

# Concilier la production de logements et de service avec l'enjeu de sobriété foncière

Le retour d'expérience de la commune de Sigoyer

**Mardi 20 mai 2025**

# Déroulé de l'après-midi

**13h30 – 14h30 :**

- **Accueil et présentation des actions du Syndicat Mixte du SCoT**
- **Présentation par Monsieur le Maire des choix faits et des démarches entreprises sur le projet de l'Hôtel Muret dans la stratégie de développement de la commune**

**14h30 – 16h:**

- **Visite sur site**

**16h00 – 16h30 :**

- **Retour en salle pour conclure autour d'un verre offert par la mairie de Sigoyer**

# Syndicat mixte de l'aire gapençaise (SMAG)

## Le SMAG ?

- Porte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis 2014, définissant les orientations d'aménagement à 20 ans sur l'aire gapençaise
- Est composé de 4 agents
  - Le SCoT c'est : un périmètre, qui a évolué pour couvrir un bassin de vie homogène

3 communautés de communes  
1 communauté d'agglomération

Le territoire du SCoT c'est...

78 communes  
80 000 habitants  
2100 km<sup>2</sup>



## Le SCoT ?

- Document « intégrateur » situé à une position charnière dans la hiérarchie des normes
- Document mis en révision pour intégrer de nouvelles communes, ainsi que la Loi Climat Résilience
- Sa Révision est actuellement mise en pause, dans l'attente de la stabilisation du contexte réglementaire.

# Syndicat mixte de l'aire gapençaise (SMAG)

## Les actions d'accompagnement du Syndicat Mixte ?

- **Le Syndicat Mixte développe plusieurs actions afin d'épauler les collectivités dans la déclinaison du SCoT :**
  - **Accompagnement des communes dans leur élaboration/révision PLU**
  - **Réalisation de l'Atlas du foncier économique**
  - **Opérations pilotes de 2018 habitat puis économie**
  - **Enquête déplacement 2018**
  - **Etudes sur l'immobilier de loisirs 2023/24**
  - **Etude de gisements fonciers 2023/24**
- **Dans la continuité, les prochaines actions menées sur l'année 2025 sont :**
  - **La mise en valeur des projets du territoire par l'organisation des visites projets**
  - **L'accompagnement des communes lauréates de l'AMI Friches**
  - **Travail sur les enveloppes urbaines...**

# Sigoyer en quelques mots

**Commune rurale dynamique, aux portes de Gap, ayant une augmentation régulière de sa population.**

**La municipalité fait face à plusieurs défis :**

## **Pour les aînés...**

La **solitude des personnes âgées** : après 60 ans, 1 personne sur 3 souffre de solitude (perte d'autonomie, décès du conjoint, éloignement des enfants)

Le **vieillissement** de sa population

## **Pour les enfants...**

La **cantine** actuelle de l'école est devenue **trop petite**

La commune **manque de solutions de garde** de jeunes enfants

**Commune dotée d'un PLU (2008), ayant fait l'objet d'une modification en 2023.**

**Les grands objectifs du PADD sont les suivants :**

- **Maintenir une vie de village par un développement démographique et un développement urbain raisonné et équilibré**
- **Préserver l'espace naturel et agricole, et la qualité de vie**

# Sigoyer en quelques chiffres

- ✓ **727 habitants** en 2020
- ✓ **60 entreprises** présentes sur la commune (*permettant à la moitié de la population active de travailler localement (agriculture, artisanat, foyer d'adultes handicapés, tertiaire télétravaillant, médico-social)*)
- ✓ **11 associations** actives
- ✓ **57 élèves** à l'école primaire du village
- ✓ **23 000 passages/an** au col du Villar
- ✓ **7 commerces**

# Commune de SIGOYER



Aire de jeux



Ancienne  
Zone UMS



Salle des Fêtes



Hôtel Muret



Mairie



Magasin Multi Services



# Historique du projet :

## les étapes qui mènent à ce projet central pour la commune

**1- un projet de construction d'une MARPA** (*Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Agées*) **ciblé sur des parcelles agricoles, en extérieur de village**

**2- La volonté d'internaliser la gestion des repas de la cantine scolaire**

**3- L'opportunité d'achat de l'hôtel Muret** pouvant regrouper plusieurs projets

### Avantages de réhabilitation de l'hôtel muret :



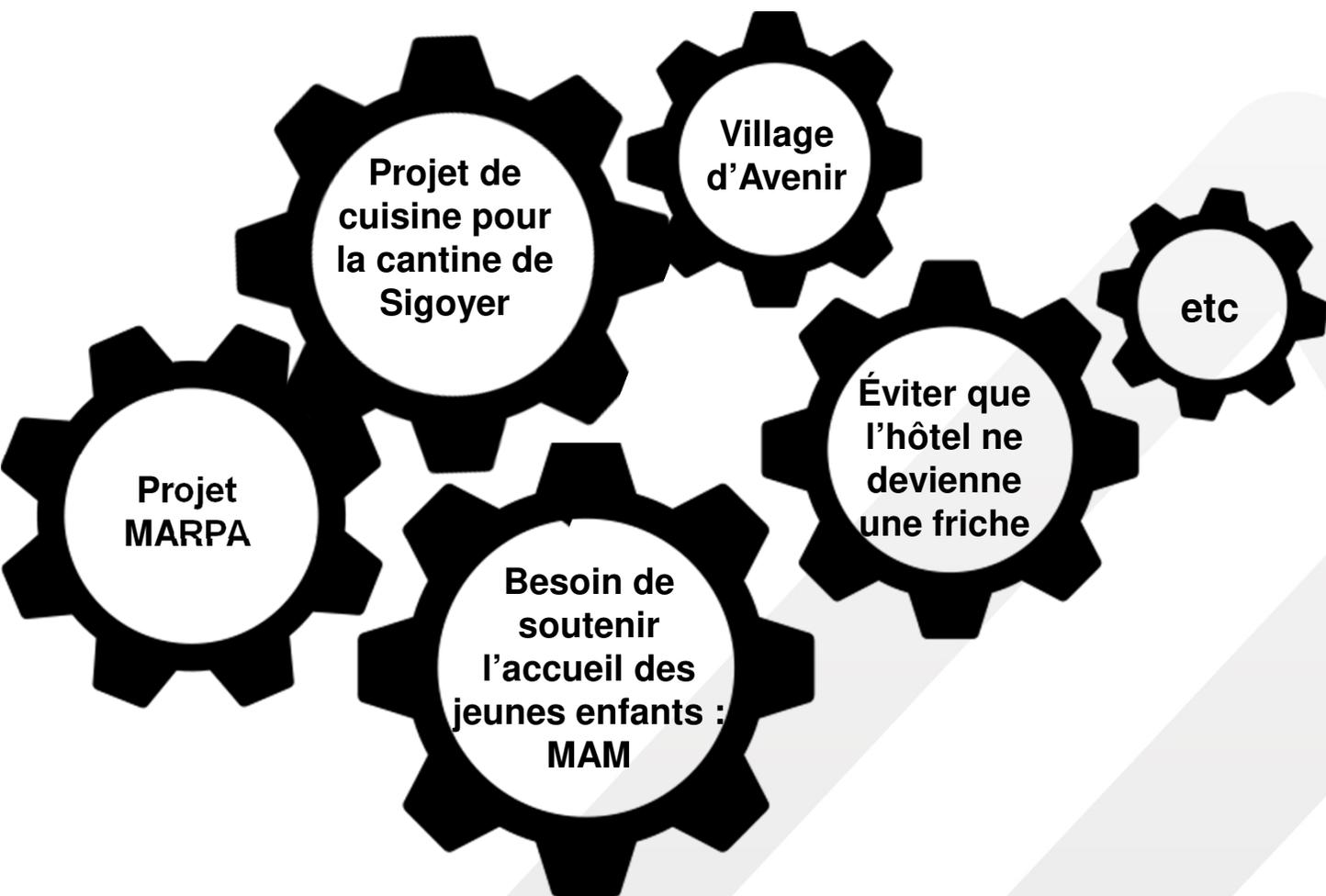
- éviter la consommation de terres agricoles (ce qui était prévu initialement pour la création de la MARPA),
- localiser les services en cœur de village (non pas à l'extérieur, ce qui était prévu pour la MARPA),
- réhabiliter un bâtiment en centre village pour éviter qu'il ne devienne une friche
- Répondre à des besoins non satisfaits (MAM) en optimisant l'investissement nécessaire
- Un projet « facile » à défendre auprès des financeurs

### Inconvénients :



- gestion d'un projet de réhabilitation, plus complexe avec une mise aux normes : accessibilité, énergétique (labellisation demandée par plusieurs financeurs. Choix de s'orienter vers le label BDM qui nécessite une rénovation très lourde notamment énergétique)
- Un investissement qui impose de remettre au lendemain d'autres projets (piste forestière, entretien de la voirie, rénovation de l'école.)
- Une importante charge mentale

# Une vision stratégique pour pérenniser la vie du village



**1- Travailler sur le bâti existant** permettant d'éviter une friche en cœur de village et conserver un bâtiment historique pour la commune

**2- Réaliser un lieu multi-service** pour accompagner le développement de la commune et faire face aux nouveaux enjeux auxquels la population fait face

# L'ambition du projet

=> **Faire cohabiter dans un même lieu :**



- **Un logement partagé pour personnes âgées autonomes** (type « Habitat Inclusif » – non labellisés à ce jour par le CD05 mais pourrait être le cas à posteriori).



10 logements, équipés de kitchenette, 100% logement social (PLUS-PLS), de 25 à 40m<sup>2</sup>



- **4 logements privatifs de droit commun**



- **Une maison d'assistantes maternelles**



- **La cantine scolaire et une cuisine collective** accessible qui pourra être utilisée par les résidents permanents



- **Un Espace de Vie Sociale avec des salles pour les associations**



- **Un « espace marin » avec piscine et spa + une salle de sport**

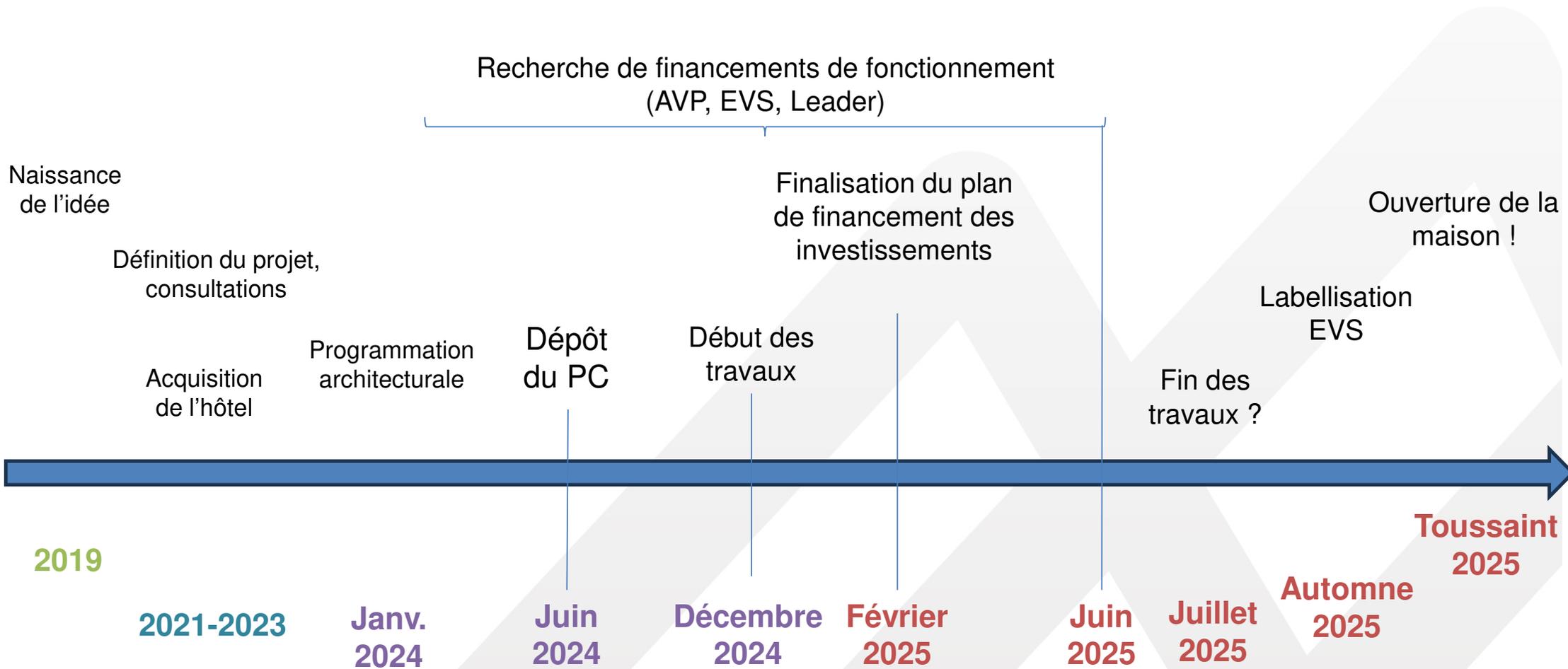


- **Un parc-jardin partagé**

=> **Gestion assurée en régie**  
sauf pour l'espace piscine et MAM

=> **Création d'emplois :**  
cuisinier, animateur de l'espace de vie partagé, jardinier, personnel d'entretien, etc

# Phasage



# Coûts

<b>Coût global de l'opération</b>	<b>3 443 124 €</b>
<b>Acquisition du bâtiment</b>	1 100 000 €
<b>Travaux</b>	1 733 334 €
<b>Etudes, assistance à maîtrise d'ouvrage, assistance à maîtrise d'usage, travaux préalables (désamiantage), maîtrise d'œuvre, mission BDM, contrôle technique, SPS</b>	609 790 €

# Financements et Partenaires

## Auto financement

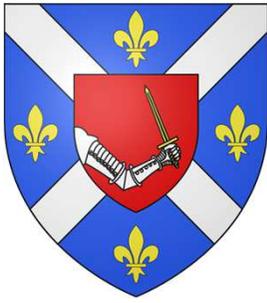
=> **680 000€** avec 2 prêts à taux zéro

- **CARSAT** : 300 000 € de prêt à taux 0 sur 20 ans
- **CAF** : 140 000€ de prêt à taux 0 sur 15 ans

## Des subventions :

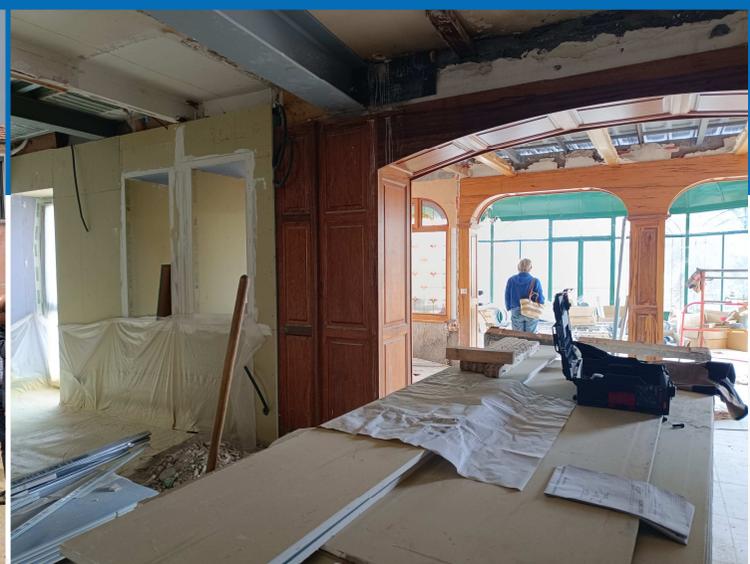
=> **2 755 662€** apportés par les partenaires suivants :

- **Etat via le DSIL** : 94 970 €
- **Etat vis la DETR** : 513 930 €
- **Etat via le Fond Vert** : 793 081 €
- **Conseil Régionale – Nos communes d’abord** : 81 600 €
- **Conseil Départemental – Service à la population** : 290 000 €
- **Communauté d’Agglomération – Fonds de concours** : 51 379 €
- **CAF – PIAJE** : 102 000 €
- **CARSAT (caisses d'assurance retraite et de la santé au travail) subventions** : 374 702 €
- **Fondations** : 10 000 €
- **AGIRC-ARCCO** : 244 000 €



# Photos de la visite sur site et liste des participants

**Mardi 20 mai 2025**



# Participants - contacts

Nom et Prénom	Commune ou Structure	coordonnées
DUGELAY Denis	Sigoyer - Maire	mairie05@sigoyer.fr
Monique PARA AUBERT	Sigoyer - 1ere adjointe	mairie05@sigoyer.fr
ALLAIN LAUNAY Matthieu	Sigoyer - 3ème adjoint	mairie05@sigoyer.fr
JACQUES SELLIER	Chabestan	mairie.chabestan@wanadoo.fr
AILLAUD Jean-Baptiste	Châteauvieux - Maire Conseiller Départemental - Tallard	jean-baptiste.aillaud@hautes-alpes.fr
ALLAMANNO Blandine	Curbans - conseillère	mairie@curbans.fr
GUISEPPI Claudine	Fouillouse	secretariat@mairie-fouillouse05.fr
RAQUET Monique	Jarjays	mairie@jarjays.fr
LAUZON Anne	Jarjays	mairie@jarjays.fr
ACANFORA Christiane	La Faurie - Maire	mairie.la.faurie@gmail.com
GAY-PARA Michel	Neffes - Maire	contact@mairieneffes.fr
MIOULANE Louis	Neffes	contact@mairieneffes.fr
CLAUZIER Elisabeth	Remollon - Maire	mairie.remollon@free.fr
CRET Jean-Michel	St Firmin - Maire	mairiesaintfirmin@wanadoo.fr
CHABLIN Gilles	St Firmin	mairiesaintfirmin@wanadoo.fr
SALAUN Thérèse	St Jacques en Valgaudemar	mairie.stjacques@wanadoo.fr
TRISCHITTA Annunzia	CAUE 05	a.trischitta@caue05.com
ANTHOUARD Laurie	CAUE 05	l.launay@caue05.com
SINDIRIAN Vincent	CCBD et Commune de Veynes	v.sindirian@ccbd.fr
KUNTZ Mève	CCSPVA	PVD@CCSPVA.COM
BACHA Salim	Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'azur	sbacha@maregionsud.fr
GEORIS Pierre-Antoine	EPF PACA	pa.georis@epfprovencealpescotedazur.fr
SAUTY Pascal	Préfecture - Village d'Avenir	pascal.sauty@hautes-alpes.gouv.fr
SAUTY Pascal	Préfecture - Village d'Avenir	pascal.sauty@hautes-alpes.gouv.fr
PERNIN Rosa	SOLIHA Alpes du Sud	r.pernin@solihha.fr
ROUSTANG Benoit	SM SCoT - Président	contact@scotgapençais.fr
GALLES Simon	SM SCoT - Directeur	simon.galles@scotgapençais.fr
SAVINE Alix	SM SCoT - Chargée de mission Dev Terr.	alix.savine@scotgapençais.fr