

© Cie des Médias

Néoruraux : chance ou méfiance ?

Les néoruraux, ces citadins qui choisissent de s'installer dans des campagnes où ils n'ont aucune attache, suscitent à la fois chance et méfiance au sein des territoires ruraux. Certains de ces espaces connaissent une croissance démographique grâce à l'installation de ces nouveaux résidents venus des villes. Cependant, cette cohabitation entre anciens et néoruraux n'est pas sans tensions. Les valeurs, les modes de vie et les attentes diffèrent, et parfois, la méfiance envers celui qui vient d'ailleurs se fait sentir.

Par Cécile Alibert, Juan Belleville, Sophie Eymard, Caroline Falque-Vert, Victor Guilbert et Véronique Magnin

49 51

- Page 51** - Profils et enjeux des néoruraux
- Page 53** - Néoruraux et habitués des campagnes : quelle cohabitation ?
- Page 55** - Une charte de la ruralité en Isère pour quoi faire ?
- Page 57** - Réduire les conflits de voisinage : une nouvelle loi opportune ?
- Page 59** - La Palpitante fait vibrer le cœur de Mens
- Page 61** - Quand des réfugiés redynamisent tout un village
- Page 63** - Une ruée vers le foncier, au détriment des classes moyennes
- Page 65** - Sobriété foncière versus développement des territoires
- Page 67** - Néoruraux, une aubaine pour le maintien des classes ?

« Les espaces ruraux ne sont pas égaux devant la néoruralité »

Enseignante-chercheuse en aménagement et urbanisme à l'Université de Perpignan Via Domitia et rattachée au laboratoire de recherche Art-Dev, Aurélie Delage travaille notamment sur les questions liées aux mobilités résidentielles.

Propos recueillis par Caroline Falque-Vert

Comment définiriez-vous les néoruraux ?

A.D. : Ce sont les nouveaux habitants des communes rurales, originaires de communes urbaines, s'installant dans un espace où ils n'ont pas d'attaches familiales.

Peut-on déterminer différents profils de néoruraux ?

A.D. : Dans l'étude *Mobilités résidentielles post-Covid : dynamiques sociales et enjeux locaux dans cinq territoires ruraux*, que j'ai réalisée avec deux autres enseignants-chercheurs en 2021, nous avons dégagé cinq profils. Il y a les télétravailleurs, avec le distinguo entre les télétravailleurs à fort capital culturel et économique – ayant la possibilité d'acheter un bien avec du cachet dans une campagne préservée – et les « monsieur et madame tout le monde » du télétravail, qui sont plutôt dans une stratégie de périurbanisation étendue. Ensuite, il y a les néoruraux en transition : des personnes qualifiées qui plaquent tout pour se reconverter dans l'espace rural. Les deux autres catégories sont les retraités, très présents dans les territoires ruraux, et les nomades, qui vivent en habitat non conventionnel par choix idéologique ou contrainte économique.

Quels sont les territoires les plus attractifs ?

A.D. : Tous les espaces ruraux ne sont pas égaux devant la néoruralité. Les campagnes bien connectées avec une autoroute ou une gare vont attirer les retraités ayant besoin de revenir en ville pour des



© M. Pette

Aurélie Delage est enseignante-chercheuse en aménagement et urbanisme.

soins médicaux, et les télétravailleurs qui doivent navetter. Il y a des espaces ruraux où au contraire, l'isolement est attractif, parce que le foncier n'est pas cher. Et puis, il y a les campagnes aux paysages standardisés, où est pratiquée l'agriculture intensive, qui ne connaissent pas de renouveau.

Quelles sont les motivations des néoruraux ?

A.D. : La naissance d'un enfant peut être propice à l'installation à la campagne, tout comme la cessation de la vie active. La crise sanitaire a aussi révélé des moments de rupture plus violents, qui font passer à l'acte plus vite que prévu : perte de sens au travail, burn-out... Une maladie ou un divorce sont également des moments de reconfiguration de son style de vie. Si les coups de tête existent, le projet est souvent mûrement réfléchi, dans des espaces qu'ils connaissent déjà, parce qu'ils y ont passé leur enfance ou leurs vacances.

Qu'apportent ces néoruraux aux communes qui les accueillent ?

A.D. : Avec l'essor du télétravail, il y a eu un espoir de beaucoup de territoires en déclin d'avoir un renouveau économique : ils allaient attirer des familles, ce qui allait revitaliser les écoles, les commerces et sauver les services publics. Mais ils se sont rendu compte que ces

néoruraux n'y habitent pas forcément toute l'année et s'apparentent plus à des résidents secondaires. Les télétravailleurs à temps plein ne sont pas la panacée non plus : les enfants vont à l'école du village, mais les parents ne s'intègrent pas forcément dans la vie locale. Les chouchous des élus, ce sont les familles avec des enfants en bas âge, qui vont retaper une maison, développer une activité et s'ancrer dans le territoire. Mais là aussi, il peut y avoir des frictions avec les agriculteurs locaux, en particulier pour l'accès au foncier ou parce qu'ils ont des visions différentes.

Quels sont les inconvénients pour les territoires ruraux ?

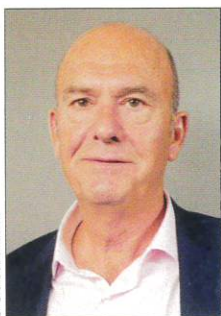
A.D. : On peut observer des phénomènes de gentrification rurale. Cela peut entraîner des effets pervers, notamment sur les parcours résidentiels des populations locales, qui n'ont plus accès au marché immobilier classique du fait de la hausse des prix.

Constate-t-on un accroissement de ce phénomène depuis le Covid ?

A.D. : Il y a une accélération, puisque certains sont passés à l'acte plus vite, mais ce n'est pas une rupture. La majorité des flux de mobilités résidentielles vont vers les métropoles et vers les espaces littoraux.

Néoruraux et habitués des campagnes : comment se passe la cohabitation ?

Alors que les débats entre les nouveaux habitants et les habitués de la campagne défraient régulièrement la chronique, qu'en pensent nos élus ? Petit tour d'horizon avec quatre maires ruraux de l'Isère.



© Cie des Médias

Serge Perraud, maire de Roybon

« Nous accueillons de plus en plus de néoruraux et il y a du mouvement au niveau des ventes de maisons sur la commune, ce qui est plutôt positif. Quant à leur typologie, il y a un peu de tout : des familles, des cadres en reconversion dans l'agriculture. Nous espérons qu'ils vont dynamiser le village, mais comme souvent ce sont des jeunes ménages avec enfants et des charges de rénovation, on peut regretter leur manque de disponibilité. Cela étant, les néoruraux restent une opportunité pour insuffler de nouvelles idées, car c'est ensemble qu'on peut faire de belles choses. Et puis depuis la levée de la trame d'inconstructibilité, nous avons aussi un projet de lotissement d'une cinquantaine de maisons et nous travaillons sur une offre de mobilité d'ici 2025 pour faciliter leurs déplacements. »

Fabien Durand, maire de Saint-Savin

« Chaque année, nous organisons une grande soirée où sont conviées toutes les personnes qui viennent de s'installer sur la commune. Nous leur présentons les élus, les politiques que nous portons et leur laissons la parole pour qu'elles se présentent. Nous avons donc pas mal de jeunes couples en provenance de grosses agglomérations ou de communes voisines qui s'installent sur le village pour y trouver un cadre sympathique, et ce, bien que nous ayons réduit de huit hectares la constructibilité. Il fallait cadrer tout cela. Les nouveaux arrivants apportent des points positifs. Encore faut-il qu'ils s'acclimatent et soient en cohérence avec l'histoire de Saint-Savin, ses racines, le tout dans la transparence car quelquefois, on ne se comprend pas. Le village doit aussi évoluer. »



© Erich Zann



© Mairie du Plateau-des-Petites-Roches

Dominique Clouzeau, maire du Plateau-des-Petites-Roches

« La particularité de la commune, c'est qu'avec le centre hospitalier, nous avons un gros turnover de néoruraux qui partaient essentiellement pour des questions de transport, d'autres qui s'installaient. Mais depuis cinq ans, cela a changé, car nous en avons de plus en plus. Cependant, au vu du dernier recensement, il s'agit plutôt de personnes isolées. De plus, depuis 2020, les prix ont flambé, ce qui draine une population qui a des moyens et nous observons donc moins d'arrivées de jeunes familles. Notre commune touristique subit tous les désagréments liés à la montagne. Il faut que les néoruraux acceptent de s'adapter : c'est à eux de le faire et non pas à la commune. L'exemple du déneigement qui prend du temps à la campagne l'illustre bien. Il faut que les néoruraux acceptent de changer de rythme et d'habitudes. Pour autant, nous essayons de faire vivre toutes ces personnes ensemble, les touristes, les loueurs de lits, les parapentistes et ceux qui habitent là. »

Fanny Lacroix, maire de Châtel-en-Trièves

« Nous avons régulièrement de nouveaux arrivants. Il y a d'une part des retraités qui viennent pour le calme, la beauté des paysages, et d'autre part, une population active, des familles avec des enfants, qui sont à la recherche d'une autre manière de vivre. Nous gagnons ainsi dix habitants par an. Comme nous sommes très contraints par la loi Montagne et par le règlement national d'urbanisme, il y a assez peu de constructions nouvelles. Les néoruraux sont donc surtout des personnes qui rénovent l'existant. L'augmentation du nombre d'habitants renforce clairement le dynamisme de la commune. Des services se développent : un restaurant et un salon de coiffure ont ouvert cette année, des kinésithérapeutes sont aussi venus s'installer. Et nous sentons une envie de consommer local, de faire vivre les commerces de proximité. C'est très important, car nous n'avons pas envie d'être un village dortoir. Le brassage des populations est aussi très positif en faisant émerger de nouveaux points de vue. Notre village vit beaucoup de l'initiative citoyenne et d'un rapport productif au territoire : nous attendons donc une ouverture d'esprit des nouveaux arrivants pour éviter les tensions par le dialogue. »



© Fanny Lacroix



© Communauté de communes de la Matheysine

La Via Maticena est la première voie verte de la Matheysine.

Une charte de la ruralité en Isère pour quoi faire ?

Le Département de l'Isère a voté, en juin 2023, une charte de la ruralité de 40 pages, abordant de manière multipartenariale l'ensemble des politiques publiques des territoires ruraux, visant à accompagner les élus dans leur gestion de la réalité de la campagne.

Par Véronique Magnin

« **B**eaucoup de personnes cherchent un retour à la nature, on l'a ressenti avec encore plus d'acuité lors de la crise du Covid », introduit Cyrille Madinier, vice-président du Département délégué à la ruralité. Aussi, face à cela, les élus des communes rurales se trouvaient fort démunis, ne sachant pas à qui s'adresser pour les accompagner. S'emparant de cette problématique, « le Département de l'Isère a été le premier à élaborer une charte de la ruralité qui aborde l'ensemble des politiques publiques concourant à la vitalité des territoires ruraux », se félicite le chef d'orchestre de ce document pédagogique. En l'occurrence, une véritable boîte à outils visant à « dire la réalité de la campagne ». Alors même que dans le département de l'Isère, « 76 % des communes sont rurales, il était important de les mettre en lumière »,

poursuit le maire de Flachères, également président de l'Association des maires ruraux de l'Isère.

L'ADN de la charte ? La cohabitation des usages

Cela étant, en quoi consiste plus précisément cette charte de la ruralité ? « C'est un outil de dialogue partagé, travaillé de façon multipartenariale, visant à informer mais surtout à accompagner les élus, pour qu'ils trouvent plus facilement à qui s'adresser lorsqu'ils ont des interrogations », expose Cyrille Madinier. Autrement dit, cette charte a pour vocation de « rendre lisible qui fait quoi parmi tous les acteurs faisant vivre et

« L'objectif, c'est de renforcer le vivre ensemble. »

travailler le monde rural », complète-t-il. Notamment, « les propriétaires, les entreprises, les collectivités, les associations, les fédérations... », énumère-t-il. L'ADN, c'est de permettre la cohabitation des usages. En la matière, la forêt en est un très bon exemple, car ce n'est pas un centre de vacances ! L'objectif est de renforcer le vivre ensemble », appuie-t-il.

Ne pas opposer l'urbain au rural
Dans ce domaine encore, le Département essaye également d'anticiper le changement climatique en opérant un gros travail avec les communes forestières, l'ONF et les propriétaires privés. « Tout cela est aussi noté dans la charte, qui est vraiment très détaillée. Il y est notamment indiqué que nous allons planter un million d'arbres d'ici 2028 avec des essences permettant de faire face aux aléas climatiques », veut convaincre Cyrille Madinier. Il se félicite de l'existence de ce document de travail, lancé au Congrès des maires en janvier 2024. « Ce type d'initiative est positif parce qu'il est pragmatique et n'oppose pas l'urbain au rural. Je maintiens que nous sommes tous complémentaires et que nous avons besoin les uns des autres », plaide, non sans conviction, Cyrille Madinier.



© Freepik

La loi Maurice avait fait suite à l'affaire du coq Maurice sur l'île d'Oléron (Charente-Maritime), symbole pour certains de la lutte entre ruraux et urbains.

Réduire les conflits de voisinage : une nouvelle loi opportune ?

Faisant suite à la loi Maurice du 29 janvier 2021 qui introduisait la protection du patrimoine sensoriel des campagnes françaises, le Parlement a définitivement adopté le 8 avril une proposition de loi visant à limiter les conflits de voisinage. Un texte jugé opportun par la sénatrice de l'Isère Frédérique Puissat et Jean-Claude Darlet, président de la chambre d'agriculture de l'Isère.

Par Sophie Eymard

Odeurs de purin, bruits d'irrigation nocturnes ou encore le traditionnel cas du chant du coq : les plaintes pour trouble anormal du voisinage vont bon train, en particulier chez les néoruraux. C'est donc pour encadrer ces nuisances que l'Assemblée nationale, après navette parlementaire, a adopté définitivement le 8 avril une proposition de loi en ce sens. Celle-ci va créer un article 1253 dans le Code civil en reprenant le principe de responsabilité fondé sur les troubles anormaux du voisinage, d'ores et déjà consacré en jurisprudence en 1986. Mais l'intérêt de ce principe réside dans son exception : la théorie jurisprudentielle de la pré-occupation. Ainsi, un trouble commis par quelqu'un installé en amont du plaignant ne saurait engager la responsabilité de celui ayant commis les nuisances. Ceci dans le cas où ce dernier respecte la législation, et si les activités à l'origine du trouble se poursuivent dans

des conditions identiques après l'installation de la personne lésée, ou dans des conditions nouvelles ne l'aggravant pas. Déposée par la députée du Morbihan Nicole Le Peih et n'appelant qu'à sa promulgation, la proposition de loi est vue d'un bon œil par Frédérique Puissat, sénatrice de l'Isère. Le législateur avait pourtant déjà codifié cette exception dès 1976, dans un article 113-1 du Code de la construction et de l'habitation, prochainement abrogé, en visant les activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques.

Le champ libre pour un droit à polluer ?

Le nouvel article 1253 du Code civil viendra généraliser cette théorie de la pré-occupation pour « tous types d'activités ». À l'initiative du Sénat, des exonérations supplémentaires ont aussi été ajoutées

dans le Code rural pour les professions agricoles. « La question de l'opportunité s'est évidemment posée, mais plusieurs sénateurs, également avocats au sein de notre groupe politique qui plaident sur ces sujets, considèrent qu'il est important de clarifier les choses et de bien encadrer ce principe », justifie Frédérique Puissat. Un moyen selon elle « de responsabiliser les personnes qui s'installent » et d'éviter les contentieux judiciaires à répétition, chronophages et coûteux, touchant les zones urbaines, mais aussi et surtout les zones néorurales. « Avant le Covid, ces plaintes étaient anecdotiques en milieu rural, mais aujourd'hui cela devient infernal », dénonce Jean-Claude Darlet, président de la chambre d'agriculture de l'Isère, déplorant un décalage entre le monde agricole et les néoruraux. S'il avoue alerter avec plus de prudence sur les règles de distances entre les habitations et les exploitations, il se dit lui aussi favorable à la prochaine loi. À certains députés dénonçant un droit à polluer aux industriels et aux exploitants, Frédérique Puissat répond : « Ce texte ne vise pas à permettre à un chef d'entreprise ou à un exploitant agricole de faire n'importe quoi. Cela n'exempte pas du droit qui s'impose au milieu économique et agricole. »

« Responsabiliser les personnes qui s'installent »

La Palpitante fait vibrer le cœur de Mens

Ils sont plusieurs à avoir délaissé la ville pour s'installer à Mens, 1 500 habitants. Parmi eux, Raphaël Sarfati a ouvert une librairie qui contribue au dynamisme de la capitale du Trièves.

Par Cécile Alibert

Ce matin-là, la porte de la librairie ne cesse de s'ouvrir, poussée par le vent frais ou des clients réguliers. Les nouvelles têtes, Raphaël Sarfati les repère tout de suite derrière son comptoir. « *Bien qu'enclavé, le Trièves est un territoire de passage : il n'y a pas une journée où je ne vois pas une nouvelle personne* », annonce le cogérant. La Palpitante a ouvert ses portes sous sa forme actuelle en 2021, en plein cœur de Mens, place de la Halle. 15 000 titres se côtoient ici, de tous horizons, avec une partie réservée à la jeunesse.

Quitter la ville...

Après une enfance passée entre la banlieue parisienne et Nice, Raphaël Sarfati devient libraire à Antibes, avant de « monter » à Lyon, où il multiplie les activités. En 2015, lassé par la ville, ce touche-à-tout débarque dans le Trièves pour rendre visite à une amie... et ne plus repartir. « *Un petit local était disponible en bas de la place. J'ai commencé en 2018 en faisant de l'occasion* », se souvient-il. Trois ans plus tard, La Palpitante profite du déménagement d'un commerce voisin pour tripler sa surface de vente et bénéficier, en prime, d'une grande vitrine. Tout n'est pas rose pour autant, car l'installation de nouveaux venus est parfois mal perçue. « *Certains pensent que les néoruraux arrivent et font comme chez eux, n'importe quoi*, déplore Raphaël Sarfati. *Mais moi, je suis en exil, je n'ai pas d'endroit où retourner, je n'ai hérité de rien, d'aucune maison, d'aucun métier sans avoir à l'apprendre. Ce qu'on m'a appris, c'est l'accueil.* »

... pour un village

À La Palpitante, il règne un esprit de village : tout le monde se tutoie, tout le monde se connaît. La librairie, comme les autres commerces autour,



S'il pose seul sur la photo, le libraire Raphaël Sarfati peut compter sur l'aide de deux autres collègues.

bénéficie du soutien de la population, tandis que le premier supermarché est à une demi-heure de route. « *C'est une opportunité pour Mens, cela évite de se déplacer ailleurs ou d'acheter sur internet* », confie Gaëlle, une cliente originaire du coin. Le travail se fait en synergie avec les institutions du village, des établissements scolaires au musée du Trièves. « *On n'a que 150 mètres à faire pour venir choisir des livres* », s'enthousiasme la biblio-

« La librairie est une opportunité pour Mens. »

thécaire. Sans oublier les animations organisées dans la boutique, mais aussi hors les murs pour « *toucher des publics qui ne viennent pas* ». Partie d'une association à trois, La Palpitante est aujourd'hui une structure coopérative d'intérêt collectif, dotée de 85 membres. « *Elle est ancrée dans le territoire, elle ne nous appartient pas, c'est du bien commun* », assure Raphaël Sarfati. Par amour pour les gens, son métier et les alentours, le Mensois d'adoption n'envisage pas de quitter les lieux : « *J'ai fait mon trou social. J'ai une place, je sers à quelque chose.* » L'histoire n'est donc pas près de s'arrêter.



© Tero Loko

Chaque mardi, le marché de Tero Loko anime Notre-Dame-de-l'Osier. D'autres producteurs et artisans sont aussi présents le premier mardi du mois.

Quand des réfugiés redynamisent tout un village

Implantée à Notre-Dame-de-l'Osier depuis 2019, l'association Tero Loko a développé des activités de maraîchage et de boulangerie, transformant ainsi la vie de cette commune rurale de 500 habitants située dans le Sud-Grésivaudan.

Par Caroline Falque-Vert

Depuis cinq ans, Notre-Dame-de-l'Osier accueille des néoruraux un peu particuliers : des réfugiés employés en contrats d'insertion par Tero Loko. Quand les responsables de cette association sont venus proposer leur projet à l'équipe municipale, le maire Alex Brichet-Billet y a tout de suite vu « un intérêt pour redynamiser le village », avec le côté économique bien sûr, mais aussi « un aspect humaniste » : « L'accueil de cette population, en plus de venir enrichir le village par sa diversité, venait apporter un nouvel élan sous la forme du maraîchage et de la boulangerie ». Tout en accompagnant les réfugiés dans leur insertion, Tero Loko fait vivre la commune, qui n'avait plus aucun commerce. Un marché se tient en effet tous les mardis. Les habitants du village et des alentours viennent s'y approvisionner en légumes et en pains produits par Tero Loko. « Il marche super bien, se réjouit Alex Brichet-Billet. Le premier mardi de

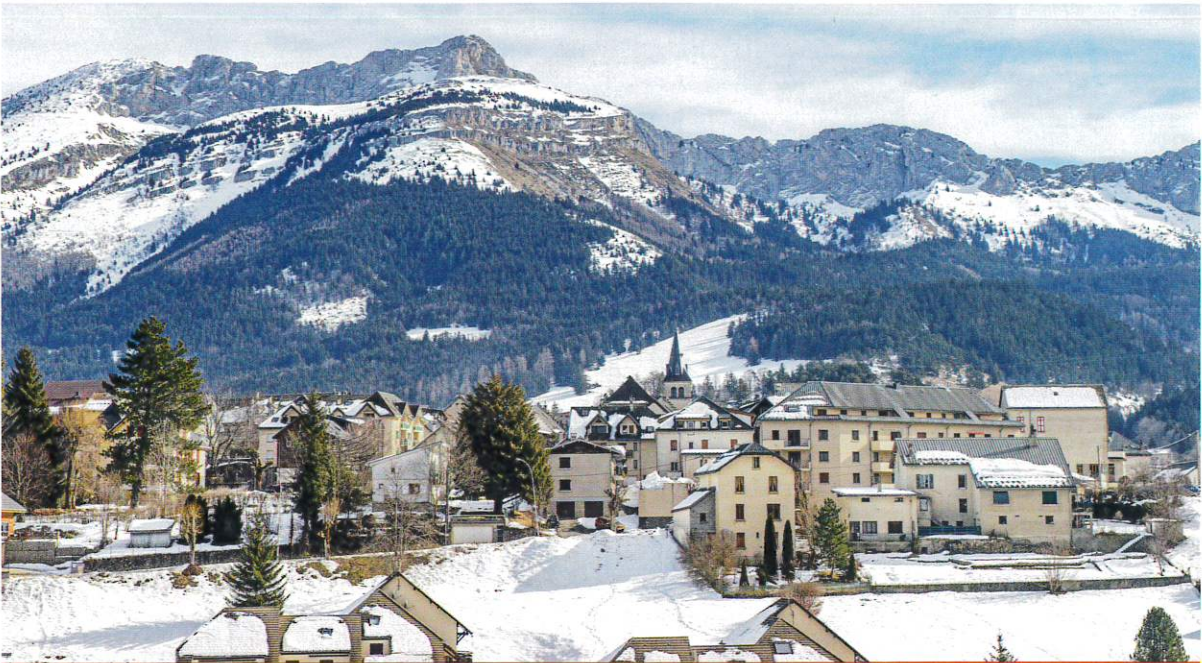
chaque mois, un marché plus étoffé est organisé avec des producteurs locaux. Et puis, deux fois par an, a lieu un grand marché avec une quarantaine d'exposants, qui attire 800 à 1000 personnes ». Tero Loko emploie désormais 25 personnes : deux tiers sont des réfugiés et un tiers des habitants du territoire. Une centaine de bénévoles s'investissent pour donner des cours de français, animer des ateliers cuisine ouverts à tous...

Mobilité et logement

Les principales problématiques rencontrées sont la mobilité et le logement, puisque les réfugiés sont hébergés chez l'habitant ou font les trajets tous les jours en train depuis Grenoble. « Nous

Tero Loko fait vivre la commune, qui n'avait plus aucun commerce.

pensions que nous allons pouvoir accueillir des familles avec des enfants. Or, il se trouve que ce sont plutôt des hommes âgés de 20 à 25 ans », indique le maire. Une situation qui pourrait bientôt évoluer, puisque la municipalité a un projet de rénovation d'un bâtiment avec Pluralis, dans lequel sont notamment prévus trois logements inclusifs pour des personnes âgées en perte d'autonomie et deux appartements pour les salariés de Tero Loko. Les travaux devraient commencer dès ce premier semestre. Un autre bâtiment est en cours de construction, afin de regrouper la boulangerie avec un fournil, une légumerie, des chambres froides et des vestiaires. « Les bureaux de Tero Loko vont quant à eux rester dans l'ancien couvent de Bon Rencontre. Nous avons d'ailleurs entamé une réflexion sur le devenir de ce bâtiment et travaillons à en faire un tiers-lieu. » Si la présence de Tero Loko est désormais bien acceptée par la population, la première réunion publique avait été assez houleuse. « Nous avons tenu bon et aujourd'hui, cela se passe très bien », affirme le maire, pour qui ce projet est « vraiment une chance : il ne demande pas de gros investissements, mis à part un peu de temps et la mise à disposition de foncier et de bâtiments ». Cette expérience est d'ailleurs suivie de près par le ministère de l'Intérieur, car elle pourrait être reproduite ailleurs.



Villard-de-Lans compterait 66 % de résidences secondaires, occupées en moyenne 12 semaines par an. La commune a décidé récemment d'augmenter leur taxe d'habitation à 30 %.

Une ruée vers le foncier, au détriment des classes moyennes

Dans le Vercors, la hausse du prix du foncier en a fait un terrain de choix pour les acquéreurs fortunés, néoruraux ou résidents occasionnels. Pour éviter l'exode des locaux et la désertification des services, les élus n'ont pas d'autre choix que d'agir.

Par Juan Belleville

Le massif du Vercors est l'un des secteurs les plus chers du département. Fortes de leur attractivité touristique, Autrans-Méaudre-en-Vercors ou Villard-de-Lans se retrouvent aujourd'hui parmi les dix communes les plus chères du département. Arnaud Mathieu, le maire de Villard-de-Lans, est bien conscient de la situation, mais reste cependant lucide sur les choix d'urbanisation du territoire. À peine élu vice-président chargé du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et de la politique du logement de la communauté de communes du massif du Vercors, il fait voter une première modification du PLUi, « ce qui a permis une quote-part de logements en accession aidée de 20 % sur chaque nouveau projet de construction ou de réhabilitation, à partir de cinq logements », mais aussi « de corriger les excès du marché et porter l'adhésion de l'intercommunalité

à l'établissement public foncier local (EPFL) ».

« Changer le fusil d'épaule »

Pour ce faire, l'élu entreprend une politique de limitation tarifaire des constructions dans les hameaux, notamment pour des fermes qui pourraient être transformées en une quinzaine de logements. Aujourd'hui, Villard-de-Lans compte « deux projets d'une quinzaine de logements en accession aidée », dont un qui devrait sortir d'ici deux ans. Ces logements s'adresseront aux classes moyennes, dont le foyer ne dépasse pas les 60 000 euros de revenus par an, s'il s'agit d'un couple. « Face à la réalité des besoins sociaux », le maire et son équipe n'hésitent pas à « changer le fusil d'épaule », notamment sur un projet de retenue collinaire, « qui avait des visées de diversifications touristiques » et qui aurait coûté 2,5 millions

d'euros. Cette somme, Arnaud Mathieu préfère l'investir dans la maison des saisonniers, « un logement locatif social direct dont la commune a hérité ». Une maison de 600 m² que la commune rénove, à destination du personnel touristique et social et qui sera confié à l'EPFL du Dauphiné. Au total, ce sont près de 45 logements sociaux qui seront construits par la commune, « ce qui est à peu près l'objectif fixé par le PLUi », affirme Arnaud Mathieu, qui se désole néanmoins de ne pouvoir intervenir « qu'à la marge du marché ».

Population vieillissante

S'ajoute à cela la question de la moyenne d'âge des Villardiens, qui est environ de 60 ans. 33 % de la population est par ailleurs déjà à la retraite, « et il faut bien loger les personnes qui s'en occupent », soutient l'élu. Pour lui, il y a une convergence politique entre l'économique et le social qui ne laisse pas la place aux clivages partisans. Contacté, le collectif Vercors Citoyens, qui milite pour le retrait de certains projets immobiliers de la commune, n'a pas souhaité répondre à notre sollicitation. Pour l'heure, Arnaud Mathieu a bon espoir d'éviter la désertification de sa commune, même si rien n'est encore gagné et que les prix du foncier n'ont pas l'air de baisser.



Exemple de réhabilitation d'une friche industrielle : ici les établissements de tissage Bickert, à Moirans.

Sobriété foncière versus développement des territoires

L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050, institué par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, a placé un nouveau curseur sur le parc de logements existants. Les collectivités travaillent en concertation pour trouver la balance entre baisse de l'artificialisation et renforcement de l'attractivité des territoires.

Par Sophie Eymard

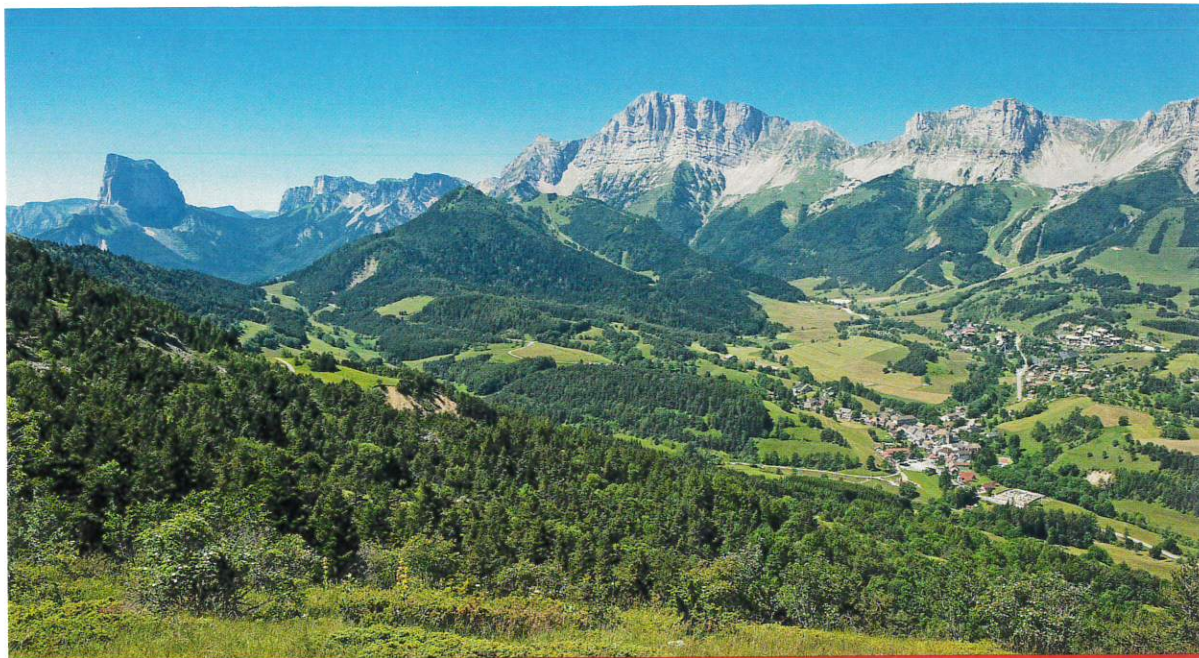
Diminuer drastiquement le parc de logements vacants et mieux occuper l'espace : la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) n'est pas une mince affaire pour les collectivités. Pour Joël Gullon, président de Bièvre Isère Communauté et maire de La Côte-Saint-André, sa mise en place est cohérente. « Si l'on intervient le plus tôt possible dans la vacance de logements, avant qu'ils ne se délabrent, cela coûtera toujours moins cher que de gérer des logements dégradés », estime l'élu qui a dû prendre en charge sept coûteuses démolitions depuis le début de son mandat. La solution selon lui ? « Inciter les propriétaires, plutôt que les contraindre ». Bièvre Isère Communauté a donc investi 441 000 euros dans le soutien à la rénovation des propriétaires particuliers. « Il faut aussi remettre du locatif pour rendre les logements plus attractifs », prône Joël Gullon, qui observe une gentrification dans beaucoup de petites communes, avec l'arrivée de

séniors. Un phénomène exacerbé par un manque de mobilité par rapport aux centres urbains. Emmanuel Boulanger, directeur d'études au sein de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, travaille également sur la revitalisation des centres-bourgs dans le territoire du Sud-Isère. « Nous faisons des études urbaines, sur le marché du logement et du foncier », explique-t-il. Ce qui a permis de mettre en lumière le foncier disponible comme les dents creuses ou les friches industrielles ou militaires de certaines villes, comme Vizille, La Mure ou Tullins.

Le dispositif Mur Mur pour les copropriétés

Au sein de Bièvre Isère Communauté, un dispositif de catégorisation des communes a également été créé depuis 2019, pour mesurer leur densité et le nombre de logements supplémentaires à réaliser. Car, autant pour Joël Gullon que pour Emmanuel Boulanger, la réhabilitation du logement existant

n'est pas synonyme d'arrêt du logement neuf. « Il faut continuer à construire, car le parc ancien ne peut pas forcément répondre à toutes les attentes quantitativement et qualitativement », explique Emmanuel Boulanger. L'AURG mène ainsi un travail d'étude et de sensibilisation des intercommunalités sur la question des passoires thermiques. Sujet à la marge durant la construction du parc immobilier des Trente Glorieuses, la performance énergétique est aujourd'hui un enjeu majeur du fait du diagnostic de performance énergétique (DPE), privant les passoires thermiques de leur possibilité de mise en location. Le dispositif Mur Mur, développé depuis une quinzaine d'années par la Métropole de Grenoble, permet par exemple un accompagnement humain et financier pour inciter les copropriétaires à rénover et isoler des immeubles entiers. Selon Emmanuel Boulanger, les passoires thermiques peuvent aussi être un levier d'action sociale pour les collectivités : celles-ci peuvent par exemple racheter le bien, le rénover, puis créer des logements sociaux sur ce parc existant. L'AURG, qui aide les intercommunalités à la prise de décisions sur les grandes orientations d'urbanisme, mène aujourd'hui des études sur la surélévation possible ou non des logements, afin de moins exploiter le gisement foncier, mais davantage l'immobilier existant.



© Cie des Médias

Gresse-en-Vercors attire beaucoup durant l'été, où la fréquentation peut monter jusqu'à 3 000 personnes par jour.

Néoruraux, une aubaine pour le maintien des classes ?

Si l'arrivée des néoruraux pose parfois des problèmes dans certains territoires, dans d'autres, leur présence est, au contraire, plus que souhaitée. À l'instar de Gresse-en-Vercors, qui pourrait fermer une classe cette année, faute d'élèves.

Par Juan Belleville

Nichée sous le mont Aiguille, cette petite commune de 400 habitants comptait 18 enfants scolarisés en 2020. Durant la crise sanitaire, une quinzaine de familles s'y sont installées, la plupart venant de grandes agglomérations comme Lyon, Grenoble ou Chambéry, en quête d'un peu de tranquillité. En 2021, la commune comptait 32 enfants scolarisés, passant à 34 l'année d'après. Et puis plus rien. Si bien que cette année, l'école est en passe de devoir fermer l'une de ses deux classes. Impossible pour les habitants et la mairie qui ont décidé de s'activer avec leurs propres moyens. Le collectif

d'habitants T-Gresse s'est formé dans la foulée. Son mode d'action ? Parodier *Jurassic Park* tout en promouvant le village, sa crèche et son école, mais aussi les opportunités d'accueil dans des appartements sociaux, ainsi que le recrutement de deux salariés, prévu par la municipalité. De son côté, le maire, Jean-Marc Bellot, a activé son « réseau officiel », et notamment la SDH, une entreprise sociale pour l'habitat, filiale du groupe Action Logement. « Nous avons essayé de faire le lien entre ces quatre appartements et le fait de faire venir des familles et donc des parents d'élèves », détaille Jean-Marc Bellot, qui note que

depuis la vidéo du collectif T-Gresse (vue plus de 17 000 fois en un peu plus d'un mois), « les choses bougent et vont dans la bonne direction ». Une famille a déjà signé un bail, une autre semble être également intéressée. Et même si rien n'est encore joué, le maire reste confiant : « D'ici la fin mai, cette histoire sera bouclée et nous aurons nos 26, 27 élèves pour la rentrée prochaine. »

« Travailler et vivre à Gresse »

Cette volonté d'attirer des familles à Gresse-en-Vercors se retrouve même dans le slogan qui a fait élire le maire en 2020 : « Travailler et vivre à Gresse. » Car ce qui pose également problème dans ce petit village, c'est la disproportion entre les résidences principales (170) et les résidences secondaires (310). Jean-Marc Bellot assure « en avoir encore résidents à l'année, émettant la volonté de créer une dizaine de logements réservés en priorité à ceux qui veulent venir s'installer. Travailler dans le village serait évidemment un plus.



Abonnement - Diffusion

La Mairie Magazine, le trimestriel d'information des élus de leurs collaborateurs, de leurs partenaires, et de tous ceux qui s'intéressent de près à la vie locale iséroise !

Service abonnements et diffusion : 6, avenue de l'Europe - CS 10006
38029 Grenoble cedex. Tél. : 04 76 84 32 03 - Mail : abonnements@affiches.fr

