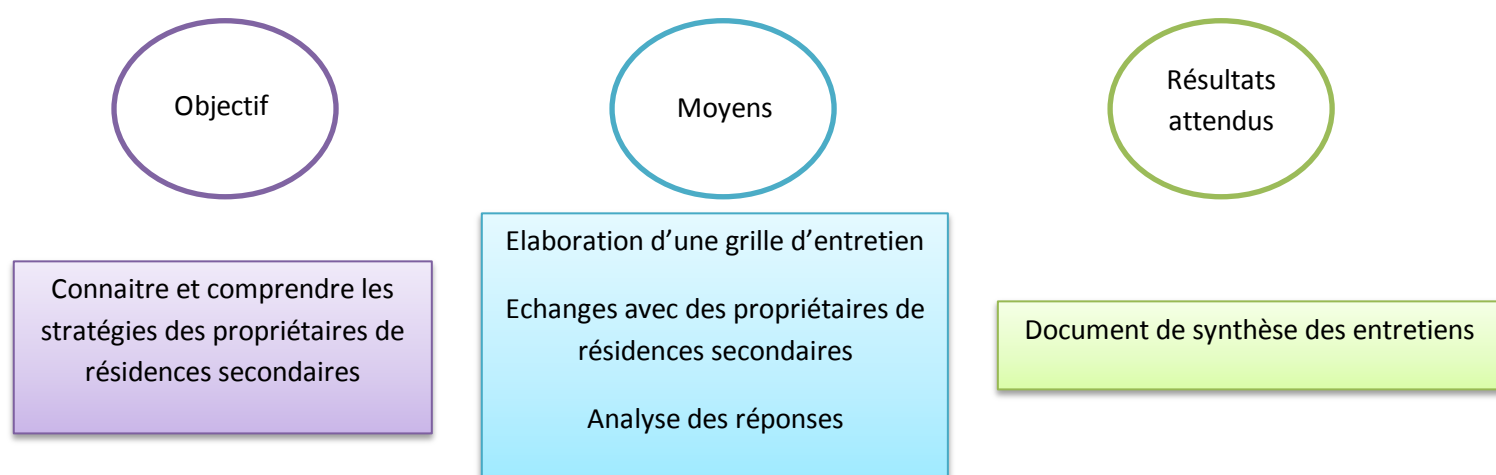
Puis avec une analyse croisée, si c'est possible, identifier des « types » ou « profils » de propriétaires selon leurs caractéristiques vis-à-vis des différents éléments d'analyse (perception, projets, utilisation du bâti...)

Annexe 3

Analyse des enquêtes

LA METHODOLOGIE

Pour cette enquête, dont le but est de comprendre les motivations, difficultés des propriétaires de résidences secondaires et de saisir les freins ou leviers au changement, nous avons choisi de faire des entretiens semi-directifs, sous la forme d'une discussion guidée par une grille d'entretien. Nous orientons donc plutôt l'enquête sur des réponses qualitatives que sur des résultats quantitatifs ou un échantillon représentatif de la population.



L'enquête a ainsi été menée sur 3 communes : Briançonnet, Saint Auban et Valderoure. L'objectif initial était de rencontrer environ 10 propriétaires de résidences secondaires par commune, soit entre 25 ou 30 entretiens.

Afin d'entrer en contact avec ces propriétaires, nous avons d'abord rencontré les maires des 3 communes, qui nous ont redirigés vers des propriétaires ou des personnes connaissant bien le territoire et qui pourraient nous orienter également. La première difficulté rencontrée fut l'absence sur le territoire de ces propriétaires durant la période d'enquête (juillet). Il a fallu compléter cette méthode de recherche par une méthode de « porte à porte ». Cette méthode plus aléatoire a permis de compléter la précédente et d'obtenir des profils de personnes un peu plus variés, et parfois moins impliqués dans la commune que les précédents.

Cette méthodologie entraîne néanmoins des biais, notamment le manque de représentativité. Cependant les enquêtes menées tendent à montrer des discours semblables qui nous permettent de d'approcher une compréhension générale. Notons tout de même qu'il s'agit d'une compréhension qui reflète la parole des personnes interrogées et ne peut faire office d'une réalité générale partagée par tous les propriétaires de résidences secondaires du haut pays. Cette méthode d'enquête, bien qu'elle ne représente pas la pluralité des cas existants, permet d'avoir une analyse d'une tendance majoritaire.

L'ECHANTILLON D'ENQUETES ET LEURS PATRIMOINE IMMOBILIER



12 propriétaires rencontrés



Briançonnet
6 propriétaires

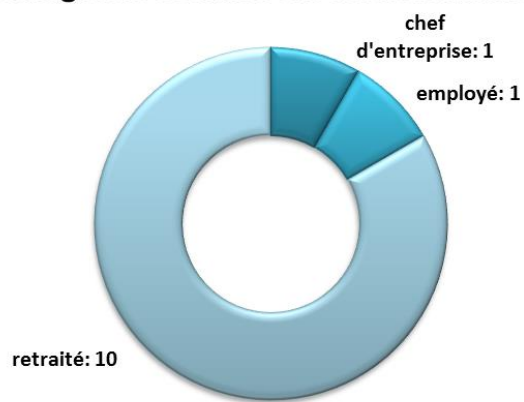


Saint-Auban
4 propriétaires



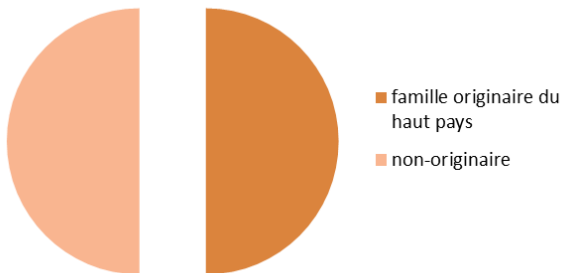
Valderoure
2 propriétaires

Catégories Sociales et Professionnelles



Moyenne d'âge
62 ans

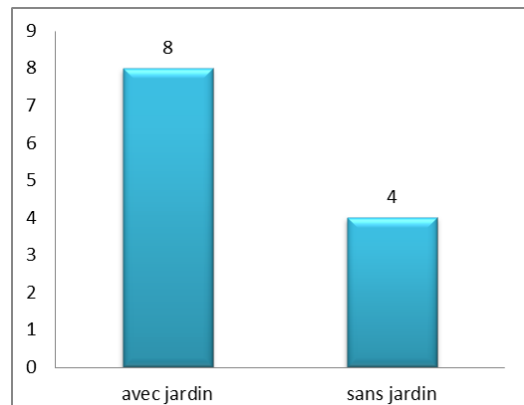
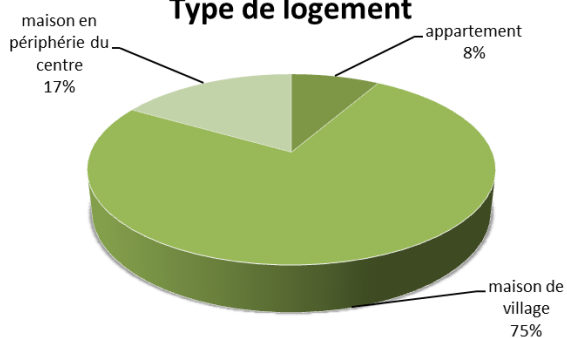
Appartenance au territoire



modalité d'acquisition

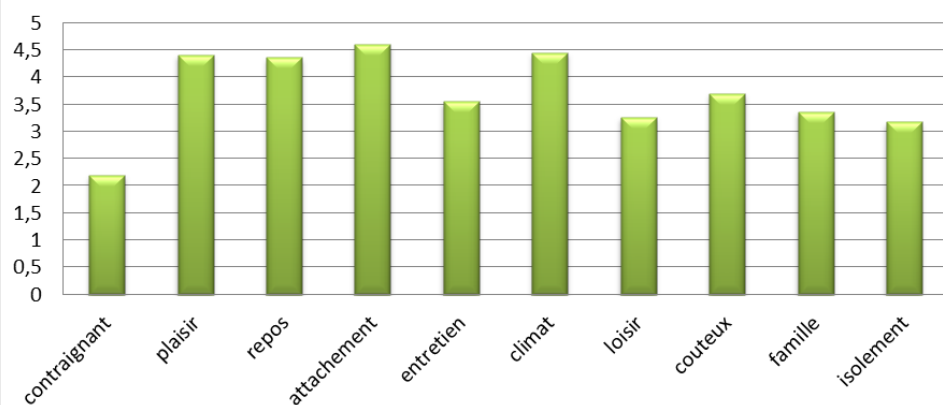


Type de logement



LES REPONSES EN CHIFFRES

Note moyenne des mots proposés selon leur correspondance avec le mode de vie sur le territoire



Les mots les plus appropriés pour décrire le mode de vie sur le territoire des enquêtés sont le plaisir, l'attachement et le climat. Au contraire, il apparaît que la contrainte n'est pas un élément marquant pour ces propriétaires de résidences secondaires qui « ne monteraient pas si c'était le cas ».

« Sur une échelle de 0 à 10, à combien estimez-vous qu'il est important d'entretenir votre logement ? »

Minimum répondu	Moyenne des réponses	Maximum répondu
5	8.7	10

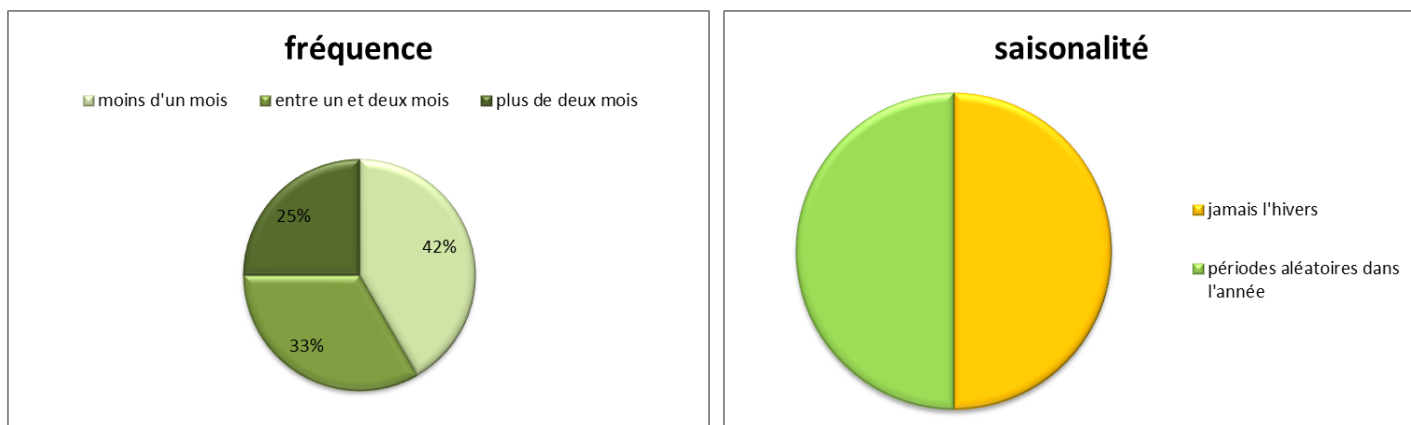
Donnez 3 mots qui décrivent, selon vous, le « meilleur » du territoire, puis 3 mots qui décrivent le « pire ».

ressourcement
retrouvailles
environnement
beauté
repos
humain
été
climat
bon
nature
libre
exposition
calme
air
région
amitié
tranquillité

éloignement
commercial
téléphonique
isolement
soins
commerce
politique
internet
rien
terrain
économie
manque
réseaux
froid
culturel
désertification
inconstructible

Les éléments de vocabulaires employés pour décrire ce que les enquêtés préfèrent du territoire rendent compte d'une appréciation globale des aménités qu'offre le rural, soit un environnement de qualité, qui offre tranquillité et beaux paysages. Ils semblent également montrer un attachement à ses habitants et aux relations qu'on y entretient.

A l'inverse, on observe une dépréciation des autres éléments, qui pourtant constituent également les caractéristiques du rural, en particulier montagnard, soit des réseaux de communication peu fiables et l'absence de services et commerces de proximité, en particulier de santé (bien que la maison de santé de Valderoure pondère ce constat).



*Ces graphiques comportent un biais important, induit par la méthode de recherche et la temporalité des enquêtes : les personnes venant moins régulièrement et exclusivement l'été sont sous-représentées.

Au regard des réponses apportées et des explications complémentaires données lors des entretiens, on note surtout que les personnes interrogées sont en grande majorité urbaines. L'élément intéressant que nous retenons de cette partie est la sous-représentation de ruraux ou néoruraux. Ces résidents secondaires vivent pour la plupart sur la côte ou dans des espaces urbanisés où ils sont habitués à certains services. Le choix de venir sur un tel territoire semble davantage résulter des aménités paysagères, de climat ou des personnes qui s'y trouvent (ou d'un lien familial) que du mode de vie rural en soit. Plutôt que de voir leur mode de vie dans le haut-pays comme un ensemble d'avantages et contraintes, avec lequel il faut composer, ces résidents préfèrent ne venir que pour « le meilleur » soit en fait la raison pour laquelle ils sont venus (ou restés). Le mode de vie urbain de ces résidents qui recherchent en majorité la tranquillité et la nature, les rends peu résilients aux contraintes du rural. Dans un tel contexte, il apparaît que préserver les biens immobiliers, les entretenir restent important. En revanche le présentiel sur le territoire est, de fait, largement fluctuant en fonction des aménités que le territoire a à proposer. En l'occurrence, le temps ou la présence d'autres habitants (amis, famille) influence largement l'envie de ces résidents de venir. Ce point sera approfondi ultérieurement. Par ailleurs, leurs attentes sont grandes en termes de services, et bien qu'ils apprécient la coupure importante entre leur mode de vie au quotidien et celle du territoire, il semblerait que cet écart freine également une présence plus durable dans le Haut-Pays.

ANALYSE CROISEE

L'analyse que nous faisons ici est celle des signaux forts, c'est à dire les éléments récurrents dans les discours, par thématique de recherche. Les « thématiques de recherche » ont été sélectionnées car considérées comme pertinentes pour la compréhension des stratégies, motivations et difficultés rencontrées par les propriétaires de résidences secondaires. Nous les croisons ainsi avec les profils de répondants et / ou avec les autres thématiques de recherche afin de savoir si certains éléments de réponses sont corrélés entre eux. Nous proposons donc une analyse par thématique de recherche, puis une compréhension globale, résumée à partir des éléments précédents, et enfin nous mettrons en évidences des éléments qualifiables de freins ou leviers à des changements (en considérant uniquement les réponses aux entretiens) afin de formuler des hypothèses pour augmenter l'offre en logement ou le présentiel sur le territoire.

Les biens immobiliers

Nous pouvons identifier deux dynamiques majoritaires dans les propriétaires de résidences secondaires :

- ❖ Des « propriétaires originaires du Haut-Pays ». Ils ont passé du temps dans leur enfance dans le Haut-Pays, leur famille y a habité (donc travaillé) de façon permanente. Il peut s'agir des grands-parents, arrière grands-parents ou même des liens plus anciens. Ces propriétaires ont gardé leur patrimoine immobilier bien qu'ils aient quitté le territoire. Ainsi la maison reste dans la famille, par héritage. Il s'agit donc bien souvent d'une maison de village, ou appartement dans le centre bourg. Il arrive aussi que les enfants ou petits-enfants aient agrandi le patrimoine immobilier pour pouvoir garder un lien avec le haut pays (dû à un fort attachement, que nous approfondirons plus tard) et pour que chaque enfant puisse avoir son propre logement. On obtient alors des familles qui possèdent plusieurs maisons/appartements dans un même village. Ce sont souvent des maisons anciennes, qui ont été entretenues au fur et à mesure mais qui rencontrent régulièrement des problèmes et requièrent un entretien constant, point que nous approfondirons ultérieurement.
- ❖ Des « propriétaires, non-originaux du Haut-Pays ». Ces derniers ne sont pas natifs du haut pays et, comme ils le disent, n'ont pas de « famille au cimetière ». Ils sont ainsi souvent considérés (et se considèrent eux même) comme des « nouveaux arrivants », des extérieurs au Haut-Pays, bien que la plupart soient propriétaires depuis plus de vingt ans. Ils sont souvent venus pour la tranquillité et la proximité avec leur lieu de vie (la côte), ainsi que pour le climat favorable l'été (fraicheur de la montagne). Certains d'entre eux connaissaient déjà le haut pays avant leur achat : pour les vacances ou par connaissances / amis ou même pour certains, ils y ont travaillé sur une courte période. Ayant aimé toutes les aménités du territoire (nature, tranquillité, calme, air pur, paysages, climat) ils ont investi dans l'immobilier pour pouvoir venir le week-end, et le plus souvent pour leur retraites. Le type de maison acheté n'est alors pas nécessairement dans le village. Souvent à la recherche d'un jardin, lorsque cela leur a été possible, ils ont investi dans un patrimoine plutôt en périphérie du centre bourg, sans pour autant être vraiment isolés du village. Les maisons sont alors plus ou moins anciennes, selon les cas.

L'utilisation des biens immobiliers

La tendance générale va vers un raccourcissement de la durée des séjours dans le haut pays. C'est l'élément le plus notable des différents entretiens, et c'est un phénomène qui s'auto alimente. Moins il y a de personnes sur le territoire, moins ces personnes ont envie de venir. L'animation des villages sur lesquels nous avons enquêté est en déprise depuis quelques années, ce que regrette la majorité des personnes rencontrées. En effet, leur attachement au territoire est en partie lié aux personnes qui y habitent (attachement amical fort, familial) et leur absence sur le territoire entraîne une absence plus généralisée. Dans les discours, il n'y a plus l'engouement de se retrouver dans le Haut-Pays, sauf pour des occasions particulières (fêtes patronales, vacances scolaires...). Ce phénomène de déprise semble entretenu par le vieillissement progressif de la population, qui n'a pas pu rester sur le territoire, par manque de soin de proximité (médecin, hôpital), bien que la maison de santé de Valderoure pondère ce propos. Bien que leurs enfants viennent occasionnellement séjourner dans le Haut-Pays, ces derniers sont de jeunes actifs et n'ont pas adapté leur mode de vie à un séjour plus constant sur le territoire. Nous faisons l'hypothèse que lorsqu'ils seront propriétaires, ces derniers seront certainement plus enclins à aménager leur quotidien pour des séjours plus réguliers. On observe en effet que lors d'un héritage, ces enfants démontrent un attachement au territoire (où ils ont souvent passés leurs vacances d'été et y ont des souvenirs d'enfance). Ils apprécient alors reprendre le logement et adaptent généralement leur quotidien de sorte à pouvoir « monter » plus régulièrement.

Notons également que les propriétaires de résidences secondaires ne viennent quasi exclusivement que l'été. Ils démontrent un certain désintérêt pour le Haut-Pays en saison hivernale, considéré comme trop contraignant et froid. Cette absence explique la sensible différence de présentiel entre la saison hivernale et estivale.

Cependant, des présences à la marge, mais non négligeable, sont tout de même à noter : la saison de la chasse est un moment où un certain nombre de propriétaires, ayant de telles pratiques, viennent séjourner. Certains font partie de la catégorie « originaires », et d'autres non.

Enfin, les personnes interrogées, sans parler de contraintes, révèlent faire attention à venir au moins une fois par an, afin de s'assurer que l'habitat est en bon état, en particulier après l'hiver, qui fragilise le bâti. Il n'est pas rare que certaines réparations soient nécessaires après un hiver rigoureux.

Nous retenons surtout la notion d'agrément qui accompagne le mode de vie de ces résidents : « si c'était contraignant on ne viendrait pas ».

Motivations, intérêts pour le patrimoine

Au regard des entretiens, on note deux principales raisons pour avoir choisi de vivre dans le haut pays, que nous pouvons corrélérer avec la façon dont le patrimoine a été acquis :

- ❖ Ceux qui ont hérité et qui sont attachés au territoire de par leurs racines, leur famille.
- ❖ Et ceux qui sont venus pour la tranquillité, le recul vis-à-vis de la ville, tout en conservant une certaine proximité avec leur lieu d'habitation permanent (la côte donc).

Ces deux dynamiques sont à intégrer dans un système plus global d'habitudes de fréquentation du territoire et d'entretien du bâti.

- ❖ D'une part, les « originaires - héritiers » ont des liens constants avec les habitants du territoire notamment avec les résidents permanents. On note ainsi que la plupart d'entre eux sont ou ont été engagés dans une organisation locale (conseil municipal, associations diverses...). Ils ont acquis un logement en plus ou moins bon état et l'entretiennent au fur et à mesure. Ils sont attachés à ce patrimoine, qu'ils désirent garder dans la famille, mais il s'agit aussi d'un pied à terre permettant de garder le lien avec le territoire ainsi sont-ils plus souvent à la recherche d'un logement opérationnel que réellement confortable.
- ❖ D'autre part les personnes qui ont acheté pour l'attrait du haut pays ont surtout développé des amitiés fortes avec les autres « nouveaux » résidents. On note que certains d'entre eux font part de la difficulté d'être considérés comme faisant partie du village. Bien qu'ils ne se sentent pas « désintégrés », et qu'ils connaissent la plupart des habitants, on note un certain décalage avec les habitants permanents. Ces « nouveaux propriétaires » ont eu plus tendance à entreprendre des travaux lourds afin de réhabiliter le logement et le rendre plus confortable.

Néanmoins, pour l'ensemble des personnes rencontrées, nous retenons que l'entretien du bâti est lourd et constant, et demande une certaine présence : « il est bon de venir tous les ans » « on n'a pas attendu que ça se dégrade ». Les hivers fragilisent en effet énormément ces habitations, et une absence prolongée peut être lourde de conséquences.

De plus, comme nous l'avons souligné, la grande majorité de ces propriétaires ne vient dans le Haut-Pays que l'été, à cause des hivers rigoureux. Beaucoup d'entre eux savent que leur logement est mal isolé et qu'il serait d'autant plus coûteux pour eux d'y vivre aussi l'hiver. Ainsi leur présence saisonnière sur le territoire est-elle corrélée avec un bâti inadapté aux hivers froids : comprenons que leur absence sur le territoire durant l'hiver ne les encourage pas à pallier à ce problème d'isolation.

Enfin, la plupart des personnes rencontrées sont retraitées et éprouvent différentes difficultés face à l'entretien de leur maison. Certains ont beaucoup travaillé sur l'entretien pendant un temps et en profitent aujourd'hui avec seulement quelques bricolages à faire « on profite de ce qu'on a construit toute notre vie ». De l'autre, on comprend certaines difficultés à garder le logement en bon état : « ça coute cher, et quand on prend de l'âge, tout devient compliqué », notamment avec la baisse de revenus qu'implique la retraite.

Projets et stratégies

Plusieurs clés d'analyses sont possibles pour comprendre les différences entre les projets et les stratégies de ces propriétaires.

Par exemple, on observe que, parmi les retraités, rare sont ceux qui disent pouvoir / vouloir un jour vivre de façon permanente dans le haut pays, ce qui est moins le cas de leurs enfants, ou des actifs rencontrés. En effet, il semble transparaître un sentiment d'insécurité de la part de ces retraités. Ces derniers appréhendent particulièrement l'hiver (froid, neige, instabilité des réseaux de communication en cas de problème, inaccessibilité des services de santé...) mais n'y ont pourtant jamais vraiment séjourné pendant l'hiver.

Ils semblent se faire une idée d'un territoire particulièrement difficile à vivre en hiver « tu meurs ici », et y trouvent peu d'intérêts : leurs amis et familles sont généralement absents, le climat n'est pas celui escompté, avec pour incidence une sensible modification des activités et du mode de vie ainsi qu'une nécessaire attention à l'approvisionnement en chauffage de la maison. La vie dans le haut pays se révèle alors plus difficile sous certains aspects, mais surtout être une expérience différente, qui de fait n'est pas celle recherchée par ces propriétaires.

Les personnes rencontrées disent alors vouloir que le patrimoine reste une maison secondaire, un lieu où l'on s'éloigne du quotidien.

D'autres éléments sont notables lorsqu'on aborde les projets, et où, encore une fois, on verra se différencier les « originaires – héritiers » des « nouveaux propriétaires ».

D'une part les « originaires – héritiers » prévoient de transmettre leurs biens immobilier à leurs enfants, et savent déjà qu'ils sont intéressés, ces derniers venant régulièrement, ils sont aussi très attachés au territoire et au patrimoine.

D'autre part les « nouveaux propriétaires », pour la plupart, sont moins opposés à l'idée de vendre un jour. Leur attachement au territoire se défait peu à peu, au fur et à mesure de la déprise territoriale et de la désertification : « on est déçu » soulève l'un d'entre eux. En revanche, ils notent que leurs enfants sont attachés à la maison (plus qu'au territoire) et souhaiteraient que « ça se perde pas ». Ainsi ils évitent de faire vraiment des projets sur l'avenir du bien. On peut imaginer que sauf en cas de difficultés (financière, santé...) ou d'autres projets, le logement sera également transmis aux enfants.

Finalement, concernant les éléments de motivation de ces propriétaires, la tendance globale montre l'avantage de la flexibilité et disponibilité du bâti : « on peut monter quand on veut ! » « On est chez soi, on peut laisser la maison dans l'état qu'on veut et revenir sans trop avoir à prévoir ».

En revanche ces propriétaires ne font pas cas d'avantages économiques, au contraire. Certaines personnes, à la retraite, affirment également que tous leurs voyages sont « passés dans la maison ». Ils ne sont pas partis afin de garder la maison en bon état, et pour pouvoir venir. On note d'ailleurs une inquiétude quant aux nouvelles législations en discussion sur les résidences secondaires, qui devraient alourdir sensiblement les coûts imputables au patrimoine immobilier. En effet, bien que les « nouveaux propriétaires » ne semblent pas financièrement défavorisés, certains « originaires – héritiers » sont plutôt modestes, ou ont vu baisser leurs revenus pour la retraite. Certains disent savoir que l'argent investi est « perdu ». La vente de la maison ne se sera pas à la hauteur des coûts engagés. C'est une raison supplémentaire pour certains de ne pas vendre « c'est invendable ».

Perception du territoire

Les perceptions du territoire s'insèrent dans chaque thématique d'analyses car elles interagissent avec les modes de vies et choix faits sur le territoire, certains éléments ont précédemment été abordés, mais méritent d'être clarifiés indépendamment.

On observe d'abord un attachement fort au territoire. C'est un sentiment généralisé, bien qu'on puisse y apporter une nuance. Il y a ceux qui ont acheté et ne sont pas « originaires » du territoire, qui semblent plutôt attachés au logement en tant que tel, aux personnes, et surtout aux souvenirs de

ce qu'ils y ont vécu. En effet la plupart des personnes rencontrées ont parlé de « l'avant », quand il y avait plus d'animation dans le village. Leurs souvenirs semblent être le ciment de ce qui les lie au territoire. Certains d'entre eux, malgré tout à la marge, lorsqu'on leur demande, parle de déception, d'un certain détachement du territoire face à cette désertification.

De l'autre, les personnes dont les racines familiales les lient au territoire, parlent d'un lien fort, plutôt dirigé vers des liens ancestraux. Ils se sentent appartenir à la commune d'une certaine façon, de par leur histoire familiale, bien qu'ils n'y habitent pas toute l'année. A ce titre ils ne se disent pas habitants du village, mais en font partie et y sont globalement bien intégrés. Ils le sont d'autant plus qu'ils perçoivent parfois leur appartenance au village comme plus encrés que d'autres qui n'ont pas de racines familiales au territoire.

Enfin, notons que leur représentation du territoire est majoritairement basée sur l'expérience de la saison estivale, ce qui est fort de conséquences. Ils ont tendance à voir le territoire au travers de leurs pratiques d'agrément : activités récréatives, repos... Ils sont ainsi une majorité à dire regretter le manque d'emplois ou d'activités économiques potentielles et ne perçoivent donc pas le territoire comme un éventuel support d'initiatives.

Motivation ou craintes pour la mise à disposition du logement

La grande majorité des enquêtés fait part d'un refus de louer. Deux raisons principales sont à l'origine de cet état de fait : pouvoir venir quand on veut, sans nécessairement prévoir, et la crainte d'incivilités ou peur de laisser un inconnu chez soi. Seules deux personnes envisagent de louer, à certaines conditions. Pour l'un, il faut pouvoir s'assurer de continuer à venir dans le Haut-Pays, notamment en ayant un patrimoine immobilier assez grand pour en mettre une partie à la location et l'autre, indépendante, disponible pour y venir « quand on veut ». La condition est également celle de la mise aux normes, difficile et coûteuse. Pour l'autre répondant, il s'agit plus de pouvoir faire confiance aux locataires. La location à l'année n'est pas non plus envisageable car cela signifierait ne plus pouvoir venir, mais une location de courte durée (même plusieurs mois) serait souhaitable afin de garder la maison ouverte.

De plus, ces résidents semblent peu, si ce n'est pas, intéressés par l'avantage financier que peut comporter la location. Une majorité d'entre eux invitent, ou prêtent leur logement à des amis ou de la famille, ils apprécient de partager et de passer du temps avec ceux qu'ils aiment. Laisser la maison à une personne qui leur est inconnu ne leur semble aucunement intéressant étant donné leur mode de vie et leur attachement au patrimoine.

Compréhension globale

Au regard des entretiens, il apparaît que deux profils de propriétaires se distinguent, avec chacun différentes incidences pour notre objectif d'augmentation de l'offre en logement et de présentiel sur le territoire.

- ❖ D'une part les « nouveaux propriétaires », bien que souvent propriétaires de longues dates ils ne sont pas originaires du Haut-Pays, et leur attachement va plus globalement au patrimoine, aux habitants ou aux activités d'agrément qu'un attachement lié à la vie d'antan. Bien que l'attachement soit fort, on observe parfois qu'il se défait, notamment

lorsqu'ils ont l'impression de perdre les agréments du territoire. Ces propriétaires viennent alors de moins en moins. On constate alors une certaine passivité quant aux décisions à prendre sur le bâti : leurs enfants montrent un intérêt pour le patrimoine, dans lequel ils ont des souvenirs, et la vente ne leur paraît pas souhaitable. La location est également peu envisageable pour des raisons de disponibilité du logement, de confiance envers les locataires pour entretenir le bien, de mise aux normes et du travail annexe que la location implique. Leur bâti est généralement bien entretenu bien que peu adapté aux hivers, phénomène corrélé avec leur absence quasi-systématique durant cette saison. En majorité urbains, ces propriétaires vivent le Haut-Pays comme « une pause » dans leur quotidien citadin, paradoxalement, c'est aussi la raison pour laquelle ils ne voient pas le Haut-Pays comme le support d'une réelle activité économique. L'expression « arrière-pays » prend ici tout son sens : plutôt que d'être un territoire à part entière, dont le mode de vie, l'activité et les habitudes seraient différents de la côte, il s'agit d'un territoire refuge, duquel on tire ce que l'on n'a pas en ville (tranquillité, nature fraîcheur...).

- ❖ D'autre part, les « originaires – héritiers » démontrent un attachement au territoire plus historique. Ils tiennent à leur patrimoine comme un bien que l'on se transmet afin de garder les racines. La location ou la vente deviennent ainsi peu envisageables. Néanmoins, le vieillissement de ces propriétaires conduit certains à venir de moins en moins sur le territoire. Or ce bâti – auquel ils tiennent – se dégrade durant leur absence, d'autant plus si elle est prolongée. Leurs enfants, comme nous l'avons abordé, ne peuvent assurer leur présence régulière étant donné leurs occupations et activités, incompatible avec des séjours réguliers. Le risque, dans l'avenir, est de voir ces maisons (et c'est déjà le cas) moins souvent occupées. Le danger réside dans la dégradation du bâti qui pourrait rester inoccupé pendant plusieurs années. Comme leurs homologues, ces derniers sont à présent en majorité urbains, et déplorent la mort du centre-bourg à laquelle ils ont assisté. Leur famille possède généralement plusieurs biens immobiliers dans un même village. Ce phénomène s'explique par le rachat de maisons de la part des enfants lors des héritages : chacun veut pouvoir venir dans un logement indépendant qu'il possède. Aujourd'hui, ces propriétaires disent vouloir transmettre leur habitation à leurs enfants. Or la période de transition entre les absences prolongées des parents et le moment effectif de l'héritage se traduit par une absence à la fois des propriétaires (qui appréhendent l'éloignement des services de santé) et des enfants, qui ne peuvent venir qu'occasionnellement, et généralement lorsque les parents sont là. Finalement ces maisons sont plus souvent vides, et l'enjeu, dans l'avenir, sera plus certainement l'accompagnement de ceux qui en hériteront.

FREINS ET LEVIERS

Il s'agit là des facteurs d'origine interne, soit uniquement au regard des motivations et stratégies ou perceptions des propriétaires. Les opportunités (facteurs d'origine externe) et les solutions pour un changement souhaitable seront traitées ultérieurement, notamment grâce aux ateliers et en croisant les différents éléments d'analyse.

Freins et leviers à une augmentation de la disponibilité du logement

Facteurs spécifiques aux
« nouveaux propriétaires »

Facteurs communs aux deux
profils

Facteurs spécifiques aux
« originaires – héritiers »

Stratégie passive concernant
le logement (pas
d'anticipation)

Manque de confiance envers des
étrangers potentiellement locataire

Volonté de garder le
patrimoine familial

Bâti inadapté aux périodes
hivernales et/ ou pas aux normes
pour la location

Agrandissement du
patrimoine familial lors des
successions

Volonté d'un bâti disponible pour
une organisation des séjours flexible

Faible valeur du bâti en rapport
avec les investissements faits

Perception d'un territoire
d'agrément, où il n'y a pas de
demande de location

Détachement progressif du
lien au territoire et au bâti

Nécessité/envie que la maison vive
et soit entretenue durant les
absences

Avantages financiers de la
location

Freins

Leviers

**Freins et leviers à une augmentation du
présentiel sur le territoire**

Freins

Facteurs spécifiques aux
« nouveaux propriétaires »

Détachement progressif du
lien au territoire

Facteurs communs aux deux
profils

Mode de vie urbain inadapté au
Haut-Pays

Vieillesse des propriétaires

Coûts d'entretien du bâti et
énergétiques durant l'hiver

Perte progressive des liens
familiaux et amicaux

Facteurs spécifiques aux
« originaires – héritiers »

Eloignement des « héritiers »
avec un quotidien inadapté
pour un séjour régulier

Leviers

Organisation du quotidien
adapté à des séjours réguliers

Engouement des enfants et «
héritiers » pour le logement et le
territoire

Recherche de tranquillité et d'un
mode de vie différent de la ville

Retraite des propriétaires