

# Programme Local de l'Habitat Provence Alpes Agglomération

# DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS

2023 - 2028





Provence Alpes Agglomération, une jeune agglomération

À la croisée des Alpes et de la Provence

Une politique de l'Habitat pour accompagner son développement

## 11 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Un projet d'agglomération

Les politiques locales à prendre en compte dans l'élaboration du PLH

Le PLH de Provence Alpes Agglomération, une démarche partenariale

## 17 LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC

Entre ralentissement démographique et vieillissement de la population

Prédominance de l'habitat individuel

Des logements énergivores et en partie délaissés dans les centres

Une faible pression sur le parc locatif social

Un rythme de construction en berne

## 23 1. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES À L'ŒUVRE DANS L'AGGLOMERATION

Une population inégalement répartie sur le territoire intercommunal

Un territoire marqué par un essoufflement démographique

Une organisation territoriale suivant une logique de vallée

Une structure socio-démographique en évolution

## 37 2. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION DANS PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

Une majorité de logements à Digne-les-Bains et dans la vallée de la Durance

Les caractéristiques du parc existant

Un parc peu diversifié, principalement composé de logements individuels

Plus de la moitié des logements occupés depuis plus de 10 ans par les mêmes occupants

Près du tiers des logements en copropriété

Une offre locative sociale inégalement répartie sur le territoire

Près de six logements sur dix occupés par leurs propriétaires

La qualité du parc existant

Les actions engagées pour lutter contre la dégradation de l'habitat et contribuer à l'amélioration du parc existant

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques et des publics défavorisés

La crise sanitaire et ses premiers effets perçus dans l'agglomération

## 68 3. LA DYNAMIQUE DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT DANS PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

Un rythme de construction en ralentissement

Le marché immobilier local

Le marché du parc locatif privé

Une faible pression de la demande locative sociale

Le « point mort »

La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

# 85 Document d'orientations

## 86 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Rappel réglementaire
- Le contenu réglementaire du document d'orientations
- Processus d'élaboration de la stratégie habitat
- Rappel des éléments de cadrage

## 90 LES QUATRE ORIENTATIONS DU PREMIER PLH DE L'AGGLOMÉRATION

### 96 LA DÉFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

- Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

### 100 DÉTAIL DE LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS POUR LE 1ER PLH DE L'AGGLOMÉRATION GAP-TALLARD-DURANCE

# 103 Programme d'actions

## 106 ORIENTATION 1 : OPTIMISER LES CAPACITÉS DU PARC EXISTANT ET REVITALISER LES CENTRES

**Action 1 :** Lutter contre la vacance dans le parc privé et résoudre les situations d'habitat indigne et de non-décence afin de revaloriser le parc existant et redynamiser le territoire

**Action 2 :** Encourager la rénovation, notamment énergétique, du parc privé existant pour garantir de meilleures conditions d'habitabilité pour les occupants

**Action 3 :** Conforter et accompagner la réhabilitation de l'offre locative sociale (parc des bailleurs, logements communaux)

**Action 4 :** Se donner les moyens d'agir pour résoudre la problématique des «lits froids» (et «lits tièdes») pour remettre sur le marché une partie de ces logements peu ou pas exploités

## 114 ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL VERTUEUX

**Action 5 :** Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements

**Action 6 :** Développer une offre de logements diversifiée et de qualité à l'échelle des 46 communes, adaptée à leurs spécificités, en limitant la consommation foncière

**Action 7 :** Maintenir une offre locative diversifiée pour répondre à la demande de la population en place et à venir

## 120 ORIENTATION 3 : RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT

**Action 8 :** Proposer une diversité de réponses aux besoins en logements des personnes âgées actuelles et futures ainsi qu'aux personnes en situation de handicap

**Action 9 :** Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logement des travailleurs saisonniers

**Action 10 :** Suivre l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles

**Action 11 :** Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage

## 128 ORIENTATION 4 : PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

**Action 12 :** Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets en matière d'habitat

**Action 13 :** Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du futur SCoT et du PLH

**Action 14 :** Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi et l'évaluation des actions du PLH pour chacune des communes et élaborer un bilan annuel et triennal de sa mise en œuvre

## 138 ANNEXES

# 159 Fiches actions communales

- 160 Aiglun
- 162 Archail
- 164 Auzet
- 166 Barles
- 168 Barras
- 170 Beaujeu
- 172 Beynes
- 174 Bras d'Asse
- 176 Le Brusquet
- 178 Le Castellard-Mélan
- 180 Le Chaffaut-Saint-Jurson
- 182 Champtercier
- 184 Château-Arnoux-Saint-Auban
- 186 Châteauredon
- 188 Digne-les-Bains
- 190 Draix
- 192 Entrages
- 194 L'Escale
- 196 Estoublon
- 198 Ganagobie
- 200 Hautes-Duyes
- 202 La Javie
- 204 Majastres
- 206 Malijai
- 208 Mallefougas-Augès
- 210 Mallemoisson
- 212 Marcoux
- 214 Les Mées
- 216 Mézel
- 218 Mirabeau
- 220 Montclar
- 222 Moustiers-Sainte-Marie
- 224 Peyruis
- 226 Prads-Haute-Bléone
- 228 La Robine-sur-Galabre
- 230 Sainte-Croix-du-Verdon
- 232 Saint-Jeannet
- 234 Saint-Julien-d'Asse
- 236 Saint-Jurs
- 238 Saint-Martin-les-Seyne
- 240 Selonnet
- 242 Seyne
- 244 Thoard
- 246 Verdaches
- 248 Le Vernet
- 250 Volonne



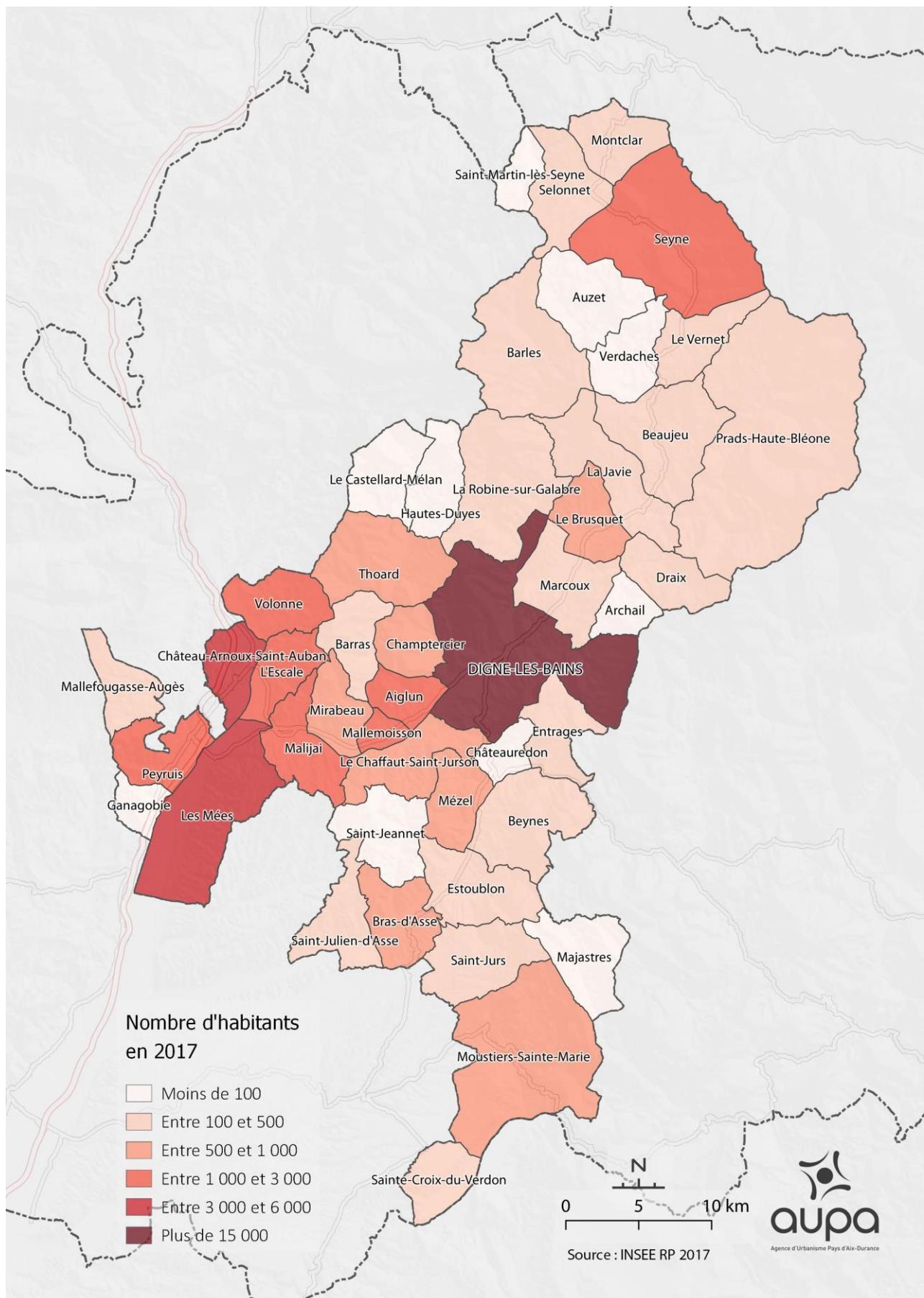
2023 PROGRAMME LOCAL  
2028 DE L'HABITAT

# Diagnostic



REÇU EN PREFECTURE  
le 30/06/2023  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

## Préambule





## Les 46 communes de Provence Alpes Agglomération



Communes	Habitants	Logements	Logements sociaux (01/01/2018)
Aiglun	1440	587	72
Archail	15	27	
Auzet	98	141	9
Barles	134	124	11
Barres	142	77	1
Beaujeu	130	114	
Beynes	125	110	6
Bras-d'Asse	568	398	2
Champtercier	844	366	22
Château-Arnoux-Saint-Auban	5139	2902	479
Châteauredon	73	47	
Digne-les-Bains	16460	10473	2108
Draix	115	61	
Entrages	104	102	
Estoublon	486	409	6
Ganagobie	96	43	
Hautes-Duyes	43	33	2
La Javie	404	278	
La Robine-sur-Galabre	299	206	7
Le Brusquet	958	508	17
Le Castellard-Mélan	64	72	
Le Chaffaut-Saint-Jurson	689	381	56
Le Vernet	129	296	9
Les Mées	3735	2033	139
L'Escale	1389	745	7
Majastres	4	22	
Maliqai	1975	971	151
Mallefougasse-Augès	327	215	1
Mallèmeoison	1046	540	29
Marcoux	464	294	
Mézel	656	497	38
Mirabeau	511	295	6
Montclar	414	1162	2
Moustiers-Sainte-Marie	709	604	12
Peyruis	2858	1451	141
Prads-Haute-Bléone	182	325	
Sainte-Croix-du-Verdon	119	266	
Saint-Jeannet	54	55	
Saint-Julien-d'Asse	212	407	3
Saint-Jurs	138	162	
Saint-Martin-lès-Seyne	14	31	
Selonnet	464	815	3
Seyne	1362	1857	65
Thoard	723	461	18
Verdaches	59	115	
Volonne	1650	990	28
PAA	47620	32069	3450
PAA (hors Digne-les-Bains)	31160	21596	1342

Sources : Insee, RP 2016 et 2017; DDT 04.

©AUPA 2019

## Une agglomération à la croisée des Alpes et de la Provence



## Provence Alpes Agglomération, une jeune agglomération

Parmi les communautés d'agglomération les plus récentes, Provence Alpes Agglomération s'intègre désormais dans les 222 communautés d'agglomération nationales de 2020.

Composée de 46 communes, l'intercommunalité rassemble plus de 47 000 habitants et s'inscrit, au regard de sa population dans les vingt communautés d'agglomération les moins peuplées de France.

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Provence Alpes Agglomération est issue de la fusion des communautés de communes Asse Bléone Verdon, Duyes et Bléone, Haute Bléone, Moyenne Durance et Pays de Seyne.

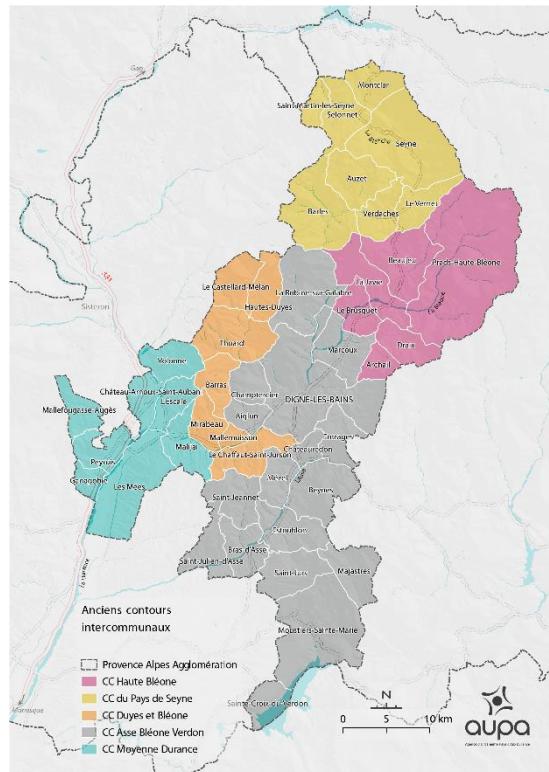
## A la croisée des Alpes et de la Provence

Reliée aux axes autoroutiers et ferrés entre Alpes et Méditerranée avec Château-Arnoux-Saint-Auban (5 200 habitants), l'Agglomération offre un riche patrimoine naturel entre Alpes et Provence, autour de Digne-les-Bains (16 500 habitants), ville-centre de l'agglomération et préfecture des Alpes-de-Haute-Provence.

Cette agglomération contrastée est très étendue et couvre trois territoires distincts :

- La partie ouest de l'agglomération est la plus urbanisée et la plus peuplée avec les axes Digne-les-Bains / vallée de la Bléone et le carrefour Bléone-Durance (Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Les Mées, Peyruis, Volonne, L'Escale)
- Le Verdon, au sud, riverain du lac de Sainte-Croix avec une forte identité touristique, autour de Moustiers-Sainte-Marie et Sainte-Croix-du-Verdon notamment.
- Les Alpes / Vallée de la Bléone : à caractères touristique et rural qui comprend les communes les plus au nord en zone de moyenne montagne.

Plus de 17 000 emplois sont recensés. Les principaux pôles d'emplois sont sur l'axe Digne-Carrefour Durance / Bléone avec respectivement 9 000 emplois à Digne et près de 5 000 répartis entre Château-Arnoux (2 300 emplois), Les Mées, Peyruis, Malijai et Volonne.



En dehors de certaines communes touristiques qui présentent des logements dans des résidences collective, et de Digne-les-Bains dont 2/3 des logements sont collectifs, la structure dominante des logements, en Provence comme dans les Alpes, est l'habitat pavillonnaire autour de noyaux villageois.

Ce développement a apporté à de nombreux ménages un cadre de vie de qualité. Ce développement s'est également traduit par l'installation d'habitants dans de nouveaux espaces au détriment des centres. En ce sens, plusieurs communes dont Digne-les-Bains, s'engagent dans la revitalisation de leur centre ancien.

## Une politique de l'Habitat pour accompagner son développement

A sa création, l'agglomération s'est donnée comme priorité d'offrir un cadre de vie de qualité, de faciliter la vie et le quotidien de ses usagers, de soutenir le développement des entreprises et du tourisme.

C'est dans ce contexte, et encadrée par ses nouvelles compétences, que l'agglomération élabore son Programme Local de l'Habitat. L'enjeu consiste à définir pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat qui soit en adéquation avec la demande et les besoins de la population actuelle et à venir.

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

# Le Programme Local de l'Habitat

## Un projet d'agglomération

Adossé aux différents projets de territoire, le PLH constituera la « feuille de route » de la politique de l'habitat et devra être articulé avec la stratégie de développement territorial de l'intercommunalité.

Le 13 février 2019, la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération a voté le lancement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Trois étapes composent le PLH :

- Le diagnostic Habitat et Foncier,
- Les orientations et objectifs en logements,
- Le programme d'action territorialisé.

## Rappels réglementaires

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.*

*Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement.*

*Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne,*

*au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

*Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».*

## Le porter à connaissance de l'Etat

Les attentes générales

- Les obligations de la loi SRU: bien que non assujetties, Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées doivent petit à petit tendre vers un taux de 25% de logements sociaux.
- La lutte contre l'habitat indigne: le PLH doit inciter à la rénovation du parc privé existant pour éviter les dégradations. L'Etat apporte sa contribution par l'intermédiaire de l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) qui agit sur cette thématique notamment par l'intermédiaire du programme « Habiter Mieux », ou encore en accompagnant les villes moyennes dans la redynamisation de leur centre ancien par le programme Action Cœur de Ville.

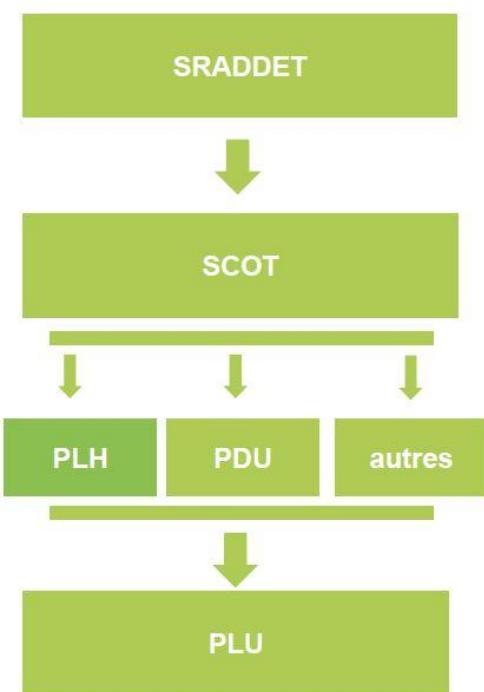
A Digne-les-Bains un Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne (PIG-LHI) a été mis en place en 2019. Ce dispositif ou une OPAH intercommunale pourraient être mis en place à l'échelle communautaire.

Les enjeux prioritaires identifiés par l'Etat pour Provence Alpes Agglomération

- La mise en place d'une stratégie foncière répondant aux nécessités de densification, de mixité urbaine et sociale afin de privilégier les quartiers « préférentiels » de l'habitat. Une politique d'acquisitions pourrait être établie avec l'Etablissement Public Foncier PACA.
- L'adoption de nouvelles typologies et de formes urbaines pour limiter la consommation d'espaces.
- La reconquête des centres anciens et le développement de quartiers nouveaux selon le principe des écoquartiers.
- La problématique des « lits froids » des copropriétés des communes de montagne devra faire l'objet d'un traitement particulier.
- La relation entre les ambitions démographiques et les besoins (accroissement de la population, desserrement des ménages...).

- L'accentuation de la production de logements sociaux et la mise en place une politique d'attribution des logements à l'échelle de l'agglomération.  
La lutte contre les marchands de sommeil en repérant l'habitat indigne.
- La prise en compte de publics en situation modeste ou de précarité.
- La prise en compte des publics plus spécifiques comme les publics en souffrance psychique, les gens du voyage, les personnes à mobilité réduite.
- La maîtrise des déplacements et le développement des transports collectifs.

### Les politiques locales à prendre en compte dans l'élaboration du PLH



### Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Sud (SRADDET)

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Le développement durable constitue le matériau premier et l'objectif final de ce schéma en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.

En termes de stratégie urbaine, Provence Alpes Agglomération s'inscrit dans les espaces d'équilibres territoriaux qui promeuvent « un

développement harmonieux autour des bassins de vie singuliers, offrant une qualité de vie et proximité ». Les objectifs sont de :

- Réduire le rythme de la consommation d'espace,
- Equilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement.

En matière de logements, le SRADDET vise à ce que 50% de la production de logements soit abordable et que 50% des logements anciens aient connu une réhabilitation thermique à l'horizon 2050.

### Le Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Alpes Agglomération (SCoT)

L'élaboration du PLH s'inscrit dans le cadre du SCoT de Provence Alpes Agglomération en cours de réalisation. Celui-ci couvrira l'ensemble des 46 communes de l'agglomération.

Le PLH devra être compatible avec les grandes orientations stratégiques qui seront fixées par le SCoT pour le territoire. Le PADD présentera les grandes orientations pour les vingt prochaines années.

### La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon

Quatre communes se trouvent dans le périmètre du PNR du Verdon: Moustiers-Sainte-Marie, Sainte-Croix-du-Verdon, Saint-Jurs et Majastres.

En matière de logement, la valorisation des logements vacants ou dégradés constitue une priorité. Le Parc favorise la réalisation d'opérations immobilières portées par les collectivités locales, la création de logements sociaux en réhabilitant les centres anciens et la revitalisation des centres de villages par la création de logements et le maintien ou la création de services. Le volet foncier est abordé notamment vers la mise en œuvre d'une politique foncière avec notamment la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional.

### Le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Le 5<sup>ème</sup> PDALHPD (2017-2022) du 04 se décline autour de cinq objectifs : produire des logements adaptés, permettre l'accès à ces logements, le fond de solidarité logement, l'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement et prévenir les expulsions, le développement de l'hébergement et du logement adapté, auquel

s'ajoute un dispositif transversal, le service immobilier à caractère social.

Des objectifs de production de 200 à 250 logements, dont 30 à 35% de PLAI sont définis à l'échelle du 04. Les logements communaux, complétant cette offre demeurent une action prioritaire dans le plan. Si l'offre collective en faveur des personnes âgées et handicapées apparaît globalement satisfaisante, un effort particulier doit être fait de la part des bailleurs pour adapter le parc public au vieillissement des locataires en place. Un accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie avec un objectif de poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie est exprimé (32 logements/an dans le département).

Depuis le Plan national Logement d'Abord, et au regard du contexte local, des objectifs en matière de logements très sociaux à bas niveaux de loyers (PLAI Adaptés) ont été retenus. Ces logements sont destinés à des publics en précarité. Ils garantissent des niveaux de loyer/redevance maîtrisé inférieur ou égal au loyer plafond APL et un accompagnement social adapté aux publics bénéficiaires.

En 2021, l'objectif national est que 10% de la production globale des PLAI devront être des PLAI Adaptés.

#### **Le Schéma Départemental de l'Autonomie**

Elaboré en cohérence avec les objectifs et les orientations du projet régional de santé (PRS), le schéma départemental intègre le schéma des personnes âgées et celui des personnes handicapées. Il constitue la traduction des orientations du Département en matière d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie sur la période 2019-2023.

Sur la période 2019-2023 le schéma unique départemental pour l'autonomie s'articule autour de trois axes dont deux peuvent interpeller le PLH. Il s'agit tout d'abord de la priorité donnée au maintien à domicile pour les personnes en perte d'autonomie avec notamment des actions sur l'aménagement de l'habitat individuel (travaux d'adaptation du logement). En parallèle, des solutions intermédiaires ou séquentielles sont proposées en termes d'accueil ou d'habitat (accueil de jour, hébergement temporaire, habitat partagé...). Enfin, la diversification et l'optimisation de l'offre d'équipements et de services médico-sociaux est privilégiée. A ce titre

un des objectifs est de favoriser le développement de l'habitat inclusif.

#### **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)**

Le département n'est pour l'heure pourvu d'aucun schéma d'accueil des gens du voyage. Un schéma départemental est en cours d'élaboration.

Cependant, l'agglomération comptant deux communes de plus de 5 000 habitants (Digne-les-Bains et Château-Arnoux-Saint-Auban), elle aura l'obligation d'avoir un ou plusieurs équipements (aire d'accueil) pour accueillir les petits passages.

En 2020, Provence Alpes Agglomération compte une seule aire d'accueil des gens du voyage mutualisée avec la Communauté de Communes Sisteronais Buëch. Cette aire est néanmoins fermée depuis 2019 pour cause de travaux de réhabilitation.

#### **Le Plan Climat Air Energie Territorial**

Le Plan Climat Air Energie Territorial de l'agglomération se structure autour de 6 thématiques, composées de 23 orientations thématiques, elles-mêmes déclinées en 49 axes opérationnels.

L'habitat fait partie intégrante de ce plan, la seconde thématique concernant à elle seule cette problématique (« Structurer les actions de transition énergétique dans l'habitat »).

L'axe n°11 est orienté vers la communication autour des enjeux de la transition énergétique pour sensibiliser les habitants aux enjeux de la rénovation énergétique de l'habitat, et vise en particulier les propriétaires occupants et bailleurs (objectif: environ 30 ménages sensibilisés par an).

L'axe n°13 concerne plus directement le PLH et s'articule autour de l'intégration de la problématique de la rénovation énergétique du parc de logements, tant public que privé, dans le futur PLH.

L'objectif consiste à favoriser la rénovation énergétique du parc de logements (public ou privé) sur le territoire. Pour cela, une étude de préfiguration devra être menée dans le PLH, des actions pour favoriser la rénovation du parc (sensibilisation et accompagnement des propriétaires) devront être définies. Le PLH devra également veiller à la mise en œuvre de ces actions.

L'axe n°14 se donne pour but de créer ou de missionner un service d'accompagnement dédié à la précarité énergétique dans le cadre du PLH. L'objectif est de coordonner les actions de lutte contre la précarité énergétique avec les acteurs sociaux. La réalisation de cet objectif passe par la réalisation d'un diagnostic socio-technique, la mise en place d'une procédure d'orientation des ménages identifiés vers un accompagnement dédié et la coordination avec les travailleurs sociaux (objectif: accompagner environ 10 ménages par an).

L'axe n°15 est orienté vers l'accompagnement des porteurs de projet. Provence Alpes Agglomération souhaite apporter un service aux habitants du territoire en assurant un accompagnement des particuliers souhaitant rénover leur logement (conseils et aiguillage dans le montage des dossiers, accompagnement opérationnel sur les aides, des travaux...).

La création de ce guichet unique implique une clarification du périmètre d'intervention du futur PLH et une bonne coordination avec l'ensemble des acteurs locaux de la rénovation.

#### **Le Programme « Habiter Mieux » de l'ANAH**

Ce programme initié en 2010 pour une durée de 7 ans, et reconduit en 2018 pour une durée de 5 ans, s'adresse principalement aux propriétaires occupants modestes et très modestes en situation de précarité énergétique dans leur logement. Des aides sont également apportées aux propriétaires bailleurs souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leur bien.

Depuis 2017 une aide à destination des syndicats de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum a été lancée.

Parallèlement, Provence Alpes Agglomération s'est engagée financièrement dans le Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), un dispositif initié par l'ADEME et coordonné par le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence qui doit permettre d'orienter les bénéficiaires vers les aides en rénovation les plus adaptées à leur situation.

#### **Le programme Action Cœur de Ville du ministère de la Cohésion des Territoires**

Ce programme national vise à accompagner les villes moyennes pour redynamiser les centres-villes, lutter contre la vacance des logements et des

commerces et favoriser l'activité économique locale.

Ce programme doit permettre une approche globale et coordonnée entre les acteurs dans les 222 villes retenues, dont Digne-les-Bains. Au sein de l'étude de centralité préalable à la définition du projet urbain du centre-ville de la ville centre de Provence Alpes Agglomération, le premier axe concernait la nécessité de réhabiliter des ensembles immobiliers pour améliorer l'attractivité résidentielle et de restructurer le centre ancien pour développer une offre attractive.

En lien direct avec ce programme, un périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) a été arrêté. Ce zonage ouvre à des droits et à des dispositifs juridiques et financiers. De nouvelles communes de l'agglomération ayant un projet d'habitat visant à requalifier leur centre, pourront également s'inscrire dans un périmètre d'ORT.

En décembre 2019, la signature d'un avenant de projet à la convention cadre pluriannuelle action cœur de ville/Opération de revitalisation du territoire a permis aux signataires de renouveler leur engagement par un accompagnement financier ou technique pour renforcer et consolider les projets (Etat, Ville, Provence Alpes Agglomération, Caisse des Dépôts, Banque des territoires, Action Logement, l'ANAH, Département, EPF, CCI, CMA, Initiative Alpes de Haute Provence).

Le PLH devra ainsi tenir compte des objectifs définis, ainsi que de leur déclinaison dans le programme d'actions du PLH.

## Le PLH de Provence Alpes Agglomération, une démarche partenariale

### Le Comité de Pilotage

Un Comité de Pilotage animé par l'agglomération a été mis en place. Instance de validation, il est composé de l'ensemble des Maires, du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, du Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence, des services de l'Etat et personnes morales associées (notaires, architectes, agences immobilières, chambres de métiers...).

Il se réunit en séance plénière à toutes les étapes du PLH pour valider les résultats.



### Le Comité Technique

Instance technique de suivi, le comité technique réunit les équipes techniques de l'agglomération, les services de l'Etat ainsi que les agents de l'AUPA. Il est chargé de la préparation des documents techniques et du Comité de Pilotage. Il assure également la cohérence de la démarche et des objectifs.

### Les rencontres avec les communes

Afin d'être opérationnels, les maires et leurs équipes sont rencontrés dans le processus d'élaboration du PLH et ce pour favoriser l'émergence d'un projet d'agglomération qui réponde à l'ensemble des communes. Ces échanges permettent de récolter de précieuses informations sur les attentes et les projets habitat des communes, les besoins en logements exprimés et d'évoquer les dysfonctionnements rencontrés en matière d'habitat.

Deux sessions de rencontres ont été organisées. La première s'est déroulée à l'automne 2019 afin d'alimenter notamment le diagnostic. La seconde, à l'automne 2020, réalisée pour alimenter le volet foncier et les orientations du PLH.

### Les rencontres partenariales

Provence Alpes Agglomération a opté pour une large concertation dans le cadre de son premier PLH. Une première rencontre partenariale a été organisée en décembre 2019 afin de confronter les premiers éléments de diagnostic avec les acteurs professionnels et institutionnels de l'habitat œuvrant sur le territoire de l'agglomération.

Deux ateliers ont ainsi été constitués. Le premier sur la thématique du réemploi du patrimoine bâti et le second sur la construction neuve.



©AUPA, 2019

## Les points forts du diagnostic

## Entre ralentissement démographique et vieillissement de la population

L'organisation du territoire est marquée par une logique de vallées (les rivières de la Bléone, la Durance, l'Asse et la Blanche) et des secteurs de montagnes/moyenne montagnes et de collines et plateaux ...

Cette structure a marqué et conditionné le développement du territoire sur l'axe Digne-Château-Arnoux qui concentre l'essentiel de la population, des emplois, des logements, des équipements et de la desserte routière et autoroutière. Il en résulte un territoire dans lequel se côtoient des communes aux logiques « multifonctionnelles » et des communes rurales, résidentielles et/ou touristiques.

Depuis le milieu des années 2000, la croissance démographique du territoire s'est fortement ralentie et est aujourd'hui stable. Cet essoufflement affecte principalement la ville de Digne-les-Bains. Le dynamisme démographique récent, bien que moins important, est essentiellement porté sur le secteur du carrefour Durance/ Bléone.

Concernant l'évolution sociale, Provence Alpes Agglomération est aujourd'hui marquée par un vieillissement de sa population qui n'épargne aucune commune : l'évolution des personnes de plus de 60 ans (1/3 de la population actuelle) est la plus rapide. Parallèlement, les classes d'âges les plus jeunes voient leur représentation reculer. Relevant d'autres phénomènes sociétaux, les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses.

Ces constats démographiques interrogent sur les perspectives des communes qui bien souvent se sont structurées autour d'une « politique familiale » alliant des équipements adaptés aux enfants (écoles, cantines, temps périscolaires) à un parc de logements adaptés aux familles (grands logements). Au-delà, le phénomène de vieillissement généralisé dans l'agglomération pourrait, à terme, créer une érosion démographique plus importante. Sur l'une ou l'autre de ces problématiques, la politique de l'habitat peut contribuer à une stratégie d'attractivité (et de maintien) en direction des jeunes et des familles et de solutions adaptées pour les personnes vieillissantes.

## Prédominance de l'habitat individuel

Provence Alpes Agglomération est marquée par une vocation résidentielle affirmée à l'ouest et au centre du territoire, tandis qu'au nord et au sud du territoire, la dominante touristique se traduit par un volume important de résidences secondaires, un parc qui continue par ailleurs à se développer.

Supérieur à l'échelle départementale et régionale, le taux de vacance (10%) dans le parc de logements continue à augmenter dans Provence Alpes Agglomération. Cette problématique concerne la très grande majorité des communes, mais à des niveaux et à des rythmes de progression qui diffèrent.

L'habitat individuel représente près de deux logements sur trois dans l'Agglomération. Ce taux s'élève à plus de trois logements sur quatre en dehors de Digne-les-Bains qui concentre à elle seule plus de la moitié des logements collectifs de Provence Alpes Agglomération.

De fait, l'offre existante se compose majoritairement de grands logements (T3 et plus) et les petits logements restent rares, excepté à Digne-les-Bains et notamment dans le centre ancien où les petits logements sont prédominants.

Cette répartition limite les parcours résidentiels de proximité des habitants de Provence Alpes Agglomération. La surreprésentation de grands logements ne correspond pas nécessairement aux aspirations et capacités financières des ménages et réduit le choix du logement, notamment en faveur de l'ancien (au moment de la formation d'un couple, de divorce/séparation, de la disparition du conjoint...).

## Des logements énergivores et en partie délaissés dans les centres

Le développement de l'offre nouvelle en périphérie, l'inadaptation aux modes de vie actuels des logements se trouvant dans le centre ancien des communes ont contribué à un affaiblissement et une perte de vitalité des centres des communes (manque de luminosité, logements trop petits, absence de confort thermique, accessibilité limitée...).

Ces problématiques n'épargnent aucune commune de Provence Alpes Agglomération, qui rencontrent des niveaux de dégradation et de délaissement plus ou moins forts.

Certains secteurs, à l'image de Digne-les-Bains, bénéficient d'interventions lourdes contribuant à une rénovation du parc existant et une amélioration des conditions d'habitabilité dans les centres des communes.

L'habitat est au second rang de la consommation énergétique dans Provence Alpes Agglomération.

Plus de quatre logements sur dix ont été construits avant 1970 et près de 20% des ménages de l'agglomération se trouvent aujourd'hui en situation de vulnérabilité énergétique. Tout comme la réhabilitation du parc existant, l'amélioration de la performance énergétique des logements constitue un véritable enjeu tant en matière d'attractivité des noyaux villageois par le logement que pour un territoire montagneux où les contraintes climatiques peuvent être fortes et les périodes d'utilisation du chauffage plus longues.

Sensibles à ces enjeux, plusieurs communes, se sont engagées dans la rénovation de leur parc de logement communal. Le plus souvent, l'essentiel des rénovations sont le fait de particuliers se lançant seuls dans des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement et souvent sans demander d'aides dédiées. A l'échelle départementale, un service d'accompagnement à la rénovation énergétique a été mis en place en 2021.

### Une faible pression sur le parc locatif social

L'offre locative sociale, à vocation familiale principalement, représente 15,3% du parc de résidences principales. Cette offre se concentre essentiellement dans les communes les mieux dotées en équipements, services et emplois. Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Malijai et Peyruis concentrent à elles seules près de 90% des logements locatifs sociaux de l'agglomération.

En complément, plusieurs communes disposent de logements financés en PALULOS. Certaines communes ont également un parc de logements communaux loués à des tarifs modérés. Dans le cadre du Fond Départemental d'Aide aux Communes (FODAC), le Département participe

également à la réhabilitation du patrimoine communal.

Cette offre de logements, permet ainsi de proposer une offre complémentaire, en locatif, aux logements sociaux traditionnels.

Dans l'agglomération, la demande se caractérise par son caractère local. La pression reste faible et a diminué durant les trois dernières années (passant de 4 à moins de 2 entre 2016 et 2018).

La typologie du parc de logement social de la demande exprimée met toutefois en évidence une inadéquation du parc existant. De nombreux demandeurs sont de petits ménages et les logements sociaux sont majoritairement de grande superficie.

### Un rythme de construction en berne

Depuis le milieu des années 2000, le rythme de construction s'est fortement ralenti dans Provence Alpes Agglomération, un phénomène qui n'épargne aucune commune du territoire.

Ce ralentissement s'accompagne d'une perte de diversité dans la production nouvelle, dans laquelle l'habitat individuel compose quasiment l'essentiel de l'offre et dont la part a augmenté au cours des dernières années tandis que la production de logements collectifs s'est fortement réduite.

Les communes continuent à se développer par le biais d'une offre en logements individuels. Ce modèle de construction semble connaître une mutation à travers une réduction de la superficie des parcelles constructibles.

Par ailleurs, même si le modèle de la maison individuelle demeure inscrit dans le parcours résidentiel des ménages, celui-ci ne correspond plus nécessairement aux attentes de certains publics.

Des besoins en logements collectifs semblent insatisfaits pour des publics qui, à l'image de personnes âgées, souhaitent parfois se rapprocher des aménités que peuvent leur procurer les centres et accéder à des logements plus adaptés à leurs besoins.

Malgré des prix globalement inférieurs au territoire manosquin, des écarts importants existent entre les communes de l'agglomération et une tendance légère à la hausse des prix semble émerger au cours des dernières années.

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

## Le diagnostic



## I. Les dynamiques territoriales à l'œuvre dans l'Agglomération

### Une population inégalement répartie sur le territoire intercommunal

Avec plus de 16 000 habitants, Digne-les-Bains accueille 35% des habitants de l'agglomération.

Au carrefour de la Durance/ Bléone, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A51, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Peyruis, Malijai, Volonne et L'Escale, regroupent à elles-seules 35% de la population du territoire.

Le reste du territoire est peu urbanisé et accueille moins du tiers des habitants sur les 39 communes restantes.

La densité moyenne de population sur l'agglomération s'élève à 30 habitants par km<sup>2</sup>, ce qui s'explique au regard de la configuration territoriale et de l'occupation des sols (forêts, pâturages, prairies, espaces agricoles...). Près des trois quarts des communes de l'agglomération se trouvent en-dessous de la moyenne intercommunale et 23 d'entre elles comptent moins de 10 habitants/km<sup>2</sup>. Ces communes se trouvent pour l'essentiel au nord et au sud du territoire.

Les communes les plus densément peuplées se situent principalement dans la vallée de la Durance, desservies par l'autoroute A51, et aux abords de la ville centre. Château-Arnoux-Saint-Auban avec 281 habitants/km<sup>2</sup> et Mallemoisson avec 174 habitants/km<sup>2</sup> se démarquent des autres communes de l'agglomération et présentent des

densités de population supérieures à celles constatées à l'échelle régionale.

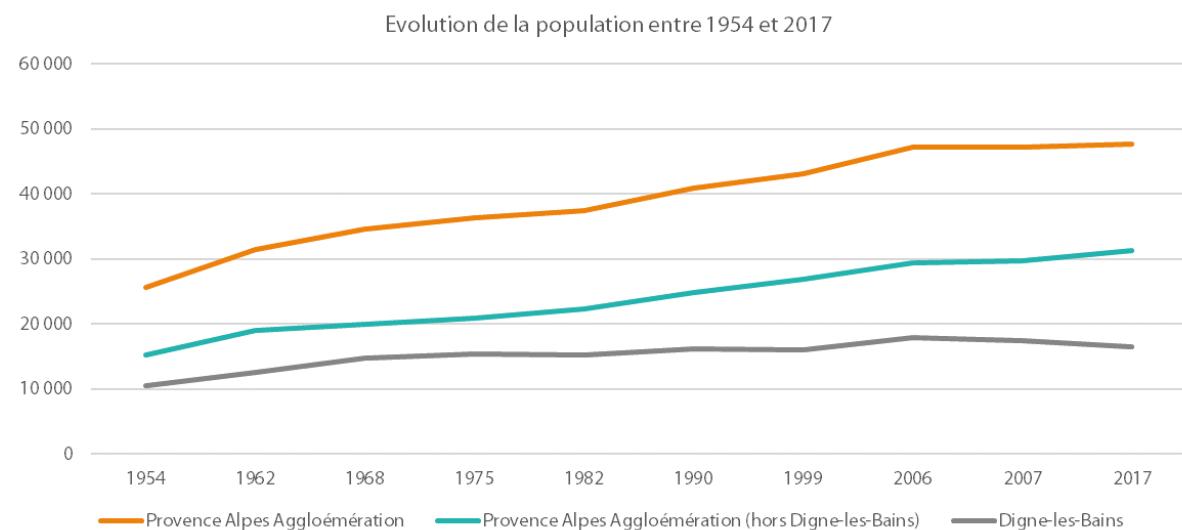
### Un territoire marqué par un essoufflement démographique

Après avoir connu une évolution régulière de sa population depuis les années 50 et gagné plus de 12 600 habitants, l'évolution annuelle de la population de Provence Alpes Agglomération marque un ralentissement depuis le milieu des années 2000.

Sur la période récente (2012-2017), l'évolution de la population est stable (-0,04%/an). Elle est inférieure à celle relevée dans la Région (+0,4% par an) et dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (+0,3%/an).

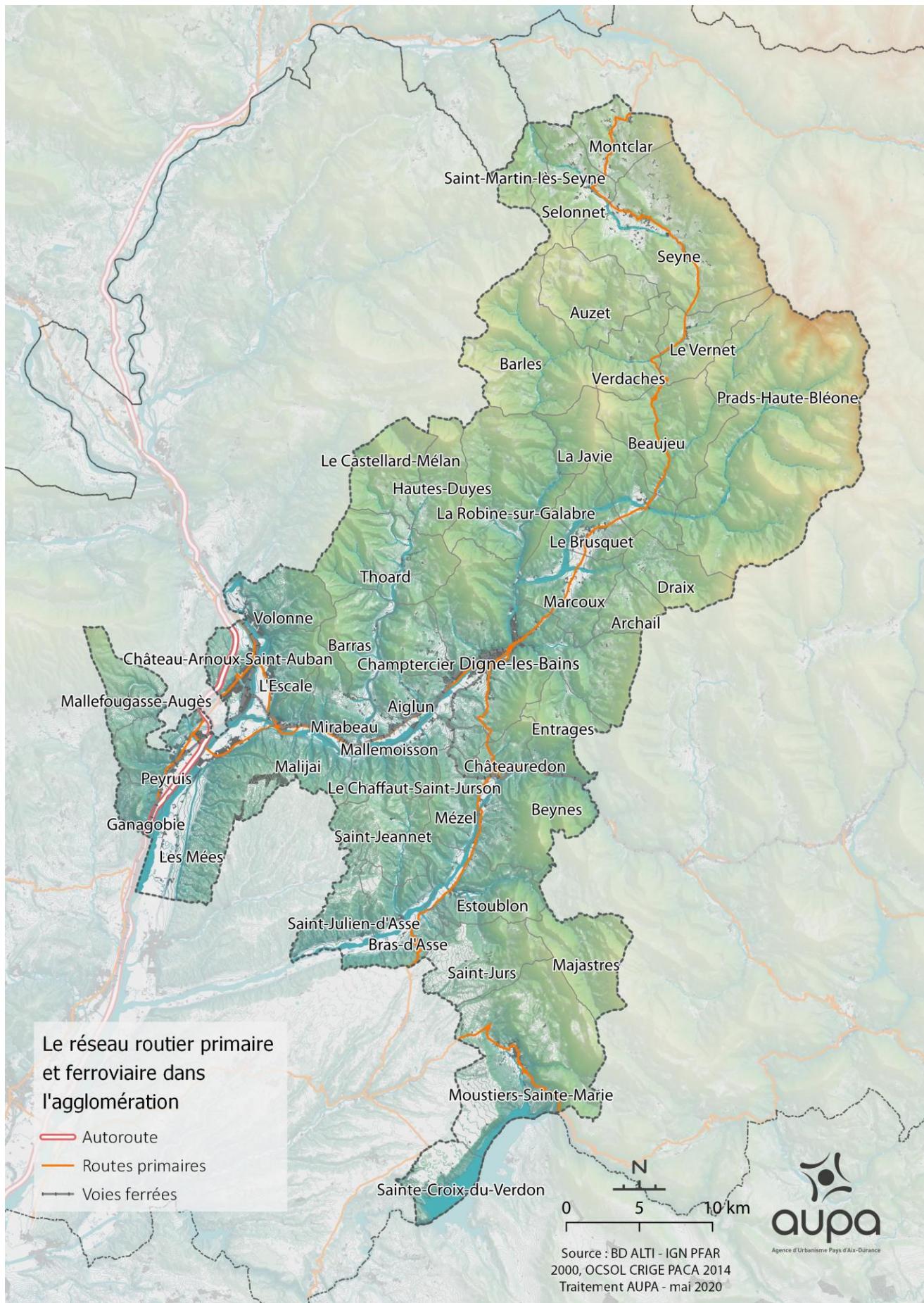
Cependant, à l'échelle intercommunale, cette croissance démographique est fortement différenciée. Le ralentissement démographique affecte essentiellement Digne-les-Bains, qui, sur la période récente a enregistré une baisse de sa population (-384 habitants en l'espace de cinq ans) alors que le reste du territoire est marqué par une croissance démographique (+288 habitants au total entre 2012 et 2017 soit +0,2% / an).

En dehors de Digne-les-Bains, ce gain d'habitants s'explique par une augmentation de la population sur les communes des Mées, de Peyruis, d'Aiglun, de Champtiercer et dans une moindre mesure, Mallemoisson, Mallefougasse-Augès ou L'Escale. Parallèlement, et au-delà de Digne-les-Bains, plusieurs communes ont perdu des habitants (Seyne, Montclar, Marcoux, Mézel, Le Chaffaut-Saint-Jurson, Volonne ou encore Château-Arnoux-Saint-Auban).



Source : Insee, RP 2016

Un territoire marqué par une géographie contraignante



## Une organisation territoriale suivant une logique de vallées

### Une géographie contraignante qui conditionne et structure l'organisation du territoire

L'organisation urbaine de Provence Alpes Agglomération s'est effectuée en fonction d'une géographie contraignante, se traduisant par un fonctionnement de vallées structuré autour de quatre secteurs différenciés :

- Au nord, un secteur de montagnes, isolé du reste du territoire, jouxtant les vallées de la Blanche et de la Haute Bléone ;
- Un secteur présentant des caractéristiques provençales, aux limites du plateau de Valensole et situé au sud de la vallée de l'Asse ;
- Le carrefour vallée de la Durance/ Bléone au sein duquel les activités économiques et industrielles sont présentes ;
- Un secteur central autour de Digne-les-Bains et de la vallée de la Bléone, à la convergence de l'urbanité et de la ruralité.

A cette topographie contrainte s'ajoute une desserte très contrastée du territoire.

Les communes se trouvant à l'ouest de Provence Alpes Agglomération sont relativement bien desservies, en particulier par l'autoroute A51 reliant Gap à Sisteron et Manosque, ralliant également les grandes aires urbaines d'Aix-en-Provence et Marseille.

Le relief, qui impacte les déplacements dans l'agglomération et le réseau routier est essentiellement constitué de routes secondaires et tertiaires, certaines communes étant relativement enclavées (Prads-Haute-Bléone, Le Castellard-Mélan, Hautes-Duyes, Auzet, Saint-Martin-lès-Seyne).

## Des emplois essentiellement concentrés le long de l'axe durancien et de la vallée de la Bléone

L'emploi se concentre majoritairement sur l'axe durancien et le long de la vallée de la Bléone. Plus de la moitié des emplois proposés dans l'agglomération se trouvent à Digne-les-Bains, 13% sur Château-Arnoux-Saint-Auban et 22% des emplois de répartissent sur six autres communes du territoire : Peyruis, Les Mées, Malijai, Aiglun, Seyne et Moustiers-Sainte-Marie. L'emploi se concentre ainsi à 90% dans 8 communes de Provence Alpes Agglomération.

L'agglomération se caractérise par un taux d'activité légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle régionale et départementale. La ville de Digne-les-Bains possède un des taux d'activité les plus faibles de l'agglomération.

En 2016, Provence-Alpes-Agglomération comptait près de 3 000 personnes en situation de chômage, soit un taux de 14,5%, similaire à la moyenne départementale (14,7%), mais qui reste en-dessous également de la moyenne régionale (15%).

Les communes de Les Mées, Saint-Jurs, Châteauredon, Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Barles et Ganagobie sont marquées par un taux de chômage particulièrement élevé (supérieur à celui relevé à l'échelle régionale), au-dessus de 17% et dépassant même 20% à Malijai, Barles et Ganagobie.

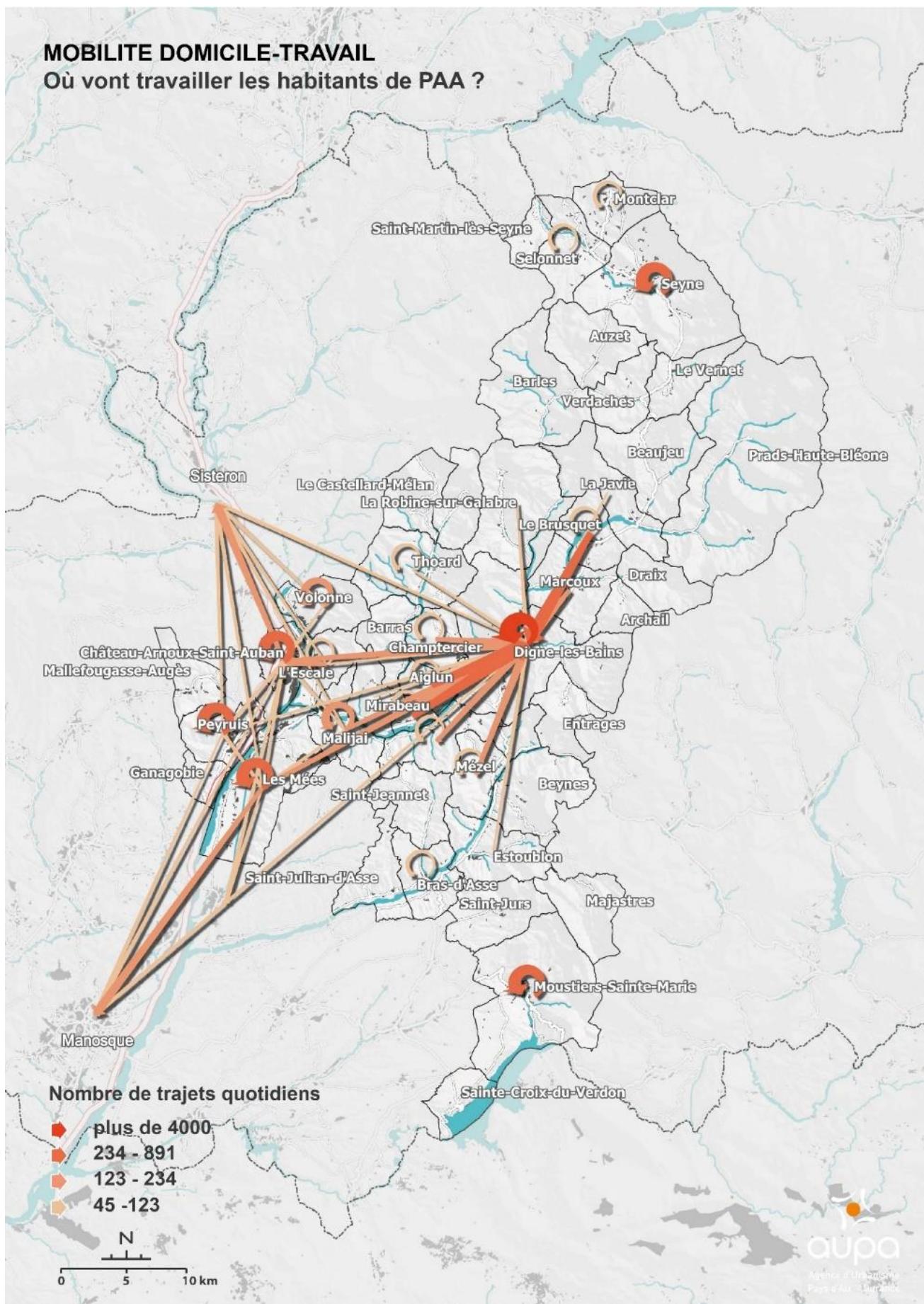
Si Digne-les-Bains concentre un tiers des chômeurs de l'agglomération, ils sont relativement nombreux dans les communes à l'ouest de l'intercommunalité, en particulier dans les communes le plus peuplées et bordant La Durance telles Les Mées, Malijai, Château-Arnoux-Saint-Auban, Volonne ou bien encore Peyruis.

	CA Provence-Alpes-Agglomération	CA Provence-Alpes-Agglomération hors Digne	Digne-les-Bains	Département	Région
Taux d'activité des 15-64 ans (%)	71,7%	74,5%	66,4%	73,4%	72,1%
Taux de chômage des 15-64 ans (%)	14,5%	14,1%	15,5%	14,7%	15,0%
Actifs 15-64 ans	20231	13821	6410	70199	2207485
Actifs occupés 15-64 ans	17292	11876	5415	59868	1875450
Chômeurs 15-64 ans	2939	1944	995	10331	332035

Source: Insee, RP 2016

## MOBILITE DOMICILE-TRAVAIL

### Où vont travailler les habitants de PAA ?



Source: Insee – IPONDI 2015

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

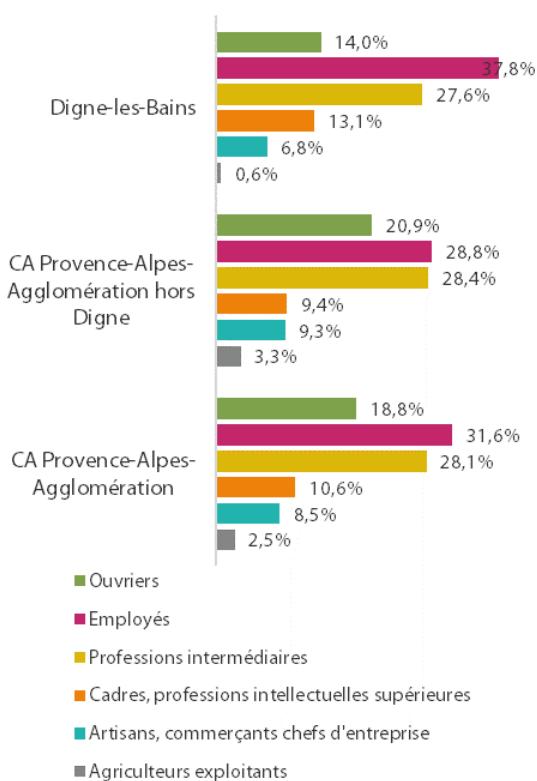
99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

## De nombreux employés et professions intermédiaires

Provence Alpes Agglomération se caractérise par une population active occupée composée à près de 60% d'employés et de professions intermédiaires, soit 6 points de moins qu'à l'échelle régionale.

Comme c'est le cas dans l'ensemble du département, les cadres sont très largement sous représentés dans l'agglomération (17% dans la région, 10,6% dans l'agglomération) et ce dans la très grande majorité des communes du territoire.

Catégories socio-professionnelles des actifs occupés en 2016



Source : Insee, RP 2016

Plus de 80% des actifs travaillent dans une commune de l'agglomération. 2/3 des actifs vivent et travaillent dans leur commune

L'essentiel des déplacements domicile-travail des habitants se réalise au sein de Provence Alpes Agglomération (81% des 18 200 actifs exercent une profession au sein de l'agglomération).

Ce sont l'Agglomération de Manosque et la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch qui sont les destinations des actifs restants. Au jeu des entrées et sorties des actifs, Provence Alpes Agglomération trouve un équilibre entre travailleurs entrants et travailleurs sortants de l'agglomération.

Au sein de l'Agglomération, c'est en toute logique que les déplacement domicile/travail se focalisent sur Digne-les-Bains et sur le carrefour Durance-Bléone qui attirent l'essentiel des actifs.

Concernant la ville de Digne-les-Bains, ce sont essentiellement des actifs résidants dans la commune et du secteur du digneois et de la vallée des Duyes (2/3 des actifs y résidant se déplacent jusqu'à la ville-centre).

Le carrefour Durance-Bléone est plus ouvert au reste du département. Avec la proximité des échangeurs autoroutiers, c'est ce secteur qui va le plus facilement travailler dans le manosquin ou le sisteronais, voire à Aix-en-Provence et Marseille.

Concernant les vallées de la Blanche et du Bès, davantage contraintes par les logiques de vallées et le relief, les déplacements sont essentiellement internes à cette zone. Le reste se partage entre la ville de Digne-les-Bains et les autres EPCI des départements alpins avec Gap-Tallard-Durance et la Communauté de Communes Vallée de l'Ubaye - Serre-Ponçon.

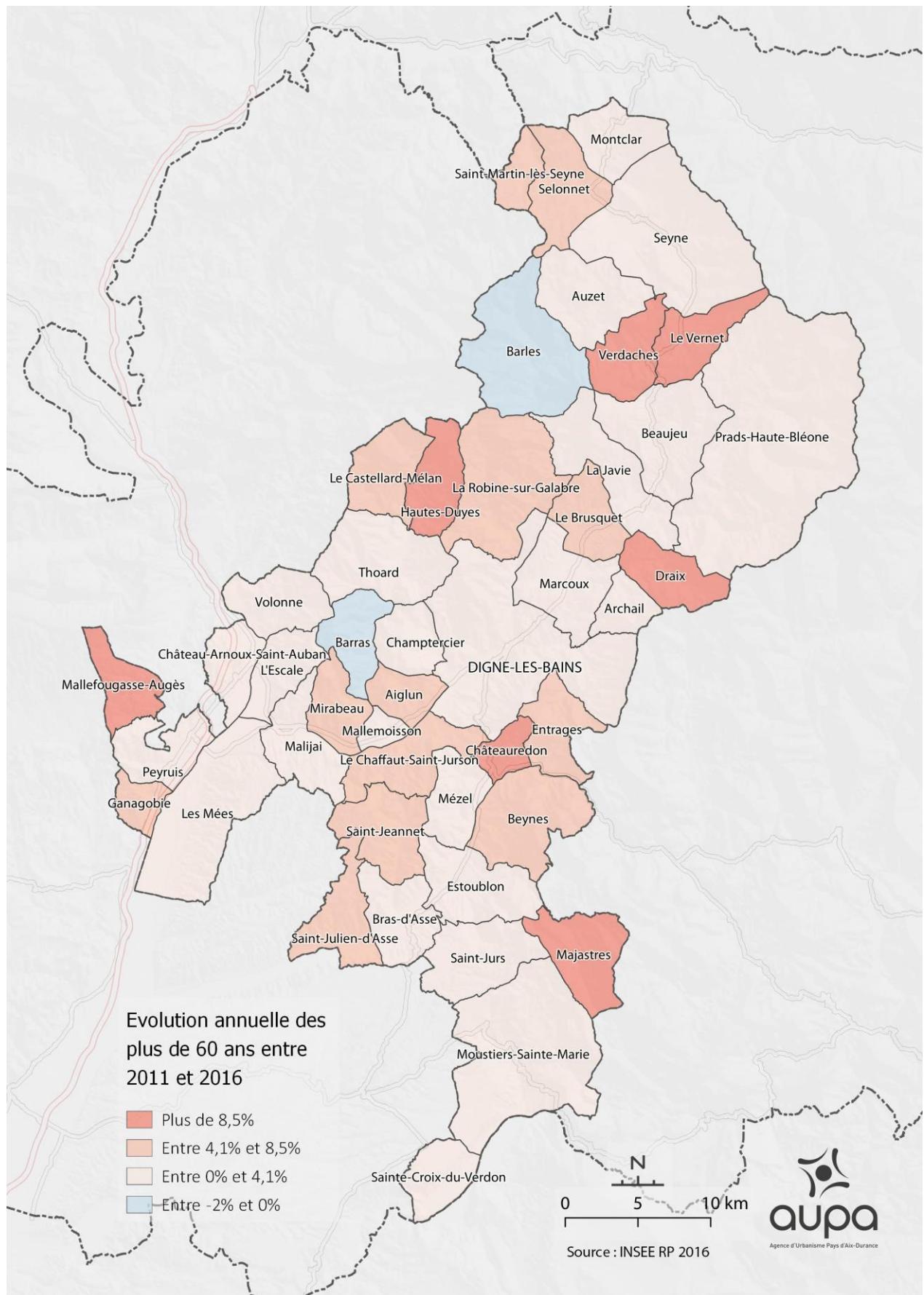
Au sud, dans les vallées de l'Asse et du Verdon, l'essentiel des déplacements sont internes au secteur et à Digne-les-Bains. De par leur proximité avec le pôle manosquin (vallée de l'Asse et secteur du Lac de Sainte Croix), les déplacements domicile-travail sont conséquents avec Durance-Lubéron-Verdon Agglomération.

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023



## Une structure socio-démographique en évolution

### Un territoire en proie au vieillissement

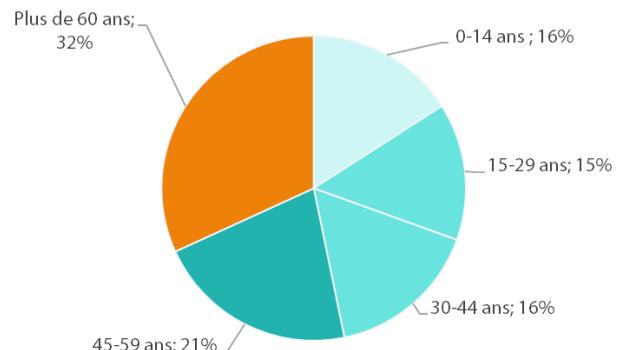
A l'image d'un phénomène qui se joue à l'échelle nationale lié au vieillissement des générations des baby-boomers, les personnes du bel âge sont de plus en plus nombreuses et croissent plus rapidement que les autres.

Au-delà de ce constat, les plus de 60 ans représentent près du tiers des habitants de Provence Alpes Agglomération, un taux similaire à la moyenne départementale mais supérieur de 4 points à la moyenne régionale.

Ce vieillissement est d'autant plus fort dans l'agglomération qu'il s'agit de la seule catégorie d'âges qui a vu sa population s'accroître sur la période récente (+2,7%/an entre 2011 et 2016). En effet, bien que chacune des catégories d'âges représentent entre 15 et 21% des habitants du territoire, toutes ont connu une diminution relativement supérieure à la moyenne régionale et départementale. En parallèle, la part des 30-44 ans a reculé de -2,2%/an entre 2011 et 2016.

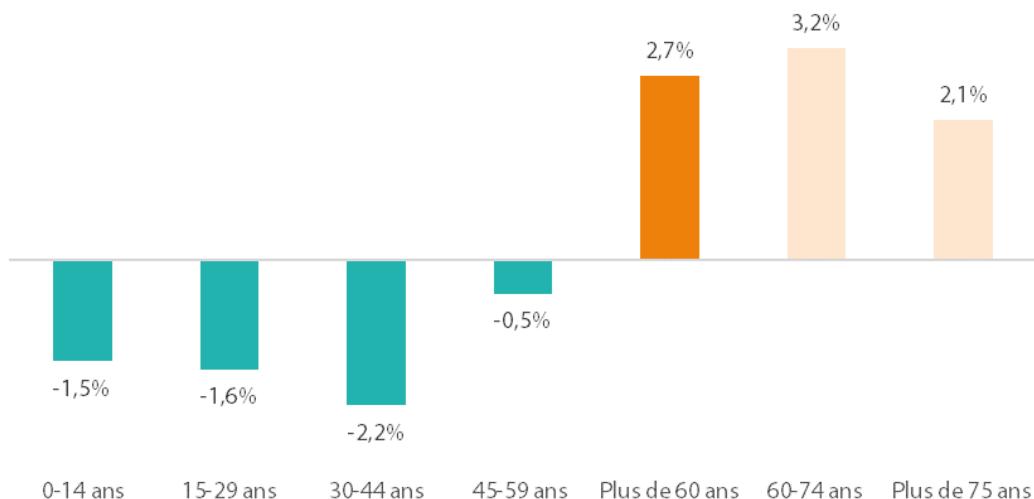
Hormis à Barles et Barras, où la population âgée de plus de 60 ans a diminué sur la période récente, aucune commune n'est épargnée par l'accroissement des plus de 60 ans.

Répartition de la population par tranches d'âges dans la CA Provence-Alpes-Agglomération en 2016

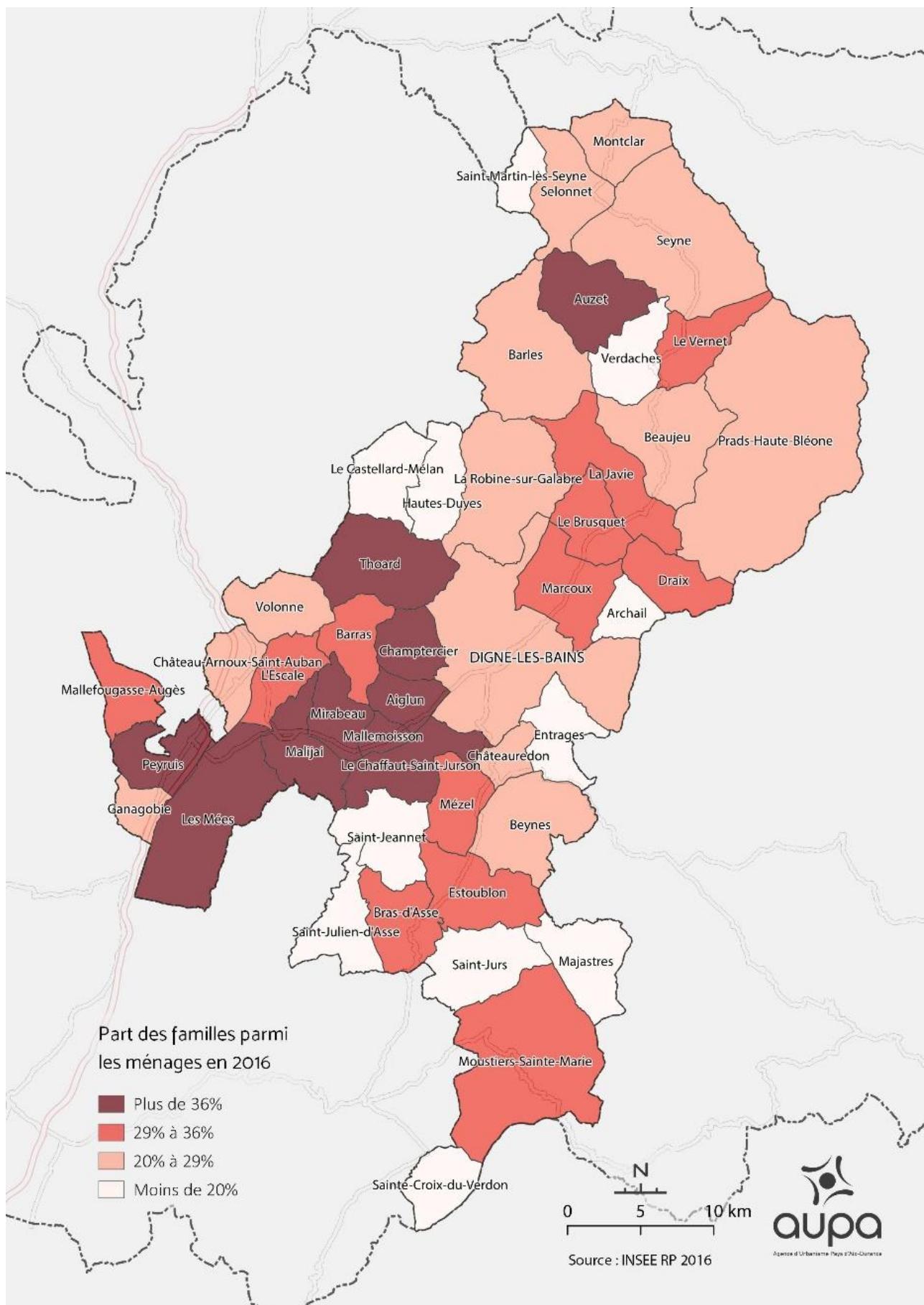


Source : Insee RP 2016.

Evolution annuelle de la population entre 2011 et 2016 dans la CA Provence-Alpes-Agglomération



Source : Insee, RP 2016.



## Une taille des ménages qui continue à baisser sous l'effet du desserrement des ménages et du vieillissement

Provence Alpes Agglomération n'échappe pas aux phénomènes nationaux liés à la diminution de la taille des ménages (monoparentalité, séparations et divorces, allongement de l'espérance de vie etc.).

La population est passée de 3 personnes par ménage en 1968, à 2,5 en 1990 pour s'établir à 2,1 en 2016.

A Digne-les-Bains la taille moyenne des ménages en 2016 est de 1,9 personne, un chiffre qui peut s'expliquer par la surreprésentation des personnes seules dans sa population.

Par ailleurs, plusieurs communes ont des profils plus familiaux dans le carrefour Durance-Bléone (Malijai, Mirabeau, Peyruis, Mallefougasse-Augès, L'Escale), à proximité de Digne-les-Bains (Le Brusquet, Mallemoisson, Aiglun) et plus au nord (Draix, Le Vernet, La Javie).

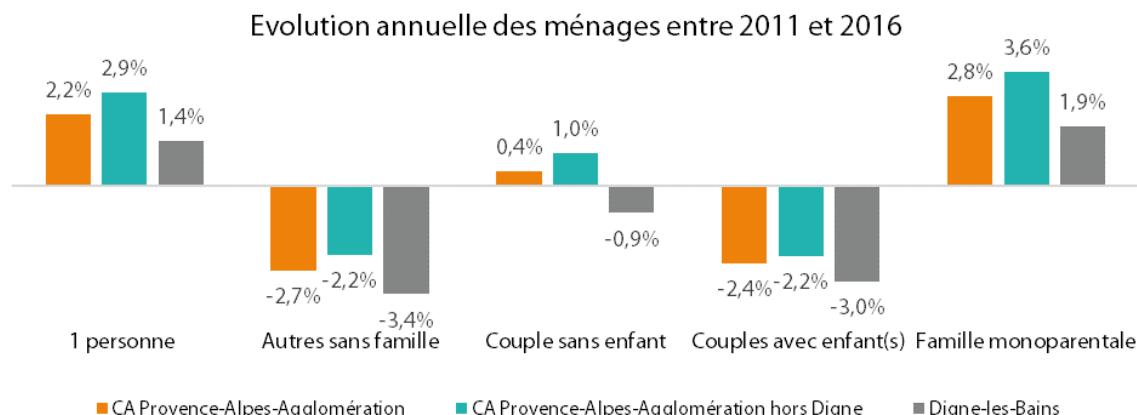
## Des ménages d'une seule personne en augmentation

Entre 2011 et 2016 le nombre de ménages d'une seule personne a augmenté dans l'agglomération (+2,2%/an) plus rapidement qu'à l'échelle départementale (+2,1%/an) et régionale (1,7%/an). Cette évolution s'observe dans 39 communes, à l'exception d'Archail, Montclar, Moustiers-Sainte-Marie, La Javie, Barles, Draix et Auzet dans lesquelles ces ménages enregistrent un léger recul.

## De nouveaux modèles familiaux

Les couples avec enfants sont plutôt bien représentés dans les communes de l'agglomération (21%).

En dehors de la ville centre, ces ménages constituent près du quart des ménages des communes. Cependant sur la période récente, la part des couples avec enfants a enregistré une baisse plus importante (-2,4%/an) que celle relevée à l'échelle régionale (-0,1%/an) et départementale (-1,5%/an). Mais, ce recul n'a pas été similaire sur l'ensemble du territoire.



Territoire	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Région	2,9	2,7	2,6	2,5	2,3	2,2	2,2	2,2
Département	2,9	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2	2,1	2,1
PAA	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	2,2	2,1	2,1
PAA (hors Digne-les-Bains)	3,1	2,9	2,7	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
Digne-les-Bains	2,9	2,7	2,5	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9

Source : Insee RP 2016.

Dans 14 communes (Auzet, Draix, Prads-Haute-Bléone, Saint-Jeannet, Hautes-Duyes, Selonnet, Le Vernet, Barles, Marcoux, Mallefougasse-Augès, Bras-d'Asse, Aiglun, Les Mées et Mirabeau) la part des couples avec enfants parmi les ménages s'est renforcée, avec une croissance annuelle comprise entre +0,2%/an à Mirabeau à +23,1%/an à Auzet, des communes dans lesquelles, pour la plupart, le caractère familial est marqué.

A l'inverse, les 32 autres communes de l'agglomération sont toutes confrontées à un recul des couples avec enfants allant de -0,4%/an à Mallemoisson à -100%/an à Verdaches. Sur la période 2011-2016, la part des couples avec enfants s'est abaissée de -3% chaque année à Digne-les-Bains.

En parallèle, au cours des cinq dernières années, les familles monoparentales sont en hausse dans les communes de l'agglomération (+2,8%/an entre 2011 et 2016).

En volume, c'est Digne-les-Bains qui concentre le plus de familles monoparentales. Toutefois plusieurs communes ayant des profils familiaux et une offre résidentielle orientée sur des grands logements, voient fortement augmenter cette représentation de familles monoparentales (et les besoins). Les séparations conduisent à des réorientations résidentielles qui peuvent entraîner des besoins différenciés en matière de logements (plus petites surfaces, location...).

Avec la hausse des séparations, l'allongement de l'espérance de vie et la réduction de la taille des ménages, l'accession au logement pour les

ménages les plus petits est devenue une réelle problématique pour les politiques de l'habitat.

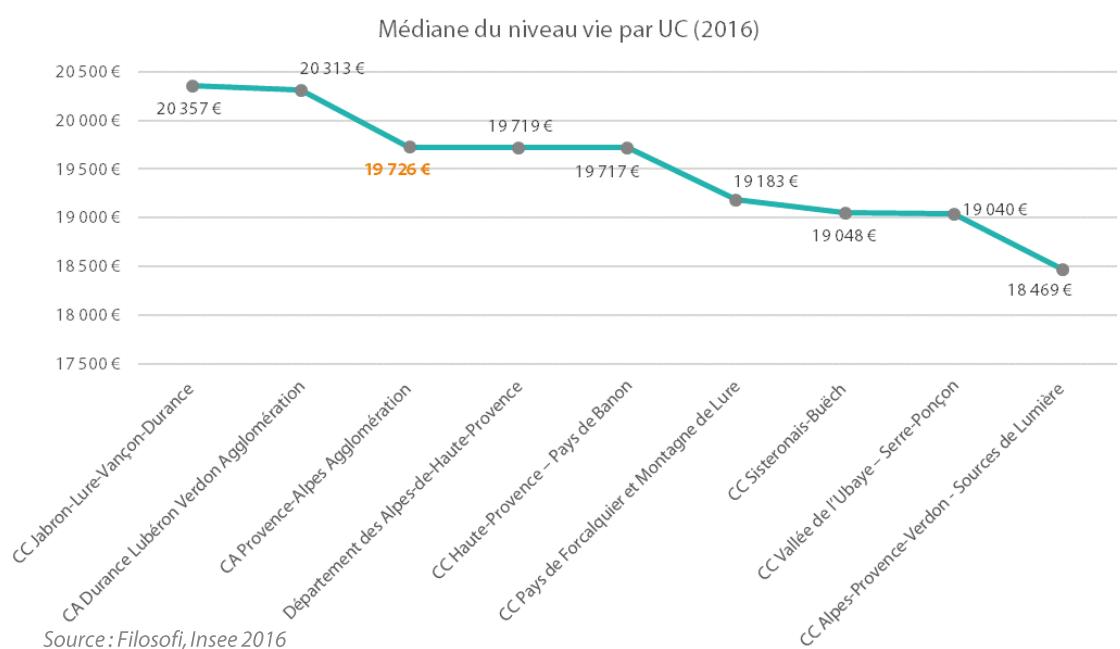
### Des niveaux de revenus disparates au sein de l'agglomération

Avec une médiane de revenus par unité de consommation à 1 650€/mois, Provence Alpes Agglomération se place dans la moyenne départementale et au même niveau que la CC Haute-Provence – Pays de Banon (ville centre Mane).

L'agglomération de Manosque (DLVA) et la CC Jabron-Lure-Vançon-Durance (Salignac/Aubignosc) sont légèrement au-dessus (1700€/mois), tandis que les CC du Pays de Forcalquier et Montagne de Lure, du Sisteronais-Buëch, de la Vallée de l'Ubaye-Serre-Ponçon et Alpes Provence Verdon-Sources de Lumières se placent après.

Les communes les plus favorisées du territoire (plus de 1800€/mois) sont toutes situées en périphérie de la ville-centre, Digne-les-Bains, avec d'une part Aiglun et Champtiercer au sud-ouest et Marcoux et Le Brusquet au nord. Chacune enregistrant des médianes de revenus supérieures à 1 900€/mois.

A l'inverse les communes ayant une médiane des revenus inférieure à 1 500€/mois sont situées quasi-exclusivement dans le nord. Seule Beynes située dans la vallée de l'Asse a des revenus dans les mêmes tranches (1400€/mois). Cependant, ces

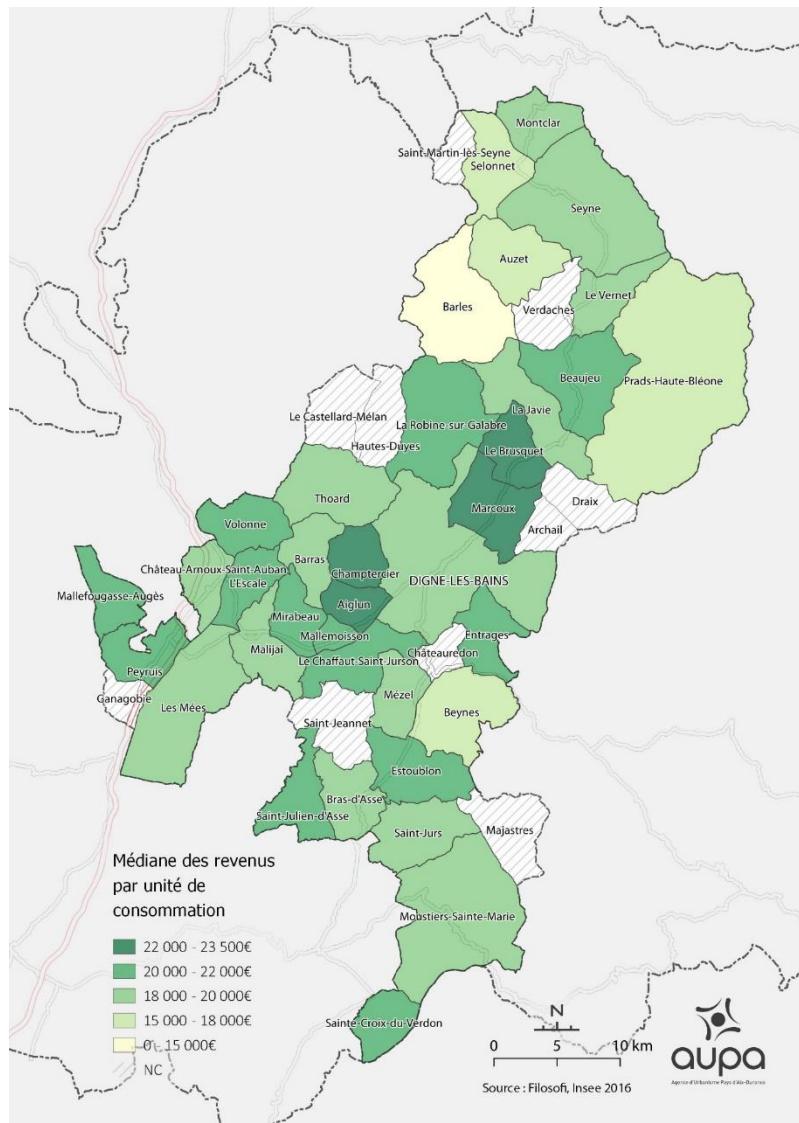


cinq communes constituent moins de 500 ménages fiscaux.

Les communes les plus peuplées situées dans le Val de Durance (Château-Arnoux-Saint-Auban, les Mées et Peyruis) ont des valeurs proches de la moyenne de l'agglomération comprises entre 1 500€/mois et 1 700€/mois) tout comme la ville-centre de Digne-les-Bains (1 625€/mois).

Comparativement à d'autres territoires, les écarts de revenus entre les ménages les plus aisés et les plus précaires au sein de l'agglomération sont relativement homogènes. L'indice mesurant cette différence (l'écart interdécile), calculé à l'échelle des anciennes intercommunalités de Provence Alpes Agglomération, révèle des indices plus faibles ou similaires au département et bien inférieurs aux indices régionaux et nationaux.

C'est à Digne-les-Bains, dans son rôle de ville centre, ville plurielle en offre de logements et d'équipements, que l'écart entre les populations les plus précaires et les plus aisés est le plus important.



## Les personnes bénéficiaires d'allocations et d'aides au logement

### Des allocataires plus présents dans les villes

On dénombre 20 317 allocataires en 2017 contre 20 401 en 2009.

La part de personnes couvertes par au moins une allocation s'établit à 43% sur les 39 communes concernées contre 41% dans l'ensemble du département des Alpes-de-Haute-Provence et près de 50% dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A quelques exceptions près, ce sont les communes ayant une population supérieure à 1 000 habitants qui ont des proportions plus importantes : Digne-les-Bains (50%), Malijai, Les Mées, Mézel (47%), Peyruis et Château-Arnoux-Saint-Auban (43%).

A l'opposé, ce sont quasi-exclusivement des communes de moins de 100 habitants qui ont les représentations d'allocataires les plus faibles.

Plus de 60% des allocataires ayant une aide au logement vivent à Digne-les-Bains et Château-Arnoux-Saint-Auban

Au total 20% des habitants du territoire sont concernés par au moins une aide au logement. Parmi ces habitants, plus de la moitié résident à Digne-les-Bains et Château-Arnoux-Saint-Auban.

Cette représentation est très proche de celle observée dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (18,5%) et dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (21%).

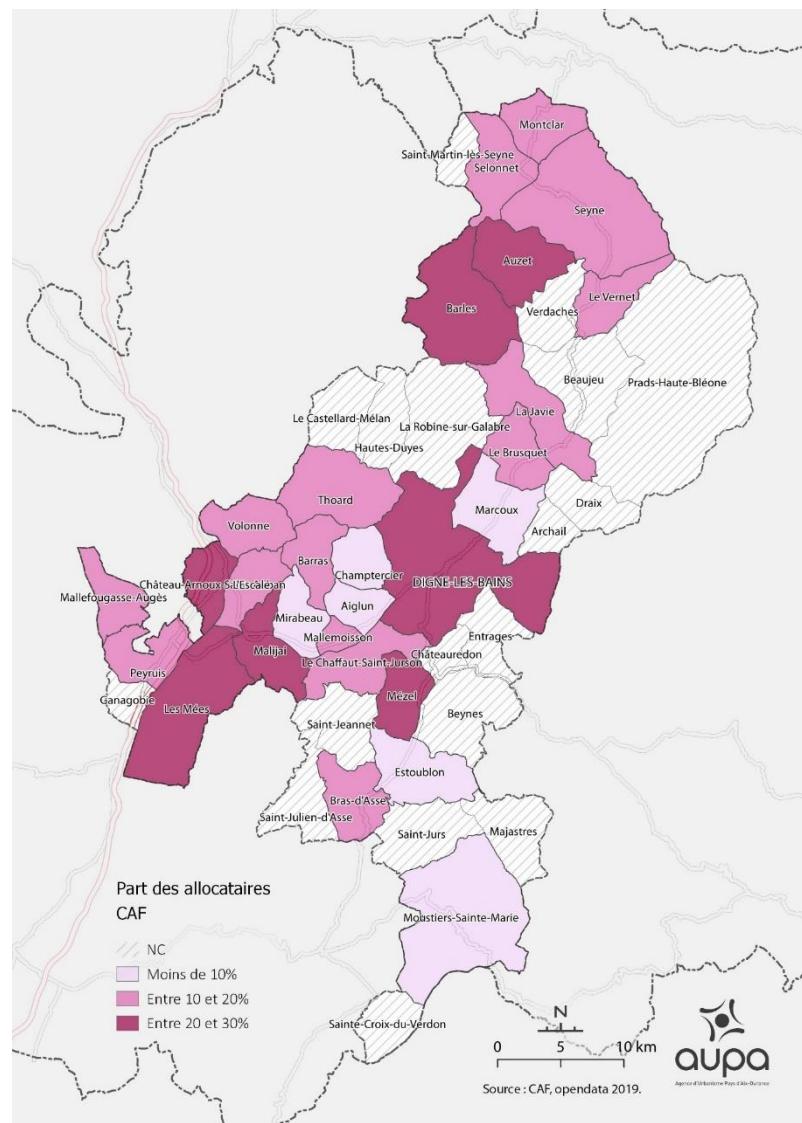
Le Fond Solidarité Logement

Le Fond Solidarité Logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers...).

Il s'adresse aux locataires/sous-locataires, propriétaires, personnes hébergées à titre gracieux, aux résidents de logement-foyer et tient compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer.

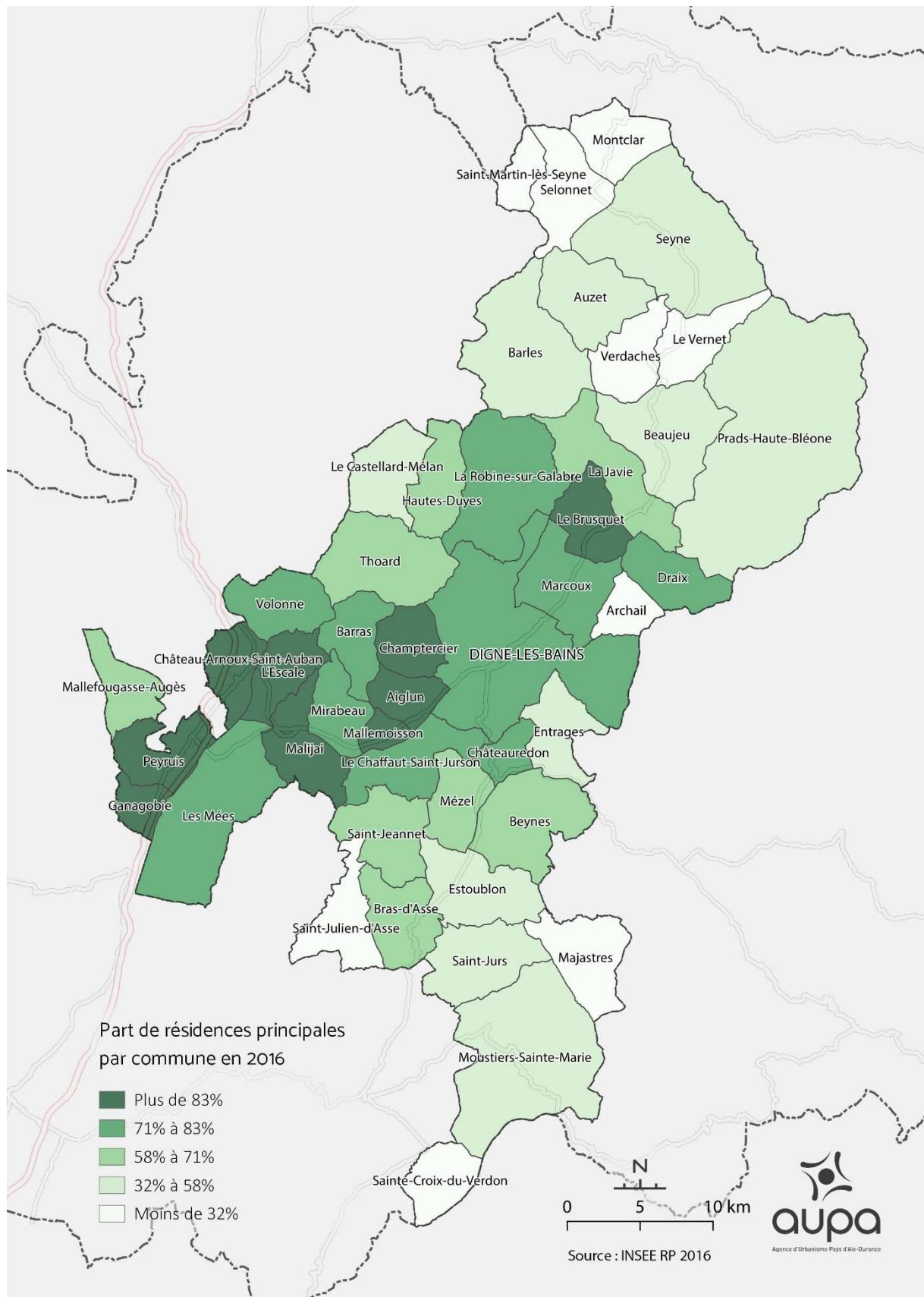
En 2014, le FSL des Alpes-de-Haute-Provence a contribué :

- À l'accès au logement de plus de 350 personnes par une aide à la caution plafonnée à 800€.
- Aux dépenses d'énergie et d'eau pour près de 1000 personnes, à hauteur de 200€ en moyenne par ménage.
- Aux dépenses de loyer de près de 100 personnes à hauteur de 400€ en moyenne par ménage.



En 2018, ce sont 800 ménages qui ont bénéficié d'une aide en énergie/eau, plus de 350 ménages aidés pour l'accès au logement et une centaine de ménage aidés pour le maintien dans leur logement.

Le fond de solidarité pour le logement est institué dans chaque département et a son propre règlement intérieur avec ses propres critères d'attribution. Depuis 2005 le Département des Alpes-de-Haute-Provence a la responsabilité du fond de solidarité pour le logement sur son territoire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, il en a confié la gestion à LOGIAH 04 en lieu et place de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).



## 2. Le parc de logements et son occupation dans Provence Alpes Agglomération

### Une majorité de logements à Digne-les-Bains et dans la Vallée de la Durance

Au dernier recensement effectué par l'Insee, Provence Alpes Agglomération comptait 32 069 logements. Digne-les-Bains concentre à elle seule un tiers du parc actuel.

Les communes de Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Peyruis et Volonne, situées à proximité d'axes routiers structurants, accueillent à elles seules 23% de l'ensemble des logements de l'agglomération.

A l'image de l'évolution constatée à l'échelle régionale et départementale, le parc de logements de l'agglomération est en croissance continue depuis 1968.

Cependant, au cours des dix dernières années, la croissance du parc tend à ralentir. Sur les 5 dernières années, l'agglomération a vu son parc

augmenter de plus de 1300 logements, soit une progression +0,8%/an et un rythme inférieur à la moyenne départementale et régionale (+1%/an).

A Digne-les-Bains, qui enregistre une des croissances les plus faibles du territoire, le parc de logements a augmenté de +0,5%/an sur la période récente.

La croissance du parc immobilier de l'agglomération est principalement assurée par les autres communes du territoire : Digne-les-Bains n'a contribué qu'à 18% de l'offre nouvelle en logements sur la période 2011-2016.

Seyne et Les Mées sont à elles deux à l'origine de près du quart des nouveaux logements de la période 2011-2016. Le reste étant essentiellement porté par les communes du carrefour Durance-Bléone.

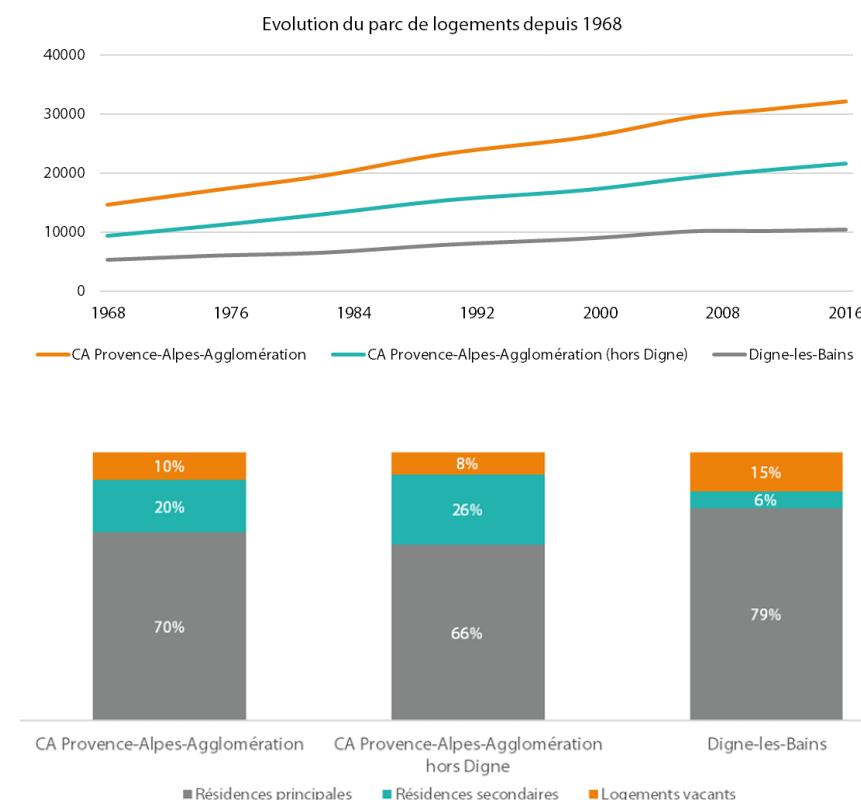
### Les caractéristiques du parc existant

#### Une vocation résidentielle affirmée dans l'ouest et le centre de l'agglomération

Le parc de logements de l'agglomération est composé à 70% de résidences principales, un taux supérieur à celui observé dans le département (60%).

Alors qu'à Digne-les-Bains les résidences principales constituent près de 80% du parc, en dehors de la ville centre seuls 66% des logements sont des résidences principales. Mais ce taux n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire.

Les communes du centre et de l'ouest du territoire se caractérisent par une forte vocation résidentielle. Les résidences principales composent plus de 70% du parc total. Les communes situées en bordure de l'autoroute A51 (Volonne, Château-Arnoux-Saint-Auban, L'Escale, Malijai, Peyruis, Ganagobie, Les Mées) comptent toutes plus de 80% de résidences principales dans leur parc de logements.



Source : Insee, RP 2016

## Des résidences secondaires en hausse et situées à plus de 45% dans la vallée de la Blanche

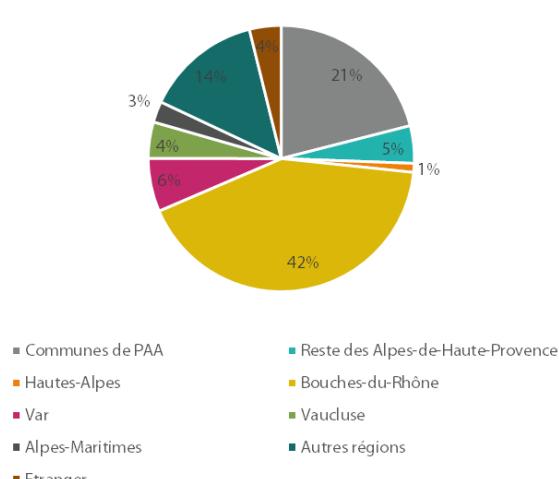
En 2018, l'Agglomération comptait près de 6 300 résidences secondaires. Soit près de 20% du parc de logements. Elles se concentrent dans le nord et dans le sud de l'Agglomération.

Les communes de la vallée de la Blanche, telles Seyne, Montclar, Le Vernet et Selonnet regroupent à elles seules plus de 45% des résidences secondaires de l'Agglomération, soit plus de 2 800 logements dont plus des 3/4 à Montclar et Seyne.

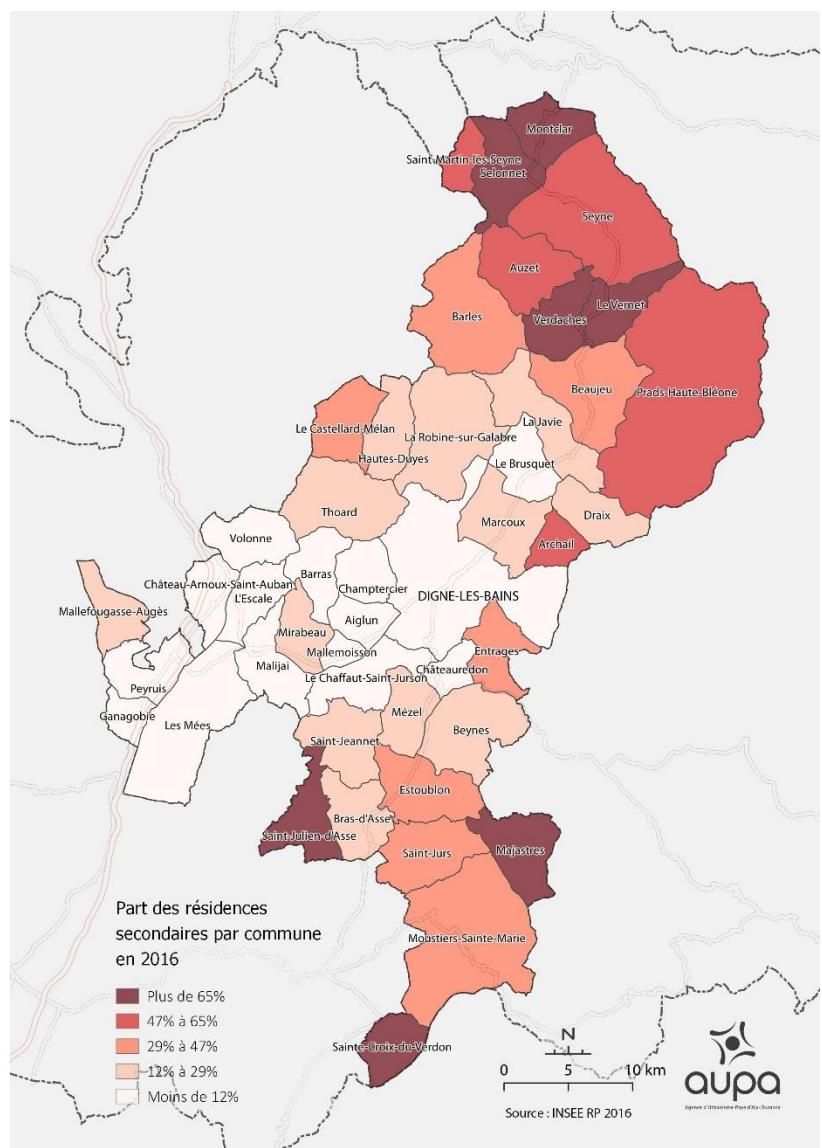
Moustiers-Sainte-Marie et Sainte-Croix-du-Verdon, communes touristiques du Verdon, comptabilisent quant à elles 7% des résidences secondaires de Provence Alpes Agglomération. Ces communes sont marquées par une vocation touristique (sports d'hiver et activités de pleine nature et fréquentation estivale) et/ ou une tradition de résidences secondaires (niçois, marseillais, belges implantés depuis plusieurs générations dans ces communes). Du fait de ces vocations différenciées, on retrouve autant de maisons que d'appartements dans les résidences secondaires.

L'essentiel des propriétaires des résidences secondaires sont originaires des Bouche-du Rhône. Arrivent ensuite les habitants de PAA, des propriétaires originaires d'une autre région française et ceux venant de la Région PACA. Ces propriétaires sont à plus de 90% des personnes physiques.

### Origine des propriétaires des résidences secondaires



Source: 1767 ResSec



Après avoir reculé sur la période précédente (-1,8%/an), le nombre de résidences secondaires est reparti à la hausse au cours des cinq dernières années (+1,6%/an). Ce nombre a notamment augmenté dans plusieurs communes dans lesquelles les résidences secondaires étaient déjà bien représentées au sud, avec Saint-Julien-d'Asse et Sainte-Croix-du-Verdon, comme au nord, avec Seyne.

A Digne-les-Bains mais aussi à Moustiers-Sainte-Marie, Thoard, Bras-d'Asse, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées, le nombre de résidences secondaires continue à reculer, signe d'une tension en logements sur ces communes (en récupérant ces logements pour en faire des résidences principales) ou d'une dégradation du bâti (en passant du statut de résidence secondaire à celui de logements vacants).

Dans les communes de la vallée de la Blanche, les résidences secondaires constituent un volume conséquent du parc de logements. A Montclar, Seyne, Selonnet, Auzet ou bien encore Le Vernet, les résidences secondaires prennent principalement la forme de logements collectifs en copropriété (plus de 25% des logements secondaires, voire plus de 65% à Montclar et Selonnet). Parmi ses logements, les petites typologies sont prédominantes (studios, T2), reflet, dans le département des Alpes-de-Haute-Provence (comme des Hautes-Alpes), du mode d'hébergement lié aux stations de ski.

A Montclar, Selonnet et Seyne, la majorité des propriétaires de ces logements secondaires collectifs résident dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (source : CEREMA, pour le compte de la DREAL PACA, « Les résidences secondaires en PACA », juin 2020).

#### Le phénomène des « lits froids (ou tièdes) »

Les stations de sports d'hiver ont été construites sur les principes de la standardisation et de la massification avec les programmes d'aménagement de la montagne des années 1960-1980 (plan neige). Aujourd'hui, ce parc est marqué par son obsolescence, son inadaptation aux nouvelles attentes des touristes en raison notamment de l'exiguïté et de la vétusté des surfaces proposées. Ces logements, souvent collectifs et petits, sont sous-utilisés. Des phénomènes de « volets clos », de « lits froids (ou tièdes) » sont aujourd'hui constatés, et traduisent une désertification des zones touristiques hors saisons, pesant fortement sur le fonctionnement des commerces et des activités, et ainsi par une perte d'attractivité dans les communes concernées. Ces stations sont par ailleurs aujourd'hui victimes du changement climatique et sont concernées par un enneigement de plus en plus faible et de plus en plus tardif. De plus, dans les territoires de montagne, l'activité économique liée aux stations de ski est concentrée sur une période très restreinte. En dehors de ces périodes de fréquentation touristique, ces communes sont presque vides (avec un parc de résidences principales très peu développé) et font face à des difficultés de maintien des services, équipements et commerces.

Ce phénomène est particulièrement visible, mais difficilement quantifiable, dans les stations de montagne de la vallée de la Blanche, notamment à Montclar. Les logements, prenant la forme de studios cabines, sont très peu occupés par leurs

propriétaires, qui se rendent très rarement dans la station, ou bien s'ils sont mis en location, ne répondent plus aux exigences et aux attentes actuelles et ne parviennent pas à être loués. Ces logements, anciens, nécessitent aujourd'hui d'importants travaux de rénovation et de remise aux normes.

Les initiatives prises par les stations de basse altitude des Alpes du Nord pour pallier la moindre occupation des parcs de logements touristiques les plus anciens, peuvent être une piste à suivre (Cf. Communauté de Communes Vallée d'Aigueblanche).



©AUPA 2019, Station Saint-Jean-Montclar



©AUPA 2019, Station Saint-Jean-Montclar



©AUPA 2020, Le Vernet

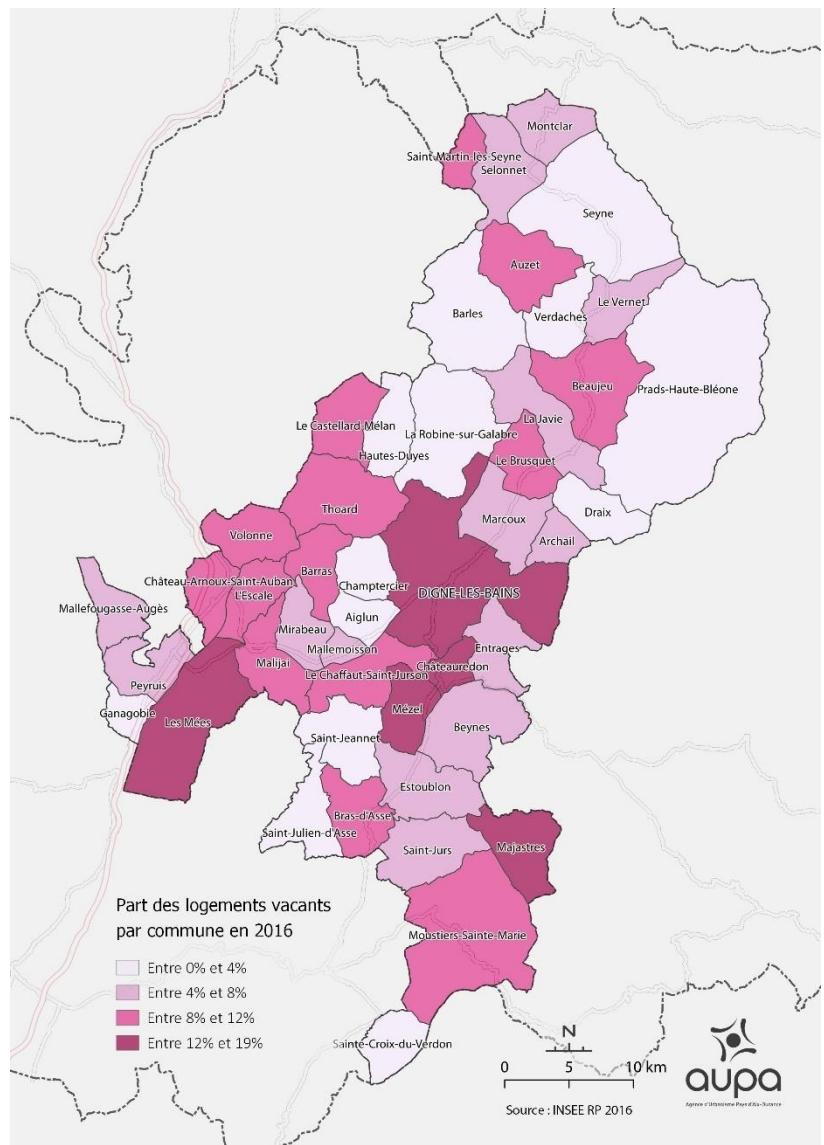
## Une vacance importante et en progression

En 2016, l'agglomération compte 3 289 logements vacants sur un total de près de 32 069 logements, soit un taux de vacance de 10% (8% à l'échelle régionale et départementale).

Alors que 8% des logements sont considérés comme vacants en dehors de la ville centre, à Digne-les-Bains le taux de vacance atteint 15% (1 528 logements), un des taux les plus élevés de l'agglomération après Châteauredon (19%), Mézel (17%) et Les Mées (15%). Dans le centre ancien de Digne-les-Bains, 1 logement sur 3 est vacant.

Les communes de la vallée de la Blanche et de la vallée du Bès, dans lesquelles les résidences secondaires représentent une part importante du parc de logements, possèdent des taux de vacance particulièrement faibles qui peuvent affecter la fluidité des marchés immobiliers locaux.

Sur la période récente, la vacance a progressé de +1,1% chaque année dans l'agglomération, un rythme inférieur à celui constaté dans le département (+1,8%/an). A Digne-les-Bains, le nombre de logements vacants a augmenté de 3,5%/an (+242 logements vacants en plus sur la période 2011-2016). Mais cette évolution n'a pas été homogène sur l'ensemble du territoire et masque de grandes disparités entre les communes de l'agglomération.



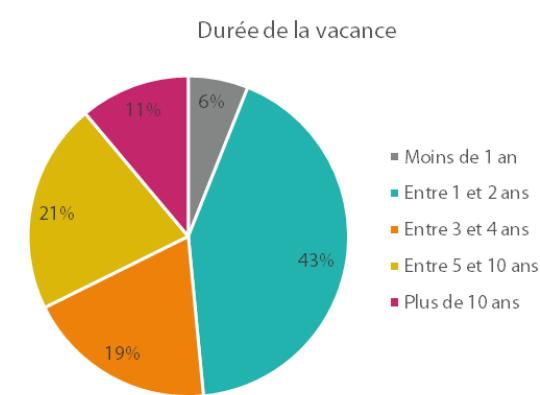
Dans l'agglomération, environ un logement vacant sur deux, l'est depuis moins de deux ans.

Parallèlement, plus la vacance est longue, plus le nombre de logements concernés diminue : 19% des logements vacants depuis 3-4 ans jusqu'à 4% des logements vacants depuis plus de 21 ans.

Plusieurs communes s'illustrent fortement en ce qui concerne la durée de la vacance.

Celles-ci ont plus d'un quart de leur parc de logements qui est vacant depuis plus de 16 ans.

On retrouve ici, d'une part les communes de Saint-Martin-lès-Seyne, Majastres, Châteauredon et Verdaches qui ont un parc de logements assez restreint (moins de 122 logements) et d'autre part les deux communes touristiques du Verdon (Sainte-Croix-du-Verdon et Moustiers-Sainte-Marie).



Source : 1767 bis com 2017

## L'étude sur les logements vacants dans le parc privé conduite par la DREAL PACA

Dans le cadre du Plan National de Lutte contre les logements vacants et face à la progression plus rapide des logements vacants que du parc total de logements dans la région mais également au contexte de tension croissance sur le marché du logement, la DREAL a lancé une étude sur les logements vacants du parc privé à l'échelle régionale.

La première partie de cette étude dresse un état des lieux statistique de la vacance en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Un second volet, plus qualitatif, alimenté par des rencontres avec les acteurs des territoires, vise à expliquer les causes de la vacance et à analyser si celles-ci s'appliquent de la même manière sur différents territoires. Pour cela, trois terrains d'études, aux situations très différentes, ont été retenus :

- La Métropole Nice-Côte d'Azur
- La commune de Maussane-les-Alpilles
- Provence Alpes Agglomération

La troisième partie de cette étude est consacrée aux outils mobilisés sur ces territoires pour lutter contre ce phénomène et sur les résultats obtenus. Afin de mener cette analyse de la vacance dans l'agglomération, le territoire a été divisé en quatre secteurs, mettant ainsi en évidence des dynamiques propres à chacun de ces secteurs.

Sur le secteur montagnard du nord du territoire, certaines communes sont très isolées et difficilement accessibles. Les résidences secondaires (le plus souvent bien entretenues) représentent la majorité du parc dans ces communes mais peuvent participer autant que les logements vacants au sentiment de désertion dans les villages. Très peu de logements sont considérés comme vacants, et quand ils le sont, ceux-ci se concentrent dans le centre ancien des villages, ou les logements sont désuets et inadaptés à la demande actuelle. Sur ce secteur, la principale problématique concerne les «lits froids» des stations de montagne (Chabanon, Le Grand Puy, Montclar), qui ne correspondent plus à la demande des vacanciers mais pouvant trouver une issue par une réhabilitation importante ou par le biais de regroupement de studios pour obtenir de plus grands logements.



©AUPA 2020, Seyne.

Dans les communes du secteur de Digne-les-Bains et des vallées de la Bléone et des Duyes, la part des résidences principales est largement supérieure à celle des résidences secondaires. La demande sur cette section du parc est constante. Bien qu'il n'y ait une véritable tension sur ce territoire, la pression est suffisante pour avoir un effet sur la hausse des prix sur les biens privilégiés par les familles et peut exclure les ménages les plus modestes et les primo-accédants. Dans ce secteur, la vacance est très variable, et les causes peuvent être diverses : successions en cours et indivision, désintérêt des propriétaires pour des biens excentrés ou pensés comme difficiles à louer, crainte des impayés de loyer... Mais la cause principale se trouve dans la vétusté de l'habitat ; les logements vacants se situent principalement dans le bâti ancien des centres des communes du fait de leur configuration, ne répondant plus aux attentes actuelles des ménages. A Digne-les-Bains, le centre ancien souffre d'une nette désaffection conduisant à une vacance résidentielle (concentrée sur certaines rues) accompagnée d'une vacance commerciale et, malgré les efforts de réhabilitation entrepris par la ville, cette vacance perdure.



©AUPA 2019, Digne-les-Bains

Dans les communes de l'Axe Durancien, proches de l'autoroute, le parc se compose essentiellement de maisons de ville et de maisons individuelles. Les nouveaux quartiers de lotissement se commercialisent bien et certaines communes constatent des phénomènes de divisions parcellaires spontanés. Les prix restent stables et acceptables pour les ménages et les prix atteignent rapidement un plafond ; ce qui est cher ne se vend pas. La vacance se concentre dans les centres anciens désuets et inadaptés. Aux Mées, à L'Escale, Volonne et Malijai, la demande est importante pour les lots à bâtir et les maisons individuelles mais elle ignore les centres anciens dégradés ou la vacance s'installe. La commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a bénéficié d'un nouvel engouement lié à la crise sanitaire, qui a permis de résorber la vacance dans le centre ancien mais également sur les maisons individuelles qui nécessitaient beaucoup de travaux du fait de leur potentiel.



©AUPA 2020, Malijai

Les communes de la vallée de l'Asse et des Gorges du Verdon sont attractives et font l'objet de nombreuses demandes d'installation de la part des actifs locaux, qui toutefois sont en concurrence avec la demande extérieure. Les communes les plus touristiques comptent de nombreuses résidences secondaires. Même si la pression est relative, la demande constante de clientèles française mais aussi étrangère, contribue à la hausse des prix et la limitation de l'offre disponible en résidences principales pour les locaux, d'autant plus que les constructions neuves sont rares. Les prix sont déconnectés du budget des actifs et jeunes ménages du territoire.

La vacance est limitée mais concerne surtout les centres anciens et logements désuets, dégradés, sans extérieur ou stationnement. Quelques problématiques de successions et d'indivisions sont également relevées. Sur ce territoire, la principale problématique relève de la concurrence

des résidences secondaires avec les résidences principales et de la difficulté des actifs à trouver un logement du fait d'une pénurie de l'offre et de prix trop élevés.



©AUPA 2019, Mézel

Un parc peu diversifié, principalement composé de logements individuels

Un parc constitué majoritairement de maisons individuelles

A l'échelle de l'agglomération, le parc de logements se compose à plus de 60% de maisons et à 38% d'appartements.

En dehors de la ville centre, les maisons forment les trois quarts du parc. Cette répartition n'est toutefois pas homogène pour l'ensemble du territoire.

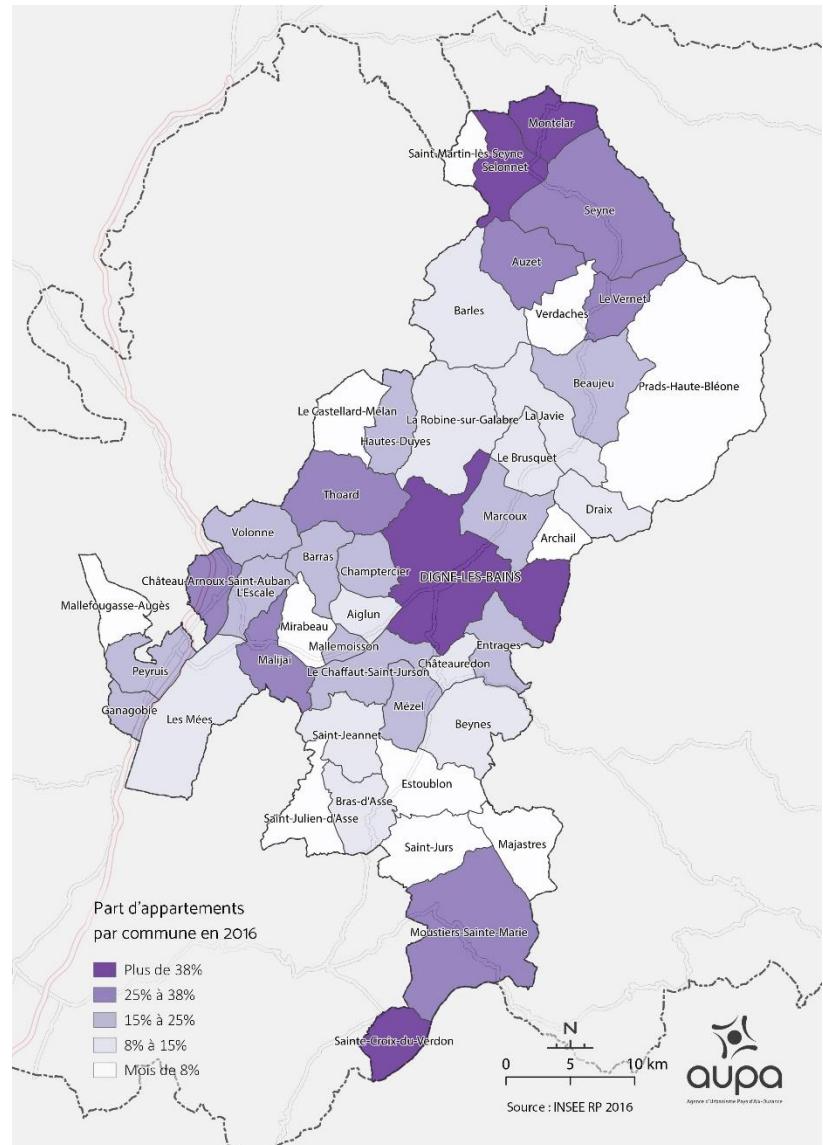
A Digne-les-Bains, le parc actuel se compose majoritairement de logements collectifs (65%). Sainte-Croix-du-Verdon, Selonnet et Montclar possèdent un parc qui se compose à plus de 50% de logements collectifs et font figure d'exception dans l'agglomération dans laquelle l'urbanisation s'est principalement faite sous forme d'habitat individuel.

#### Une majorité de grands logements

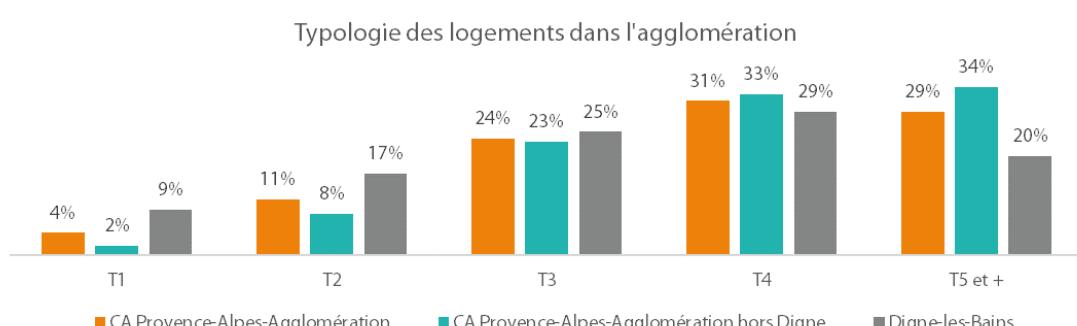
Le parc de logements se compose avant tout de grands logements. Provence Alpes Agglomération compte au total 84% de T3 et plus.

Les petites surfaces (T1 et T2) représentent 16% de l'ensemble du parc de logements, une part qui tombe à 10% en dehors de la ville centre. A Digne-les-Bains, qui concentre 60% des petits logements de l'agglomération, les T1 et T2 représentent 26% du parc.

Excepté Digne-les-Bains, les petits logements restent rares dans l'agglomération et seules cinq communes comptent plus de 16% de petits logements dans leur parc: Archail (38%), Beynes (23%), Hautes-Duyes (22%), Sainte-Croix-du-Verdon (20%) et Moustiers-Sainte-Marie (16%).



En dehors de la ville centre, les logements de plus de quatre pièces représentent 67% du parc actuel, une tendance qui peut s'expliquer par la prédominance, dans ces communes, de l'habitat individuel caractérisé par des logements généralement plus grands.



Source : Insee, RP 2016

## Plus de la moitié des logements occupés depuis plus de 10 ans par les mêmes occupants

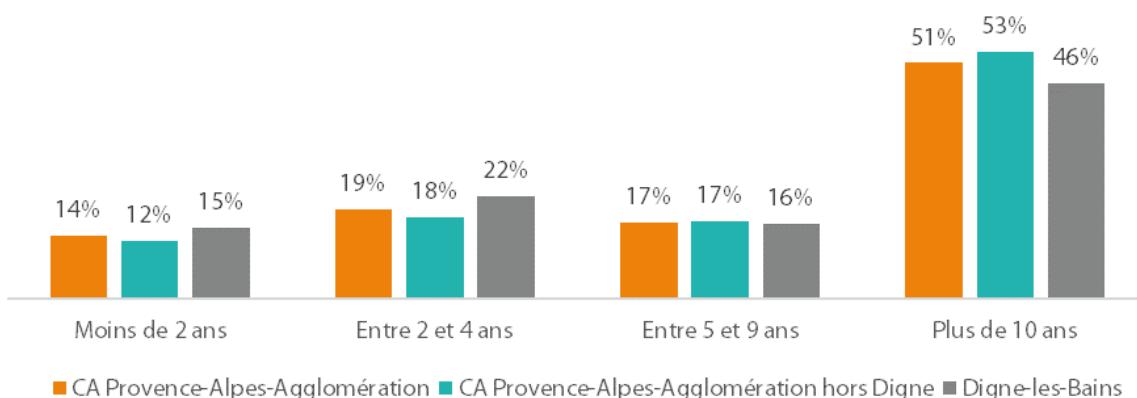
A l'image des tendances relevées à l'échelle régionale et départementale, au sein de la Communauté d'Agglomération, les ménages tendent à s'installer durablement dans leur logement.

En effet, en 2016 plus de la moitié des ménages du territoire occupent leur logement depuis plus de dix ans (49% dans la région et dans le département), qui s'observe dans 33 des 46 communes de l'agglomération.

La prédominance des ménages ayant emménagé il y a plus de dix ans est d'autant plus marquée dans les communes dans lesquelles la part de l'habitat individuel et des ménages propriétaires de leur logement est conséquente notamment dans les communes les moins peuplées: Archail, Saint-Martin-lès-Seyne, Verdaches ou bien encore Saint-Jeannet.

Les ménages ayant emménagé dans leur logement récemment (moins de 2 ans) sont minoritaires dans l'agglomération et représentent seulement 14% des ménages, un taux qui dépasse 20% dans deux communes uniquement, Beaujeu et Montclar. A Digne-les-Bains seuls 15% des ménages occupent leur logement depuis moins de 2 ans et près de la moitié des ménages sont installés depuis plus de 10 ans.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur logement



Source : Insee, RP 2016

## Près du tiers des logements en copropriétés

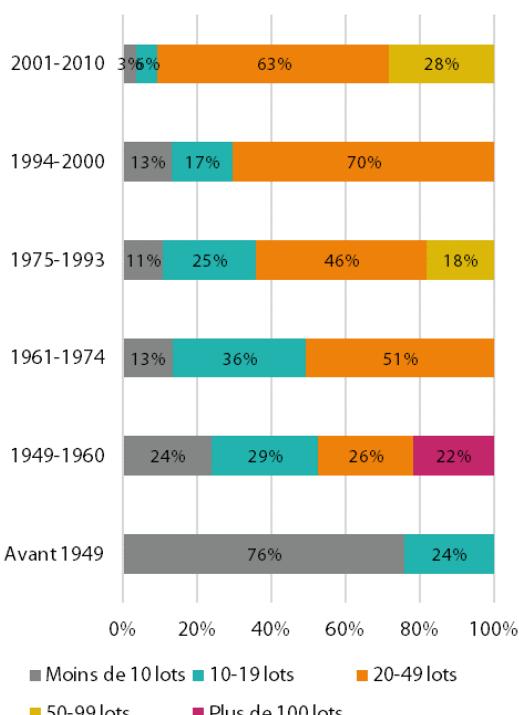
Essentiellement à Digne-les-Bains et à Château-Arnoux-Saint-Auban et dans le carrefour Durance-Bléone (Les Mées, Peyruis, Malijai et Volonne), les logements regroupés sous forme de copropriétés se retrouvent également dans la Vallée de la Blanche du fait de la prédominance de résidences collectives dédiées au tourisme d'hiver.

A l'instar des répartitions régionales, l'essentiel des copropriétés se compose de petites unités.

En termes de construction de bâti, ce sont également les copropriétés les plus petites qui correspondent aux constructions les plus anciennes.

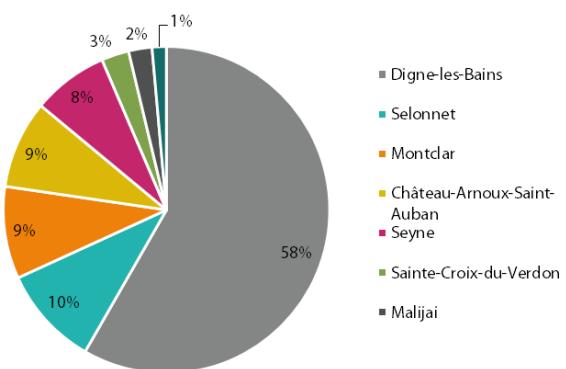
Les copropriétés ayant entre 20 et 50 lots ont majoritairement été livrées depuis les années 60.

### Période de construction des logements en copropriété

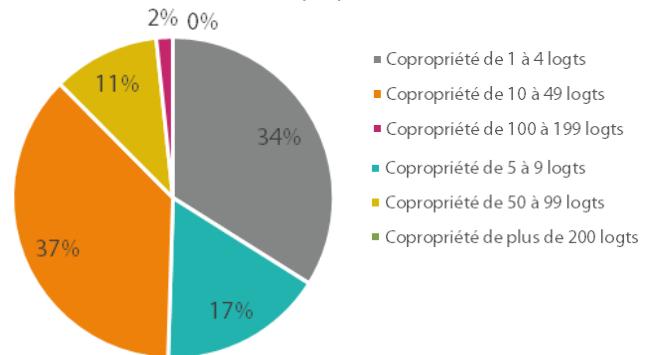


Source : Registre national des copropriétés (3411 logements enregistrés fin 2019)

### Répartition des logements en copropriété



### Taille des copropriétés



Source : Registre national des copropriétés (3411 logements enregistrés fin 2019)

### Réchauffez les lits froids dans les Alpes du Sud

Afin de lutter contre le phénomène des «lits froids» qui touche les stations des Alpes du Sud, le Comité Régional du Tourisme et l'Agence de Développement des Hautes-Alpes ont convié, en novembre 2019, les propriétaires de résidences secondaires en montagne à l'aéroport Marseille-Provence afin de les encourager à louer, à rénover et à les guider dans les choix de gestion locative et la promotion de leur bien.

Des professionnels de la location (tels Alpissime, Abritel, Locabed, Airbnb, Fnaim) et du tourisme, ainsi qu'une décoratrice marseillaise, ont été invités pour échanger avec les propriétaires de ces biens et les convaincre de les louer quand ceux-ci ne sont pas occupés.

Cet événement doit notamment permettre de redynamiser les stations des Alpes du Sud dans lesquelles l'offre d'hébergement est inférieure à la demande.

Une offre locative sociale inégalement répartie sur le territoire

Une offre concentrée quasi-exclusivement dans le Val de Durance ainsi qu'à Digne-les-Bains

#### Presque 3 500 logements sociaux dans l'agglomération

Le parc social total (hors logements conventionnés ANAH et hors logements communaux non conventionnés) s'élève à 3 450 logements.

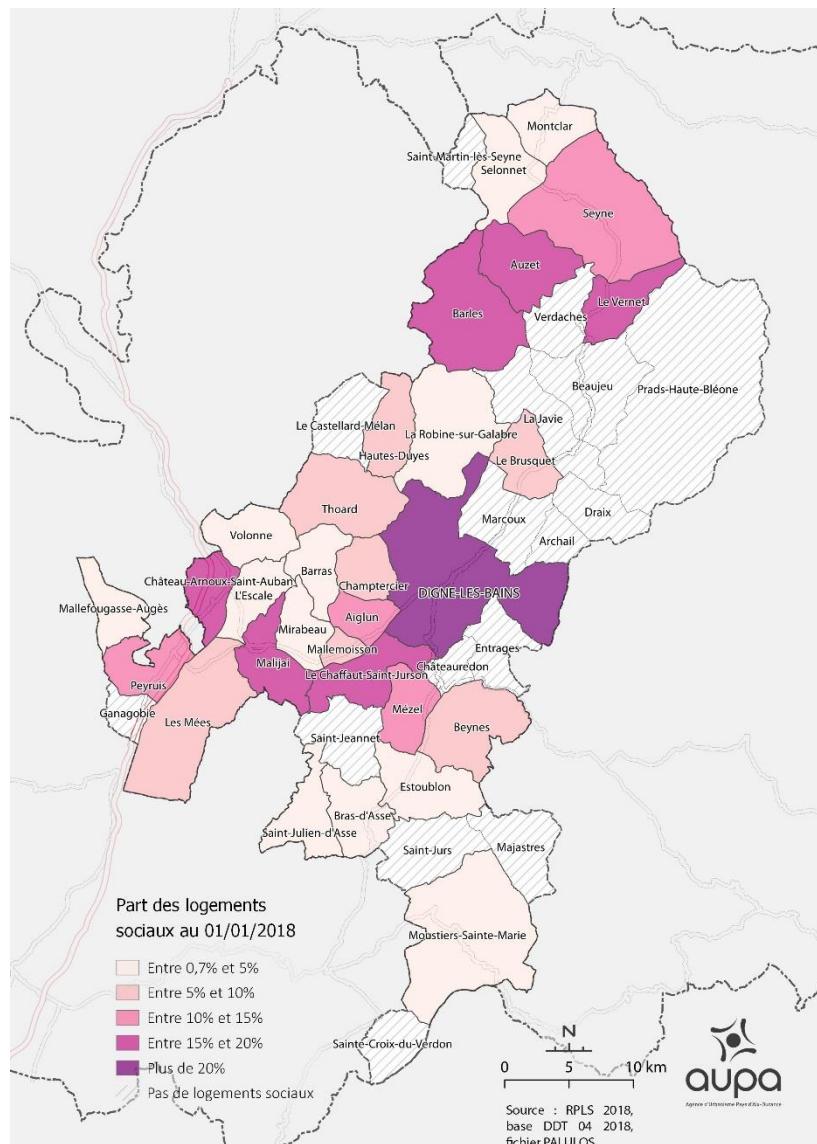
Représentant plus de 15% du parc de résidences principales de Provence Alpes Agglomération, les logements sociaux sont principalement à vocation familiale (2 731 logements – 80%), le reste étant principalement constitué de logements étudiants (282 logements – 8,2%) et de logements en structures spécifiques destinés aux personnes handicapées (166 logements – 4,8%).

Parmi les 46 communes, 30 possèdent au moins 1 logement social conventionné.

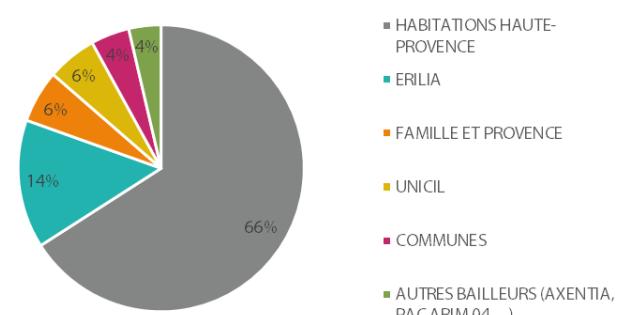
Digne-les-Bains rassemble l'essentiel de l'offre en logement social suivi de Château-Arnoux-Saint-Auban (près de 500 logements), Malijai (150 logements). Les Mées et Peyruis proposent un peu moins de 150 logements sociaux chacune.

#### Un parc dominé par Habitations Haute-Provence

Les deux tiers du parc social appartiennent au bailleur Habitations Haute-Provence. Erilia possède également un parc important (14%) devant Famille et Provence (6%) et Unicil (6%). On dénombre un total de 148 logements gérés par les communes (4%). Le reste se répartissant entre plusieurs bailleurs et associations (ADAPEI, Axentia, PACT ARIM 04, SA HLM Sud Habitat...).



Répartition des logements sociaux par bailleur social



Sources : RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS

## Une offre locative sociale relativement diversifiée

### Un parc de logements essentiellement collectif

La nette majorité des programmes de logements locatifs sociaux familiaux sont collectifs (2 426 – 84%). Les logements individuels sont davantage présents dans les communes de taille moyenne.

De nombreuses communes proposent à la fois des logements sociaux collectifs et individuels.

Bras-d'Asse et Le Brusquet proposent quant à eux, uniquement des logements individuels. Enfin, parmi le parc de Château-Arnoux-Saint-Auban et Digne-les-Bains, 182 logements locatifs sociaux sont de type individuel (7% du parc total des deux communes).

### Une certaine diversité dans l'offre de logements

Bien que le parc social de l'agglomération soit constitué principalement de T3 et de T4, il n'en demeure pas moins que l'offre dédiée aux publics spécifiques, notamment aux étudiants, permet une diversification dans la typologie des logements sociaux de l'agglomération.

Les T1 et les T2 sont présents et essentiellement localisés à Digne-les-Bains (80% des cas).

Les modèles développés par les autres communes de l'agglomération sont essentiellement tournés vers des T3 et plus.

## Un parc de logements communaux bien développé

Enfin, 148 logements communaux sont recensés (4,3%). Ces logements ont la particularité d'être géographiquement bien répartis sur l'ensemble du territoire. En effet 23 communes disposent d'au moins un logement financé en PALULOS.

Constituant parfois l'essentiel du parc social des communes les moins peuplées de l'agglomération, les logements communaux permettent une offre complémentaire aux logements sociaux classiques.

Ainsi, dans la vallée de la Blanche, Auzet, Barles et Le Vernet proposent à elles trois, 17 logements communaux contre seulement 12 logements sociaux « classiques ».

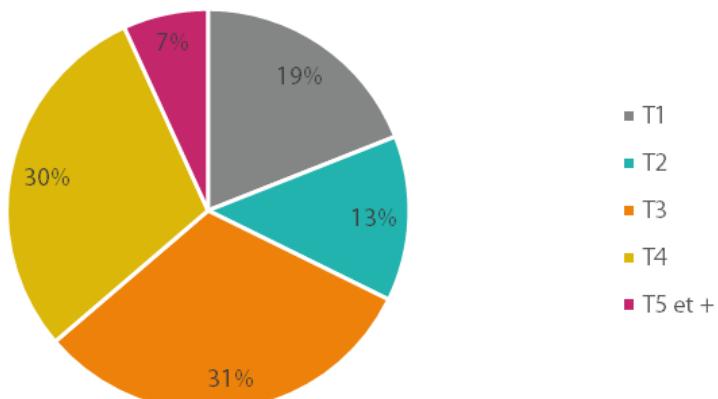
### **Des logements sociaux privés**

Les particuliers souhaitant mettre à la location un logement peuvent signer une convention avec l'ANAH. Par cette convention, celui-ci s'engage à louer son bien à un public ciblé et sous un certain plafond de loyer. Le bailleur pourra en contrepartie bénéficier de réductions fiscales sur les revenus locatifs encaissés.

Dans l'agglomération, environ une centaine de logements particuliers sont conventionnés avec l'ANAH. A l'exception de Seyne, ces logements sont tous répartis dans les vallées de la Durance et de la Bléone. Digne-les-Bains (41 logements) et les Mées (18 logements) sont les deux communes qui en proposent le plus. Volonne (9 logements), Peyruis (8 logements), le Brusquet et Château-Arnoux-Saint-Auban (5 logements chacun) complètent cette offre.

Répartition par typologie

Sources:  
RPLS 2018,  
Base DDT  
04 2018,  
Fichier  
PALULOS



### Une majorité de logements financés en PLUS

La totalité du parc construit entre 1955 et 1970 a bénéficié d'anciens financements par prêts « HLM/O » pour leur construction. A l'heure actuelle, 24% du parc a été financé de cette manière.

Après cette date, les financements « HLM/O » ont été remplacés par les PLA ordinaires qui ont été utilisés jusqu'en 2001. Dans l'agglomération 318 logements locatifs sociaux (9%) ont bénéficié de ce financement.

Aujourd'hui les financements proposés sont davantage liés à des plafonds de ressources et de loyers. Ainsi, les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLS (Prêt Locatif Social) sont désormais les seuls financements utilisés.

Dans le patrimoine de Provence Alpes Agglomération la quasi-totalité des constructions récentes sont financées en PLUS (1 790 logements locatifs sociaux – 52% de l'ensemble du parc).

Les logements financés en PLAI, destinés à un public ayant de très faibles ressources, demeurent très minoritaires tout comme les logements financés en PLS, destinés aux ménages pouvant bénéficier d'un logement social avec des niveaux de revenus plus élevés.

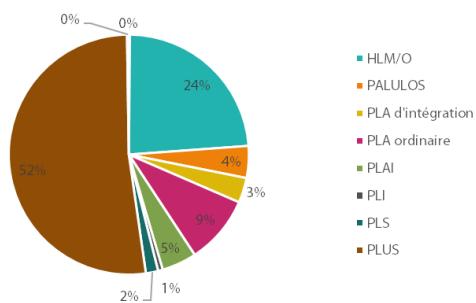
Enfin, entre 1981 et 2014, les 148 logements communaux répartis sur 24 communes ont été financés en PALULOS (4% du parc actuel).

#### **Le financement du logement social**

Différents acteurs participent au financement du logement social en fonction des objectifs de logements. Selon les financements apportés, les financeurs disposent de quotas de logements réservés pour lesquels ils proposent des candidats selon leur situation familiale, leurs revenus, leur niveau de précarité etc. Ceux-ci sont appelés réservataires et disposent d'un contingent. Parmi les réservataires, les principaux sont :

- L'Etat, au travers d'aides fiscales,
- Les collectivités territoriales (commune, EPCI, département, région...),
- La Caisse des Dépôts et Consignations (octroyant les prêts à très long terme, constituant près de 75% du financement),
- Action Logement (1% logement versé par les employeurs),
- Les bailleurs sociaux sur leurs fonds propres.

Répartition par type de financement



Source : RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS

#### **La contribution du Département au financement du logement social dans l'agglomération**

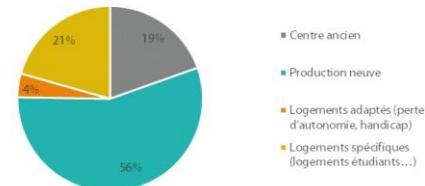
Le Conseil Départemental soutient la construction de logements sociaux sur le territoire. A ce titre entre 2006 et 2019, le Département a contribué au financement de 210 logements dans l'agglomération, dont 65% financés en PLUS (136 logements).

Plus de la moitié des logements financés concernaient des logements neufs, majoritairement financés en PLUS. Le Département contribue également au financement de la construction/réhabilitation de logements en centre ancien (38 logements).

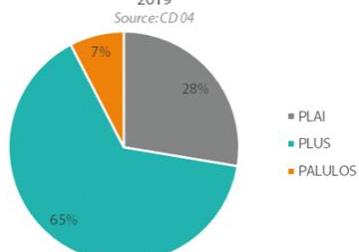
Dans le cadre des travaux prescrits par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'usine ARKEMA, le Département participe au financement dans la mise en confinement de 10 logements.

Le Département participe également à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, ainsi que par l'apport non négligeable sur les garanties d'emprunt et sur l'exonération de la Taxe d'Aménagement étendue aux logements PLUS.

Vocation des logements financés par le Département entre 2006 et 2019



Types de logements financés par le Département entre 2006 et 2019



Source : CD 04, 2020

## Les conditions d'accès aux logements sociaux PLAI, PLUS, PLS

Pour accéder à un logement à loyer modéré, les demandeurs doivent justifier de ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources réglementés définis en termes de revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Ceux-ci sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en tenant compte, notamment, de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Il existe trois types de logements sociaux, désignés selon le mode de financement ayant permis de les construire :

- Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), s'adressant aux personnes en grand précarité socio-économique
- Le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux, le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) correspond aux habitations à loyer modéré et répond à un objectif de mixité sociale ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS) s'adressent aux personnes ne pouvant prétendre aux PLUS mais disposant de revenus ne leur permettant pas de se loger dans le parc privé.

### Les plafonds de ressources au 1er janvier 2020

Catégorie de ménage / Plafonds en dehors de Paris et de l'Île-de-France au 1er janvier 2020	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	11 478 €	20 870 €	27 131 €
2 personnes sans personnes à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap	16 723 €	27 870 €	36 231 €
3 personnes ou 1 personnes seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	20 110 €	33 516 €	43 571 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	22 376 €	40 462 €	52 601 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	26 180 €	47 599 €	61 879 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap	29 505 €	53 644 €	69 737 €
Par personne supplémentaire	+ 3 291 €	+ 5 983 €	+ 7 778 €

Source : Action Logement, août 2020

## Une production sociale récente très importante

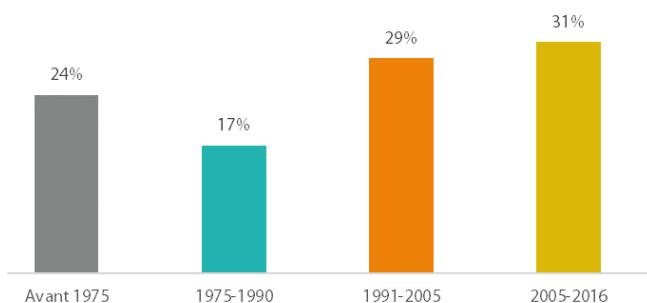
Entre 1955 et 1970, Digne-les-Bains, Châteaux-Arnoux-Saint-Auban, Seyne, Les Mées et Malijai ont contribué très nettement au développement du parc social du territoire (24% du parc actuel).

Alors qu'entre 1970 et 1990, seuls 431 logements (13% de l'offre actuelle) ont été mis à la location, la production a connu un regain dans les années 1990.

Depuis 1990, ce sont plus de 60% des logements sociaux qui ont été livrés. A l'instar de la période précédente, de nouvelles communes proposent désormais des logements sociaux (Aiglun, Auzet, Barles, Barras, Le Brusquet, Estoublon, Mallefougasse-Augès, Mézel et Selonnet).

Depuis, cet effort se poursuit sur plusieurs des communes de l'agglomération, permettant de proposer désormais quasiment 3 500 logements locatifs sociaux.

Année de mise en location des LLS

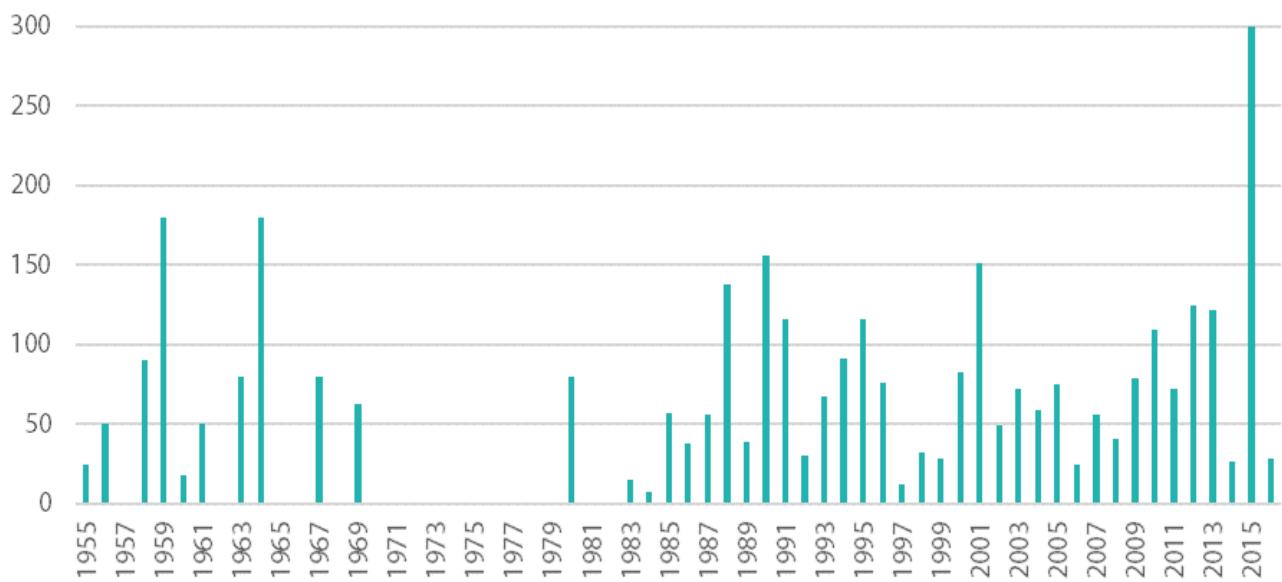


Sources : RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS



© AUPA 2019, Résidence La Fabrique, Famille et Provence, Peyruis.

Détail des mises en location des LLS



Source : RPLS 2018, Base DDT 04 2018, Fichier PALULOS

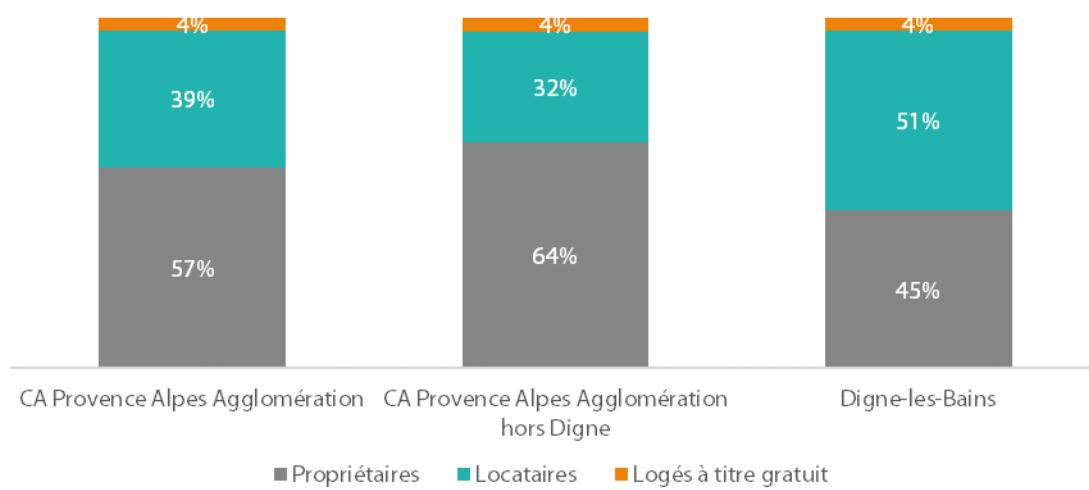
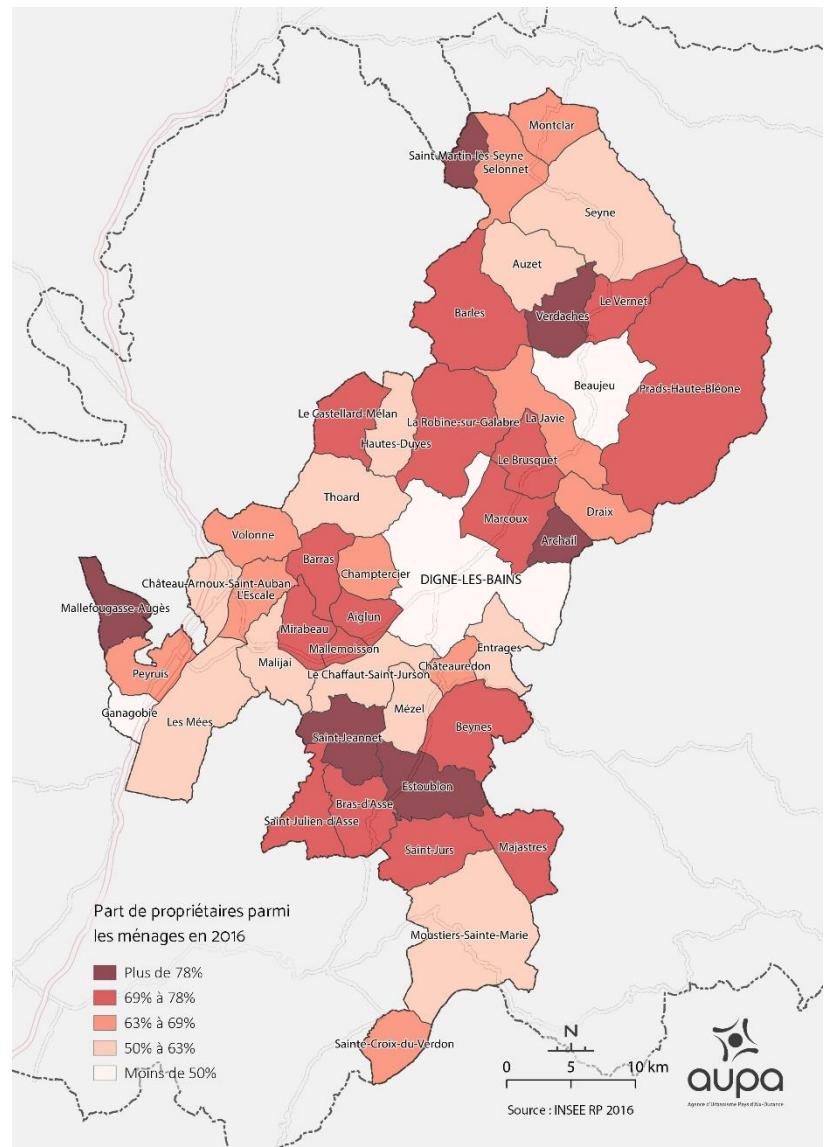
## Près de six logements sur dix occupés par leurs propriétaires

Sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, 57% des logements sont occupés par leurs propriétaires.

La structure du parc a favorisé les mécanismes d'accession à la propriété pour les populations souhaitant s'installer sur le territoire.

C'est dans les communes caractérisées par un parc de logements dominé par l'habitat individuel que les propriétaires occupants sont les plus représentés et ce d'autant plus que c'est dans l'habitat individuel que se trouvent le plus souvent les grands logements.

En dehors de la ville centre, 64% des logements sont occupés par leurs propriétaires. A Digne-les-Bains, seuls 45% du parc de logements sont occupés par des propriétaires, une proportion qui peut notamment s'expliquer par la nature de son parc, constitué à plus de 65% d'appartements, typologie dans laquelle les occupants sont le plus souvent en location.



Source : Insee, RP 2016

## La qualité du parc existant

### L'ancienneté du parc de logements en question

Le parc de logements a connu un développement important entre 1971 et 1990.

Toutefois, ce développement masque la réalité des noyaux villageois et centres villes, qui rassemblent de nombreux logements, à l'instar des communes les moins peuplées où les logements anciens constituent plus de la moitié du parc.

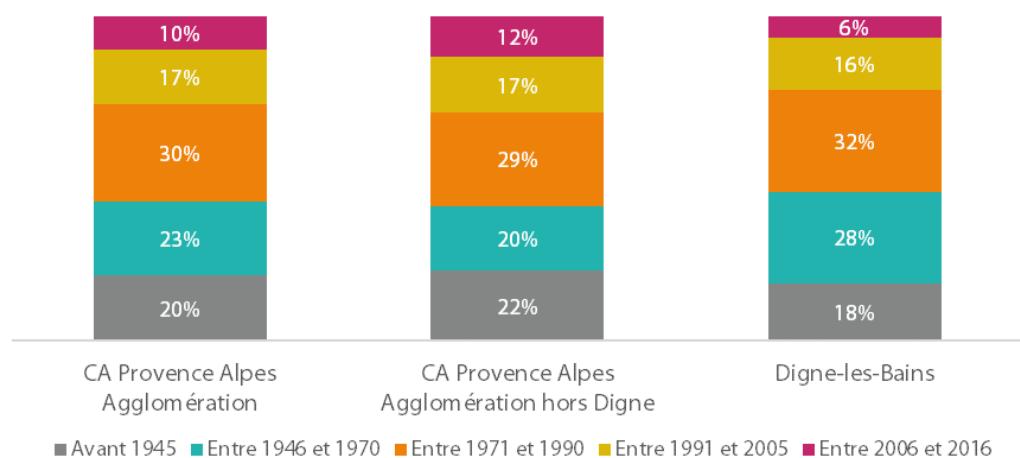
### Un parc de logements soulevant de forts enjeux en matière énergétique

### L'habitat, au second rang la consommation énergétique du territoire

L'amélioration de la performance énergétique des logements constitue un enjeu dans ce territoire montagneux dans lequel les contraintes climatiques sont fortes et les périodes d'utilisation du chauffage plus longues.

En 2015, le secteur résidentiel était responsable de 30% de la consommation énergétique du territoire après le secteur des transports (40%). Comportant le chauffage des habitations, la production d'eau chaude sanitaire, la cuisson, l'électricité de postes spécifiques ou bien encore la climatisation, le secteur résidentiel est à l'origine de 24% des émissions de gaz à effet de serre de l'agglomération. L'électricité constitue 38% de la consommation énergétique du secteur résidentiel<sup>1</sup>.

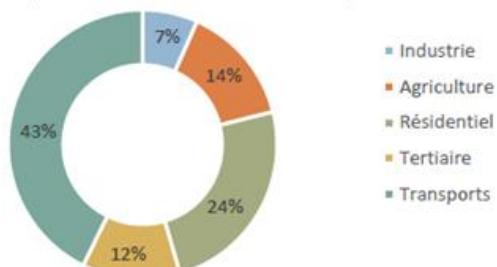
### Période de construction des logements



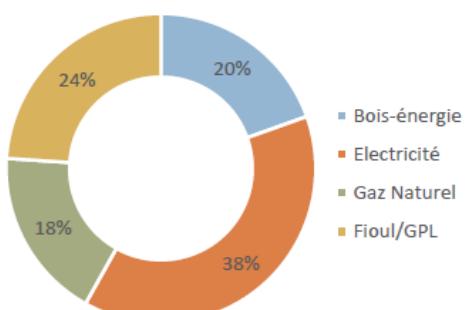
Source : Insee, RP 2016

<sup>1</sup> Source : Diagnostic du PCAET Provence-Alpes-Agglomération.

Répartition des émissions de GES par secteur



Consommation d'énergie dans le résidentiel



Source : Diagnostic du PCAET de Provence-Alpes-Agglomération

Comme c'est le cas à l'échelle départementale et régionale, plus de 40% des résidences principales de l'agglomération ont été construites avant 1970 et donc bâties avant toute réglementation thermique. Le parc d'avant-guerre représente 20% des résidences principales du territoire, et dans une dizaine de communes, près, voire plus, de la moitié des logements datent d'avant 1945.

Les logements anciens construits avant la première réglementation thermique de 1975 sont souvent mal isolés et sont les plus énergivores.

Bien que l'âge du parc soit un indicateur relatif des besoins en matière de réhabilitation, il donne cependant une idée des besoins pouvant se présenter.

### La performance énergétique du parc de logements

En mars 2019, 3 536 diagnostics de performance énergétique ont été renseignés dans Provence Alpes Agglomération<sup>2</sup>.

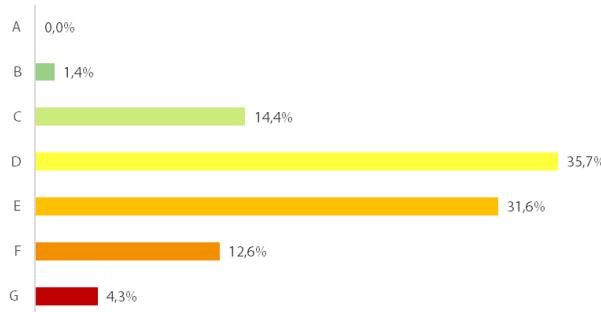
A l'échelle intercommunale, les logements les plus performants représentent environ 16% des logements dont le DPE a été réalisé (21% à l'échelle du département).

Les logements les plus énergivores (classes E, F et G) forment quant à eux près de la moitié des logements (53% dans l'ensemble du département).

Les logements les plus anciens (avant 1975) ont davantage de probabilité de rencontrer des problèmes en termes de performances énergétiques.

En effet, 48% des logements d'avant la première réglementation thermique et dont le DPE a été réalisé font partie des classes E, F ou G.

Etiquette énergétique des logements dans l'agglomération



Source : Portail open data de l'ADEME, 2019

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>Avant 1948</b>	0,3%	0,6%	25,5%	30,9%	31,5%	8,3%	2,9%
<b>1948 - 1975</b>		0,1%	13,0%	37,7%	28,8%	13,7%	6,7%
<b>1976 - 2000</b>		0,5%	12,3%	27,6%	41,3%	15,8%	2,5%
<b>Depuis 2001</b>		8,0%	16,6%	49,6%	20,3%	5,4%	0,2%
<b>CA Provence-Alpes-Agglomération</b>		1,3%	14,4%	35,9%	31,3%	12,7%	4,4%

Source : Portail open data de l'ADEME, 2019

<sup>2</sup> Source : ADEME Observatoire DPE 2019, [www.observatoire-dpe.fr](http://www.observatoire-dpe.fr)

### **Le dispositif Dénormalie dans l'ancien**

Depuis le 1er janvier 2019, les propriétaires bailleurs acquérant un logement et qui réalisent des travaux de rénovation ou qui achètent un logement rénové situé dans l'une des 222 villes du Plan Action Cœur de Ville ou dans une commune ayant signé une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Pour en bénéficier, les travaux doivent représenter 25% du coût total de l'opération.

Le travaux engagés, réalisés par un professionnel, doivent permettre au logement de sortir de la catégorie des passoires énergétiques et doivent permettre soit d'améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30% (25% en copropriété) soit représenter deux types de travaux parmi les cinq suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement du système de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000€.

Le bailleur s'engage à mettre son bien en location pour une durée d'au moins six ans et cette location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources.

Alors que près de 60% des logements construits entre 1976 et 2000 font partie des logements les plus énergivores (E, F, G), cela concerne un quart des logements les plus récents (depuis 2001).

Dans le parc social, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, seules 26% des étiquettes énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des logements locatifs sociaux étaient renseignées (diagnostics de performance énergétique réalisés).

Alors qu'à Digne-les-Bains, Peyruis, Château-Arnoux-Saint-Auban et Malijai moins d'un tiers des logements sociaux disposent d'un DPE réalisé, à Les Mées et Mézel plus de la moitié des logements ont fait l'objet d'un DPE.

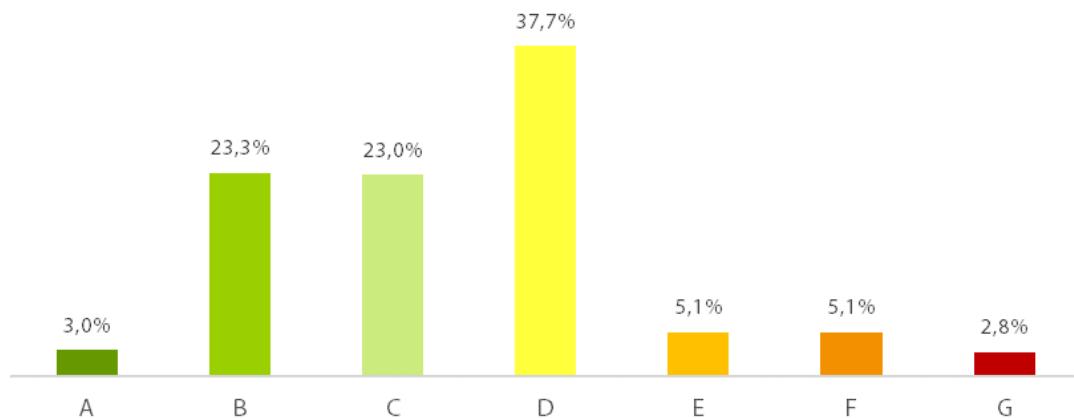
Parmi ces logements du parc public, près de la moitié ont été étiquetés A, B ou C (A très basse consommation). Les logements les plus économies en termes énergétique ont pour l'essentiel été construits au cours des dernières années.

Certains logements présentent un bilan énergétique plus mitigé: plus du tiers des logements sont classés en D, renvoyant à une consommation énergétique moyenne.

Les logements les plus énergivores (catégories E, F et G) représentent 13% des logements du parc.

Quant aux émissions de gaz à effet de serre, la part des logements peu émetteurs (étiquette A) à moyennement émetteurs (classe D) représente plus des trois quarts du parc dont le diagnostic de performance énergétique a été, à ce jour, réalisé. Les logements dont les émissions de GES sont particulièrement fortes (classe E et en-dessous) constituent quant à eux près du quart des logements.

Classe de consommation d'énergie des logements sociaux dans l'agglomération en 2018 (DPE)



Source: RPLS 2018

Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Classe d'émissions de GES des logements dont le DPE a été réalisé (en %)					
	A	B	C	D	E	F
CA Provence Alpes Agglomération	6,1%	18,9%	29,2%	22,2%	20,8%	2,7%
Aiglun		100%				
Château-Arnoux-Saint-Auban		11,2%	19,8%	33,6%	35,3%	
Digne-les-Bains	10,1%	17,5%	31,7%	13,5%	26,0%	1,1%
Malijai				62,8%		37,2%
Les Mées			68,7%	31,3%		
Mézel				100%		
Peyruis		100%				
Thoard		100%				

Source: RPLS 2018

## Environ 20% de ménages en situation de vulnérabilité énergétique dans l'agglomération

En 2015, l'agglomération compte 4 300 ménages vulnérables, c'est-à-dire consacrant plus de 8,2% de leurs revenus pour chauffer leur logement. Dans ce département montagneux, le climat rigoureux affecte la facture énergétique des ménages.

Alors qu'un habitant de la région consacre environ 980 euros par an pour se chauffer, la dépense énergétique annuelle moyenne dans le département des Alpes-de-Haute-Provence atteint 1 470 euros en 2015 alors que dans les Alpes-Maritimes celle-ci est de 810 euros par an.

Les territoires situés au nord de la région, dans lesquels le climat est plus rigoureux, présentent les taux de vulnérabilité les plus élevés du territoire régional. Au sein de l'agglomération, 19,4% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique<sup>3</sup>.

### **Auzet, quatre logements passifs livrés en 2014**

Lancés sous maîtrise d'ouvrage communale, puis transférés à l'agglomération, les Ecos-logis du Haut Serre (réalisation architecturale : NaturArch basée à Digne-les-Bains) sont constitués de deux bâtiments passifs qui abritent quatre T4 de 120m<sup>2</sup>.

Située à 1300m d'altitude, cette opération labelisée Passivhaus et conventionnée social garantit aux familles qui l'occupent des loyers modérés et moins de 100€/an de chauffage



© AUPA 2019



© NaturArch

**Maisons passives d'Auzet**

L'isolation extrêmement poussée des murs extérieurs, du toit et du sol ainsi que des fenêtres triple vitrage permettent de garder la chaleur à l'intérieur. L'air neuf est fourni par une VMC double flux qui récupère la chaleur entrant pour réchauffer l'air sortant.

L'opération, qui a coûté plus de 1 200 000 € a notamment été financé par le biais de subventions de l'Etat (PLAI et DETR) à hauteur de 184 509€, du Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence pour 60 720€, du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur à hauteur de 120 670€. L'ancienne Communauté de Communes du Pays de Seyne a également participé par autofinancement à 679 842€ et sur fonds propres à hauteur de 34 889€.

<sup>3</sup> Source : Insee Analyses, « Vulnérabilité énergétique liée aux logements. Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral », mars 2019.

## Le logement indigne et indécent

En 2013, le pré-repérage des logements du parc privé de mauvaise qualité (source PPPI) recensait près de 1 300 logements potentiellement indignes dans les communes de Provence Alpes Agglomération.

Ce chiffre est issu d'un croisement de la qualité de la résidence principale et des ressources des occupants. Il ne s'agit pas d'un recensement exhaustif mais d'une méthode permettant de repérer et de localiser les secteurs dans lesquels les situations d'habitat indigne sont potentiellement plus fréquentes. Cette méthode ne concerne que le parc privé (locatif ou occupé par son propriétaire).

Le Parc Privé Potentiellement Indigne constituait ainsi un peu plus de 6% du parc de résidences principales (5% du parc de résidences principales dans la communauté d'agglomération Durance-Luberon-Verdon-Agglo). Plus de 2 400 personnes occupaient un logement potentiellement indigne suivant ces données.

Digne-les-Bains concentrait près du tiers des logements potentiellement indignes de l'agglomération (plus de 400 logements), suivis des Mées (près de 150 logements), de Château-Arnoux-Saint-Auban (120 logements), de Volonne et de Seyne (80 logements chacun).

D'après ce pré-repérage, à Prads-Haute-Bléone, le PPPI représente plus de 20% du parc de résidences principales ; à Volonne, Thoard, Seyne, La Robine-sur-Galabre le parc privé potentiellement indigne constitue entre 10 et 11% du parc de résidences principales.

A l'inverse, à Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Peyruis et L'Escale le PPPI représente moins de 6% des résidences principales des communes.

Dans l'agglomération, près des deux tiers des logements potentiellement indignes, soit plus de 800 logements, font partie de la catégorie de résidences principales de qualité ordinaire occupées par des ménages très modestes et dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 70% du seuil de pauvreté.

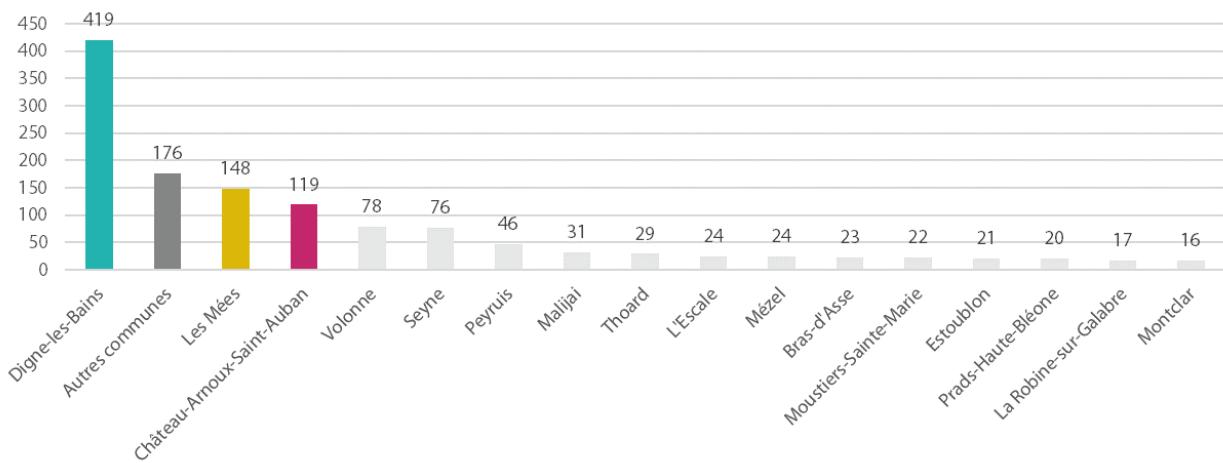
500 logements, soit 37% des logements potentiellement indignes relevés font partie des catégories cadastrales 7 et 8 composées de résidences principales les plus vétustes occupées par des ménages modestes à très modestes et dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

## Le repérage de l'habitat indigne

En 2018, 138 locaux et logements sont répertoriés indignes et non décents après visites des logements, retours des services (source ORTHI). Parmi ceux-ci 106 sont dévolus à l'habitation.

La très nette majorité des logements sont des appartements principalement situés dans la ville-centre. Ces logements ont pour la moitié d'entre eux une superficie comprise entre 30 et 69m<sup>2</sup>. Le reste étant réparti de manière égale entre petite et grande surface.

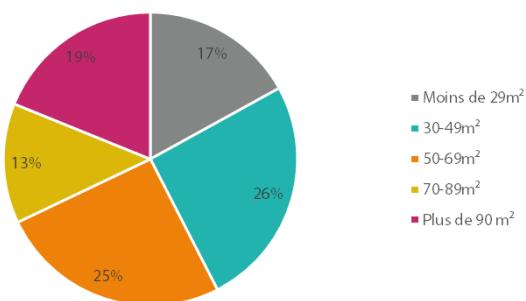
Le parc privé potentiellement indigne dans les communes de l'agglomération en 2013



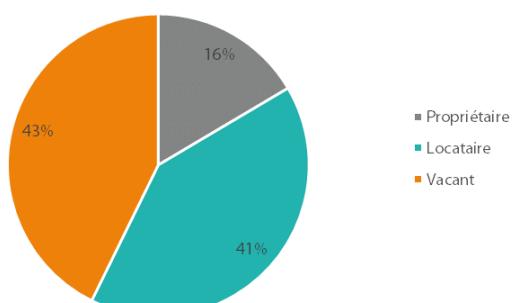
Source : Filocom 2013

Sur les 103 logements répertoriés indignes ou non décents, 43% sont vacants. Les logements occupés le sont principalement par un locataire. Et dans une moindre mesure par leur propriétaire.

Répartition des logements indignes et non décents par surface



Répartition des logements indignes et non décents par type d'occupation



Source : ORTHI, Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne

### Les arrêtés de péril

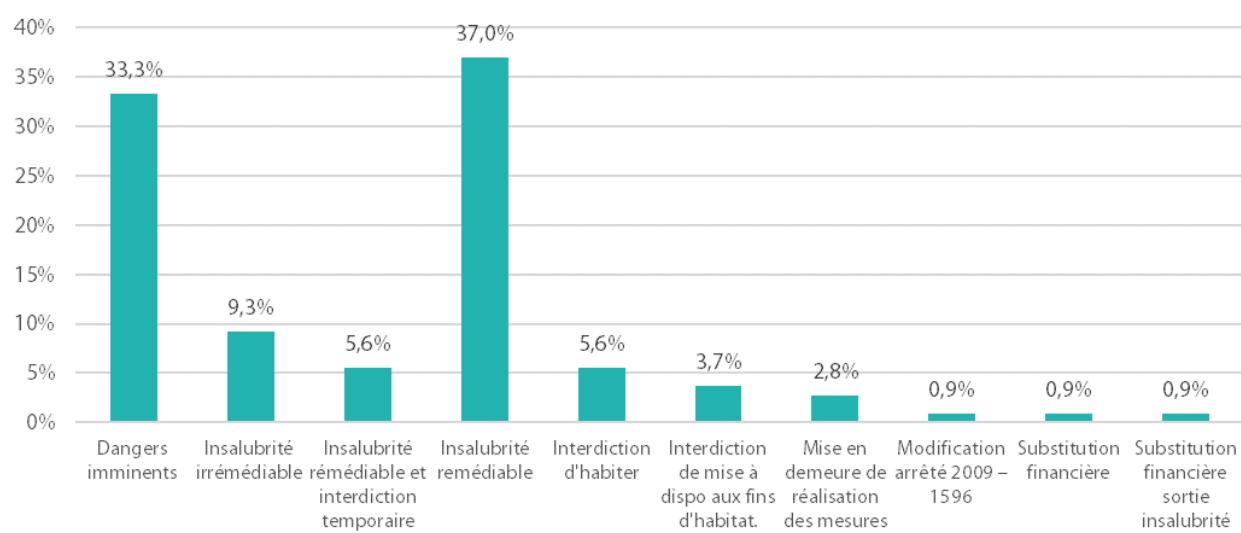
En 20 ans (1999-2019), 108 arrêtés ont été pris à l'échelle de l'Agglomération, avec un pic observé entre 2008 et 2012.

Digne-les-Bains rassemble plus de 60% des arrêtés sur cette période. Chiffre à mettre en lien avec la politique d'amélioration du centre ancien encore à l'œuvre aujourd'hui.

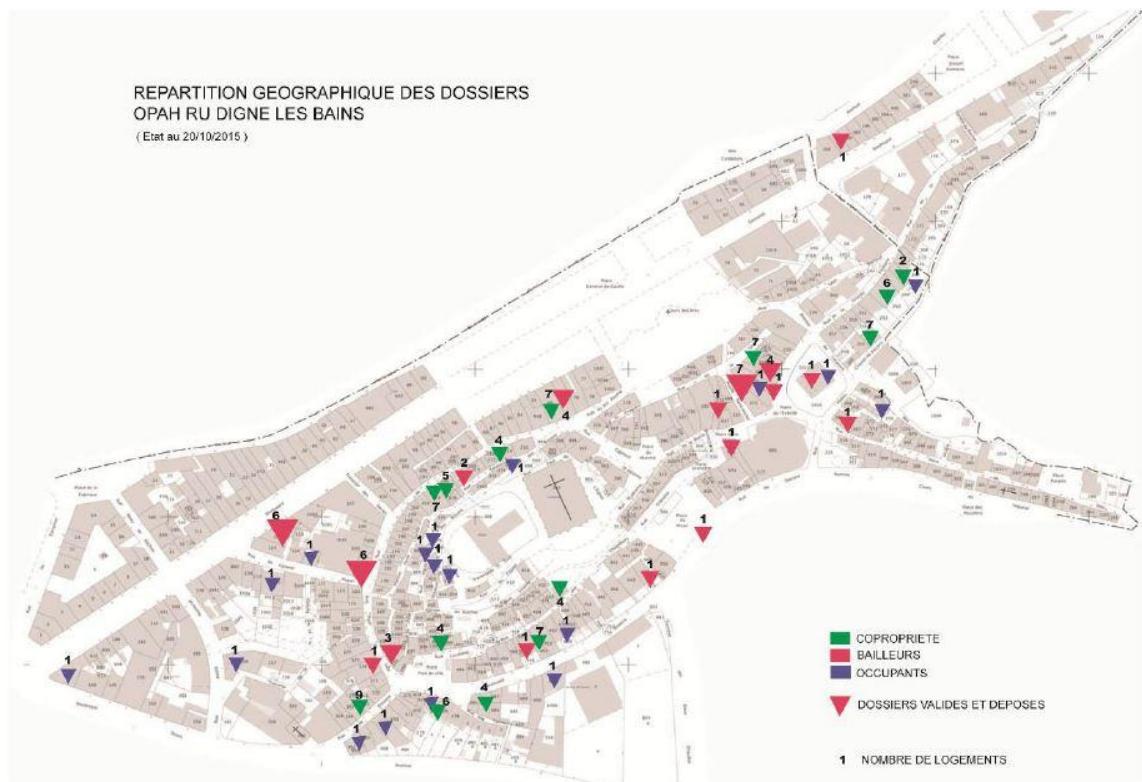
Les communes de Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Mézel, Moustiers-Sainte-Marie et Peyruis comptabilisent entre cinq et huit arrêtés sur les 20 dernières années.

Plus de 70% des arrêtés prononcés concernent des dangers imminents (soit pour un logement, soit pour un immeuble) et des procédures d'insalubrité remédiable. Certaines procédures d'insalubrité remédiable ont été accompagnées d'interdiction temporaire d'habiter (6 arrêtés).

Nature des arrêtés préfectoraux



Source : Arrêtés de Périls, DDT04 1999-2019



Source: Bilan sur les cinq années d'animation 1<sup>er</sup> octobre 2010/septembre 2015, OPAH RU Digne-les-Bains



Source: Diagnostic pré-opérationnel sur les conditions d'habitations en centre ancien. Commune des Mées, mai 2019

## Les actions engagées pour lutter contre la dégradation de l'habitat et contribuer à l'amélioration du parc existant

### Digne-les-Bains

La ville de Digne-les-Bains s'est engagée depuis une quinzaine d'années dans la lutte contre l'habitat indigne marquant son centre-ville.

Après avoir mis en place un dispositif expérimental de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne ou dégradé par l'intermédiaire d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) spécifique Insalubrité, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été engagée au titre de la lutte contre l'habitat indigne entre 2010 et 2015.

La ville a souhaité poursuivre les initiatives engagées par la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour lutter contre l'habitat indigne frappant son centre ancien. Plus de 300 logements occupés seraient potentiellement indignes dans le centre ancien/centre-ville de Digne-les-Bains.

#### OPAH RU 2010-2015

L'OPAH est une opération concertée pour réhabiliter le patrimoine privé situé en centre-ville.

Au total ce sont plus de 450 personnes qui ont été en contact avec les équipes d'animation de l'OPAH RU de Digne-les-Bains et 350 dans le cadre de projets de travaux. Il s'agit principalement de propriétaires bailleurs. Tous les logements visités ont pu bénéficier d'un diagnostic technique du bâti pour en évaluer l'état général et ainsi identifier les éventuels dysfonctionnements.

Que les logements soient proposés à la location par un propriétaire bailleur, ou qu'ils soient habités par un propriétaire occupant, les logements visités sont le plus souvent de petite taille (3/4 des logements sont des studios et T2).

En cinq ans, 55 dossiers tout statuts confondus ont abouti aux financements d'opérations concernant 139 logements :

- 42 logements locatifs
- 18 logements de propriétaires occupants
- 14 copropriétés ont été impactées par des travaux sur les parties communes.

Les projets de travaux des propriétaires occupants ont principalement porté sur :

- La lutte contre la précarité énergétique (41%),
- L'adaptation des logements à l'âge ou au handicap (27%),
- La lutte contre l'habitat indigne et les logements très dégradés (14%).

Les propriétaires bailleurs ont été les principaux bénéficiaires des financements (58% des aides octroyés). 38% des logements subventionnés étaient sous procédures coercitives (arrêtés municipaux, préfectoraux, application du RSD...). La majorité des logements étaient également très vétustes. Les petits logements représentaient 67% des logements subventionnés. Un tiers des logements étaient occupés avant les travaux. Après travaux, la majeure partie des logements ont fait l'objet d'un conventionnement social ou très social.

Les copropriétés ont constitué le quart des dossiers validés, 28% des aides octroyées et plus de la moitié des logements ayant mobilisé le dispositif de l'OPAH. Les copropriétés ayant bénéficié de subventions concernaient des petits ensembles de moins de 10 logements. La moitié des immeubles étaient inorganisés. La moitié des copropriétés ayant obtenu des subventions avaient des problèmes de toiture et/ou d'humidité ; 30% avaient des problèmes structurels et/ou une cage d'escalier présentant un risque de chute. Enfin, 21% des immeubles étaient concernées par des réseaux électriques non conformes, des risques de chute de plaques d'enduit des façades, d'affaissement de plancher ou de plafonds.

Intervenant dans un secteur particulièrement dégradé, en plus des incitations et d'action d'accompagnement des OPAH classiques, l'OPAH-RU comprend des outils coercitifs afin de lutter contre l'habitat indigne et les logements non-décents. Ces deux actions ont été menées par l'équipe d'animation dans le cadre de l'opération.

Au total ce sont, 160 démarches qui ont été mises en œuvre. La très grande majorité relevait d'un non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) tandis que le reste se répartissait principalement entre des procédures de danger imminent et de péril. Enfin 2 arrêtés d'insalubrité remédiable et une interdiction d'habiter ont été pris.

### Programme Habiter Mieux

Mis en place en 2010 et développé notamment dans l'OPAH RU de Digne-les-Bains, son objectif est de proposer un dispositif d'aide à l'amélioration énergétique des logements privés de ménages aux revenus modestes.

Sur toute la durée de l'OPAH-RU, 41 logements ont bénéficié des primes d'amélioration énergétique.

### Le PIG LHI 2019-2022

Dans la continuité des actions engagées, Digne-les-Bains et ses partenaires se sont engagés dans un PIG sur la période 2019-2022.

Ce PIG s'adresse aux propriétaires bailleurs, aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires du parc privé, vise à accompagner les occupants dans l'engagement des démarches administratives, à accompagner les propriétaires dans l'identification des aides pouvant être mobilisées pour réaliser les travaux nécessaires, monter les dossiers de demande de subvention, le suivi de la réalisation des travaux mais également dans la coordination des acteurs publics dans la mise en œuvre des procédures coercitives.

Le PIG se fixe pour objectifs :

- De faire visiter 50 logements ou immeubles repérés en amont présentant des dysfonctionnements caractéristiques de l'habitat indigne ;
- De mettre en œuvre les moyens techniques, financiers, juridiques et sociaux pour sortir de l'indécence, de l'insalubrité ou du péril ceux qui en présentent les caractéristiques ;

- D'accompagner la sortie d'insalubrité d'environ 14 logements identifiés dans le parc privé.

### Les Mées

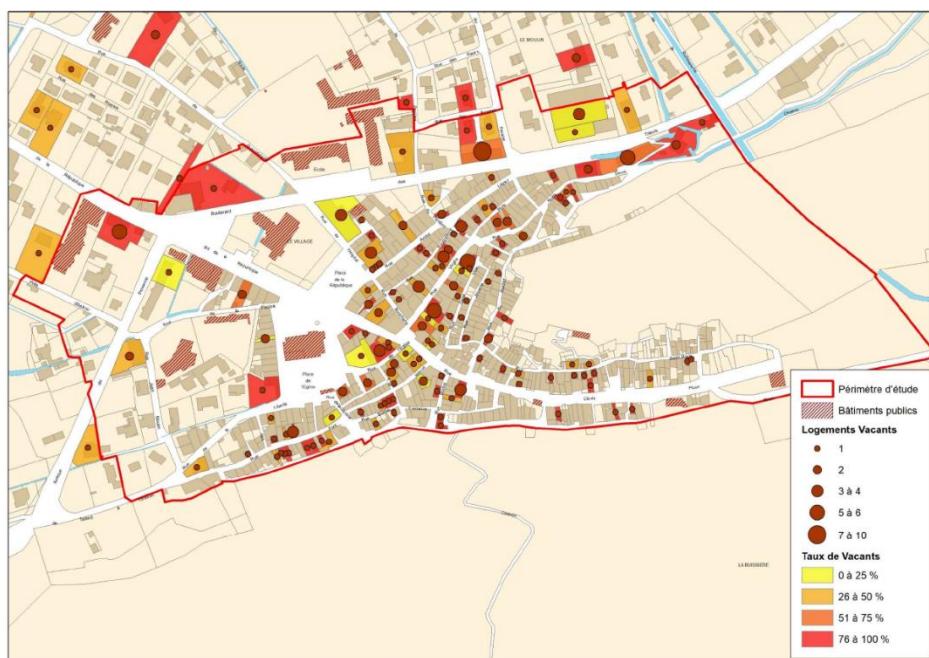
Un diagnostic pré-opérationnel des conditions d'habitation en centre ancien dans la commune des Mées a été réalisé durant l'année 2019. Le centre ancien de la commune, constitué de rues étroites accessibles depuis les anciennes portes de la ville, se démarque du reste de la commune. Le taux de vacance, important dans la commune (15%), s'élève à plus de 25% dans le centre ancien en 2017. Par ailleurs, plus des deux tiers des logements inoccupés de la commune se trouvent dans ce secteur de la ville. Les logements vacants se concentrent principalement le long des rues les plus anciennes du centre. Une bonne partie de ces logements inoccupés sont des logements de petite taille.

Le centre ancien compte également une forte proportion de logements dégradés : 53% de catégorie 6 et 23% de catégorie 7 (32% et 11% dans le reste de la commune). A l'inverse des données communales, 60% des logements situés dans le centre ancien sont des appartements (60% de maisons aux Mées).

Des premiers repérages d'ilots et d'immeubles à traiter ont en ce sens été réalisés.

### Les opérations conduites dans les communes

Dans l'agglomération, la réhabilitation du parc privé existant passe notamment par l'auto-réhabilitation menée par les occupants des



Source : Diagnostic pré-opérationnel sur les conditions d'habitation en centre ancien, novembre 2019

logements qui s'engagent seuls ou accompagnés d'entreprises spécialisées dans des travaux d'amélioration de leurs logements.

Par ailleurs, plusieurs communes se lancent spontanément dans des travaux de rénovation de leur parc de logement communal (isolation, double vitrage, installation de VMC, pose de volets électriques...). Mais certaines, faute de ressources ne parviennent pas à engager les travaux nécessaires à l'amélioration de ce parc communal (Cf Hautes-Duyes).

Au-delà, plusieurs communes, à l'image de Volonne ou bien encore des Mées s'investissent dans l'amélioration du parc bâti et dans le traitement des espaces publics pour lutter contre la dégradation de leur centre (multiples études menées sur le centre à Volonne, démarche d'OPAH aux Mées, opérations de façades menées il y a plusieurs années à Seyne, intervention sur le parc privé de Pact Arim à L'Escale, aménagement des espaces publics à Saint-Julien-d'Asse...).

#### **Les aides accordées par l'ANAH et Action Logement pour l'amélioration du parc existant**

##### **Les aides de l'ANAH**

L'ANAH intervient financièrement dans deux types de projets de travaux: des travaux lourds (réhabilitation de logements sans confort) et des projets de travaux d'amélioration (rénovation énergétique, adaptation pour permettre à une personne âgée de rester vivre chez elle...).

Dans le premier cas, les aides aux projets de travaux lourds peuvent être sollicitées si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifie l'existence d'une situation d'insalubrité.

Dans le second cas, les aides aux projets de travaux d'amélioration concernent les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, les travaux de rénovation énergétique et les travaux permettant aux personnes ayant subi une perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap de rester dans leur logement.

Entre 2016 et 2018, 137 logements ont bénéficié d'une aide financière. Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées et Volonne sont les principales bénéficiaires de ces aides et onze autres communes ont en également bénéficié.

Dans l'agglomération, l'ANAH a financé quasi-exclusivement des propriétaires occupants. Enfin, plusieurs propriétaires ont vu plusieurs de leurs biens obtenir un financement (notamment au Brusquet, à Montclar et aux Mées).

Sur les 137 logements ayant bénéficié d'aides, les travaux liés à l'adaptation des logements pour les personnes ayant subi une perte d'autonomie ont concernés 33 logements pour un total de plus de 130 000 euros.

#### **Les prêts accordés par Action Logement**

Les prêts mis en place par Action Logement sont très peu mobilisés par les ménages dans l'agglomération.

En 2018, Action Logement a ainsi accordé un prêt :

- Pour l'amélioration de la performance énergétique à Château-Arnoux-Saint-Auban,
- Pour l'amélioration d'un logement aux Mées.

#### **Les prêts accordés par Action Logement**

##### **Le prêt pour l'amélioration de la performance énergétique**

Ce prêt à taux préférentiel est destiné à financer des travaux d'isolation thermique, d'installations ou de remplacements. Il permet de financer le coût des travaux entrepris à hauteur de 10 000€ maximum et est remboursable sur une durée de 10 ans maximum. Peuvent en bénéficier, les salariés d'une entreprise de plus de 10 salariés du secteur privé, propriétaires de leur logement ou d'un logement loué à un tiers en tant que résidence principale. Le logement concerné doit faire l'objet d'une attestation justifiant que les travaux remplissent les conditions requises dans le cadre de l'éco-prêt à taux zéro.

##### **Le prêt travaux d'amélioration**

Il s'adresse aux salariés des entreprises de plus de 10 salariés du secteur privé et propriétaires de leur logement. Il leur permet de réaliser des travaux de décoration, de mise aux normes, d'économie d'énergie, d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne, des menus travaux ou bien encore pour financer la réalisation de diagnostics.

D'un montant maximal de 10 000€, il est remboursable sur une période maximale de 10 ans. Le montant du prêt peut représenter la totalité du prix des travaux.

Le Département participe également au financement pour la création ou la réhabilitation de logements PALULOS (et/ou PLAI) au travers du Fond Départemental d'Aide aux Communes (FODAC). Entre 2017 et 2020, 5 logements ont été financés sur le territoire de l'agglomération au titre du FODAC, pour un montant de 42 200€ à Auzet, Draix et Le Chaffaut-Saint-Jurson.

## Le logement et l'hébergement des publics spécifiques et des publics défavorisés

### Le logement et l'hébergement des personnes vieillissantes.

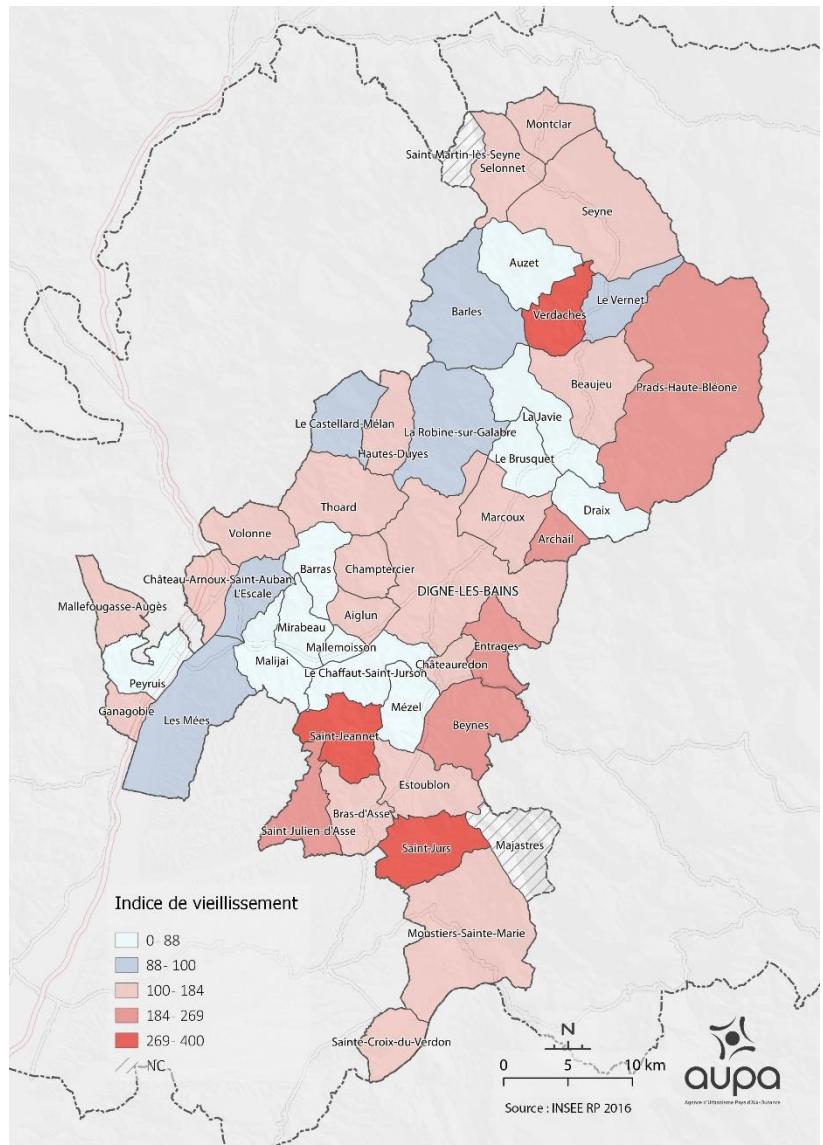
Le vieillissement de la population à l'œuvre sur l'ensemble du territoire national n'épargne pas les communes de l'agglomération. En 2016, les plus de 60 ans représentent à eux seuls 32% de la population.

Ce vieillissement démographique dans l'agglomération est d'autant plus fort qu'il s'agit de la seule classe d'âge ayant vu sa population augmenter sur la période récente (+2,7% par an entre 2011 et 2016).

Ce phénomène n'est pas sans impact sur le mode de vie de ces populations (perte d'autonomie, diminution des revenus...) pouvant impacter leurs trajectoires résidentielles et leurs choix de vie (maintien à domicile, adaptation du logement au vieillissement, changement de domicile, intégration de structures d'hébergement adaptées etc.).

L'indice de vieillissement (nb de personnes de plus de 65 ans/ nb de personnes de moins de 20 ans) à l'échelle intercommunale s'établit à 107. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement sur le territoire est fort.

Dans la moitié des communes de l'agglomération cet indicateur excède 110 et est même supérieur à 200 dans huit communes (Entrages, Beynes, Prads-Haute-Bléone, Archail, Saint-Julien-d'Asse, Verdaches, Saint-Jeannet et Saint-Jurs) et témoigne donc d'un important vieillissement de la population.



Les communes d'Auzet, La Javie, Malijai, Peyruis, Mézel, Mirabeau, Le Brusquet, Mallemoisson, Le Chaffaut-Saint-Jurson, Barras et Draix présentent un indice de vieillissement assez bas (inférieur à 90) et révèlent à l'inverse, une relative jeunesse de la population.

	Structure	Commune	Année d'ouverture	Capacité totale	Hébergement	Accueil de jour
EHPAD	EHPAD Les Carmes	Aiglun	2003	59	59	
	EHPAD Les Lavandines	Champtercier	1988	84	84	
	EHPAD Notre-Dame du Bourg Saint-Martin	Digne-les-Bains	1973	68	56	12
	EHPAD Saint-Dominin	Digne-les-Bains	1901	72	72	
	EHPAD Notre-Dame du Bourg - Site du Bourg	Digne-les-Bains	1993	24	24	
	Résidence Paul Cézanne	Malijai	1982	62	62	
	EHPAD Lou Cigalou	Les Mées	1984	62	62	
	EHPAD EPS Vallée de la Blanche	Seyne	1984	69	63	6
	EHPAD Fernand Tardy	Thoard	1965	70	70	
Unité de Soins de Longue Durée	Centre des Carmes USLD	Aiglun	2004	14	14	
Centre de Jour pour Personnes Agées	Maison des Acacias	Peyruis	2011	11		11
Résidence Autonomie	Résidence Reine Béatrix	Digne-les-Bains	1986	94	94	
<b>Total</b>				<b>689</b>	<b>660</b>	<b>29</b>

Source : FINESS, Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, 2019.

D'après le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, on dénombre 663 places d'hébergement dans 12 EHPAD et une Unité de Soins en Long Séjour et 29 places en accueil de jour pour les personnes âgées.

Ces structures se concentrent pour l'essentiel à Digne-les-Bains ou dans les communes limitrophes ainsi que dans les communes du carrefour Durance/ Bléone. Un seul établissement est implanté au nord du territoire, à Seyne (69 places). Près de 38% des places existantes sont proposées à Digne-les-Bains.

Au-delà des structures spécialisées, il existe de nombreuses aides financières pour aider les personnes âgées à continuer à vivre chez elles, à financer un hébergement permanent ou temporaire.

#### Le logement des jeunes au sein de Provence Alpes Agglomération : des situations diversifiées

#### Les jeunes, un ensemble regroupant des profils très distincts avec une constante de faibles revenus

Le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge, du contexte familial, des activités voire même du niveau de vie.

Différentes catégories peuvent ainsi être proposées :

- Les lycéens et les étudiants ;
- Les jeunes en apprentissage ;
- Les jeunes actifs ;
- Mais aussi ceux qui ne sont ni en études, ni en formation, ni ne disposant d'un emploi.

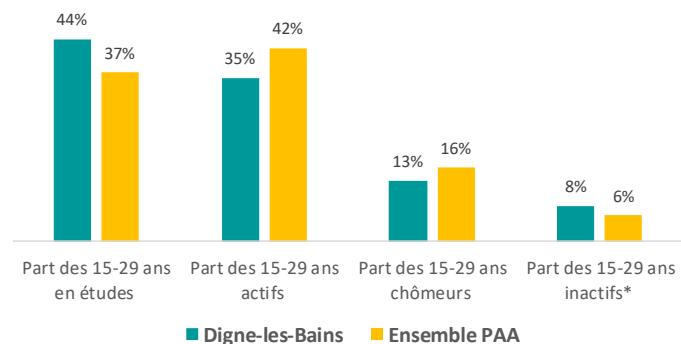
L'évolution des modes de vie rend ces différentes catégories de plus en plus perméables. Parfois celles-ci peuvent également se cumuler : actif en formation, étudiant ayant un travail alimentaire ou non, etc. Le statut des jeunes peut donc changer très rapidement. Cette population représente un sous-ensemble sociodémographique très hétérogène dont le départ du domicile parental et l'installation autonome s'effectue de façon très variable. La seule caractéristique commune, au-delà de la « jeunesse », est la faiblesse des revenus.

Dans Provence Alpes Agglomération, les jeunes âgés de 15 à 29 ans représentent 15% de la population en 2016, contre 16,5% pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le département des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence représentent les départements de la région dans lesquels la part de jeunes est la plus faible. L'agglomération n'est pas épargnée par ce phénomène.

Par ailleurs et concernant l'occupation des jeunes, Provence Alpes Agglomération fait partie des intercommunalités où les jeunes travaillent le plus. Plus de 4 jeunes sur 10 occupent un emploi. Les jeunes en études sont légèrement moins représentés à l'exception de la ville centre où les étudiants sont plus présents. Cela s'explique par la présence d'établissements d'enseignement supérieur.

#### Qui sont les jeunes de PAA?



Les jeunes en situation de chômage représentent 16% des jeunes de l'agglomération (14% au niveau régional).

#### Comment vivent les jeunes de l'agglomération ?

Dans l'agglomération les jeunes quittent progressivement le domicile parental; la décohabitation, l'autonomie résidentielle, sont de plus en plus importantes avec l'âge.

Alors que la quasi-totalité des moins de 19 ans vivent chez leurs parents, cela ne concerne plus que 20% des plus de 25 ans.

L'autonomie résidentielle des étudiants dinois (34% contre 17% à l'échelle intercommunale) est plus importante en raison notamment de la diversité de l'offre résidentielle (davantage de petites surfaces), plus adaptée à cette population (Cf résidences étudiantes).

Ce constat vaut également pour les jeunes actifs en emploi : tandis qu'à Digne-les-Bains 26% d'entre eux vivent chez leurs parents, cela concerne 39% des jeunes actifs de l'agglomération.

Au sein de Provence Alpes Agglomération, assez logiquement, la part des jeunes vivant seuls diminue avec l'âge tandis que celles des jeunes vivant en couple croît progressivement.

Les jeunes vivant en colocation ne représentent que 2,5% des 15-29 ans.

#### Des situations résidentielles différencierées entre les étudiants et les jeunes actifs

Les modes de cohabitation des jeunes évoluent selon leurs situations professionnelles et financières et varient selon que ceux-ci sont chez leurs parents ou autonomes d'un point de vue résidentiel.

Dès lors qu'ils sont en situation d'autonomie, les jeunes de l'agglomération (étudiants et jeunes actifs), sont majoritairement locataires dans le parc privé. Cela concerne près de 90% des étudiants et 63% des jeunes actifs occupés de l'agglomération.

Dès lors qu'ils travaillent, les jeunes de l'agglomération accèdent peu à peu à la propriété : 17% des jeunes actifs de Provence Alpes Agglomération sont ainsi propriétaires de leur logement.

Par ailleurs 9% des jeunes actifs occupent un logement dans le parc locatif social (17% à Digne-les-Bains).

#### Une offre de logements dédiée aux étudiants

Résidence	Nombre de logements	Gestionnaire
Résidence Demontzey 1 et 2	18 studios - 24 studios	Habitations Haute Provence
Résidence du Jeu de Paume	24 studios	
Résidence Carmejane Le Chaffaut-Saint-Jurson	15 studios	
Résidence La Sainte-Enfance	78 studios	
Résidence Le Levant	63 studios	
Résidence L'Ermitage	60 studios	
Résidence le Campus	40 studios	Privé
<b>Nombre de logements total</b>	<b>298 logements</b>	

Sources : H2P, AUPA

Au-delà de l'offre dans le parc privé dans le diffus, il existe plusieurs solutions logement pour les étudiants : résidences étudiantes gérées par Habitations Haute Provence, résidences étudiantes privées, logements loués par Résidadigne, logements dans le parc locatif privé, meublés...

Les résidences étudiantes du bailleur social Habitations Haute Provence (HHP) sont situées dans le centre historique, à proximité des établissements de formation tout en contribuant à la revalorisation du patrimoine du centre.

#### Le logement et l'hébergement des personnes en situation de handicap

Provence Alpes Agglomération compte 3 structures d'hébergement pour personnes handicapées permettant d'accueillir 79 résidents souffrant de handicaps variés.

Les trois quarts des places se trouvent dans les deux établissements situés à Digne-les-Bains.

L'offre existante se compose d'une maison d'accueil spécialisée, d'un foyer d'accueil médicalisé et d'un foyer de vie.

L'Agglomération compte également deux Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) implantés à Digne-les-Bains (80 places) et Château-Arnoux-Saint-Auban (70 places).

Au 31 décembre 2017, la part de bénéficiaires de l'Allocation Adultes Handicapés (AAH) dans la population âgée de 20 à 64 ans dans le département des Alpes-de-Haute-Provence était la plus élevée de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et est supérieure de 0,7 points par rapport à la France métropolitaine.

Taux d'allocataires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) en 2011 et 2017 dans la population âgée de 20 à 64 ans

	Part des allocataires AAH au 31/12/2017	Part des allocataires AAH au 31/12/2011
<b>Alpes-de-Haute-Provence</b>	<b>3,7</b>	<b>3,1</b>
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>
<b>Alpes-Maritimes</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>
<b>Bouches-du-Rhône</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>
<b>Var</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>
<b>Vaucluse</b>	<b>3,3</b>	<b>2,5</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>

Sources : CNAF et MSA ; Insee, estimations de population au 01/01/2017 (résultats provisoires arrêtés fin 2017)

Nom	Localisation	Année d'ouverture	Type	Capacité totale
<b>Maison d'Accueil Spécialisée Les Terres Rouges (CH Digne)</b>	Digne-les-Bains	2008	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S)	25
<b>Foyer d'Accueil Médicalisé Les Fontaines</b>	Peyruis	2009	Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M)	20
<b>Foyer d'Hébergement pour Adultes Handicapés Paul Martin</b>	Digne-les-Bains	1975	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	34
<b>Total</b>				<b>79</b>

Source : FINESS, Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, 2019.

### Le logement des actifs saisonniers

De par sa vocation touristique liée à la présence de plusieurs stations de sports d'hiver dans la vallée de la Blanche et de communes touristiques se trouvant en bordure du lac de Sainte-Croix, mais également de par les caractéristiques productives de certaines communes, le recours à la main d'œuvre saisonnière existe dans l'agglomération.

En revanche, aucune quantification précise ne peut actuellement être effectuée à l'échelle de Provence Alpes Agglomération.

D'après les retours terrain, les réponses en matière de logement se trouvent pour l'essentiel dans le parc diffus et sur l'offre mise à disposition par les employeurs (stations de ski et du Lac de Sainte-Croix).

A Digne-les-Bains, l'offre apparaît suffisante dans le parc privé pour répondre aux besoins en logement des actifs saisonniers. A Moustiers-Sainte-Marie des employeurs peuvent être amenés à signer des accords avec des particuliers de la commune pour loger leurs saisonniers. A Montclar, station de la vallée de la Blanche, les actifs saisonniers habitent pour la plupart dans la station ou dans les communes voisines (Auzet, Verdaches, La Bréole etc.). A Sainte-Croix-du Verdon, des emplacements sont réservés dans le camping par la mairie pour accueillir ce public.

Sur certaines de ces communes touristiques, ce sont également les logements communaux qui peuvent être mobilisés pour répondre à ces besoins.

En dehors de Selonnet, les employeurs ou les salariés ne se sont pas manifestés auprès de la mairie pour un manque de logement.

Concernant les saisonniers agricoles, une partie des exploitants mettent à disposition de leurs employés des logements dont ils sont propriétaires. Toutefois, cette offre privée reste mal connue.

### L'hébergement des publics fragiles

Des structures d'accueil destinées à l'accueil de publics spécifiques sont présentes sur le territoire :

- Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 43 places pour les familles en difficulté ou sans logement,
- Un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) d'une capacité de 120 personnes,
- Deux centres d'accueil, le Foyer de La Meyronnette et celui de la Mère de Dieu, de près de 60 places au total.

	Structure	Commune	Année d'ouverture	Capacité totale	Public accueilli
<b>CADA</b>	CADA ADOMA	Digne-les-Bains	2003	120	Personnes et Familles demandeurs d'asile
<b>Centre d'accueil</b>	Foyer La Meyronnette	Digne-les-Bains	1995	18	Femmes seules en difficulté
	Mère de Dieu	Digne-les-Bains	1987	39	Hommes seuls en difficulté
<b>CHRS</b>	CHRS APPASE 04	Digne-les-Bains	1991	43	Familles en difficultés ou sans logement
<b>Maisons relais - Pensions de famille</b>	Maison relais Le Prévot	Digne-les-Bains	2004	17	Familles en difficultés / femmes isolées
	Maison relais Digna	Digne-les-Bains	2005	24	Anciens travailleurs dignois retraités originaires d'Afrique du Nord
<b>Total</b>				<b>261</b>	

L'offre à destination des publics les plus fragiles se concentre exclusivement à Digne-les-Bains qui accueille également deux maisons relais d'une capacité totale de 41 places pour accueillir des familles en difficulté.

### **L'accueil des demandeurs d'asile et réfugiés**

*Source: DDCSPP 04*

Dans l'agglomération, un accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés est effectué et se répartit de la manière suivante.

Concernant les demandeurs d'asile :

- 104 places sont proposées par le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) à Digne-les-Bains ;
- L'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile (HUDA) compte 30 places à Digne-les-Bains et 50 places à Malijai.

Concernant les réfugiés :

- 50 places en Centre Provisoires d'Hébergement (CPH) sont proposées en diffus dans différentes communes du département ;
- 1 famille de 5 personnes ont été réinstallées à Digne-les-Bains ;
- Une dizaine de réfugiés sont hébergés au CEG2 à Château-Arnoux-Saint-Auban.

### **La réinsertion par le logement des patients en souffrance psychique**

*Source: Rapport d'activité 2019 de l'Association Les Amis de la Tour*

L'Association Les Amis de la Tour, fondée en 1959 suite à l'ouverture de l'hôpital psychiatrique, est engagée dans la réinsertion des personnes en souffrance psychique.

La question du logement étant centrale pour les publics en grande précarité, l'association a créé en 1978 une Commission Logement, faisant ainsi de la réinsertion par le logement un axe prioritaire de son intervention afin de permettre à des patients sortant d'hospitalisation d'accéder à un logement ordinaire et de s'y maintenir.

Cette Commission Logement s'adresse aux personnes seules en souffrance psychique suivies par un dispositif de soin, le patient signant un contrat thérapeutique par lequel il s'engage à être dans une démarche de soins, à accepter les visites

à domicile et à ne pas héberger d'autres personnes. L'association sous-loue des logements aux patients.

Dans l'agglomération, l'association est propriétaire de 17 logements situés à Digne-les-Bains.

L'association est propriétaire de l'immeuble « La Provence » qui comprend 11 logements situés 3 rue de Provence. Parmi ces logements, 8 sont destinés à la location pour un séjour de 6 mois à 1 an ; les 3 autres sont quant à eux réservés à la location saisonnière pour des curistes ou des étudiants. Au cours de l'année 2019, seuls 2 logements ont été loués presque sur l'ensemble de l'année ; les 6 autres l'ont été pour une durée de 1 à 6 mois. Ce bâtiment ne cesse de se dégrader malgré les remises en état et se trouve dans une rue peu fréquentable et ce d'autant plus pour les personnes vulnérables souffrant parfois de problèmes d'addictions.

Elle possède également 2 studios au Cousson, dans un immeuble un peu en retrait par rapport au centre-ville et sont destinés à des personnes sensibles à une promiscuité pathologique. Ces logements sont voués à évaluer les capacités des patients à intégrer un logement ordinaire pour un séjour de 6 mois à 1 an.

La villa Victor Hugo, se trouvant au 47 boulevard Hugo, a été acquise par l'association en 2015 et compte 4 places en collectif. Elle s'adresse aux personnes en très grande difficulté. Depuis son acquisition, le taux d'occupation de la villa ne cesse de diminuer, et témoigne de la difficulté de la colocation pour des personnes sortant d'hospitalisation et n'ayant jamais fait l'expérience de vie en logement autonome ou semi-autonome.

L'association les Amis de la Tour dispose également de 15 logements en médiation locative à Digne-les-Bains et 1 à Malijai, c'est-à-dire hors appartements appartenant à l'association.

### **L'accueil des gens du voyage**

L'implantation des aires d'accueil et terrains de grand passage ainsi que les mesures à prendre pour apporter des réponses aux besoins de ce public sont encadrés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Un schéma départemental est en cours d'élaboration.

L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux relève de la compétence de l'Agglomération.

Le territoire de Provence Alpes Agglomération dispose d'une seule aire d'accueil des gens du voyage pour accueillir les itinérants, mutualisée avec la Communauté de Communes Sisteronais-Buëch. Cette aire permanente est fermée depuis 2019 pour cause de travaux de réhabilitation.

Une aire d'accueil mixte dédiée au stationnement ainsi qu'à la sédentarisation existe aux Isnards à Digne-les-Bains. Elle a été mise en service en 2001. Cette aire d'accueil est cependant fermée depuis 2015.

### La crise sanitaire et ses premiers effets perçus dans l'agglomération

Durant le printemps 2020, la population a connu une période exceptionnelle de confinement en lien avec la pandémie de Covid-19 ayant frappé l'ensemble des pays de la planète. Ce premier confinement a bousculé les habitudes de chacun et a assigné à résidence la population française (en dehors de ceux exerçant des professions essentielles) 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 et ce pendant 55 jours consécutifs, renvoyant chacun à leur condition d'habitant et à vivre ainsi de manière contrainte dans leur logement et d'en percevoir tant les atouts que les défauts.

Bien que des défauts de qualité des logements préexistaient à la crise, le confinement a mis en lumière les insuffisances de nombreux logements, trop exigus, inadaptés aux ménages, d'autant plus qu'ils ont dû accueillir des fonctions qui leurs étaient inhabituelles (travail, école, loisirs...), parfois simultanément. Le confinement a généré de nouvelles pratiques (télétravail, études à distance, loisirs et activités sportives à domicile, bricolage...) amenées à perdurer. Nombreux sont ceux ayant souffert d'un manque d'espaces tant intérieurs (espaces de rangements, coins bureaux, pièces trop exigus...) qu'extérieurs (balcons, terrasses, jardins...), d'un manque de luminosité, de la promiscuité et des nuisances sonores dans et entre les logements...

Durant le premier confinement, certaines communes de l'agglomération, en particulier dans la Vallée de la Blanche, ont observé un retour des occupants des résidences secondaires. Depuis la fin du premier confinement, les logements mis en vente trouvent rapidement acquéreurs et le stock de logements en vente a également diminué.

La crise sanitaire a généré un regain d'intérêt pour ces territoires. Les transactions pour les résidences secondaires ont augmenté afin d'être utilisé, non plus sur des courtes périodes comme c'était le cas jusqu'alors, mais sur des périodes plus longues (télétravail plusieurs jours par semaine).

Provence Alpes Agglomération dispose d'atouts pour attirer de nouveaux habitants en jouissant d'un environnement exceptionnel, à la confluence de la Provence et des Alpes, d'une richesse patrimoniale et naturelle, et peut offrir une meilleure qualité de vie à des ménages résidant aujourd'hui dans des zones urbaines plus denses. Pour cela, l'agglomération se doit de créer des conditions favorables à l'accueil de nouveaux ménages, tant d'un point de vue d'une offre en logements plus qualitative et répondant davantage aux besoins des ménages, qu'en termes de mobilité, de déploiement des réseaux numériques, de services et de commerces etc.

### L'Eco-Quartier de Volonne

Initié en 2014, le projet Eco-Quartier de Volonne situé en continuité du noyau villageois visait à redynamiser le cœur de village et à conforter cette centralité.

Le foncier, dont le portage a été effectué à l'amicale par la commune, a été maîtrisé en 2014, des bâtiments, conçus en 2016-2017, ont quant à eux été construits en 2018-2019.

Le projet a permis la création de 22 logements locatifs sociaux, dont certains sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. La gestion est aujourd'hui assurée par le bailleur Habitations Haute Provence. Les logements ont reçu le label Bâtiment Durable Méditerranéen Argent.

Ce projet global s'est notamment accompagné d'une requalification des espaces publics, a permis de repenser les mobilités, de développer de nouveaux équipements (doublement de la surface de la crèche, nouveau restaurant scolaire, aménagement d'une aire de jeu naturelle et de jardins pédagogiques...), de créer une maison de santé accueillant une vingtaine de professionnels, de créer un réseau de chaleur bois/gaz vers 9 bâtiments, mais aussi de rénover thermiquement deux logements communaux.



© AUPA 2019.

### 3. Les dynamiques des marchés locaux de l'habitat dans Provence Alpes Agglomération

#### Un rythme de construction en ralentissement

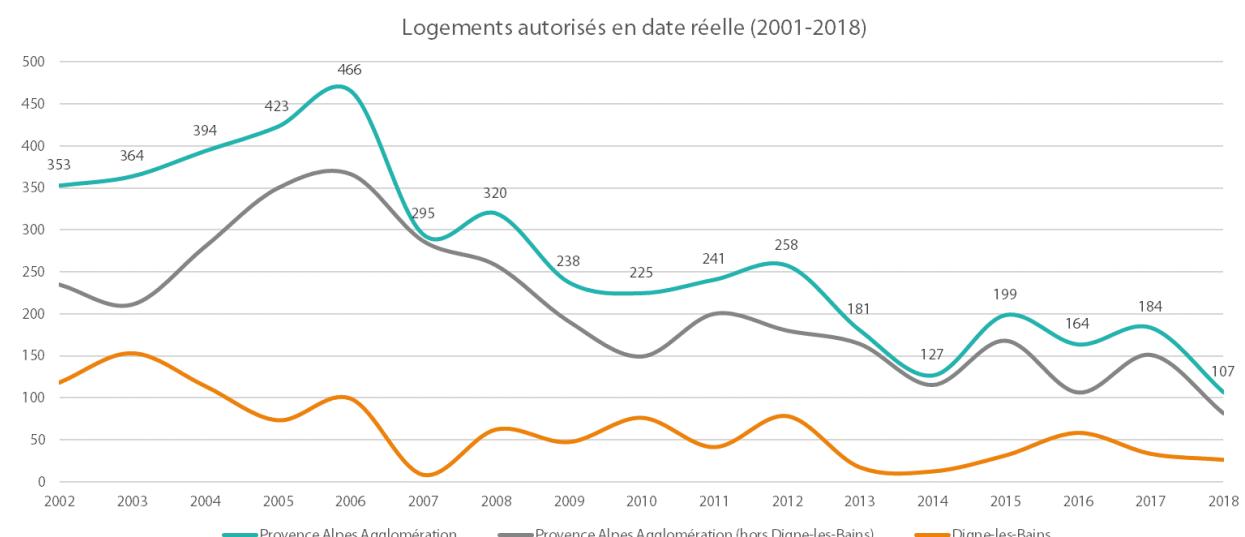
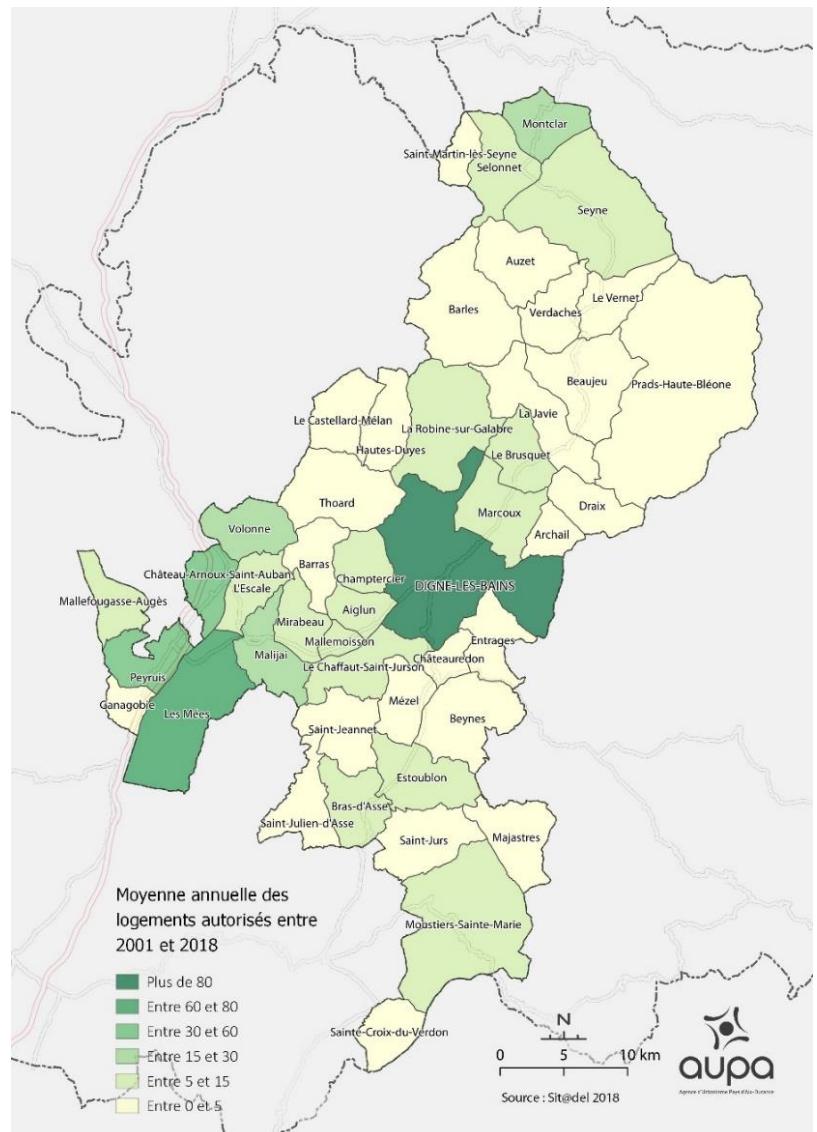
La production de logements n'est pas uniforme sur l'agglomération : très dynamique jusqu'au milieu des années 2000, elle a tendance à diminuer. L'ensemble des communes sont concernées par cette baisse.

Entre 2010 et 2018, près de 190 logements/an ont été autorisés sur l'ensemble des communes de l'agglomération (+ de 340 logts/an sur la période précédente).

Sur la période récente, les communes les plus dynamiques sont situées dans le carrefour Durance/ Bléone. Outre Digne-les-Bains (40 logts/an) ce sont les communes situées de part et d'autre de la Durance qui ont davantage autorisé des logements (respectivement 24 logts/an aux Mées et 18 logts/an à Peyruis).

Toujours dans le secteur Durance/ Bléone, à proximité de l'A51, les communes de Château-Arnoux-Saint-Auban, L'Escale, Volonne, également riveraines de la Durance, ont une dynamique relativement importante mais moindre (entre 8 et 10 logts/an).

Le long de la Bléone, Malijai et Mallemoisson ont eu un rythme de 5 logts/an sur cette période.



Source : Sit@del 2018

Hors de ce secteur, Montclar dans la vallée de la Blanche a connu un pic de production en 2015. Cette année-là, 61 logements ont été autorisés dont une résidence en logements collectif (50 logements).

La majorité des logements autorisés dans les communes de l'agglomération sont des logements individuels.

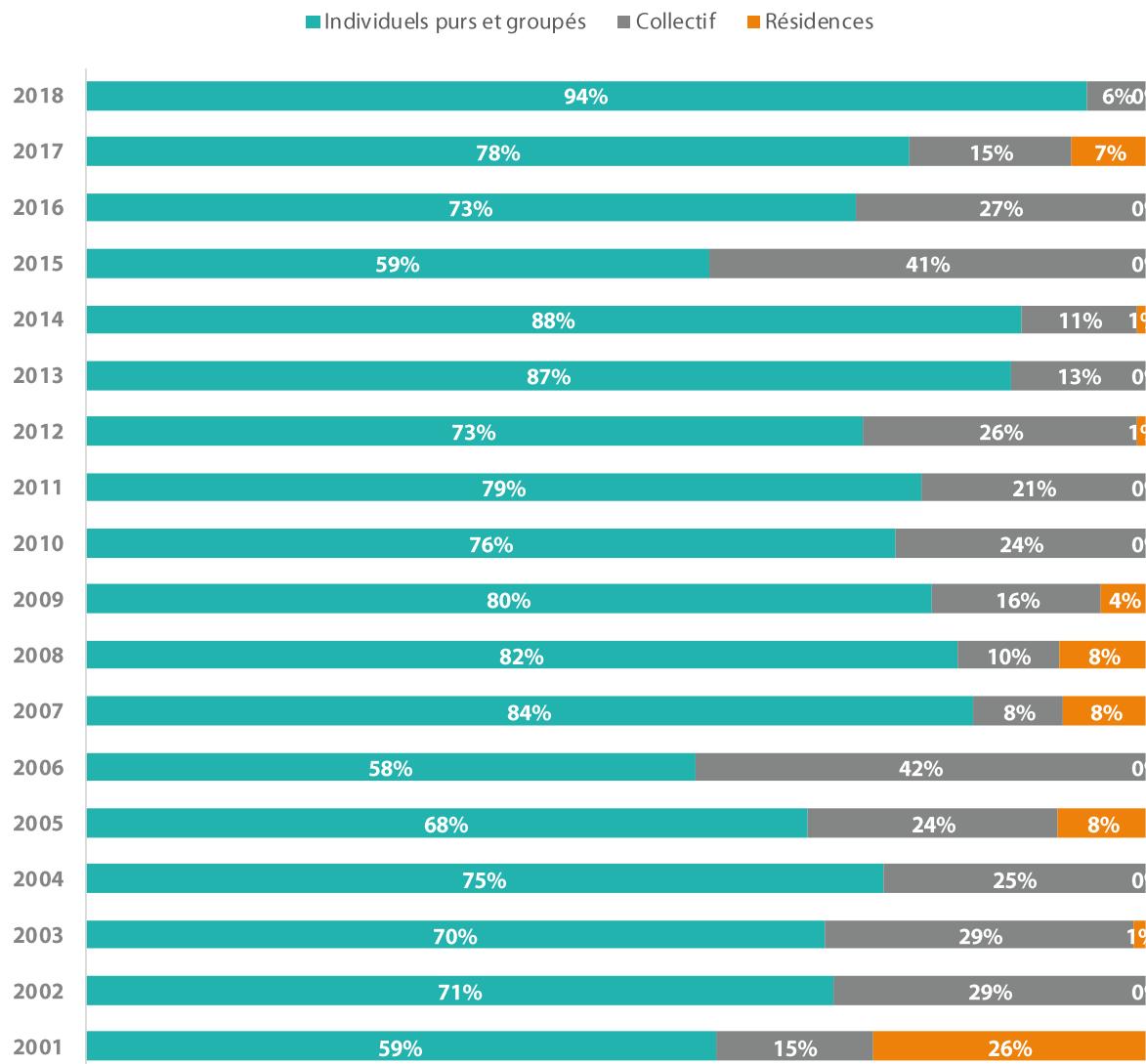
La part des logements individuels autorisés a par ailleurs augmenté durant les trois dernières années (73% des logements autorisés en 2016, 78% en 2017 et 94% en 2018), après avoir diminué en 2015 (59% des logements autorisés).

La part des logements collectifs autorisés a fortement diminué au cours des dernières années, à l'image de la diminution de la production totale qui a également nettement reculé.

En 2006, 42% des logements autorisés concernaient des logements collectifs, 26% en 2013, 41% en 2015 et seulement 6% en 2018.

L'agglomération a atteint en 2018 son niveau le plus bas en termes d'autorisations, tant dans l'individuel que dans le collectif.

### Forme des logements autorisés depuis 2001 sur PAA



Source : Sit@del 2018

## Le marché immobilier local

### Un territoire peu tendu d'après les zonages nationaux

Créé en 1978, le zonage 1/2/3 est employé dans le calcul des aides au logement (allocation logement et aides personnalisées au logement) et dans la définition des plafonds de loyer des logements sociaux PLAI et PLUS.

Toutes les communes de l'agglomération sont situées en zone 3, zone la moins tendue.

Par ailleurs, concernant les territoires dans lesquels les loyers et les prix des logements sont assez élevés, les zonages A, B et C qualifient ces territoires.

Au sein de l'agglomération deux communes sont classées en zone B2 : Peyruis et Les Mées, soit 20% des résidences principales du territoire.

Les autres communes de l'agglomération sont quant à elles classées en zone C.

#### Le zonage A, B, C

Instauré en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif Robien, ce zonage a été révisé successivement en 2006, 2009 et 2014.

La tension du marché immobilier local constitue le critère de classement dans l'une des zones et se définit par l'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles sur un territoire.

Est considéré comme « zone tendue » un territoire dans lequel l'offre de logements ne suffit pas à couvrir l'offre de logements tant en volumes qu'en prix. A l'inverse, une « zone détendue » définit un territoire dans lequel l'offre est suffisante pour couvrir la demande en logements.

Le zonage A, B, C sert à caractériser le niveau de tension d'un marché du logement. Le territoire est ainsi découpé en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Ce zonage est notamment employé dans la définition des plafonds de ressources et de loyer des logements sociaux Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et des plafonds de loyer du Prêt Locatif Social (PLS), des plafonds de ressources, de loyers et de prix des Prêt Social de Location-Accession (PSLA) ou bien encore pour déterminer les revenus maximums pour avoir droit au Prêt à Taux Zéro (PTZ).

## Les prix de vente

Le territoire de Provence Alpes Agglomération marque un point de rupture dans la dynamique des prix observée dans la vallée de la Durance.

L'effet de cherté observé depuis la métropole marseillaise vient s'essouffler à l'entrée de la vallée de la Bléone.

Les prix de ventes de Provence Alpes Agglomération sont globalement en retraits par rapport au territoire manosquin. On constate des différences importantes avec environ 1600€/m<sup>2</sup> en moyenne pour une maison pour le territoire de Digne-les-Bains contre 2 300€/m<sup>2</sup> en moyenne pour l'agglomération de Manosque.

Toutefois au sein de Provence Alpes Agglomération des écarts importants existent aussi et les prix peuvent varier entre 1 500€/m<sup>2</sup> et 2 500€/m<sup>2</sup> pour une maison.

Les prix sont en moyenne plus élevés sur Aiglun, L'Escale, Saint-Julien-d'Asse que sur Beynes, Thoard, Hautes-Duyes, Prads-Haute-Bléone, Auzet ou Le Vernet.

Digne-les-Bains reste dans une fourchette basse tandis que deux exceptions viennent augmenter les moyennes du niveau de l'agglomération.

Il s'agit de Sainte-Croix-du Verdon et de Moustiers-Sainte-Marie qui jouissent d'un attrait important et dont profite également, mais dans une moindre mesure, Saint-Jurs.

En ce qui concerne les dynamiques de transactions, la majeure partie des ventes se situent à Digne-les-Bains et dans la vallée de la Bléone.

### Les limites de l'analyse des marchés immobiliers dans Provence Alpes Agglomération

Il est important de préciser que les écarts de taille entre les 46 communes de l'agglomération rendent l'analyse des marchés immobiliers particulièrement incertaine. En effet, pour assurer une certaine représentativité des informations, il est nécessaire d'obtenir une quantité suffisante de données afin de pouvoir dégager des tendances. Or la faiblesse des transactions et l'absence d'observatoire ne permet pas une analyse des marchés satisfaisante. Quelle que soient les sources objectives (PERVAL, Meilleurs agents, UrbanSimul) elles atteignent toutes des limites quantitatives dans l'exercice.

Cependant les entretiens avec les maires ont permis de faire ressortir des données qualitatives. On constate en effet de grandes disparités dans les prix de marché entre les différentes communes. Si l'augmentation de certains prix s'explique logiquement par un effet de résidentialisation autour de la ville centre, d'autres phénomènes suivent des logiques plus difficiles à appréhender.

En effet, certaines communes situées à l'écart des aires d'influence des villes principales connaissent également une flambée des prix. Dans ces cas-là d'autres paramètres rentrent en compte.

Il peut s'agir de « coup de cœur », d'une demande recherchant le calme dans une logique de retour à la nature, de mise à distance choisie avec la ville pour se tourner vers une vie de village plus solidaire ou parfois par engagement parce que la philosophie de développement de la commune correspond aux valeurs des acquéreurs.

Produire cette connaissance quantitative est pourtant primordiale pour rendre compte des évolutions du territoire et appuyer le diagnostic qualitatif. Ainsi la mise en place d'un observatoire pourrait devenir un axe de travail important du futur PLH.

### Prix au m<sup>2</sup> communauté d'agglomération Provence-Alpes (04)

pour les maisons et les appartements anciens



### Prix au m<sup>2</sup> Alpes-de-Haute-Provence (04)

pour les maisons et les appartements anciens



Source Citadia / Mercat, Fichier des Notaires

## Un marché de l'ancien difficilement accessible sur les maisons individuelles

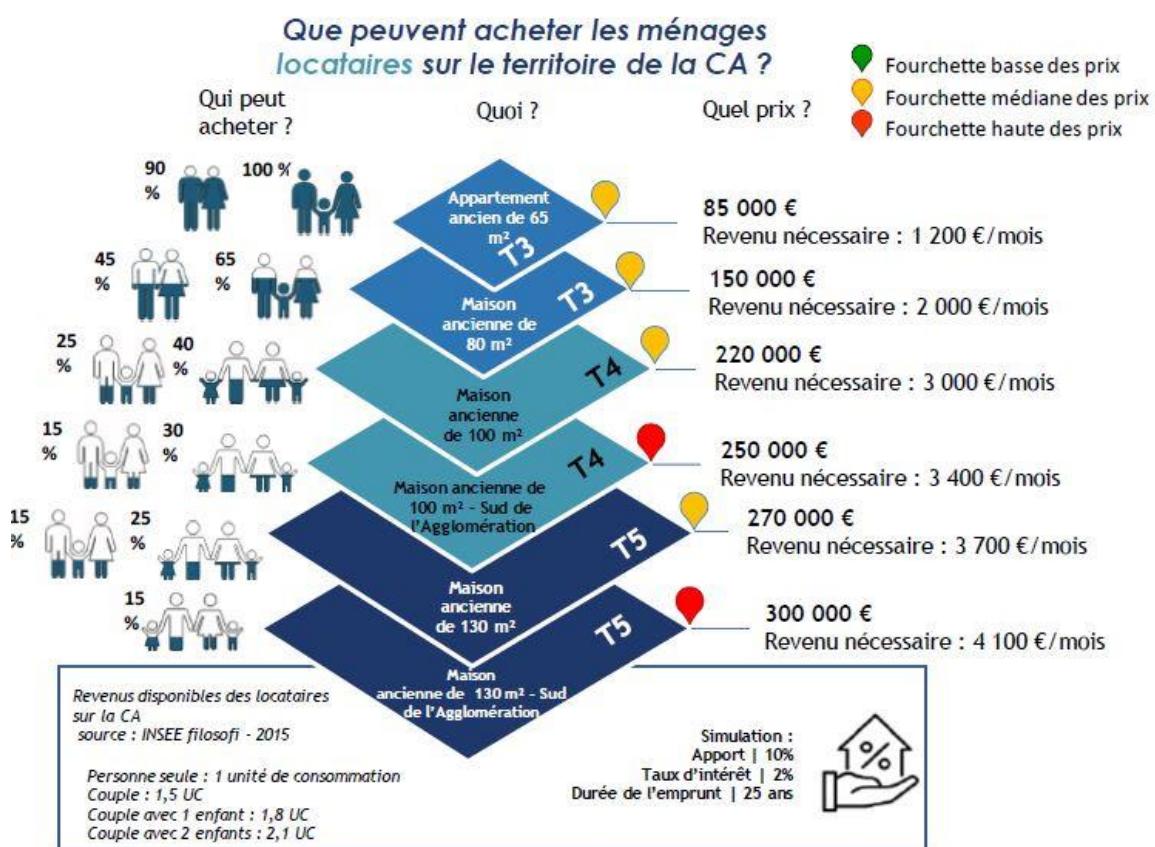
(Extrait Diagnostic du SCOT PAA Citadia / Mercat)

- Le marché du collectif à la revente au sein de l'Agglomération est très accessible aux ménages primo-accédants, y compris sur la fourchette haute des prix, qui correspond à des biens plutôt récents, ne nécessitant pas d'importants travaux de rafraîchissement. L'ensemble des classes moyennes, ainsi que les classes supérieures peuvent ainsi acheter un appartement ancien sur le territoire.
- Le marché de l'individuel est en revanche plus difficilement accessible pour cette population. Si la quasi-totalité des classes moyennes peuvent acquérir une maison de village mitoyenne, au prix de 150 000€, les maisons individuelles en bon état ne sont accessibles qu'aux classes supérieures ou aux classes moyennes les plus aisées.

Ainsi, 40% des couples primo-accédants avec 2 enfants peuvent acquérir une maison récente de 3 chambres au prix de 220 000€, soit la fourchette moyenne du marché.

Seules les classes les plus aisées peuvent acheter une maison vendue plus de 250 000€ sur le territoire, soient des maisons de grande superficie d'au moins cinq pièces.

Les communes au sud du territoire (Moustiers-Sainte-Marie, Sainte-Croix-du-Verdon et Saint-Jurs se distinguent par des prix plus élevés, avec un prix plancher à 250 000€ pour une maison de 3 chambres. Le marché de l'individuel sur ce secteur n'est donc accessible qu'aux primo-accédants les plus aisés.



Source Citadia / Mercat, Fichier des Notaires

## Le marché du parc locatif privé

Plus du quart des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé

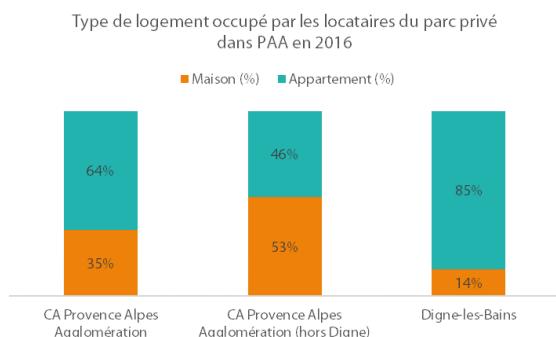
En 2016, au sein de l'agglomération, 28% des résidences principales étaient occupées par des locataires du parc privé.

Digne-les-Bains totalise près de 60% des biens proposés à la location sur le territoire. L'offre se concentre essentiellement sur les petites et moyennes surfaces (T1/T3). L'offre en grands logements est plus rare.

Sur les autres communes, l'offre se compose essentiellement du T2 au T4, les studios étant rares.

### Les locataires majoritaires dans le parc de logements collectifs et dans le parc ancien

A l'échelle de Provence Alpes Agglo, l'offre locative privée est davantage représentée dans le parc de logements collectifs que dans le parc de logements individuels.



Source: Insee, RP 2016

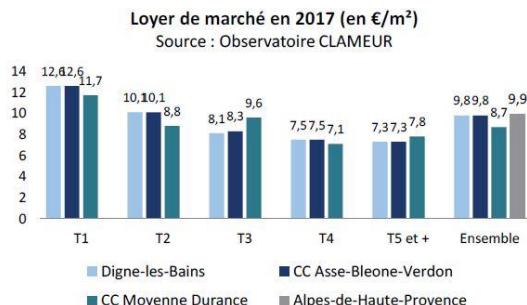
A Digne-les-Bains, 85% des locataires du parc privé vivent en appartement.

En dehors de Digne-les-Bains, 46% des locataires du parc privé vivent en appartement, un taux qui s'explique notamment par la très forte représentation de l'habitat individuel en dehors de la ville centre de l'agglomération.

Le parc locatif privé est marqué par son ancienneté. Un peu plus de la moitié des logements ont été construits avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques de 1974.

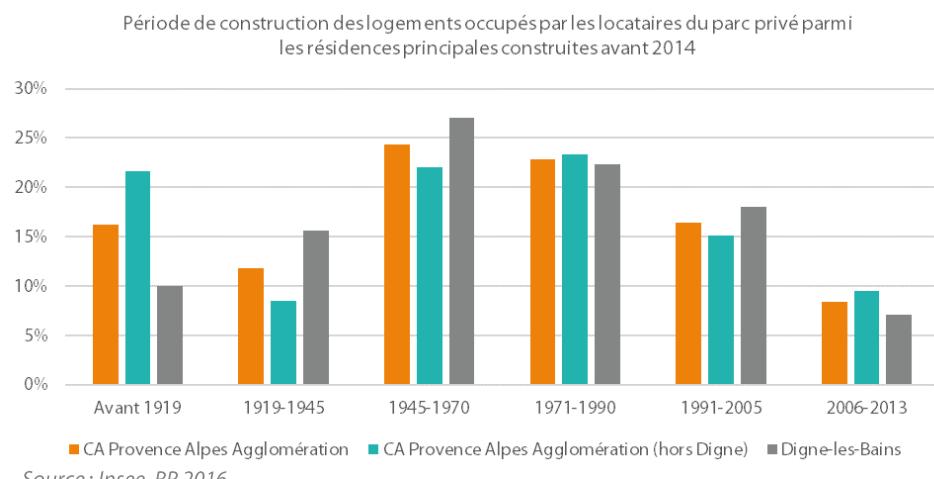
### Des niveaux de loyers peu élevés

(Extrait Diagnostic du SCOT PAA Citadia/ Mercat)



Les niveaux de loyers sont globalement peu élevés. Les locations sont cependant plus chères à Digne-les-Bains que sur les autres communes du territoire (9,8€/m<sup>2</sup> contre 8,7€/m<sup>2</sup>), ce qui tient à des prix supérieurs sur les petites surfaces, et, de manière moins prononcée, sur les T4, en lien avec les demandes émanant des étudiants sur la commune pôle. À l'inverse, les T3 se valorisent davantage à la location sur les autres communes de l'Agglo.

Ainsi, le loyer médian d'un appartement T2 est de 490€/mois à Digne-les-Bains, contre 440€/mois pour les autres secteurs et de 580€/mois sur le pôle, contre 600€/mois pour les autres secteurs, charges comprises.



Source: Insee, RP 2016

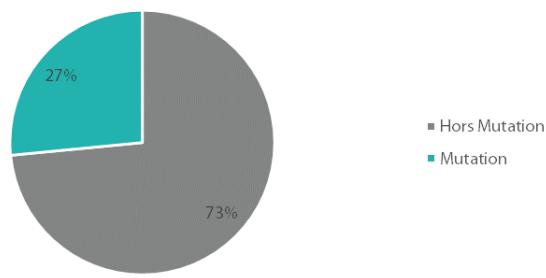
## Une faible pression de la demande locative sociale

### Un parc pour répondre à une demande principalement locale

En 2018, 1 109 demandes de logements sociaux ont été enregistrées dans l'agglomération.

Près de trois quarts des demandes sont exprimées par des personnes ne résidant pas dans le parc social au moment de la demande. 45% de ces demandeurs occupaient un logement dans le parc privé lors de la formulation de la demande.

Près de trois quart des demandeurs de logement social ne résident pas dans le parc social



Source: SNE 2018

Les demandes les plus anciennes (avant 2010), bien que très minoritaires, sont le fait de ménages occupant un logement locatif social.

Les personnes ayant formulé une demande de logement locatif social en 2018 sont en majorité originaires du département. 78% des demandeurs et 15% des demandeurs habitent dans un autre département de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Parmi les demandeurs originaires du département, plus de neuf sur dix habitaient déjà dans l'agglomération au moment de leur demande de logement social.

Les autres demandeurs originaires du département, proviennent principalement d'intercommunalités voisines (Durance-Luberon-Verdon Agglomération, Sisteronais-Buëch, Alpes-Provence-Verdon) mais cette demande demeure faible au regard du poids exercé par les demandeurs habitant déjà Provence Alpes Agglomération.

La majorité des demandeurs issus de l'agglomération résident dans les communes les plus peuplées du territoire (Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Peyruis),

communes dans lesquelles le parc social est également le plus développé.

Les motivations de la demande en logement social divergent selon la situation du logement occupé.

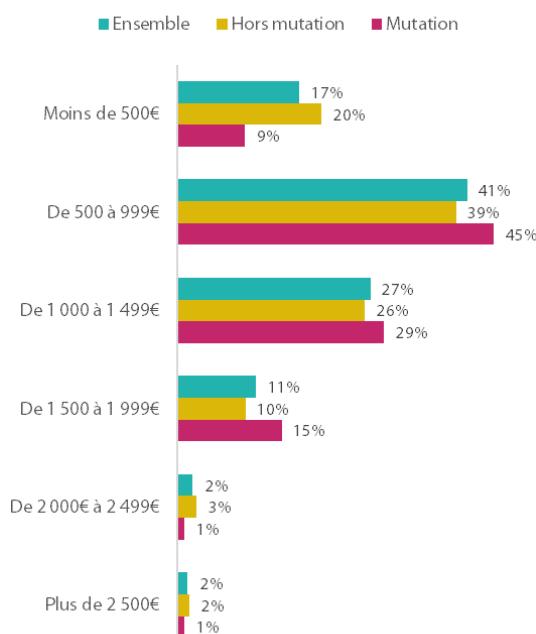
Alors que les demandes issues de personnes résidant dans le parc social sont principalement motivées par un logement occupé trop petit (17%), des raisons de santé (13%), la recomposition du ménage (13%) ou par des problèmes liés à l'environnement et au voisinage (12%), les demandes exprimées par des personnes ne résidant pas dans un logement social s'expliquent surtout par une absence de logement, d'hébergement ou l'occupation d'un logement temporaire (19%), par un logement trop petit (10%), une recomposition du ménage (11%) ou par un logement trop cher (11%).

### Une demande en logement locatif aidé émanant principalement de ménages à faibles revenus

Plus de la moitié des personnes ayant formulé une demande de logement social en 2018 disposaient de revenus mensuels par unité de consommation inférieurs à 999€ et témoigne de la précarité des personnes souhaitant accéder à un logement social au sein de Provence Alpes Agglomération.

Seul 15% des demandeurs ont des revenus mensuels supérieurs à 1 500€ par unité de consommation.

Plafonds de ressources mensuels par UC des demandeurs de logements sociaux dans PAA

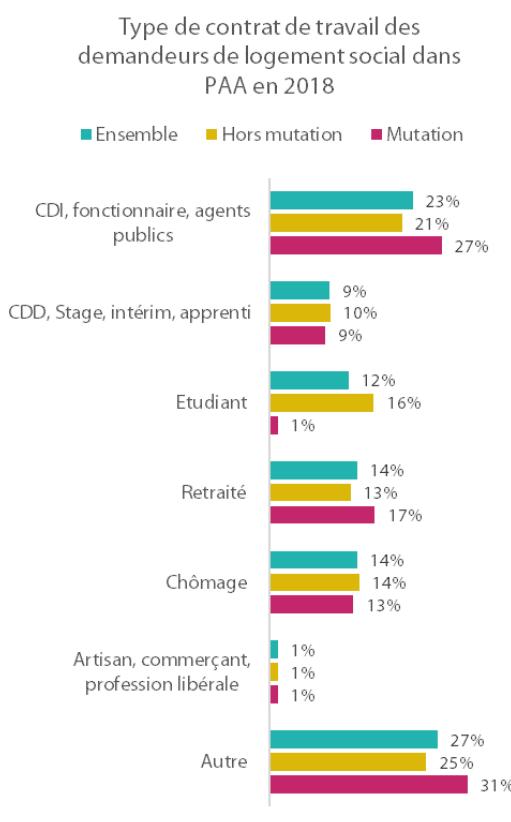


Source: SNE 2018

Par ailleurs plus du tiers des personnes ayant formulé une demande de logement social en 2018 occupaient une activité professionnelle (CDI, fonctionnaire, CDD, intérim, artisan, profession libérale).

Les retraités sont davantage représentés parmi les demandeurs souhaitant changer de logement social (17% contre 13% pour les demandeurs hors mutation), un phénomène qui peut éventuellement s'expliquer par le choix d'avoir un logement plus en adéquation avec la taille du ménage et plus adapté au vieillissement.

Il semble important de souligner que 16% des demandes sont effectuées par des personnes souhaitent accéder à un logement social sont formulées par des étudiants alors que cela ne concerne qu'1% des personnes souhaitant muter vers le parc social.



Source: SNE 2018

### Un desserrement des ménages constatable parmi les demandeurs de logements

Le phénomène de desserrement des ménages s'observe au travers du profil des demandeurs d'un logement locatif aidé.

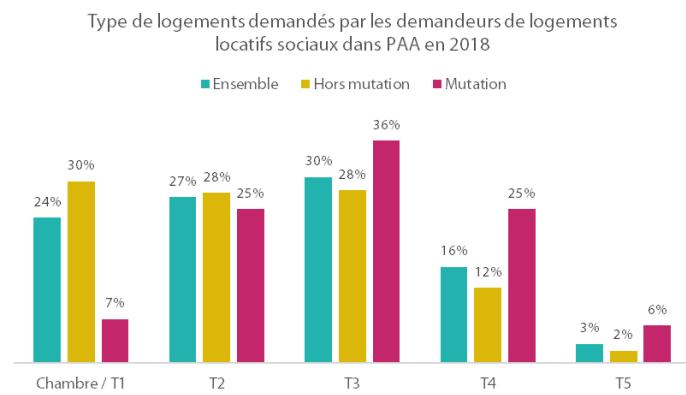
En effet, les demandes formulées par des personnes résidant en dehors du parc locatif social sont essentiellement le fait de personnes vivant seules (58%) alors que cela concerne à peine plus du tiers des personnes souhaitant intégrer un autre logement social.

Les familles sont nettement moins représentées parmi les nouveaux demandeurs (32%).

Les personnes demandant à changer de logement social ont un profil davantage familial: les demandes proviennent pour 25% de couples avec enfant(s) et pour 28% de familles monoparentales. Ces dernières, souvent plus précarisées, représentent 21% de l'ensemble des demandeurs en logement locatif aidé dans Provence Alpes Agglomération.

Le type de logement attendu varie selon le profil initial des demandeurs.

Les demandeurs ne provenant pas du parc social, plus jeunes, orientent davantage leur demande vers les typologies les plus petites (T1, T2, T3).



Source: SNE 2018

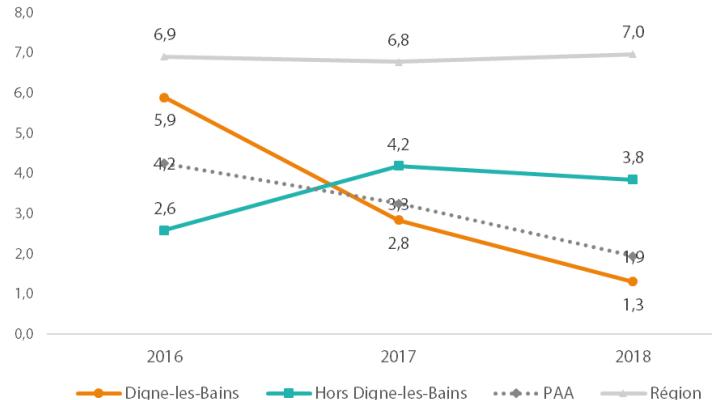
## Près de 500 attributions en 2018 dans Provence Alpes Agglomération

Au cours des trois dernières années, le nombre d'attribution dans la ville centre a augmenté tandis que les attributions dans les autres communes de l'agglomération ont tendance à diminuer. Néanmoins, dans l'ensemble, le nombre total d'attribution a augmenté entre 2016 et 2018.

En 2018, 482 logements sociaux ont été attribués dans l'agglomération. Les trois quarts des attributions sont concentrées à Digne-les-Bains. 87% des ménages ayant obtenu un logement social ne résidaient pas dans le parc social avant l'obtention d'un logement. Environ 10% des personnes ayant obtenu un logement social en 2018 ont pu accéder à un logement se trouvant à Château-Arnoux-Saint-Auban. Malijai, Les Mées et Le Chaffaut-Saint-Jurson concentrent 9% des attributions de logements locatifs sociaux.

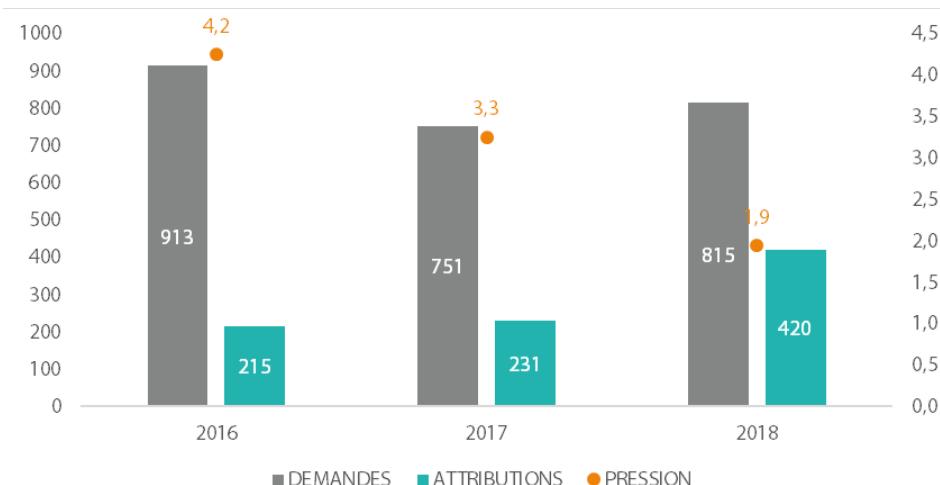
Parmi les ménages ayant obtenu un logement social en 2018, 71% avaient formulé leur demande au cours de l'année (344 attributions) et 22% avaient effectuer leur demande au cours de l'année 2017 (108 demandes). Seul 6,2% des demandeurs ayant obtenu un logement en 2018 ont attendu plus de 2 ans pour obtenir un logement locatif social.

## Evolution du taux de pression entre 2016 et 2018 sur Provence Alpes Agglomération



Source : SNE 2018

## Evolution de la demande et des attributions en logement social réalisées entre 2016 et 2018 sur Provence Alpes Agglomération



Source : SNE 2018

## Le « point mort »

Source : Extrait du diagnostic territorial du SCoT de Provence Alpes Agglomération, Citadia, Mercat, février 2021

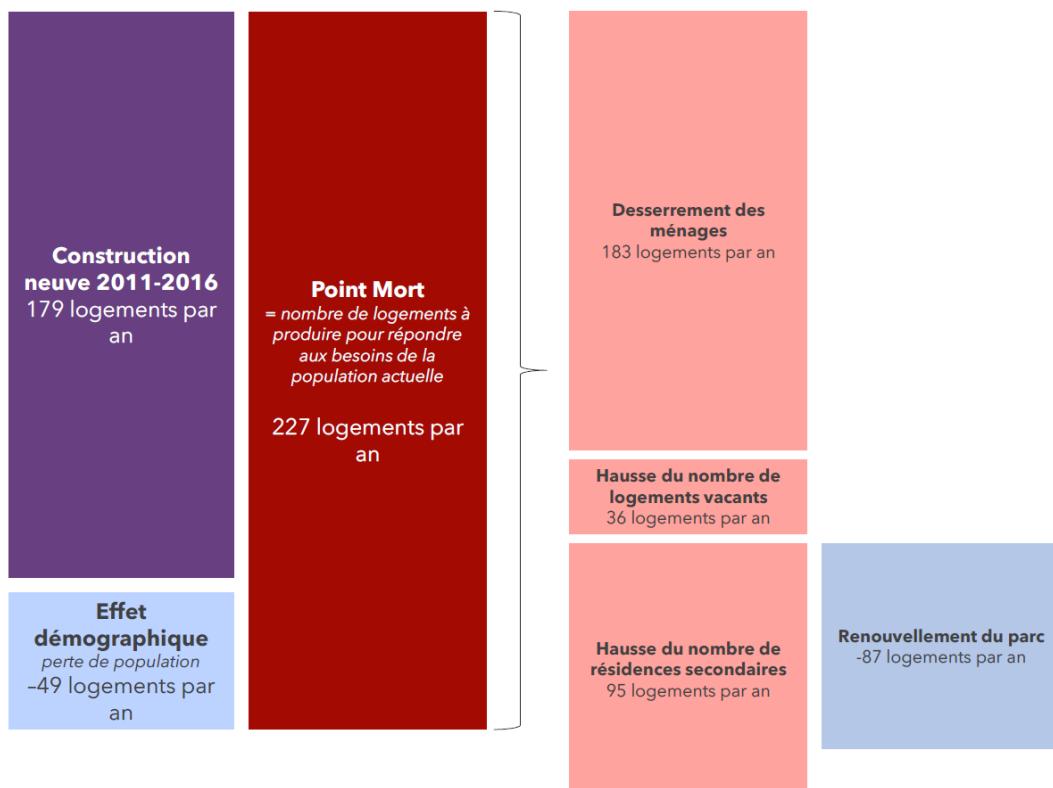
La notion de « point mort » mesure à posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements.
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Sur la CA Provence Alpes Agglomération, le point mort passé, entre 2011 et 2016, se décompose de la manière suivante :

- 183 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente le principal poste de besoins en logements (80% du point mort).
- La vacance a augmenté de 36 logements par an.
- 95 logements par an ont été nécessaires pour compenser la hausse des résidences secondaires.
- Le dernier poste du point mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la création spontanée de 87 logements par an dans le parc existant, par divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements, et peut être le signe d'une pression sur une partie du parc.

Ainsi, entre 2011 et 2016, la construction de 179 logements par an n'a pas été suffisante pour maintenir la population et répondre à l'ensemble des besoins endogènes. Il aurait en effet fallu construire 227 logements par an sur le territoire afin d'y répondre.



Source : Diagnostic territorial du SCoT de Provence Alpes Agglomération, Citadia, Mercat, février 2021

## La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

### Etat des lieux des documents d'urbanisme dans les communes de Provence Alpes Agglomération en mai 2021

Le territoire se compose d'une grande diversité de documents d'urbanisme communaux.

Sur les 46 communes, 21 sont en PLU, 5 sont en Carte Communale et 20 sont en RNU au mois de mai 2021.

Les PLU du Brusquet, Malijai, L'Escale, Montclar, Thoard, Saint-Jurs et Volonne connaissent une révision / modification récente ou en cours.

La caducité des POS au 27 mars 2017 a entraîné deux phénomènes.

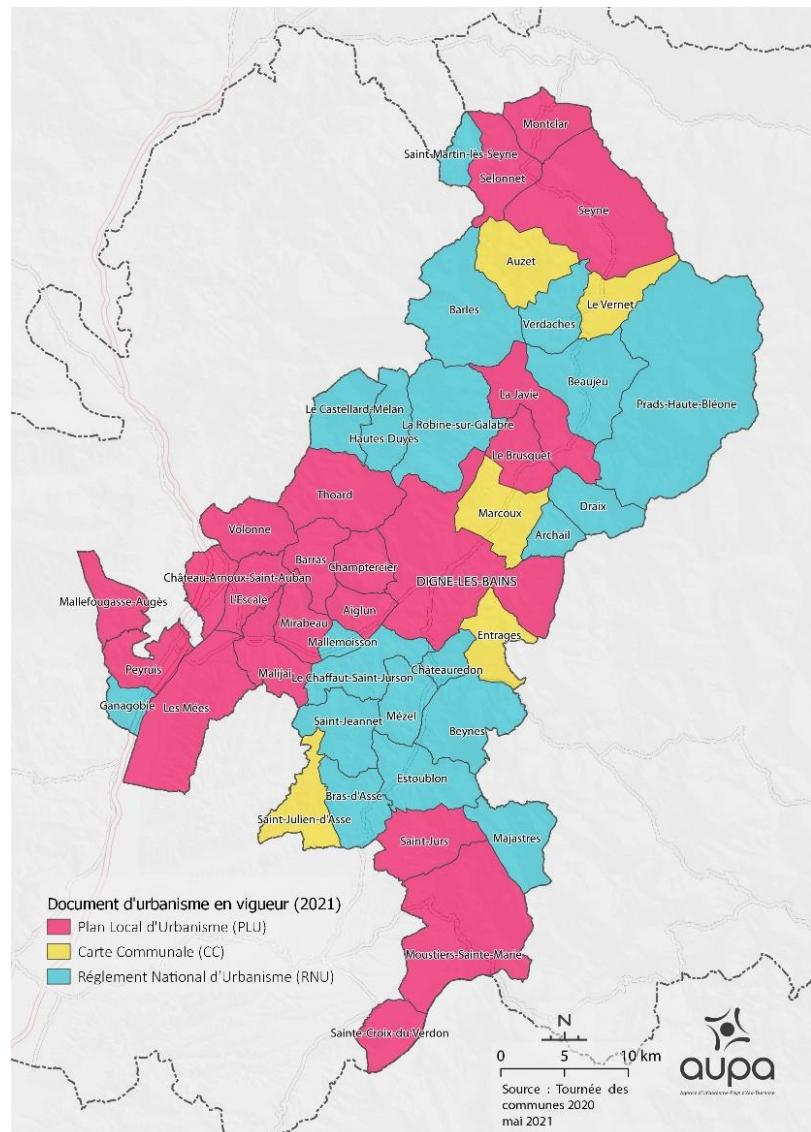
Le premier est le passage de certaines communes en PLU. L'autre, plus courant en milieu rural sur de petites communes, est de s'accommoder du RNU.

Le choix de l'un ou de l'autre repose essentiellement sur le type de projet communal (extension urbaine, réhabilitation de l'existant, souhait de contenir sa croissance...), sur le niveau de revenu de la collectivité et sur son niveau d'ingénierie en planification.

Avec 41% des communes en RNU et plus de la moitié (52%) non couvertes par un PLU, le degré d'application des grands documents stratégiques (PLH, SCoT, SRADDET...) au niveau local peut poser question.

Les outils d'un PLU étant bien plus développés que les autres documents de planification, il apparaît que certains territoires seront mieux à même de répondre aux grandes orientations définies dans les documents supra-communaux.

Ainsi il est important que les documents stratégiques prennent en compte ces différences en termes de capacités de développement pour éviter de creuser des fractures territoriales déjà existantes.



### L'identification des gisements fonciers

#### Rappel du contenu d'un Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation pour **6 années** qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- Un diagnostic habitat / volet foncier
- Un document d'orientations et des objectifs logements
- Un programme d'actions et des objectifs territorialisés.

Depuis le décret n°2018-142 du 27 février 2018, pris en application de l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté, le diagnostic du PLH doit désormais comporter une analyse des marchés.

fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements et de prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH.

Concernant le recensement de l'offre foncière : il peut s'agir d'un pré-diagnostic (estimation du potentiel foncier brut, capacités des zones urbanisables non encore bâties). Ce recensement n'a pas à figurer exhaustivement dans le diagnostic afin d'éviter la spéculation (source DREAL Pays de la Loire).

Méthode utilisée pour l'estimation du potentiel foncier disponible :

## **ETAPE 1: DELIMITATION DU PERIMETRE D'ANALYSE**

### → **Définition d'enveloppes urbaines**

(source travaux du SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration par Provence Alpes Agglomération et le bureau d'études CITADIA. Des typologies d'espaces bâties, caractérisées au regard du contexte local, ont été identifiés et présentées en comité de pilotage :

- Les bourgs et villages
- Les groupes de constructions et les hameaux de plus de 10 constructions
- Les groupes de constructions et hameaux de moins de 10 constructions.

C'est à partir de cette classification que sera proposé l'analyse des capacités de densification et de mutation du territoire.

Pour rappel, le SRADDET de la Région Sud fixe comme objectif de concentrer les nouveaux développements au sein des enveloppes urbaines définies dans le SCoT. Par ailleurs l'identification des enveloppes « densifiables » doit répondre à la notion de continuité imposée par la loi Montagne.

L'identification de ces enveloppes urbaines s'est faite en plusieurs temps :

### 1. Pour les enveloppes bâties des bourgs et villages

Une zone tampon de 25 mètres autour des éléments identifiés comme artificialisés est appliquée (bâti mais également terrains de sport, espaces aménagés etc.), permettant de s'assurer d'une distance maximum de 50 m entre le bâti ; Une autre zone tampon de -10 m est appliquée (érosion). Cette dernière permet de rapprocher la

limite extérieure de l'enveloppe ainsi définie au plus près des éléments artificialisés ; Ces critères ne sont appliqués que sur les enveloppes bâties répondant aux critères retenus pour définir la typologie « bourg et village ».

### 2. Pour les enveloppes bâties des groupes de constructions et hameaux de plus de 10 constructions

En dehors des bourgs et villages : un buffer de 15m a été appliqué autour du bâti restant pour garder une distance maximale de 30m en cohérence avec le caractère plus compact de ces formes urbaines et la nécessité de maintenir une capacité d'accueil cohérente.

Une autre zone tampon de -5m est appliquée (érosion). Cette dernière permet de rapprocher la limite extérieure de l'enveloppe ainsi définie au plus près des éléments artificialisés.

Les hameaux et groupes de plus de 10 constructions ont été automatiquement retenus.

### 3. Pour les enveloppes bâties des groupes de constructions et hameaux de 5 à 10 constructions

N'ont été retenues que les groupes répondant aux caractéristiques retenues pour définir la typologie « groupes de constructions traditionnelles de moins de 10 constructions » sur la base d'une analyse au cas par cas.

### → **Intégration des zones AU des PLU et des documents d'urbanisme en vigueur**

Pour les travaux du PLH et en complément des enveloppes urbaines définies dans le SCoT, les zones à urbaniser dites « zones AU » sont intégrées au périmètre d'analyse. Ces zones correspondent en effet aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Au regard de la temporalité du PLH, 6 ans, et des projets à vocation logement qu'elles pourraient contenir, ces zones sont intégrées au périmètre d'analyse du potentiel foncier des communes.

## **ETAPE 2 : IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER BRUT DANS L'ENVELOPPE CONSTRUCTIBLE**

### → **Les gisements fonciers**

(Source : UrbanSimul trié / travaux du SCOT)

UrbanSimul est un outil d'analyse des gisements fonciers **à partir des documents d'urbanisme mis en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme**.

Développé par l'INRA et le CEREMA depuis 2012, l'outil Urban Simul est actuellement disponible sur l'ensemble des communes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Une vingtaine de règles est appliquée pour aboutir à une identification des unités foncières nues physiquement et réglementairement constructibles) et des unités foncières partiellement bâties disposant d'un espace résiduel physiquement et réglementairement constructible dans une hypothèse détachement de parcelles.

Afin de disposer d'une vision du foncier disponible uniquement en densification de l'enveloppe urbaine, les gisements fonciers identifiés par UrbanSimul ont été retraités de la manière suivante :

- Le gisement identifié par UrbanSimul a d'abord été intersecté avec les enveloppes urbaines.
- Les parcelles (dents creuses) et parties de parcelles (division parcellaire) inférieure à 500m<sup>2</sup> ont été supprimées (le seuil de 500m<sup>2</sup> correspond à la taille moyenne des parcelles sur le territoire du SCoT).
- Enfin un traitement a été réalisé pour redécouper le gisement à la parcelle et éliminer les formes non mobilisables.

### ETAPE 3 : VALIDATION DE LA BASE AVEC LES COMMUNES

Travail avec les communes à l'aide de l'atlas foncier (envoi, rencontre...) pour prendre en compte les différents éléments ne pouvant pas être connus par les bases de données (connaissance du territoire) :

- Opérations d'aménagements (ZAC/PUP...)
- Permis d'aménager / permis de construire nouvellement déposés ;
- Rétention foncière de la part des propriétaires ;
- Topographie, accessibilité ;
- Volonté de changement de vocation/ nouveau projet ;
- Temporalité des projets (Court terme/ 3ans, Moyen terme/ 6ans, Long terme au-delà du PLH)
- Bassin de rétention, équipement nécessaire à l'aménagement de la zone ;
- Étude faune-flore
- Autres...

### Le diagnostic foncier

#### Sur la durée du PLH, une surface nette de 93,6 hectares potentiellement mobilisables

*Précautions d'usage : un coefficient de 20% a été appliqué sur le potentiel foncier identifié dans les zones AU pour pallier les impacts fonciers de l'aménagement des voiries et réseaux divers (VRD) au sein des projets d'aménagement.*

A l'issue des rencontres avec les maires des communes de Provence Alpes Agglomération, le foncier potentiellement mobilisable pour la réalisation des projets de logements neufs identifiés par les maires et leurs équipes sur les 6 prochaines années (sur les parcelles pour lesquelles un potentiel de logements a pu être identifié par les élus des communes). Sur quelques secteurs, situés à L'Escale, Les Mées et Montclar, les élus n'ont pu estimer un volume de logements potentiels au sein de ces secteurs.

Le tiers du foncier envisagé pour les projets de logements neufs concerne les deux principales polarités de l'agglomération, à savoir Digne-les-Bains (23,2 % du foncier identifié sur l'ensemble de l'agglomération) et Château-Arnoux-Saint-Auban (10,5% du foncier repéré dans l'ensemble des communes).

PAA	U (ha)	AU (ha)	Autres (ha)	Total (ha)
Court terme	18,0 ha	11,2 ha	7,7 ha	37,0 ha
Moyen terme	31,6 ha	14,5 ha	10,5 ha	56,7 ha
<b>PLH</b>	<b>49,7 ha</b>	<b>25,8 ha</b>	<b>18,2 ha</b>	<b>93,6 ha</b>

*Autres : zones urbanisables des communes couvertes par des cartes communales ou se trouvant en RNU.*

Sur les 93,6 ha potentiellement mobilisables sur les 6 années à venir, 37,0 ha pourraient l'être à court terme, c'est-à-dire durant les trois premières années du PLH, et 56,7 ha sont envisagés sur la seconde partie du PLH. Ainsi, ce sont environ 15,6 ha qui devraient être mobilisés chaque année pour la production de logements neufs sur l'ensemble des 46 communes de l'agglomération.

L'essentiel du foncier potentiellement mobilisable se trouve dans les zones U (49,7 ha) et AU (25,8 ha), soit 81% du foncier identifié lors des rencontres avec les maires et leurs équipes. Le reste du foncier identifié se situe dans les zones urbanisables des communes couvertes par des Cartes Communales ou se trouvant en Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Pour autant, il est important de préciser qu'il s'agit d'un foncier potentiellement mobilisable. En effet, dans certaines communes et pour un certain nombre de parcelles ou de secteurs identifiés, les élus et leurs équipes n'ont pu identifier

REÇU EN PREFECTURE

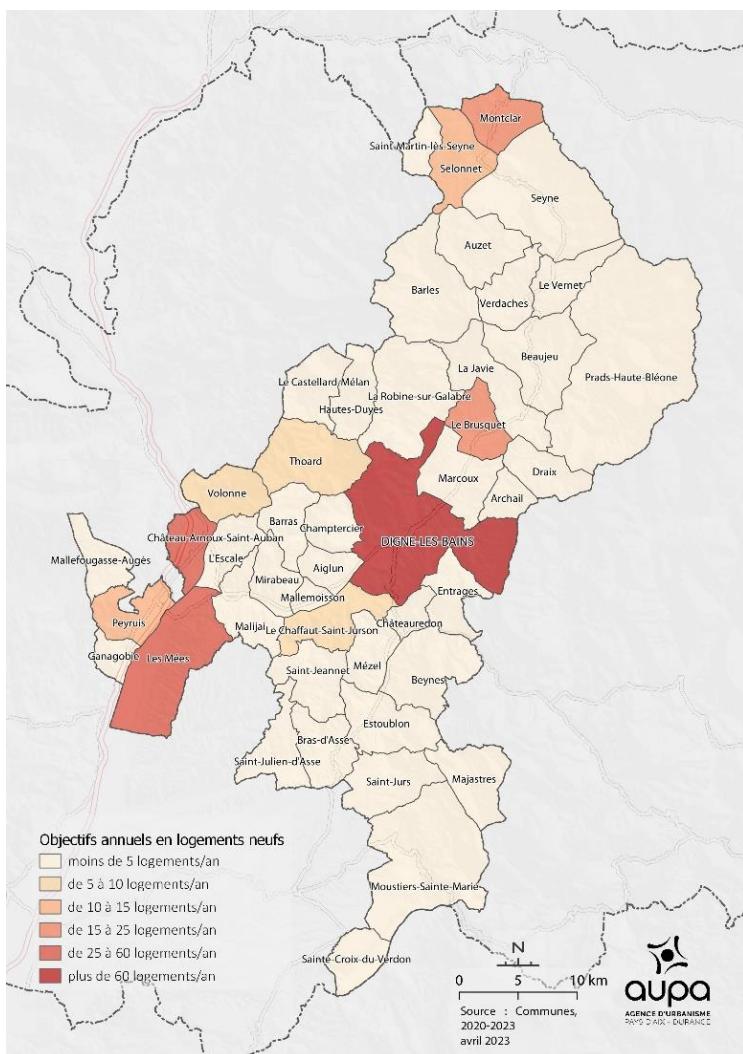
le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

précisément les surfaces qui pourraient être mobilisées par les projets identifiés. Selon le niveau de maturation des projets et la connaissance des élus qui peut n'être que partielle, ou bien encore le manque de visibilité sur les projets pouvant être portés par leurs administrés, il apparaît complexe d'avoir une représentation précise du foncier qui sera réellement mobilisé sur les 6 prochaines. Cette connaissance pourra être affinée lors des rencontres qui se tiendront avec les communes tout au long de la durée du PLH.

Les gisements repérés dans le PLH ne constituent pas la réalité exacte du foncier qui sera mobilisé pour la construction des logements projetés durant les 6 prochaines années. Ceux-ci, définis au regard du parcellaire actuel et des gisements identifiés dans les travaux du SCoT, ne reflètent pas l'image parfaite du foncier qui sera consommé dans la mesure ou la connaissance de ces projets et leur surface exacte n'était pas forcément connue par les élus ni parfaitement arrêtés au moment de l'élaboration du PLH.



Commune	Total 6 ans PLH	soit par an
Aiglon	9	2
Archail	0	0
Auzet	5	1
Barles	4	1
Barras	1	0
Beaujeu	6	1
Beynes	3	1
Bras-d'Asse	3	1
Le Brusquet	115	19
Le Castellard-Mélan	2	0
Le Chaffaut Saint-Jurson	48	8
Champtercier	27	5
Château-Arnoux-Saint-Auban	204	34
Châteauredon	2	0
Digne-les-Bains	415	69
Draix	2	0
Entrages	0	0
L'Escale	26	4
Estoublon	12	2
Ganagobie	3	1
Hautes-Duyes	2	0
La Javie	9	2
Majastres	0	0
Malefougasse-Auges	6	1
Malijai	21	4
Mallemoisson	32	5
Marcoux	25	4
Les Mées	172	29
Mézel	4	1
Mirabeau	16	3
Montclar	102	17
Moustiers-Sainte-Marie	6	1
Peyruis	89	15
Prads-Haute-Bleone	0	0
La Robine-sur-Galabre	10	2
Saint-Jeanet	0	0
Saint-Julien d'Asse	5	1
Saint-Jurs	14	2
Saint-Martin-les-Seyne	1	0
Sainte-Croix-du-Verdon	0	0
Selonnet	93	16
Seyne	15	3
Thoard	33	6
Verdaches	6	1
Le Vernet	9	2
Volonne	44	7
<b>Provence Alpes Agglomération</b>	<b>1601</b>	<b>267</b>

## Environ 1 600 logements neufs sur les 6 prochaines années

Sur la durée du PLH (2023-2028), le potentiel de logements neufs est estimé à 1 601 logements, dont un peu moins de la moitié sont prévus à court terme et 51% à moyen terme, soit environ 267 logements/an.

La moitié de l'offre nouvelle projetée est portée par les trois principales communes de l'agglomération, à savoir Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées, et en premier lieu par la ville centre de l'agglomération qui à elle seule porterait 26% de la production neuve de l'agglomération (415 logements sur les 6 ans du PLH). 204 logements sont projetés à Château-Arnoux-Saint-Auban, soit 13% des objectifs intercommunaux et 172 logements devraient être construits aux Mées, soit 11% des objectifs totaux de l'agglomération.

Les communes du Brusquet, de Selonnet, de Peyruis et de Montclar projettent quant à elles de produire entre 15 et 19 logements par an en moyenne sur la période du périodes, soit environ 400 logements.

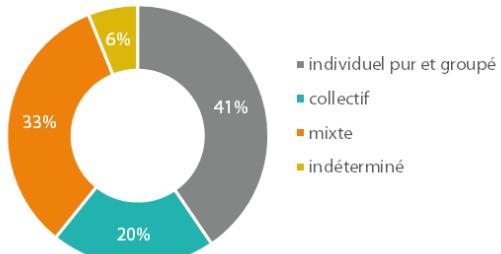
PAA	Potentiel logements	répartition	soit par an
Court terme	789	49%	132
Moyen terme	812	51%	135
<b>Total PLH</b>	<b>1 601</b>	<b>100%</b>	<b>267</b>

## Une offre nouvelle de logements marquée par la forte représentation des logements mixtes et collectifs

L'analyse de l'offre nouvelle de logements identifiée lors des rencontres avec les élus met en évidence une forte représentation des projets de logements collectifs (20%) et mixtes (33%), formant plus de la moitié des nouveaux logements projetés.

Dans les communes les plus attractives de l'agglomération, l'offre de logements collectifs et

Typologie des logements prévus durant les 6 prochaines années dans les communes de Provence Alpes Agglomération



mixtes est majoritaire, notamment au Brusquet (70% des logements prévus en collectif), aux Mées (83% de logements mixtes et 14% de collectifs), à Digne-les-Bains (39% de logements mixtes et 29% de logements collectifs), à Château-Arnoux-Saint-Auban (16% de collectifs, 52% de mixtes) et 45% de logements collectifs à Peyruis.

Typologie	Total	soit
individuel pur et groupé	648	40%
collectif	325	20%
mixte	530	33%
indéterminé	98	6%
<b>Total</b>	<b>1 601</b>	<b>100%</b>

Les projets de logements individuels (purs et groupés), principalement portés par des particuliers constituent par ailleurs 40% de l'offre future, et prédominent dans les communes les plus rurales de l'agglomération.

Sur les 6 années à venir, dans 29 communes, l'individuel représentera l'intégralité des nouveaux logements, soit 286 logements individuels sur les 648 projetés dans l'ensemble de l'agglomération entre 2023 et 2028. Cette prédominance s'explique notamment par les caractéristiques des communes et du territoire, où l'habitat individuel constitue l'essentiel de l'offre existante, en particulier dans les plus petites communes de l'agglomération.

## Aperçu des densités pour projets les plus avancés

Très peu de projets de logement sont aujourd'hui suffisamment murs pour qu'une densité à l'échelle des communes soit calculée. Quelques projets bien définis peuvent cependant apporter de premiers éléments relatifs à la densité.

Commune	Opération	ha	densité (lgts/ha)
Le Chaffaut-Saint-Jurson	34 logements locatifs sociaux	0,70 ha	48 lgts/ha
	Projet d'habitat inclusif (T6 en RDC et 8 logements sociaux en étage)	0,3 ha	30 lgts/ha
Château-Arnoux-Saint-Auban	Réhabilitation du gymnase, Fond Friches, 18 logements sociaux avec Unicil	0,2 ha	109 lgts/ha
	24 logements sociaux avec ERILIA	1,1 ha	23 lgts/ha
Digne-les-Bains	52 logements sociaux avenue Pompidou	0,3 ha	200 lgts/ha
	11 logements PSLA aux Basses Sièges	0,9 ha	12 lgts/ha
Ganagobie	Démolition-reconstruction de 2 logements communaux	0,06 ha	30 lgts/ha
Le Brusquet	Résidence service pour seniors de 80 logements	1,5 ha	55 lgts/ha
	Hameau des Roselières, 25 logements locatifs sociaux	0,5 ha	48 lgts/ha
Les Mées	Hameau des Chênes (46 logements locatifs sociaux + extension de 45 logements)	0,5 ha	51 lgts/ha
Mirabeau	Secteur d'OAP, 8 logements	0,4 ha	18 lgts/ha
Peyruis	Projet de 40 logements sur une parcelle	1,7 ha	23 lgts/ha
Selonnet	OAP secteur des Bastides, 10 logements	0,7 ha	13 lgts/ha
Thoard	Porjte de lotissement communal de 17 logements	1,6 ha	11 lgts/ha

## Une diversité de projets pour répondre à des besoins multiples

Bien que l'essentiel de l'offre nouvelle en logements individuels soit porté par des particuliers sur du foncier privé, il n'en demeure pas moins que certaines communes, à l'image notamment de Château-Arnoux-Saint-Auban, Marcoux, La Robine-sur-Galabre, ou bien encore Barles envisagent la construction de logements individuels sur des parcelles dont les communes sont propriétaires, soit en vue de les vendre à des particuliers ou à des constructeurs soit dans l'optique de développer davantage le parc de logements communaux pour accueillir de nouveaux ménages dans les communes.

L'offre collective, peu développée dans l'ensemble de l'agglomération va être étoffée dans les années à venir. Plusieurs projets de logements collectifs ont été identifiés lors des rencontres avec les maires et leurs équipes, comme à Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, à Volonne ou bien encore à Montclar.

En complément de cette offre, des projets de logements sociaux ont également été répertoriés dans plusieurs communes de l'agglomération, notamment :

- Au Chaffaut-Saint-Jurson, une trentaine de logements locatifs portés par le bailleur social Unicil ;
- Aux Mées, deux projets de logements sociaux (environ 70 logements), tous deux portés par Unicil sont également en projet ;
- À Digne-les-Bains, sur le secteur de Basse-Sièyes, 11 logements PSLA sont portés par le bailleur Habitations Haute Provence et 52 logements locatifs sociaux sont prévus avenue Pompidou (20 T2, 20 T3, 10 T4 et 2 T5) ;
- À Château-Arnoux-Saint-Auban, plusieurs projets de logements locatifs sociaux sont répertoriés : 8 logements sociaux à Saint-Auban dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif comprenant un T6 pour une colocation de personnes à mobilité réduite, 10 logements sociaux envisagés sur le site d'OAP Font Subrane, 24 sont projetés sur des parcelles appartenant à la commune ainsi qu'au bailleur social ERILIA. 18 logements sociaux sont projetés dans le cadre de la réhabilitation du Gymnase Paul Lavie (Fond Friche).
- A Volonne, 15 logements locatifs sociaux portés par Habitations Haute Provence,

sous la forme d'un petit collectif en R+1, sont projetés sur le secteur Femuy.

Des projets à destination de publics spécifiques ont également été recensés, notamment en direction des aînés. La commune du Vernet souhaiterait transformer une aile vacante du gîte d'étape dans l'optique de proposer entre 8 et 10 logements à des personnes âgées dépendantes, sans pour autant qu'il s'agisse d'un EHPAD. Au Brusquet, une résidence services seniors de 80 logements devrait voir le jour dans les prochaines années, à proximité de la mairie. Dans la commune des Mées, l'ancien EHPAD va être déplacé sur un foncier communal non loin de la zone d'activités de la Taura et comptera 72 lits.

Une structure collective d'une quinzaine de logements à destination de l'Association pour les Jeunes Adultes Handicapés (APAJH) a par ailleurs été identifiée sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban. Un projet de d'habitat inclusif comprenant un grand logement T6 à destination des personnes à mobilité réduite est également en projet dans cette commune.

La commune de Volonne porte un projet d'habitat partagé « Bien vieillir » en partenariat avec Habitations Haute Provence destiné à accueillir des personnes âgées dans un bâtiment de 12 logements en rez-de-chaussée.

Enfin, dans les communes de la Vallée de la Blanche, et plus précisément à Montclar et Selonnet, des projets de logements ou d'hébergements à vocation touristique : habitat insolite et projets de résidences secondaires à Selonnet, projets de deux immeubles collectifs pour la création de résidences secondaires à la station de Saint-Jean à Montclar.

Certaines communes souhaitent, quant à elle, mettre l'accent sur la réhabilitation du parc existant en concentrant leurs interventions en matière d'habitat sur le centre ancien de leur commune, à l'image des Mées qui a fait le choix de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur son centre ancien, ou de la commune de Seyne (retenue dans le cadre du programme Petites Villes de Demain), pour qui la priorité se trouve également sur son centre ou de nombreux logements et locaux commerciaux sont aujourd'hui inoccupés.

Château-Arnoux-Saint-Auban, (retenue au programme Petites Villes de Demain), a par ailleurs lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU avec Solihà Provence, tout comme la commune de Seyne.

La commune de Volonne a également lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et de RHI pour traiter deux îlots dans le centre ancien (îlot Vière et îlot rue Étroite). Des logements vacants sont par ailleurs en cours de rénovation, ou devraient l'être durant les six prochaines années, sur deux immeubles de 4 logements chacun (cours Jacques Paulon et Place Amiral Peyron).

A Digne-les-Bains, une opération de Résorption de l'Habitat Indigne et de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (RHI-THIRORI) est en cours sur l'Îlot Pied de Ville pour la restructuration d'une vingtaine de logements. La ville réfléchit par ailleurs au lancement d'une seconde opération de RHI-THIRORI pour un immeuble se trouvant rue de l'ancienne mairie (environ 10 logements, projet à long terme).



2023 **PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT**

# Document d'orientations

# Rappel réglementaire

## Article L302-1 du CCH

Le PLH définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le PLH se compose d'un diagnostic habitat et foncier qui doit permettre d'aboutir, sur des bases objectives, à des scénarios et des orientations et un programme d'actions partagés par les acteurs et les élus.

Le PLH doit être compatible avec les orientations et les prescriptions définies dans le SCoT. Ses objectifs doivent être retranchés dans les PLU. Le PLH s'inscrit également dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et du SRADDET de la Région Sud.

Le PLH n'est ainsi pas opposable au tiers mais :

- S'impose aux PLU,
- Doit être compatible avec les dispositions du SCoT,
- Doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDLHAPD, SDAGV...) et les ambitions régionales (SRADDET),
- Doit définir les principaux axes d'une stratégie foncière communautaire.

## Les principes généraux

# Le contenu réglementaire du document d'orientations

Article R302-1-2 du CCH

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

# Processus d'élaboration de la stratégie habitat

Créée le 1er janvier 2017 par la fusion de cinq communautés de communes (Asse-Bléone-Verdon, Duyes et Bléone, Haute Bléone, Moyenne Durance, Pays de Seyne), Provence Alpes Agglomération a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du conseil communautaire le 13 février 2019, dans le cadre de sa compétence « Equilibre social de l'Habitat ».

Ce document stratégique est l'un des premiers pour cette agglomération de 46 communes, composée d'une ville-centre, Digne-les-Bains qui compte environ 16 000 habitants, de trois communes du plus de 2 500 habitants, Château-Arnoux-Saint-Auban, les Mées et Peyruis, et de 28 communes de moins de 500 habitants, dont 10 de moins de 100 habitants.

Provence Alpes Agglomération a souhaité que l'élaboration de ce premier PLH s'inscrive dans une démarche participative large pour partager les enjeux et alimenter le projet durant chacune des trois phases d'élaboration du document en associant aux réflexions les partenaires institutionnels (services de l'Etat, Département, Région Sud, PNR du Verdon...), les acteurs et professionnels de l'habitat du territoire (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, Action Logement, notaires, agents immobiliers, EPF, ADIL...).

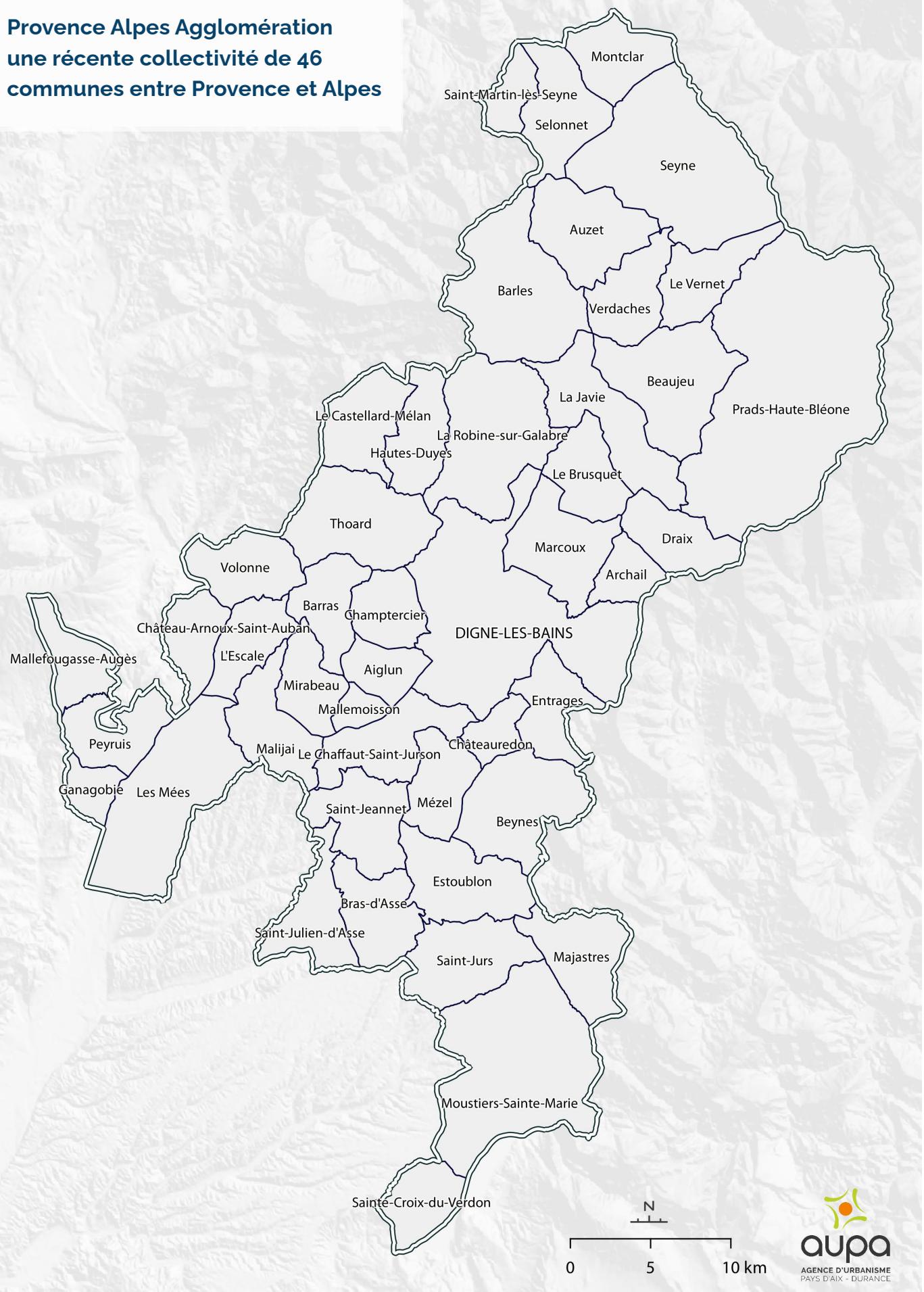
Pour cela, deux sessions de rencontres ont été organisées avec les élus des communes à l'automne 2019 et à l'automne 2020 afin de collecter des informations sur les projets en matière d'habitat et les attentes des élus, d'évoquer les besoins en logements et des dysfonctionnements rencontrés dans les communes.

Des rencontres partenariales avec les acteurs professionnels et institutionnels se sont tenues en décembre 2019 afin de partager les grands constats issus du diagnostic et de confronter ces résultats aux regards de ces acteurs.

Les comités de pilotage, très larges, et réunissant de nombreux participants (élus, services de l'Etat, Région, Département, acteurs et professionnels de l'habitat...) ont également été des moments privilégiés pour restituer l'avancée des travaux et faire émerger les enjeux communs de cette récente communauté d'agglomération et échanger sur les choix de développement du territoire souhaité par ses élus.

L'ensemble de ces interventions a permis de compléter les réflexions engagées lors des comités techniques réunissant les techniciens de Provence Alpes Agglomération, les services de l'Etat, l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance, mais également la Région Sud et le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence.

**Provence Alpes Agglomération**  
une récente collectivité de 46  
communes entre Provence et Alpes



# Rappel des éléments de cadrage

A l'issue du diagnostic quatre grands enjeux ont émergé, et résultent de constats partagés, validés lors du premier Comité de Pilotage du PLH le 21 février 2020. Ceux-ci ont par la suite guidé la définition des orientations, puis du programme d'actions.

## 1<sup>er</sup> ENJEU

### Soutenir l'attractivité résidentielle du territoire

Un essoufflement démographique à l'échelle de Provence Alpes Agglomération, excepté dans le carrefour Durance/ Bléone.

Un marché essentiellement orienté vers l'accession en individuel.

Une demande locative qui existe, mais une offre relativement limitée en volume.

Des projets novateurs / innovants en matière d'habitat (habitat participatif, écoquartier, habitat inclusif, habitat passif, habitat léger...).

Une diversité du profil des ménages : jeunes, familles monoparentales, ménages âgés etc. qui induit une diversification des besoins en logements.

Une faible tension sur le parc locatif social avec des programmes très anciens à réintégrer dans une dynamique vertueuse.

Une demande en logements de plus en plus « sélective » (cadre de vie, niveau de prestations des logements, équipements...) qui renforce la concurrence en termes d'attractivité résidentielle au sein de l'agglomération et avec les territoires voisins.

## 2<sup>e</sup> ENJEU

### Améliorer, adapter et renouveler le parc de logements privés

Des gisements de logements vacants à mobiliser dans les communes.

Une problématique autour des « lits froids » et « tièdes » dans les stations de la vallée de la Blanche, notamment à Montclar.

Des besoins d'adaptation du parc de logements pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement et handicap et favoriser le maintien à domicile.

Des besoins transversaux, à l'échelle de toutes les communes, d'amélioration des performances énergétiques du parc, de rénovation de l'existant.

Un niveau de qualité du parc qui pénalise l'attractivité résidentielle du territoire, à Digne-les-Bains, comme dans les autres communes.

## 3<sup>e</sup> ENJEU

### Répondre aux besoins en logement des ménages les plus vulnérables

Une dépendance des personnes âgées amenée à se renforcer dans les années à venir, une grande partie des plus de 60 ans vivent aujourd'hui dans une maison.

Des structures d'accueil pour les publics les plus vulnérables situées principalement à Digne-les-Bains.

Une offre dédiée aux personnes âgées concentrée dans les principales communes de l'agglomération.

Des communes qui ne trouvent pas de bailleurs sociaux pour réaliser des programmes de logements locatifs sociaux.

## 4<sup>e</sup> ENJEU

### Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'actions habitat

Les communes de Provence Alpes Agglomération ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie correspondants, et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitat.

Peu d'outils de maîtrise foncière ou d'orientation de la production de logements dans le cadre des documents d'urbanisme communaux, quand ceux-ci existent.

La conduite des projets et actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, évolutions fréquentes...).

REÇU EN PREFECTURE  
le 30/06/2023

Application agréée E-legale.com  
99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023

# Les quatre orientations du premier PLH de l'agglomération

Chacune de ces orientations se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre durant les 6 prochaines années. 14 actions ont ainsi été définies.

ORIENTATION 1 : **Optimiser les capacités du parc existant / revitaliser les centres**

ORIENTATION 2 : **Accompagner un développement résidentiel vertueux**

ORIENTATION 3 : **Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement**

ORIENTATION 4 : **Piloter et animer la politique locale de l'habitat**

## Orientation 1

### Optimiser les capacités du parc existant / revitaliser les centres

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic territorial du PLH, et notamment les rencontres avec les élus et les acteurs de l'habitat ont mis en lumière les constats relevés au travers des analyses statistiques autour du parc existant et sa mobilisation en matière de création de logements.

Le développement du parc de logements ne se résume pas à la seule construction de logements neufs. Les volontés de production de logements ne doivent pas se traduire par un délaissage du parc existant d'autant plus que sa mobilisation permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'amélioration du parc existant peut jouer un rôle essentiel dans la redynamisation du territoire et les capacités à accueillir et retenir les habitants sur le territoire. Il semble important de ne pas laisser le parc de logements existant se dévaloriser, ce qui peut nuire à l'attractivité du territoire et conduire, par effets cumulatifs à une aggravation des dysfonctionnements qui peuvent exister. Le parc existant constitue un gisement complémentaire à la construction neuve.

Dans l'agglomération :

- L'essentiel des nouveaux emménagements se réalisent dans le parc existant (près de 4 500 ménages vivent dans leur logement depuis moins de 2 ans quand près de 200 logements neufs sont livrés chaque année).
- La vacance est importante et en hausse. Elle est très marquée dans le centre de certaines communes de l'agglomération. Dans la Vallée de la Blanche, la vacance la plus importante est liée à la problématique des « lits froids » dont regorgent les stations (studios-cabines désuets et très peu occupés créant une impression de vacance).
- Le secteur résidentiel est responsable de 30% de la consommation énergétique du territoire, dans lequel les contraintes climatiques (période de froid et donc de chauffage plus longues) pèsent sur le budget des ménages : 20% d'entre eux se trouvent en situation de vulnérabilité énergétique et consacrent plus de 8,2% de leurs revenus pour chauffer leurs logements.
- Le parc de logements est vieillissant, en particulier dans les centres (et peu adapté aux modes de vies actuels), et contribue à une perte d'attractivité du territoire et une désaffection des centres.
- Plus de 6% du parc de résidences principales est potentiellement indigne, avec des volumes conséquents dans certaines communes.

Cette orientation vise ainsi à :

- rénover et réhabiliter environ 650 logements, soit environ 110 logements par an ;
- Améliorer le parc de logements existants, tant privé que public (logements communaux et parc des bailleurs sociaux), notamment dans les centres-anciens des communes ;
- Encourager la rénovation énergétique du parc existant ;
- Agir contre la vacance en remettant sur le marché 100 logements inoccupés durant les 6 prochaines années pour favoriser une redynamisation du territoire et des centres ;
- Intervenir sur la problématique des « lits froids » des stations de montagne.

## Orientation 2

### Accompagner un développement résidentiel vertueux

Les trajectoires résidentielles ne sont plus aussi linéaires qu'avant. Les ménages se font et se défont rapidement, les situations familiales évoluent, marquées par les allers-retours au domicile parental des jeunes, par le vieillissement de la population, par les aléas qui peuvent impacter durablement les situations vis-à-vis du logement (séparation, décès de l'un des conjoints, perte d'emploi...) mais aussi par l'évolution des modes de vie. Comme c'est le cas à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages se réduit dans l'agglomération. Les petits ménages tout comme les familles monoparentales sont en hausse. Aussi, à population constante les besoins en logement augmentent.

Dans l'agglomération, bien que la pression de la demande locative sociale soit faible et que Provence Alpes Agglomération ne soit pas soumise aux objectifs de la loi SRU, il n'en demeure pas moins que l'offre locative sociale doit continuer à se développer pour répondre à la demande en logements de ménages aux faibles ressources et garantir une diversité de l'offre et une qualité des opérations de logements.

À l'heure actuelle, dans ce territoire majoritairement rural, la production neuve est largement dominée par l'habitat individuel, bien que la surface des parcelles tende à se réduire du fait de la raréfaction foncière et des prix. Néanmoins, des formes alternatives de production de logements, plus respectueuses de l'environnement ont émergé sur le territoire intercommunal (écoquartier de Volonne, maisons passives d'Auzet...). La diversification de l'offre constitue un enjeu essentiel pour répondre à la diversité des besoins actuels et à venir mais également pour renforcer l'attractivité de l'agglomération. Dans certaines communes, l'offre locative est très peu, voire pas du tout, présente. Or, cette offre peut être nécessaire pour accueillir des jeunes ménages ou des personnes aux revenus modestes.

Cette orientation vise à :

- Produire environ 1 601 logements neufs sur les 6 prochaines années, soit environ 267 logements par an ;
- Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir, en mobilité résidentielle et/ou professionnelle.
- Accompagner le parcours résidentiel des habitants actuels et à venir, en développant une offre adaptée, diversifiée et accessible dans une logique de réduction de la consommation foncière ;
- Accompagner le développement de l'offre (locative et en accession) sociale pour répondre aux besoins des personnes les plus précaires ;
- Promouvoir les formes nouvelles de conception des logements, plus respectueuses de l'environnement.

#### LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS NEUFS POUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES

À la suite des rencontres réalisées avec les communes, sur la durée du PLH (2023-2028), environ 267 logements neufs devraient être construits chaque année, soit au total 1 601 nouveaux logements sur l'ensemble de l'agglomération. 49% des logements neufs sont projetés sur la première période du PLH et 51% sur la seconde partie du PLH.

Les trois principales communes de l'agglomération, à savoir Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées, contribueront à elles seules à la moitié de l'offre nouvelle projetée sur les six années à venir :

- 415 logements à Digne-les-Bains (26% de l'offre totale) ;
- 204 logements à Château-Arnoux-Saint-Auban (13% de l'offre totale) ;
- 172 logements aux Mées (11% de l'offre totale).

Commune	Total 6 ans PLH	soit par an
Aiglun	9	2
Archail	0	0
Auzet	5	1
Barles	4	1
Barras	1	0
Beaujeu	6	1
Beynes	3	1
Bras-d'Asse	3	1
Champtercier	27	5
Château-Arnoux-Saint-Auban	204	34
Châteauredon	2	0
Digne-les-Bains	415	69
Draix	2	0
Entrages	0	0
Estoublon	12	2
Ganagobie	3	1
Hautes-Duyes	2	0
La Javie	9	2
La Robine-sur-Galabre	10	2
Le Brusquet	115	19
Le Castellard-Mélan	2	0
Le Chaffaut Saint-Jurson	48	8
Le Vernet	9	2
Les Mées	172	29
L'Escale	26	4
Majastres	0	0
Mallefougassee-Augès	6	1
Malijai	21	4
Mallemoisson	32	5
Marcoux	25	4
Mézel	4	1
Mirabeau	16	3
Montclar	102	17
Moustiers-Sainte-Marie	6	1
Peyruis	89	15
Prads-Haute-Bléone	0	0
Saint-Jeannet	0	0
Saint-Julien d'Asse	5	1
Saint-Jurs	14	2
Saint-Martin-les-Seyne	1	0
Sainte-Croix-du-Verdon	0	0
Selonnet	93	16
Seyne	15	3
Thoard	33	6
Verdaches	6	1
Volonne	42	7
<b>Provence-Alpes-Agglomération</b>	<b>1 601</b>	<b>267</b>

## Orientation 3

### Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement

Le diagnostic a mis en évidence un vieillissement particulièrement important de la population dans l'agglomération. Un tiers des habitants du territoire a plus de 60 ans, et cette population croît plus rapidement que les autres classes d'âge, en diminution. Aucune commune n'est épargnée par ce phénomène.

Si l'offre collective en faveur des personnes vieillissantes et en situation de handicap est globalement satisfaisante dans le département (source : PDALHPD 2017-2022), il est nécessaire de prendre en compte la diversité des situations et d'apporter des réponses à une diversité de besoins pour favoriser le maintien à domicile, l'adaptation du parc existant, la création de places dans des structures spécialisées à coût abordable dans un environnement géographique favorable en termes d'accessibilité aux services, commerces, équipements, transports en commun...

L'agglomération accueille une importante population de réfugiés et de demandeurs d'asile hébergés de manière précaire dans différentes structures, essentiellement à Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Malijai.

À l'échelle de l'agglomération, la connaissance des besoins en logement des saisonniers est aujourd'hui particulièrement limitée. Pour ce public, le logement est une préoccupation majeure, pouvant être rare et cher en période d'afflux touristique. Certains salariés, faute de logements, recourent à des solutions de logement peu satisfaisantes, voire dangereuses (usage du véhicule ou de camions, camping parfois sauvage, colocataires dans des petits espaces etc.).

Face à ces constats, cette orientation se donne comme perspective :

- D'apporter des réponses à la diversité des besoins en logements pour les personnes âgées et handicapées, en entreprenant notamment des travaux d'adaptabilité et d'accessibilité des logements ;
- Une meilleure connaissance de l'offre existante et des besoins des actifs saisonniers afin de développer, si cela s'avérait nécessaire, des réponses adaptées en logement ;
- D'apporter un suivi des besoins en hébergement temporaire, d'insertion, d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus vulnérables ;
- De proposer une réponse aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

## Orientation 4

### Piloter et animer la politique locale de l'habitat

L'élaboration du PLH a été une opportunité pour l'agglomération de renforcer le dialogue entre les élus et de construire une approche partagée et transversale des enjeux et orientations, des perspectives de développement du territoire en matière d'habitat, indispensable pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intercommunale. Cet espace de discussions qui s'est développé durant l'élaboration du PLH, doit se pérenniser lors de sa mise en œuvre opérationnelle durant les six années à venir pour permettre d'évaluer les orientations et actions du PLH, de l'orienter, de le réajuster en fonction des préoccupations, du contexte et de l'évolution du territoire.

Au travers des rencontres réalisées avec les élus lors des tournées des communes, lors des rencontres partenariales réunissant une diversité d'acteurs de l'habitat du territoire mais également des comités de pilotage, les élus des communes ont, à de multiples reprises, fait part de leurs difficultés à mener à bien et faire éclore des projets sur leur territoire, faute de ressources humaines (ingénierie) ou financières. Nombre d'élus ont insisté sur la nécessité de bénéficier d'appuis, de référents, pour les aider à bâtir des projets et les mener à bien.

Par ailleurs, peu de communes disposent de réserves foncières ou ne peuvent en constituer pour mener des projets d'habitat pour accueillir de nouveaux habitants ou maintenir leur population dans la commune.

Cette orientation se donne pour perspective :

- D'assister les communes dans le suivi et la réalisation de leurs projets d'habitat grâce à une ingénierie renforcée et dédiée au profit des communes de l'agglomération et permettre la réalisation les projets et actions du PLH ;
- Une mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales) avec les documents supra-communaux et notamment le PLH pour favoriser sa mise en œuvre / son application ;
- D'utiliser les documents d'urbanisme et les procédures d'aménagement pour favoriser l'émergence des projets d'habitat ;
- De constituer un observatoire de l'habitat et du foncier afin de suivre la mise en œuvre des actions du PLH.

# Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

## La définition des objectifs de production

### LE SRADDET DE LA RÉGION SUD

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Sud est applicable depuis le 15 octobre 2019. Il définit des objectifs et des règles à moyen (2030) et long terme (2050) à destination des acteurs publics de la région. Ce document est opposable aux documents de planification territoriaux infrarégionaux.

Celui se fixe de grands objectifs en matière d'habitat et de logement et en particulier :

- Diminuer de 50% le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles à 375 ha/an à horizon 2030 ;
- Un objectif de croissance démographique de +0,4%/an à l'échelle régionale ;
- A horizon 2030, +30 000 logements par an, dont 50% de logements abordables ;
- A horizon 2050, une rénovation thermique et énergétique de 50% du parc ancien ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Une offre de transports intermodale à horizon 2022.

La Région Sud a été scindée en 4 grands espaces : l'Espace Azuréen, l'Espace Provençal, l'Espace Rhodanien et l'Espace Alpin.

Provence Alpes Agglomération fait pleinement partie de l'Espace Alpin.

Sur l'Espace Alpin, le SRADDET projette +33 000 habitants supplémentaires à horizon 2030 (et + 65 000 en 2050), calculé sur la base d'un taux de croissance annuelle de référence de +0,6%/an.

Cela représente, sur l'ensemble de l'Espace Alpin, un objectif de 3 000 logements neufs et réhabilités/an.

Provence Alpes Agglomération représente près de 12% des logements de l'Espace Alpin (11,8% selon le RP 2018 de l'INSEE)..

Parmi les 3 000 logements/an, l'agglomération devrait être à l'origine d'environ 354 logements neufs et réhabilités en moyenne chaque année.

Les objectifs de production neuve de l'agglomération sur les 6 prochaines années représentent un volume d'environ 1 601 logements sur cette période, soit environ 267 logements en moyenne chaque année. A cela s'ajoute un objectif de sortie de vacance d'environ 100 sur 6 ans, soit une moyenne de 16 logements chaque année.

Environ 70 logements communaux ont été identifiés dans le cadre de réhabilitation de diverses natures à mener sur les 5 prochaines années. S'ajoute à ces logements communaux, 120 logements privés ciblés par les maires et leurs équipes lors de la tournée des communes de l'automne 2020 sur lesquels des projets de réhabilitation devraient s'engager. Parmi ceux-ci, 20 logements sont issus de la restructuration de l'îlot Pied de Ville à Digne-les-Bains.

Il est nécessaire de rappeler que la commune des Mées s'est lancée dans une OPAH-RU, dont les objectifs quantitatifs ne sont pour l'heure pas connus. Château-Arnoux-Saint-Auban a également lancé début 2022, une étude pré-opérationnelle tout comme la commune de Seyne. La commune de Volonne a elle aussi engagé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et de RHI pour deux îlots dans son centre ancien.

Concernant le parc du principal bailleur social de l'agglomération (Habitations Haute Provence), au total 442 logements sont ciblés pour bénéficier d'une réhabilitation dans la convention d'utilité sociale en cours.

À ce jour, au regard de la production neuve et des projets identifiés en termes de réhabilitation (parc privé et public), ce sont donc 391 logements par an au total qui sont projetés (dont 267/an neufs et 124 logements/an en sortie de vacance et réhabilitation).

## LE SCOT DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

Le SCoT de Provence Alpes Agglomération, lancé par délibération en avril 2018, est en cours d'élaboration.

L'armature urbaine projetée en avril 2022 :

Communes	Armature provisoire (avril 2022)
Digne-les-Bains	Centre urbain majeur
Château-Arnoux-Saint-Auban	Centre-urbain secondaire
Les Mées, Malijai, Peyruis	Centres de proximité
Seyne	Pôle d'équilibre
Aiglun, Bras d'Asse, Champtercier, Le Brusquet, Le Chaffaut-Saint-Jurson, L'Escale, Mallemoisson, Mézel, Montclar, Moustiers-Sainte-Marie, Thoard, Selonnet, Volonne	Communes relais
Digne-les-Bains, Moustiers-Sainte-Marie, Sainte-Croix-du-Verdon, Montclar, Selonnet	Communes touristiques
Château-Arnoux-Saint-Auban, L'Escale, Volonne	Communes touristiques en émergence

Des compléments seront apportés au sein des bilans annuels et du bilan triennal du PLH dès lors que le SCoT de Provence Alpes Agglomération sera en vigueur.

*La loi du 22 août 2021, dite Loi Climat et Résilience, prévoit un article de programmation destiné à atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nettes des sols en 2050 (ZAN). Il prévoit que le rythme d'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi «doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.*

## LES BESOINS EN LOGEMENTS PROSPECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

SOURCE : PRÉSENTATION DES « SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS », 15 AVRIL 2022, CITADIA, MERCAT.

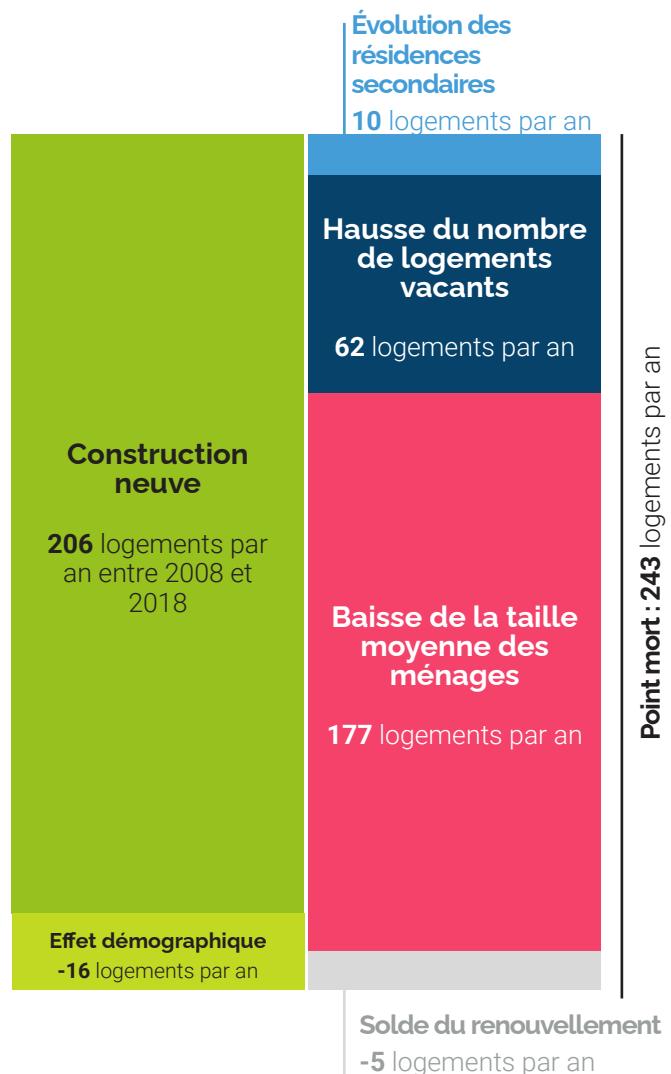
La notion de « point mort » mesure à posteriori la manière dont la construction neuve a été « consommée ». En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement un accueil supplémentaire d'habitants, un nouveau logement contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements.
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.
- Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du « desserrement des ménages » : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.

Sur Provence Alpes Agglomération, le point mort entre 2008 et 2018 est évalué à 243 logements/an. Il se décompose de la manière suivante :

- Lié au desserrement des ménages : 177 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène..
- Lié au renouvellement urbain : création spontanée de 5 logements par an au sein du parc existant.
- Lié à l'évolution du nombre de résidences secondaires qui génère un besoin de compensation de 10 logements par an.
- Lié à l'augmentation de la vacance : croissance de 62 logements par an (ne constitue pas un « besoin » pour le territoire compte-tenu d'un marché immobilier peu tendu).

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » (-16 logements par an).



SOURCE : PRÉSENTATION DES « SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS », 15 AVRIL 2022, CITADIA, MERCAT.

## LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE SORTIE DE VACANCE

Le parc de logements de l'agglomération est marqué par un taux de logements vacants important (10% en 2016), soit environ 3 300 logements vacants. Dans certaines communes, telles Digne-les-Bains (15%), Mézel (17%) ou bien encore Les Mées (15%), la vacance est particulièrement forte.

Le PLH se donne ainsi pour objectif de remettre sur le marché environ 100 logements vacants sur les 6 prochaines années, soit environ 16 logements chaque année.

Cet objectif s'accompagne de dispositifs d'amélioration de fonctionnement résidentiel en cours d'écriture (OPAH RU, PVD) ou à l'oeuvre (RHI-THIRORI, PIG, ORT) dont les objectifs en terme de sortie de vacance viennent compléter l'objectif du PLH.

Ces objectifs de sortie de vacances constituent une offre complémentaire à la production neuve et permettent de réinvestir le patrimoine existant, d'autant plus nécessaire dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces.

## LES PRÉCONISATIONS EN TERMES DE DENSITÉ DÉFINIE DANS LE SCOT DE PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION

Le SCoT de l'agglomération étant en cours de définition au moment de l'arrêt du PLH, les nouveaux projets répondront aux objectifs de densité définis dans le futur SCoT de Provence Alpes AggloMération.

Des précisions seront apportées au fil des arbitrages de l'AggloMération sur le SCoT et dans le bilan triennal du PLH.

## LE SCÉNARIO RETENU AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENT SOCIAL ET LES RÉHABILITATIONS

Les objectifs globaux de production de logements pour le 1<sup>er</sup> PLH de l'agglomération sont les suivants :

- Construire environ 1 600 logements neufs entre 2023 et 2028 sur l'ensemble de l'agglomération, soit environ 267 logements chaque année, dont environ un quart à Digne-les-Bains.
- Remettre sur le marché environ 100 logements vacants, en priorité dans le centre des communes.
- Développer l'offre en logement social : environ 250 logements locatifs sociaux sont projetés sur les 6 prochaines années.
- S'inscrire dans une production de logements sociaux d'au moins 20% des résidences principales pour les trois communes de plus de 3 500 habitants (Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées).
- Réhabiliter le parc de logements existant :
  - Environ 190 logements privés et communaux ont été identifiés comme étant à rénover ou dont la rénovation est prévue lors des rencontres avec les maires et leurs équipes (environ 70 logements communaux et une centaine de logements privés, dont 20 liés à l'opération RHI-THIRORI de Digne-les-Bains).
  - Environ 420 logements locatifs sociaux devraient être réhabilités par Habitations Haute Provence et 34 logements devraient bénéficier d'une rénovation thermique.

Le nombre de logements qui devrait être rénové au cours des six prochaines années sera probablement plus élevé dans la mesure où plusieurs communes s'engagent, ou vont s'engager, dans des OPAH-RU et/ou de RHI (Les Mées, Château-Arnoux-Saint-Auban, Volonne, Seyne notamment).

# Détail de la programmation en logements pour le 1<sup>er</sup> PLH de Provence Alpes Agglomération

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS AU REGARD DE L'ARMATURE DU SCOT DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

Les objectifs définis à l'échelle de l'agglomération doivent s'inscrire en compatibilité avec les scénarios de développement du SCoT actuellement en cours d'élaboration.

Des précisions seront apportées au fil des arbitrages de l'Agglomération sur le SCoT.

## LES OBJECTIFS GLOBAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES (NEUF, SORTIE DE VACANCE, RÉHABILITATION DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL ET COMMUNAL)

Durant les 6 prochaines années, environ 1 600 nouveaux logements neufs sont prévus à l'échelle de l'agglomération. Digne-les-Bains concentrera 26% de l'offre nouvelle projetée durant les 6 prochaines années. Au-delà de l'offre neuve, s'ajoute un objectif de sortie de vacance d'une centaine de logements sur les six années à venir, soit environ 16 logements remis sur le marché chaque année.

Sur les 6 ans du PLH, le bailleur social Habitation Haute Provence (HHP) prévoit la rénovation thermique de 34 logements et la réhabilitation de 422 logements éligibles à un prêt de la Caisse des Dépôts. Unicil prévoit quant à lui de réhabiliter 75 logements sur l'ensemble du département des Alpes-de-Haute-Provence.

Au total, un objectif d'environ 2 350 logements est projeté dans le 1er PLH. Ils s'inscrivent au sein de projets de construction neuve, de réhabilitation, de rénovation et de sortie de vacance.

	Nombre de logements neufs projetés sur la durée du PLH	% de logements sur le total du PLH	Objectifs annuels du SCoT
Centre urbain majeur	415	26%	
Centre urbain secondaire	204	13%	
Centres de proximité	282	18%	
Pôle d'équilibre	15	1%	
Communes relais	548	34%	
Autres communes	137	9%	
<b>Total Agglomération</b>	<b>1 601</b>	<b>100%</b>	

*Centre urbain majeur : Digne-les-Bains*

*Centre-urbain secondaire : Château-Arnoux-Saint-Auban*

*Centres de proximité : Les Mées, Malijai, Peyruis*

*Pôle d'équilibre : Seyne*

*Communes relais : Aiglun, Bras d'Asse, Champtercier, Le Brusquet, Le Chaffaut-Saint-Jurson, L'Escale, Mallemoisson, Mézel, Montclar, Moustiers-Sainte-Marie, Thoard, Selonnet, Volonne*

	Nombre total de logements sur le PLH	Nombre de logements sortie de la vacance	Rénovation / Réhabilitation dans le parc privé	Rénovation / Réhabilitation dans le parc locatif social	Réhabilitation dans le parc locatif communal
Centre urbain majeur	415				
Centre urbain secondaire	204	Objectif : remettre sur le marché 100 logements vacants, en priorité dans les noyaux villageois	Environ 120 logements identifiés dans le parc privé	HHP : Rénovation thermique de 34 logements, réhabilitation de 422 logements éligibles à un prêt de la CDC	Environ 70 logements communaux à réhabiliter (rencontres avec les maires)
Centres de proximité	282				
Pôle d'équilibre	15				
Communes relais	548				
Autres communes	137				
<b>Total Agglomération</b>	<b>1 601 logements</b>	<b>100</b>	<b>Environ 120</b>	<b>456</b>	<b>Environ 70</b>
<b>Poids dans la production totale</b>	<b>68%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>

#### DES OBJECTIFS DÉCLINÉS À L'ANNÉE, SOIT 391 LOGEMENTS PAR AN :

	Nombre total de logements sur le PLH /an	Nombre de logements sortie de la vacance/an	Rénovation / Réhabilitation dans le parc privé/an	Rénovation / Réhabilitation dans le parc locatif social/an	Réhabilitation dans le parc locatif communal/an
Centre urbain majeur	69				
Centre urbain secondaire	34	Objectif : remettre sur le marché 16 logements vacants, en priorité dans les noyaux villageois	Environ 20 logements identifiés dans le parc privé	HHP : Rénovation thermique de 34 logements, réhabilitation de 422 logements éligibles à un prêt de la CDC	Environ 12 logements communaux à réhabiliter (rencontres avec les maires)
Centres de proximité	47				
Pôle d'équilibre	3				
Communes relais	91				
Autres communes	23				
<b>Total Agglomération</b>	<b>267 logements</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>76</b>	<b>12</b>
<b>Poids dans la production totale</b>	<b>68%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>19%</b>	<b>3%</b>

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES

Aucune commune de l'agglomération n'est pour l'heure assujettie à l'article 55 de la loi SRU. Provence Alpes Agglomération ne comptant pas 50 000 habitants. Elle n'est donc concernée par l'atteinte des 20 ou 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales (le taux de tension étant inférieur à 4 en 2021, source DREAL PACA). Provence Alpes Agglomération souhaite toutefois anticiper les évolutions démographiques qui pourraient conduire à l'application de la loi SRU. En ce sens, les communes de plus de 3 500 habitants (Digne-les-Bains,

Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées) déplient 25% de logements sociaux dans la production neuve projetée sur le PLH.

Suite aux échanges avec les communes, durant les six prochaines années, environ 250 logements locatifs sociaux sont projetés sur le territoire.

Des compléments seront apportés selon les arbitrages de l'agglomération sur le SCoT.

Sur la période 2023-2028, un objectif d'environ 250 logements sociaux.

	Nombre de logements sociaux neufs sur 6 ans	Nombre total de logements neufs sur 6 ans	% de logements sociaux dans la production totale
Centre urbain majeur	63	415	
Centre urbain secondaire	64	204	Environ 23%
Centres de proximité	77	282	
Pôle d'équilibre		15	
Communes relais	49	548	9%
Autres communes		137	
<b>Total Agglomération</b>	<b>253</b>	<b>1601</b>	<b>Environ 15%</b>

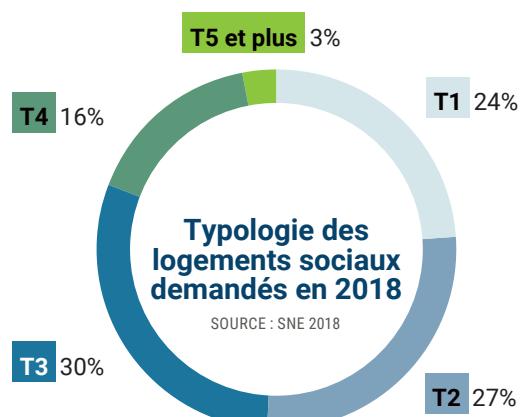
## LES PRÉCONISATIONS EN TERMES DE DENSITÉ DÉFINIE DANS LE SCOT DE PROVENCE ALPES AGGLOMERATION

Le SCoT de Provence Alpes Agglomération étant en cours d'élaboration, les objectifs en termes de densité de logements s'inscriront en cohérence avec les objectifs déterminés par le futur SCoT de l'agglomération.

## LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS À PRODUIRE

Le diagnostic du PLH a mis en évidence une prédominance des demandes de logements sociaux sur les T3, T2 et T1.

La conférence intercommunale du logement (CIL) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) devraient permettre d'affiner la connaissance des besoins et des publics cibles pour l'agglomération.



2023 PROGRAMME LOCAL  
2028 DE L'HABITAT

# Programme d'actions

# Rappel des orientations du Programme Local de l'Habitat

## ORIENTATION 1

Optimiser les capacités  
du parc existant  
et revitaliser les centres

Page 106

**Action 1** : Lutter contre la vacance  
dans le parc privé et résoudre les  
situations d'habitat indigne et de  
non-décence afin de revaloriser  
le parc existant et redynamiser le  
territoire

Page 106

**Action 2** : Encourager la  
rénovation, notamment  
énergétique, du parc privé existant  
pour garantir de meilleures  
conditions d'habitabilité pour les  
occupants

Page 108

**Action 3** : Conforter et  
accompagner la réhabilitation de  
l'offre locative sociale (parc des  
bailleurs, logements communaux)

Page 110

**Action 4** : Se donner les  
moyens d'agir pour résoudre la  
problématique des « lits froids »  
(et « lits tièdes ») pour remettre  
sur le marché une partie de ces  
logements peu ou pas exploités

Page 112

## ORIENTATION 2

Accompagner un développement résidentiel vertueux

Page 114

**Action 5** : Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements

Page 114

**Action 6** : Développer une offre de logements diversifiée et de qualité à l'échelle des 46 communes, adaptée à leurs spécificités, en limitant la consommation foncière

Page 116

**Action 7** : Maintenir une offre locative diversifiée pour répondre à la demande de la population en place et à venir

Page 118

## ORIENTATION 3

Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement

Page 120

**Action 8** : Proposer une diversité de réponses aux besoins en logements des personnes âgées actuelles et futures ainsi qu'aux personnes en situation de handicap

Page 120

**Action 9** : Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logement des travailleurs saisonniers

Page 122

**Action 10** : Suivre l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles

Page 124

**Action 11** : Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage

Page 124

## ORIENTATION 4

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Page 128

**Action 12** : Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets en matière d'habitat

Page 128

**Action 13** : Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du futur SCoT et du PLH

Page 130

**Action 14** : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi et l'évaluation des actions du PLH pour chacune des communes et élaborer un bilan annuel et triennal de sa mise en œuvre

Page 132

## Calendrier prévisionnel des actions du PLH de Provence-Alpes-Agglomération

Page 134

## Annexes

Page 138

Les aides du Conseil Départemental 04

Page 140

# ORIENTATION 1

## Optimiser les capacités du parc existant et revitaliser les centres

### Action 1 Lutter contre la vacance dans le parc privé et résoudre les situations d'habitat indigne et de non-décence afin de revaloriser le parc existant et redynamiser le territoire



Dans l'agglomération, la vacance est importante et en hausse. Il y a près de 3 300 logements vacants sur l'ensemble du territoire, soit près de 10% du parc total. Il progresse à un rythme de 1,1%/an en moyenne sur la période récente. La vacance est très marquée dans le centre de certaines communes, comme à Digne-les-Bains. Dans la Vallée de la Blanche, la vacance la plus importante est liée à la problématique des « lits froids » dont les stations de ski regorgent (studios-cabines désuets et peu occupés créant une impression de vacance et recensés comme tel). Nombreux sont les élus à faire le constat d'une dégradation/déqualification commerciale et résidentielle des centres de leurs communes. Le parc de logement vieillit, se dégrade et n'est plus adapté aux modes de vie et besoins actuels des ménages (logements trop exigus et parfois sur plusieurs étages, faible performance énergétique, logements peu lumineux...), accentuant de fait le désintérêt de la population à l'égard des centres.

Au-delà de la seule production de logements neufs, la remise sur le marché de logements existants inoccupés constitue un enjeu fort d'autant qu'il permet à la fois de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles mais également de revaloriser le parc existant, pouvant contribuer à la redynamisation du territoire. Ce parc de logements, déjà présent, à remobiliser forme un gisement complémentaire à la production de logements neufs.

Une étude relative aux logements vacants dans le parc privé en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, pilotée par la DREAL PACA et ayant pour but la mise en place d'une méthodologie d'identification de la vacance et de ses raisons et valider, voire imaginer des dispositifs de lutte contre la vacance, est en cours sur le territoire de l'agglomération pour qualifier plus précisément et territorialiser la vacance, identifier les causes et les conditions de remise sur le marché des logements.

Par ailleurs, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente un peu plus de 6% du parc de résidences principales, soit près de 1 300 logements. Digne-les-Bains concentre à elle seule plus du tiers des logements potentiellement indignes de l'agglomération suivis des Mées (150 logements), de Châ-

teau-Arnoux-Saint-Auban (120 logements), de Volonne et Seyne (80 logements chacune). Les situations d'habitat dégradé se concentrent le plus souvent dans les centres anciens.

Certaines communes, et en particulier Digne-les-Bains, mènent depuis plusieurs années des actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (MOUS insalubrité, OPAH RU...) et plus récemment par la mise en place d'un PIG LHI (2019-2022) ainsi qu'un dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre ou Dangereux et de restauration immobilière (RHI-THIRORI) à Digne-les-Bains (23 nouveaux logements potentiels, source : Etude îlot Pied de Ville). Une OPAH-RU est en cours de lancement aux Mées, à Château-Arnoux-Saint-Auban mais également à Volonne.



#### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Redynamiser les centres anciens des communes qui se dégradent pour valoriser la qualité urbaine et le patrimoine bâti historique et redonner vie à des secteurs délaissés.
- Diminuer la consommation foncière en produisant des logements par le biais de projets de requalification du parc bâti existant.
- Remettre sur le marché environ 100 logements vacants sur les 6 prochaines années afin de permettre l'installation de nouveaux ménages sur le territoire.
- Diversifier les sources de productions de logements, en complémentarité avec la production neuve en développant une offre locative sociale dans le parc privé.
- Assurer un suivi de l'évolution des logements vacants sur Provence Alpes Agglomération
- Encourager la rénovation du parc privé afin de revaloriser le parc de logements et de redynamiser les communes de l'agglomération.
- Améliorer les conditions d'habiter de la population.
- Résorber les situations d'habitat indigne et de non-décence
- Informer et sensibiliser les élus aux dispositifs d'aide à la rénovation, à la lutte contre l'habitat indigne et insalubre

REÇU EN PREFECTURE

Le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023



## MISE EN ŒUVRE

- Mise en œuvre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et communiquer sur le dispositif Denormandie dans l'ancien.
- Suivre l'avancement des programmes en cours et à venir sur l'agglomération : RHI-THIRORI et PIG LHI à Digne-les-Bains, OPAH-RU aux Mées, à Château-Arnoux-Saint-Auban ainsi qu'à Seyne et Volonne mais également du Programme Petite Ville de Demain engagé sur les deux communes concernées (Château-Anoux-Saint-Auban et Seyne).
- Communiquer auprès des propriétaires de logements vacants et/ou dégradés pour leur faire connaître les dispositifs existants d'amélioration des logements, les accompagner dans leurs projets.
- Réaliser une étude pré-opérationnelle afin d'identifier le dispositif le plus adapté pour intervenir sur la problématique des logements vacants (incitatif/coercitif). Cette étude sera financée en partie par l'ANAH.
- Mettre en œuvre un dispositif adapté (de type PIG, OPAH multi-sites...) reposant sur des aides financières et une ingénierie renforcée.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'interventions lourdes sur le parc privé.
- Renforcer l'équipe habitat/urbanisme au sein de Provence Alpes Agglomération.
- Communiquer sur la plateforme Histologe, mise en place par la DDT 04 pour détecter le mal-logement.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération
- Centres villes et noyaux historiques des communes



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Propriétaires bailleurs et occupants
- Communes
- Bailleurs sociaux
- DDT 04
- Structures de conseil en habitat (Logiah 04, ADIL, SOLIHA...)
- Conseil Départemental
- Région Sud
- Bureaux d'études missionnés pour repérer et traiter les situations d'habitat indigne.
- Action Logement
- ANAH



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Etude pré-opérationnelle portée par l'agglomération estimée à 40 000€ (étude pour identifier le dispositif le plus adapté pour intervenir sur la vacance)
- Service Aménagement de l'Espace de PAA à mobiliser et à renforcer si besoin

### Communes :

- Etudes pré-opérationnelles d'OPAH menées/portées par les communes (Les Mées, Château-Arnoux-Saint-Auban, Seyne, Volonne)

### Conseil Départemental

- Aide aux travaux des villages et cités de caractères
- Subventions à la production de logements locatifs conventionnés à destination des communes avec l'objectif de réhabiliter, adapter et valoriser le patrimoine communal existant
- Contribution au financement d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), conditionnée à l'inscription de l'OPAH dans le CDST (2021-2023 complet)

### Etat

- ANAH pour le parc privé
- DDT 04 pour le parc public

### Region Sud

- « Nos territoires d'abord »
  - Financement des études pré-opérationnelles
  - Aide aux travaux sur le parc privé : 50% de la part de la collectivité maître d'ouvrage du dispositif conditionné à un minimum d'économie d'énergie
- « Nos territoires d'abord » ou « Nos communes d'abord »
  - Aide aux actions d'accompagnement : requalification des espaces publics



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 12
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle
- Mise en place d'un dispositif adapté
- Evolution du nombre de logements vacants
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements locatifs sociaux financés/conventionnés ANAH avec les propriétaires privés
- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux lourds de rénovation ou d'amélioration.
- Evolution du Parc Privé Potentiellement Indigne par commune (PPPI)
- Nombres de procédures réglementaires prises officiellement : arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril, RSD...
- Nombre de plaintes ou de signalements déposés
- Nombre de logements indignes et/ou dégradés remis sur le marché

REÇU EN PREFECTURE  
Le 30/06/2023  
Application agréée E-legalite.com

## Action 2 Encourager la rénovation, notamment énergétique, du parc privé existant pour garantir de meilleures conditions d'habitabilité pour les occupants

### CONSTATS

Bien que le parc de logements ait connu un important développement durant les années 1970-1991, ce développement masque la réalité des noyaux villageois et des centres villes, concentrant de nombreux logements, souvent anciens. Dans l'agglomération, 43% des logements ont été construits avant 1970, avant les premières réglementations thermiques. Ce parc, en dehors des logements ayant d'ores et déjà fait l'objet de rénovation, a tendance à être plus énergivore. Au-delà de l'impact environnemental, la consommation d'énergie liée au logement impacte fortement la qualité et le niveau de vie des ménages qui y vivent, d'autant plus dans un territoire de montagnes, où les conditions climatiques peuvent être plus rigoureuses, en particulier durant l'hiver. Sur Provence Alpes Agglomération, près de 20% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique et consacrent plus de 8,2% de leurs revenus pour chauffer leur logement. Le secteur résidentiel est responsable à lui seul de 30% de la consommation énergétique du territoire et est à l'origine du quart des émissions de gaz à effet de serre de l'agglomération.

Dans les communes, des travaux de rénovation sont menés par les particuliers sans que ceux-ci sollicitent les aides existantes pour les mener à bien. Celles-ci sont très peu connues par les habitants de l'agglomération.

Dans ce contexte, Provence Alpes Agglomération s'est mobilisée dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dès début 2020 en structurant des actions de transition énergétique dans l'Habitat (actions 11 à 18). Les principales thématiques du PCAET concernant l'habitat sont :

- La sensibilisation à la rénovation énergétique ;
- L'assurance de développer un accompagnement efficace pour les particuliers (à travers le PLH, pour les ménages les plus précaires) ;
- La fédération des acteurs et l'amélioration de la lisibilité de l'offre en rénovation/ construction ;
- L'incitation au développement d'énergies renouvelables dans le bâti (notamment en autoconsommation).

Parallèlement, Provence Alpes Agglomération s'est engagée financièrement dans le Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE). Initié par l'ADEME, coordonné par le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence et financé notamment par les communautés d'agglomération des Alpes-de-Haute-Provence, ce service permet d'orienter les bénéficiaires vers les aides les plus adaptées à leur situation. Les conseillers en rénovation énergétique du SARE pourront égale-

ment les assister dans leurs demandes de financements, effectuer des diagnostics des travaux à réaliser et offrir des conseils techniques. Sur 2021-2023 et à l'échelle des Alpes de Haute Provence, l'objectif est que 210 ménages soient accompagnés pour la réalisation de leur travaux (200 en logements individuels, 10 en copropriétés) et que 60 bénéficient d'une rénovation globale sur les 3 années de ce dispositif.

Enfin, il s'agira pour l'agglomération d'accompagner les évolutions réglementaires nationales et locales concernant l'amélioration énergétique :

- Locations privées au niveau national : en 2023, les logements en location avec une étiquette énergétique G ne pourront être loués, en 2028, ce seront les logements avec une étiquette F).
- Échelle régionale (SRADDET) : horizon 2050, prévoir la rénovation énergétique de 50% du parc de logements anciens construits avant 1975.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Sensibiliser et accompagner les propriétaires à la réalisation de travaux de rénovation des logements existants.
- Renforcer l'attractivité du parc ancien existant.
- Enrayer la dégradation du parc existant, en particulier dans les centres anciens des communes.
- Favoriser une diminution des dépenses énergétiques des ménages et lutter contre les situations de vulnérabilité énergétique.
- Diversifier les sources de production de logements en développant une offre locative sociale dans le parc privé.



## MISE EN ŒUVRE

- Intégrer au(x) dispositif(s) opérationnel(s) d'amélioration de l'habitat un volet relatif à l'amélioration énergétique des logements.
- Valoriser les permanences du SARE (architectes Conseil du PNR du Luberon).
- Orienter les particuliers sur les aides et les dispositifs pour la rénovation énergétique.
- Mettre en place une campagne de communication sur les aides à la rénovation au travers du SARE, notamment énergétique, auprès des habitants de l'agglomération, mais également auprès des élus de l'agglomération (diffusion d'une plaquette synthétique / ateliers / réunions d'information).
- Promouvoir l'utilisation des matériaux biosourcés / des ressources locales dans la rénovation du parc existant.
- Accompagner la rénovation des 120 logements privés identifiés dans le PLH par le SARE.
- Mettre en œuvre un dispositif opérationnel dans l'optique de lutter contre la précarité énergétique et d'améliorer les performances du parc privé existant.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- Conseil Départemental
- Région Sud
- Structures de conseil en habitat (Logiah 04, ADIL, SOLIHA...)
- Fournisseur d'énergie : Enedis, GrDf,
- ALTE
- ADEME
- Agence Locale pour la Transition Energétique (ALTE)
- Propriétaires bailleurs et occupants
- Professionnels menant les travaux de rénovation, notamment énergétique (RGE)
- Action Logement
- ANAH
- ARA 04
- Communes Forestières



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- 18 000€ financement SARE
- Sur le département du 04 SARE financements 2021-2023 : 800 000 euros, dont 120 000€ Région, 185 000€ EPCI du 04 (dont PAA), 102 000€ Département, 395 000€ CEE (source : acte engagement PAA dans le SARE).

### Conseil Départemental

- Contribution au financement d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), conditionné à l'inscription de l'OPAH dans le CDST (2021-2023 complet)

### Region Sud

- Chèque énergie géré par le service de transition énergétique



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 1
- 3
- 4
- 12
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux lourds de rénovation ou d'amélioration
- Nombre de personnes accompagnées sur le territoire
- Nombre de logements financés / conventionnés ANAH avec les propriétaires privés
- Nombre et types d'aides accordées pour la réalisation de travaux de rénovation
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle et mise en place d'un dispositif adapté

## Action 3 Conforter et accompagner la réhabilitation de l'offre locative sociale (parc des bailleurs, logements communaux)

### CONSTATS

Provence Alpes Agglomération comptabilise près de 3 500 logements locatifs sociaux, formant plus de 15% du parc de résidences principales de l'agglomération. Ces logements sont principalement détenus par Habitations Haute Provence (2/3 du parc), Erilia (14% du parc), Famille et Provence et Unicil (6% du parc chacun). Bien que le parc social soit relativement récent (60% des logements construits après 1990), 40% des logements datent d'avant 1990 et un quart a été construit avant 1975, une époque où la réglementation thermique était peu exigeante.

Outre l'enjeu environnemental, la rénovation thermique constitue un enjeu économique et social pour les bailleurs sociaux, les communes et les ménages occupants. Au loyer, s'ajoute des charges parfois élevées renforçant la précarité financière de certains ménages. Cette vulnérabilité énergétique peut être plus importante dans un territoire de montagnes où le climat est plus rigoureux et où le mode de déplacement est souvent tourné vers le tout automobile, pesant d'autant plus dans le budget des ménages. En ce sens, au travers de la Convention d'Utilité Sociale, Habitation Haute Provence, principal bailleur de l'agglomération, s'engage dans la rénovation thermique de 34 logements et la réhabilitation de 422 logements éligibles à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi qu'à la mise en accessibilité de 15,9% de son parc de logements pour les personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, l'agglomération compte un volume non négligeable de logements communaux, relativement bien répartis sur le territoire intercommunal et qui parfois forme l'essentiel du parc social des communes, en particulier dans les plus petites communes de l'agglomération. Bien que des travaux d'amélioration et de réhabilitation thermique soient engagés spontanément par les communes sur leur propre parc, plusieurs communes font part de leurs difficultés à engager des travaux faute de ressources.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Favoriser les économies d'énergie dans le parc locatif social existant ainsi que dans le parc de logements communaux.
- Suivre l'évolution des consommations énergétiques avant/après travaux et veiller à la bonne appropriation des usages et systèmes énergétiques mis en place dans les logements pour assurer une bonne maîtrise des charges, une réduction de la facture énergétique et améliorer le confort des logements pour les habitants.
- Améliorer le parc locatif communal et le parc locatif social, notamment d'un point de vue énergétique et d'adaptation au vieillissement, et remettre aux normes les logements communaux, sans augmenter les charges pour les locataires.
- Redonner de l'attractivité au parc ancien.



## MISE EN ŒUVRE

- Soutenir la rénovation thermique et la réhabilitation de 456 logements du patrimoine du bailleur social Habitations Haute Provence entre 2021 et 2026
- Soutenir la réhabilitation/rénovation du parc locatif communal, et notamment des 70 logements communaux identifiés lors des rencontres avec les élus.
- Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement dans le parc locatif social et le parc communal.
- Veiller à la mise en place d'un accompagnement des locataires et à l'évolution des pratiques après la réhabilitation énergétique des logements locatifs sociaux et des logements communaux en lien avec les bailleurs sociaux et les communes.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- Bailleurs sociaux
- DDT 04
- Conseil Départemental
- Région Sud
- ANRU
- ADEME
- Action Logement
- ADIL 04/05
- Point Rénovations Info Service (PRIS) 04/05



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 2
- 4
- 5
- 8
- 9
- 10
- 14



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Poursuivre la démarche de garantie d'emprunt pour la réhabilitation des patrimoines sociaux du territoire aux côtés du Conseil Départemental

### Bailleurs sociaux :

- Investissements des bailleurs sociaux

### Conseil Départemental :

- Fond Départemental d'Aide aux Communes (FODAC) intervenant pour des opérations allant jusqu'à 3 logements.
- Contrat Départementaux de Solidarité Territoriale (CDST) pour les opérations à partir de 4 logements
- Subvention à la réhabilitation du patrimoine, création et adaptation de logements au handicap et à la perte d'autonomie à destination des bailleurs sociaux et bailleurs privés conventionnés

### État :

- Plan de Relance pour le Pigeonnier-Barbejas à Digne-les-Bains (environ 260 logements)
- Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR)
- Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL)

### Region Sud

- « Nos territoires d'abord »
  - Soutien à la réhabilitation de logements (acquisition/ amélioration et bail à réhabilitation) réalisés par des organismes de logement social et exemplaires en matière énergétique
- « Nos communes d'abord »
  - Soutien à la réhabilitation des logements communaux



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre et caractéristiques (typologie, loyers...) des logements locatifs sociaux et communaux réhabilités et remis aux normes
- Niveau de performance énergétique / gains énergétiques atteints
- Types et montants des travaux réalisés
- Suivi des CUS par l'intermédiaire de l'Etat
- Bilans annuels du PLH

## Action 4 Se donner les moyens d'agir pour résoudre la problématique des « lits froids » (et « lits tièdes ») pour remettre sur le marché une partie de ces logements peu ou pas exploités

### CONSTATS

Les « lits froids » sont des logements rarement occupés par leurs propriétaires et qui ne sont pas proposés à la location, où dès lors qu'ils le sont, ne trouvent pas de locataires. Il s'agit in fine de logements vides de tout occupant. Les communes de montagne, en particulier celles de la vallée de la Blanche comptent un parc de résidences secondaires particulièrement développé (75% du parc à Montclar notamment). Dans les stations de montagne, nombre de logements sont peu voire pas du tout occupés et restent vides faute de capacité, de qualité, de prestations et pénalisent l'attractivité résidentielle et touristique de ces communes de station. Il s'agit essentiellement de petits logements (studios cabines), inadaptés à l'accueil de familles, désuets et consommateurs en énergie.

Quelques opérations de rénovation sont menées ponctuellement mais restent minoritaires et ne suffisent pas « à réchauffer les lits froids ou tièdes » des communes.

Tout l'enjeu pour les communes concernées se trouve dans l'identification de ce parc, sa requalification / rénovation et la remise sur le marché de ces logements aujourd'hui inoccupés pour accueillir de nouveaux ménages permanents et non plus seulement temporairement, redonner de l'attractivité aux communes et ainsi revaloriser le parc existant en limitant la consommation de nouveaux espaces.

Provence Alpes Agglomération a été retenue en octobre 2021 au Plan « Avenir Montagnes », reposant sur 3 axes : favoriser la diversification de l'offre et la conquête de nouvelles clientèles, accélérer la transition écologique et énergétique des activités touristiques de montagne, dynamiser l'immobilier de loisir en enrayer la formation des « lits froids ». Ce Plan se traduit notamment par le recrutement d'un chef de projet, par un apport en ingénierie et dans le cadre de la rénovation de l'immobilier de tourisme et de loisir, par une aide financière à la conduite d'études opérationnelles.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Identifier les « lits froids » parmi le parc de logements dans les communes concernées par cette problématique.
- Encourager les propriétaires de « lits froids » à réhabiliter les logements et remettre sur le marché une partie des lits en résidences secondaires aujourd'hui peu ou pas exploités.
- Diversifier les sources de production de logements.
- Encourager la rénovation / la requalification des logements existants mais pour l'heure inadaptés à l'accueil des ménages, limitant ainsi la consommation d'espace.
- Remettre sur le marché des logements actuellement inoccupés, nuisant à l'attractivité du territoire et limitant l'offre en logements disponibles pour accueillir des ménages dans ces communes de montagne.



## MISE EN ŒUVRE

- Suivre l'étude spécifique aux lits froids et tièdes des stations de montagne conduite par le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence dans le cadre du Plan Avenir Montagne.
- Au regard des conclusions de l'étude menée par le Conseil Départemental, prendre part à un groupe de travail avec les différents partenaires afin d'identifier les enjeux et solutions pouvant être mises en œuvre sur le territoire.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de stations concernées par la problématique.



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Conseil Départemental
- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- Région Sud
- Agences immobilières
- Propriétaires privés
- Syndic de copropriétés
- EPF PACA
- Gestionnaires de résidences de tourisme
- ANCT
- Banque des Territoires



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Suivi de l'étude conduite par le CD04 dans le cadre du Plan Avenir Montagne par le service Aménagement de l'Espace / participation aux groupes de travail.

### État :

- Plan Avenir Montagne : l'Etat sera sollicité financièrement pour participer à l'étude préalable



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 1
- 2
- 5
- 6
- 8
- 9
- 10
- 13
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Participation au groupe de travail qui pourrait être constitué

## ORIENTATION 2

# Accompagner un développement résidentiel vertueux

## Action 5 Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements



### CONSTATS

L'agglomération est composée de 46 communes aux profils distincts. Une dizaine de communes compte moins de 100 habitants. Leur éloignement par rapport à la ville centre, leur niveau de desserte, l'offre de services, de commerces, d'emplois et le niveau d'équipements dont elles disposent sont très disparates. Leur parc de logements tout comme leur population présentent des caractéristiques distinctes.

Les trajectoires résidentielles des ménages ne sont plus aussi linéaires qu'avant et les modes de vie évoluent. Les situations familiales évoluent rapidement (ménages qui se font et se défont, allers-retours des jeunes au domicile parental, croissance des familles monoparentales...). Le territoire est également marqué par vieillissement de sa population comme c'est le cas à l'échelle nationale. La taille des ménages diminue dans l'ensemble de l'agglomération. Ainsi à population constante, les besoins en logements augmentent.

Bien que la dynamique constructive se soit ralenti durant les vingt dernières années, entre 2010 et 2018, environ 190 logements ont été autorisés en moyenne chaque année, avec une dynamique portée, outre Digne-les-Bains, par les communes du carrefour Durance/Bléone.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre la production d'environ 267 logements neufs par an, soit 1 601 logements sur les 6 ans.
- Veiller à développer une offre favorisant un parcours résidentiel complet pour les ménages du territoire (offre de logements, de budget, de localisation...).
- Relancer la dynamique démographique et l'attractivité de l'agglomération.
- Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en urbanisant en priorité au sein des tissus urbains existants.
- S'assurer du respect de la structuration du territoire et veiller au développement d'un habitat en cohérence avec l'identité du territoire et des spécificités communales.
- Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagères des nouvelles constructions et des logements et encourager les innovations dans l'habitat.



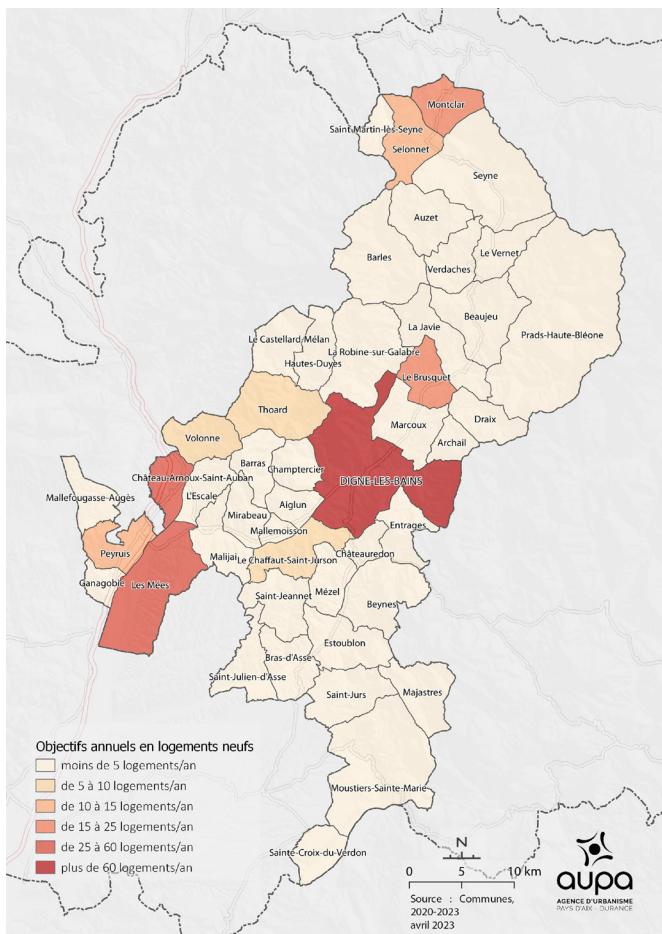
## MISE EN ŒUVRE

- Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements définis avec les communes.
- Traduire les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) du PLH dans les documents d'urbanisme communaux et s'assurer de la mise en cohérence des PLU avec le PLH.
- Promouvoir des formes urbaines et des densités adaptées aux différentes communes.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets habitat en s'appuyant sur le service « Aménagement de l'Espace » de Provence Alpes Agglomération et en poursuivant les rencontres annuelles avec les communes.
- Renforcer l'équipe habitat/urbanisme au sein de Provence Alpes Agglomération.
- Accompagner la concrétisation des opérations de logements dans les secteurs de projet vers des opérations exemplaires (accessibilité, densité, intimité, qualité des espaces publics et des logements...), et mobiliser les aides existantes.
- Elaborer une convention multi-sites avec l'EPF PACA pour favoriser la maîtrise du foncier et réaliser des opérations exemplaires.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Moyens humains pour assurer l'accompagnement des communes
- Réalisation de bilan annuel du PLH.

### Etat

- Exonération de la taxe d'aménagement
- Dispositifs fiscaux

### Région Sud

- « Nos territoires d'abord » :
  - Financement à destination des projets innovants
  - Soutien à la construction de logements neufs réalisés par des organismes de logement social et exemplaires en matière énergétique

### Conseil Départemental

- Aide à la production de logements sociaux en centre ancien à destination des bailleurs de logements sociaux du parc public
- Aide à la production de logements locatifs conventionnés à destination des communes
- Exonération de la taxe d'aménagement aux logements PLUS.



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 6
- 7
- 8
- 12
- 14



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- Bailleurs sociaux
- EPF PACA
- Promoteurs /Aménageurs / Lotisseurs
- Action Logement



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements autorisés
- Nombre de logements livrés
- Nombre de logements sociaux financés
- Nombre de logements sociaux livrés
- Bilans annuels et triennal du PLH
- Suivi de l'évolution des documents d'urbanisme

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

## Action 6 Développer une offre de logements diversifiée et de qualité à l'échelle des 46 communes, adaptée à leurs spécificités, en limitant la consommation foncière

### CONSTATS

A l'échelle de l'agglomération, le parc de logements est peu diversifié et est majoritairement composé de logements individuels de grandes typologies. En dehors de Digne-les-Bains et de quelques communes dans lesquelles le parc collectif est majoritaire, l'individuel forme les trois quarts du parc de logements. La production neuve demeure dominée par l'habitat individuel. Cependant, la diversification du profil des ménages (hausse des petits ménages et familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation...) induit des besoins en logements différenciés.

Le premier confinement de l'année 2020 a bousculé les habitudes de chacun et a assigné à résidence la population pendant près de 2 mois dans leur logement et a permis d'en percevoir tant les atouts que les faiblesses. Bien que des défauts de qualité des logements préexistaient à la crise, le confinement a mis en lumière les insuffisances de nombreux logements, trop exigus, inadaptés aux ménages, d'autant plus qu'ils ont dû accueillir des fonctions qui leurs étaient inhabituelles (travail, école, loisirs...), parfois simultanément. Il a également généré de nouvelles pratiques (télétravail ...) amenées à se pérenniser. Beaucoup ont souffert d'un manque d'espaces tant intérieurs (rangements, coins bureaux, pièces trop exiguës...) qu'extérieurs (balcons, terrasses, jardins...), d'un manque de luminosité, de la promiscuité et des nuisances sonores entre les logements...

Provence Alpes Agglomération dispose d'atouts pour attirer de nouveaux habitants et bénéficie d'un environnement exceptionnel, à la confluence des Alpes et de la Provence, d'une richesse patrimoniale et naturelle, et peut offrir une meilleure qualité de vie à des ménages résidant aujourd'hui dans des zones urbaines plus denses.

La qualité et la diversité de l'habitat sont des facteurs importants de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité des territoires. Le PLH se doit de conforter et d'accentuer les atouts dont il dispose tout en veillant au développement d'une offre en logements neufs qualitative et diversifiée (formes urbaines, typologie, surface et niveau de confort des logements, en adéquation avec les ressources des ménages), respectueuse des besoins et soucieuse du bien-être de ses occupants, tout en respectant les caractéristiques des communes de l'agglomération et leurs diversités.

Des alternatives à la production « classique » de logements, plus vigilantes à l'égard de l'environnement existent déjà sur le territoire (écoquartier de Volonne, maisons passives à Auzet) et plusieurs communes ont fait part de leur intérêt pour le développement d'une offre alternative et plus innovante. Certaines se heurtent toutefois à des difficultés de montage de tels projets faute d'ingénierie, d'accompagnement, de financement.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Diversifier l'offre de logements (formes urbaines, typologie et surface des logements, nature de l'occupation) pour répondre à la diversité de la demande et s'adapter à l'évolution des modes de vie et des parcours résidentiels des ménages.
- Prendre en compte les évolutions sociétales et les attentes, mises en lumière par la crise sanitaire, en proposant une offre de logements plus qualitative, accessible financièrement, attentive aux besoins et usages des ménages et soucieuse des évolutions environnementales.
- Encourager les innovations et promouvoir les formes nouvelles de conception des logements.
- Accompagner les habitants dans les changements de pratiques liés à l'habitat.
- Agir sur l'intégration des opérations dans leur environnement en veillant à leur adaptation aux contexte propre à chacune des communes du territoire.
- Témoigner du dynamisme et de l'innovation d'un territoire majoritairement rural.



### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- Conseil départemental
- Région Sud
- EPF PACA
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs / Aménageurs / Lotisseurs
- Constructeurs privés
- Action Logement
- ADIL
- Architectes
- PNR du Verdon
- Communes Forestières

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalexit.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023



## MISE EN ŒUVRE

- Proposer une offre de logement diversifiée (accession, locative sociale et privé, typologie et surface des logements, diversité des formes urbaines) et de qualité (configuration des logements, des bâtiments et de leurs abords) pour favoriser la réalisation des parcours résidentiels au sein de l'agglomération, en prenant en compte les impératifs environnementaux, les modes de vies et usages actuels et en respectant l'identité des communes.
- Permettre le développement de nouvelles formes d'habitat (habitat participatif, intergénérationnel, modulable, adaptable...) au sein des règlements des documents d'urbanisme et par un soutien en ingénierie, communication auprès des communes.
- Privilégier le développement d'opérations de logement situées en priorité à proximité des services, commerces et équipements et desservies par les axes de transports collectifs existants ou à venir.
- Mettre l'accent sur la valorisation du parc existant en encourageant la rénovation du parc pour améliorer le cadre de vie des occupants, adapter les logements aux enjeux actuels, lutter contre l'habitat indigne et dégradé et renforcer l'attractivité du territoire.
- Mobiliser les aides existantes qui favorisent l'habitat innovant.
- Etablir d'une charte de la qualité des logements en partenariat avec les acteurs de l'habitat du territoire.
- Elaborer une convention multi-sites avec l'EPF PACA pour favoriser la maîtrise du foncier et réaliser des opérations exemplaires.
- Valoriser les projets locaux innovants et de qualité pour favoriser le partage d'expérience, créer une culture commune et encourager le recours aux filières locales dans la production de logements par le biais d'une action de communication et de sensibilisation de la population à ces enjeux.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération.



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 — **Toutes les actions** — 14



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Ressources humaines à mobiliser, voire à renforcer au sein du service aménagement de l'espace et du service communication.
- Actions de communication
- Réalisation d'une Charte qualité des logements : 20 000€

### Région Sud :

- « Nos territoires d'abord » : financement à destination des projets d'aménagement innovants.

### Conseil Départemental :

- Contrat Départemental de Solidarité Territoriale (CDST)
- Aide à la production de logements en centre ancien à destination des bailleurs de logements sociaux du parc public
- Aide à la réhabilitation du patrimoine, création et adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie à destination des bailleurs sociaux et bailleurs privés conventionnés
- Aide à la production de logements locatifs conventionnés à destination des communes
- Exonération de la taxe d'aménagement aux logements PLUS
- Garantie d'emprunt des opérations pouvant être accordées par le Conseil Départemental

### État :

- Aides à la pierre
- Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR)
- Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL)



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Typologies, surfaces et formes des logements produits
- Bilans annuels et triennal du PLH
- Projets accompagnés par Provence Alpes Agglomération (ingénierie, communication, financement)
- Nombre de PLU modifiés ou révisés qui intègre dans la partie réglementaire un volet innovant quant à la construction des logements
- Elaboration d'une convention multi-sites avec l'EPF PACA
- Elaboration d'une charte de la qualité des logements
- Actions de communication menées par l'agglomération

## Action 7 Maintenir une offre locative diversifiée pour répondre à la demande de la population en place et à venir



### CONSTATS

Au sein de l'agglomération, près de 30% des occupants des résidences principales sont locataires dans le parc privé. Digne-les-Bains totalise à elle seule 60% de l'offre locative privée de Provence Alpes Agglomération et cette offre concentre surtout des petites et moyennes surfaces de logements (T1/T3). Dans les autres communes, le parc locatif privé est surtout constitué de grands logements.

À cette offre locative privée s'ajoute une offre locative sociale, composée de près de 3 500 logements, soit 15% du parc de résidences principales de l'agglomération. Cette offre est inégalement répartie sur le territoire et se concentre essentiellement à Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Les Mées et Peyruis. Entre 2006 et 2016, en moyenne 90 logements locatifs sociaux ont été mis en location chaque année.

Par ailleurs, dans l'agglomération, une centaine de logements du parc privé ont fait l'objet d'une convention avec l'ANAH, permettant ainsi le développement d'une offre locative sociale dans le parc privé.

Parallèlement, l'agglomération compte près de 150 logements communaux, bien répartis sur le territoire. Ces logements forment parfois l'essentiel du parc social des communes les moins peuplées de l'agglomération. L'agglomération dispose ainsi d'un bon maillage en termes de logements locatifs communaux.

Pour répondre à l'évolution des besoins, l'offre doit être renouvelée en permanence. Cependant, l'offre existante demeure insuffisante pour répondre à la demande qui s'exprime. Même si la pression est faible sur le territoire (1,9 demandes pour 1 attribution en 2018), plus de 1 100 demandes en logement social ont été enregistrées en 2018. Celles-ci émanent principalement de ménages à faibles revenus, de petits ménages, bien que les familles soient très présentes.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- › Favoriser le parcours résidentiel des ménages et maintenir la population sur le territoire de l'agglomération.
- › Produire une offre nouvelle diversifiée de logements locatifs privés, sociaux et communaux pour répondre aux besoins des habitants et à la demande encore non satisfaite.
- › Encourager le conventionnement des logements dans le parc privé en remettant sur le marché des logements vacants et non décents après travaux de rénovation/d'amélioration.
- › Promouvoir les logements locatifs abordables pour les ménages à bas revenus.
- › Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

LES PROJETS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS COMMUNAUX IDENTIFIÉS LORS DES ÉCHANGES AVEC LES COMMUNES

Localisation	Nombre de logements prévus	Type de projet	Description
Court terme	220		
Barles	4	Logements communaux	Lotissement sur foncier communal à Saint-Pierre.
	9	Logements sociaux	Projet d'habitat inclusif : 9 logements sociaux, dont 1 T6 en rez-de-chaussée pour une colocation pour PMR.
	18	Logements sociaux	Réhabilitation du Gymnase Paul Lavie par Unicil, 18 logements sociaux prévus (Fond Friche)
	3	Logements sociaux	Projet d'habitat co-living comprenant 24 chambres/studios, 3 logements comptabilisés au total
	10	Logements sociaux	OAP Font Subrane, sur les 40 logements, environ 10 logements sociaux.
Le Chaffaut-Saint-Jurson	34	Logements sociaux	Lotissement en entrée de village de 34 logements sociaux, dont 26 en semi-collectif et 8 maisons individuelles.
Digne-les-Bains	52	Logements sociaux	52 logements locatifs sociaux avenue Pompidou (Novalys constructeur), 20 T2, 20 T3, 10 T4, 2 T5.
	11	Logements sociaux	11 logements individuels en PSLA aux Basses-Sièges.
Marcoux	2	Logements communaux	2 nouveaux logements communaux dans une maison inachevée que la commune souhaiterait achever.
Les Mées	46	Logements sociaux	46 logements à vocation sociale au hameau des Chênes (22 collectifs, 24 maisons individuelles).
	25	Logements sociaux	25 logements locatifs sociaux pour l'opération des Roselières (19 maisons individuelles, 6 T2 superposés), 15 PLUS, 10 PLAI.
Peyruis	6	Logements sociaux	Réhabilitation du Château Esmieux pour créer 6 logements locatifs sociaux à destination des familles.
<b>Moyen terme</b>	<b>48</b>		
Château-Arnoux-Saint-Auban	24	Logements sociaux	24 logements locatifs sociaux avec ERILIA.
Beynes	3	Logements communaux	3 logements locatifs communaux.
Draix	3	Logements communaux	3 logements communaux en projet dans la cure de l'église.
Ganagobie	2	Logements communaux	2 logements communaux (démolition-reconstruction).
Selonnet	1	Logements communaux	Réhabilitation de la Maison Frangi pour créer un logement communal.
Volonne	15	Logements sociaux	15 logements locatifs sociaux collectifs dans un immeuble en R+1 porté par H2R.
<b>Total</b>	<b>268</b>		

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023



## MISE EN ŒUVRE

- Redéfinir les compétences de l'agglomération en matière d'habitat afin que celle-ci puisse prendre part au développement du parc locatif social et communal.
- Proposer un appui au portage foncier de manière à favoriser la sortie des opérations et le développement de l'offre.
- Promouvoir les opérations mixtes (locatif / accession sociale, typologies, formes urbaines...).
- Favoriser les opérations sociales adaptées aux différents ménages de l'agglomération (PLAI adapté PLAI, PLUS).
- Veiller à la qualité des opérations de logements sociaux et valoriser les opérations qualitatives, face aux questionnements en matière de logement soulevés durant la crise sanitaire.
- Mettre en œuvre une communication adaptée afin de mobiliser les propriétaires aux possibilités de conventionnement de leurs logements en les informant sur les dispositifs existants ainsi qu'un support technique pour les conseiller / appuyer dans leurs démarches.
- Réaliser un inventaire exhaustif du parc de logements communaux.
- S'inscrire dans une production de logements sociaux d'au moins 20% des résidences principales pour les trois communes de plus de 3 500 habitants (Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées).
- Travailler avec les services de l'Etat et les réservataires de logement social pour arrêter la stratégie intercommunale en matière d'attribution des logements sociaux.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- Conseil Départemental
- Région Sud
- EPF PACA
- Bailleurs sociaux
- Propriétaires privés
- ANAH
- Action Logement
- Action Cœur de Ville/ ORT



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Mise en œuvre de la CIL et de la CIA : 25 000€

### État :

- Les aides à la pierre
- TVA à taux réduits pour les opérations de logements locatifs sociaux
- Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations : taux bonifiés, inférieurs aux coûts du marché

### Conseil Départemental :

- Fond Départemental d'Aide aux Communes (FODAC) intervenant pour les opérations allant jusqu'à 3 logements
- Contrat Départementaux de Solidarité Territoriale (CDST) pour les opérations à partir de 4 logements
- Aides à la production de logements en centre ancien à destination des bailleurs de logements sociaux du parc public
- Aide à la production de logements locatifs conventionnés à destination des communes
- Garantie d'emprunt des opérations pouvant être accordée par le Conseil Départemental.
- Exonération de la taxe d'aménagement aux logements PLUS
- Aide à la réhabilitation du patrimoine, création et adaptation de logements au handicap et à la perte d'autonomie à destination des bailleurs sociaux et bailleurs privés conventionnés



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements sociaux financés et livrés et caractéristiques de ces logements (typologie, type de financement, localisation...)
- Evolution de la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales
- Nombre de logements du parc privé conventionnés avec et sans travaux ANAH avec les propriétaires (localisation, typologie, loyer...)
- Evolution du nombre de demandeurs, des attributions et de la pression dans le parc social
- Création de la CIL et de la CIA
- Réalisation d'un inventaire du parc locatif communal

## ORIENTATION 3

# Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement

## Action 8 Proposer une diversité de réponses aux besoins en logements des personnes âgées actuelles et futures ainsi qu'aux personnes en situation de handicap



À l'image de l'ensemble du pays, Provence Alpes Agglomération est marquée par un important vieillissement de sa population. Un tiers des habitants est âgé de plus de 60 ans et, cette classe d'âge est la seule à voir sa population augmenter sur la période récente. Ce constat est valable dans l'ensemble des communes de l'agglomération. Concomitamment, la proportion de personnes vivant seules a davantage augmenté dans l'agglomération que dans le département et la région. Cette hausse est d'autant plus importante en dehors de Digne-les-Bains.

Dans l'agglomération plus de 660 places sont proposées dans une dizaine de structures, concentrées pour la plupart à Digne-les-Bains ou dans les communes du carrefour Durance/Bléone. Si l'offre collective en faveur des personnes vieillissantes et handicapées apparaît globalement satisfaisante dans l'ensemble du département (PDALHPD 2017-2022), il demeure nécessaire de prendre en compte la diversité des situations, des besoins et attentes des personnes âgées, en perte de mobilité et handicapées vis-à-vis du logement selon leur niveau de dépendance ou de solvabilité financière.

Par ailleurs, de plus en plus de personnes âgées vieillissent en bonne santé et n'envisagent pas systématiquement de vivre dans une structure collective.



## PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Veiller à l'adaptation du parc existant (public et privé) dans un objectif de maintien à domicile des personnes vieillissantes et handicapées et d'amélioration de leurs conditions de vie.
- Proposer une offre de logements diversifiée, innovante, faisant face à la diversité des situations et adaptée aux problématiques des personnes vieillissantes et en situation de handicap.
- Favoriser les parcours résidentiels des personnes vieillissantes et en situation de handicap.

## LES PROJETS IDENTIFIÉS DANS LES COMMUNES À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

<b>Le Vernet</b>	Entre 8 et 10 logements à destination de personnes âgées dépendantes
<b>Le Brusquet</b>	Environ 80 logements (du T2 au T4) dans une résidence service séniors à proximité de la mairie
<b>Les Mées</b>	Déménagement de l'ancien EHPAD sur la zone d'activités de la Taura (72 lits soit 24 logements)
<b>Volonne</b>	Projet "Bien vieillir" en partenariat avec H2P comprenant un bâtiment de 12 logements pour personnes âgées en habitat partagé.
<b>Château-Arnoux</b>	Environ 15 logements possibles pour l'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH)
<b>-Saint-Auban</b>	Projet d'habitat inclusif de 8 logements comprenant 1 T6 en rez-de-chaussée pour les PMR et des logements sociaux en R+1.

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-200067437-20230614-28\_14062023



## MISE EN ŒUVRE

- Valoriser les aides et dispositifs existants auprès de la population pour l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement par une action de communication (site internet, plaquette, ateliers...).
- Accompagner le développement d'une offre nouvelle, financièrement accessible, adaptée aux besoins des personnes vieillissantes ou en situation de handicap en prenant également en compte des enjeux de localisation (proximité des services, commerces, équipements, transports).
- Réinvestir le parc privé des centres des villes et villages en remettant sur le marché des logements actuellement vacants à destination des personnes âgées et handicapées.
- Encourager et soutenir le développement des offres innovantes et alternatives de production de logements (habitat participatif, logement intergénérationnel, habitat inclusif...) pour favoriser la mixité sociale et générationnelle et lutter contre l'isolement des personnes âgées et handicapées (recherche de partenariat, appui au montage des dossiers, apport de conseil aux communes amorçant des projets en la matière...).
- Accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs pour l'adaptation des logements et le maintien à domicile.
- Adapter le parc de logements public et privé au vieillissement des locataires en place et réaliser un inventaire des logements ayant fait l'objet d'adaptation ou d'accessibilité.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Conseil Départemental
- Communes
- DDT 04 / DDETSPP 04
- Région Sud
- ARS PACA
- Action Logement
- ANAH
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Propriétaires privés
- CCAS / MDPH
- CAF / MSA / Caisses de retraite / CNAV
- Associations liées au handicap / Professionnels médicaux-sociaux
- ADIL



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Mise en œuvre de la CIL et de la CIA (mutualiser avec action 7)
- Mobilisation des services aménagement de l'espace et communication de l'agglomération.

### Conseil Départemental

- Aide à la production de logements spécifiques destinées aux bailleurs sociaux du parc public
- Aide à la réhabilitation du patrimoine, création et adaptation de logements au handicap et à la perte d'autonomie à destination des bailleurs sociaux et bailleurs privés conventionnés
- Aide à la production de logements locatifs conventionnés à destination des communes
- Exonération de la taxe d'aménagement aux logements PLUS
- Garantie d'emprunt des opérations pouvant être accordée par le Conseil Départemental

### Etat

- Aides à la pierre
- DDETSPP



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 1
- 2
- 3
- 5
- 6
- 7
- 12
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements adaptés et accessibles dans le parc public et le parc privé existant
- Projets réalisés à destination des seniors et personnes handicapées
- Mobilisation des partenaires
- Communication sur les aides existantes

## Action 9 Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logement des travailleurs saisonniers

### CONSTATS

Le recours à la main d'œuvre saisonnière existe dans l'agglomération du fait du caractère touristique du territoire, en particulier dans le nord de l'agglomération (stations de ski) et dans les villages touristiques proches du Lac de Sainte-Croix et du Verdon, mais aussi productif dans certaines communes. Parallèlement, le recours à la main d'œuvre agricole semble mieux connu et traité par les exploitants qui disposent d'une offre dédiée à ces publics.

À l'heure actuelle, aucune quantification précise n'existe quant au volume de saisonniers liés au tourisme et à l'agriculture présents sur le territoire ou à l'offre disponible pour répondre à leurs besoins en logements. Les réponses en matière de logements de ces actifs semblent se trouver dans le parc diffus et dans l'offre mise à disposition par les employeurs. L'offre privée est mal connue. Il est aujourd'hui impossible de déterminer précisément quelles solutions sont mises en œuvre et quels sont les réels besoins dans l'agglomération alors que pour ce public, le logement est une préoccupation majeure, pouvant être rare en période d'afflux touristique. Certains salariés, faute de logements, peuvent être amenés à recourir à des solutions de logement peu satisfaisantes voire dangereuses.

Deux communes sont aujourd'hui concernées par l'obligation de conclure avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers : Digne-les-Bains, en tant que station classée, et Moustiers-Sainte-Marie, au titre de commune touristique. En mai 2021, ces conventions n'avaient pas été établies.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des publics d'actifs saisonniers touristiques et agricoles.
- Recenser les solutions d'hébergement utilisées par les saisonniers et les solutions mises en œuvre par les employeurs pour loger leurs salariés.



## MISE EN ŒUVRE

- Élaborer une étude sur la connaissance des actifs saisonniers et des solutions de logements existantes sur le territoire afin de cerner leurs besoins en logement et proposer une offre adaptée.
- Répondre aux objectifs réglementaires de signature d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers pour les communes de Digne-les-Bains et de Moustiers-Sainte-Marie.



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDETSPP
- CCI des Alpes-de-Haute-Provence
- Employeurs locaux de saisonniers
- Offices de Tourisme
- DDT 04
- Région Sud
- Conseil Départemental
- Action Logement
- PNR du Verdon
- Chambre d'agriculture



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Etude sur le logement des saisonniers : 34 000€
- Convention Provence Alpes Agglomération / Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA)

### Communes :

- Financement du diagnostic sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers à Moustiers-Sainte-Marie et Digne-les-Bains.



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 4
- 5
- 6
- 7
- 12
- 13
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Etude réalisée
- Mobilisation des partenaires associés
- Signature des conventions pour le logement des travailleurs saisonniers pour Digne-les-Bains et Moustiers-Sainte-Marie

## Action 10 Suivre l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles



### CONSTATS

Provence Alpes Agglomération compte sur son territoire une très grande diversité de structures destinées à l'accueil des publics les plus fragiles (demandeurs d'asile, réfugiés, hommes et femmes en difficulté, femmes victimes de violences conjugales, personnes en souffrance psychiques...). La grande majorité de ces établissements se trouvent à Digne-les-Bains et dans les communes du carrefour Durance/Bléone. On retrouve ainsi sur le territoire de l'agglomération pas moins d'un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), deux Maisons Relais-Pensions de Famille, de deux centres d'accueil pour les personnes seules en difficulté mais également des places d'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile, des places en centre provisoire d'hébergement pour les réfugiés auquel s'ajoute le CEG2 à Château-Arnoux-Saint-Auban. À Digne-les-Bains, l'association Les Amis de la Tour prend quant à elle en charge les personnes en situation de souffrance psychique.

Depuis plusieurs années, le nombre de personnes présentant des difficultés psychiques est en augmentation dans les dispositifs d'hébergements et de maisons relais, voire dans le parc social, et rend la cohabitation difficile avec les autres résidents (SOURCE : PORTER À CONNAISSANCE DE L'ETAT).

Durant le premier semestre 2021, ADOMA a acquis l'ancien hôpital, vacant depuis de nombreuses années, afin de regrouper les migrants logés dans des logements à divers endroits dans le centre-ville de Digne-les-Bains. Cette action permettra de remettre sur le marché des logements situés dans le centre de Digne-les-Bains, occupés jusqu'à présent par les migrants.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer le repérage et la prise en compte des besoins des ménages fortement précarisés ou rencontrant des difficultés particulières.
- Assurer le droit au logement pour tous.
- Répondre aux besoins des ménages en difficultés d'accès ou au maintien dans le logement, en offrant les conditions d'un parcours résidentiel sécurisé.
- Définir les modalités de soutien de Provence Alpes Agglomération aux dispositifs d'accompagnement social dans le logement.



## MISE EN ŒUVRE

- Participer au groupe de travail avec les partenaires institutionnels et associatifs pour recenser l'offre existante ainsi que la demande et les nouveaux besoins à l'échelle de l'agglomération en vue de formuler une stratégie de réponses pour développer de nouveaux projets à destination de ces publics.
- Evaluer les besoins et les réponses actuellement apportées en matière de logements et d'hébergement pour les ménages les plus fragiles du territoire, ainsi que les priorités, par un état des lieux des structures d'hébergement et des solutions de logements existantes (occupation, conditions d'accueil, besoins en matière de développement et de rénovation...), de l'accompagnement social, du dispositif d'intermédiation locative et d'accompagnement vers et dans le logement.
- Utiliser les différentes gammes de logement social en fonction des besoins relevés par le groupe de travail (PLAI adapté, PLAI, PLUS, PALULOS).
- Promouvoir les solutions de sécurisation des bailleurs privés (intermédiation locative).



## TERRITOIRE D'INTERVENTION

- Les communes de Provence Alpes Agglomération



## PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Provence Alpes Agglomération
- Communes
- DDT 04
- DDETSP 04
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux et privés
- SIAO
- Adoma
- CCAS
- CAF
- APPASE
- Associations et structures d'accueil spécialisées
- ARA 04



## PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

### Provence Alpes Agglomération :

- Participation de l'agglomération au groupe de travail.

### Conseil Départemental :

- Aide à la production de logements spécifiques (résidences sociales, logements des gens du voyage sédentarisés...)

### État :

- Aides à la pierre
- DDETSP pilotage et financement



## LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

- 5
- 6
- 7
- 12
- 13
- 14



## INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Production d'un état des lieux des réponses apportées et des besoins identifiés
- Nombre de logements PLAI et de logements conventionnés très sociaux financés chaque année
- Caractéristiques et occupation des logements PLAI et conventionnés très sociaux financés chaque année
- Bilans du PDALHPD (FSL etc.)

## Action 11 Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage



### CONSTATS

Le territoire compte une aire d'accueil permanente, « Les Isnards », située au nord de Digne-les-Bains dans le quartier éponyme. Créée en 2000 sur un terrain communal, cette aire est fermée depuis 2015 et nécessiterait de gros travaux de mise en conformité. Au-delà des aires d'accueil, la sédentarisation des gens du voyage ne peut être négligée. À l'échelle du département, il a été constaté une croissance de la sédentarisation des gens du voyage sur plusieurs secteurs du territoire. Parmi ces ménages se distinguent :

- les personnes sédentaires, qui ne voyagent plus ou de manière très exceptionnelle et qui ont un ancrage territorial défini et qui le plus souvent, s'ils conservent une caravane, habitent dans un logement ou un bâti en dur ;
- les semi-sédentaires, qui bien qu'ayant de fortes attaches sur un territoire, effectuent des déplacements limités d'un point de vue temporel et spatial mais conservent leur caravane comme habitat principal, avec ou sans construction annexe.

À l'heure actuelle, le département des Alpes-de-Haute-Provence ne dispose d'aucun Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Un schéma départemental est cependant en cours d'élaboration.

L'agglomération comptant deux communes de plus de 5 000 habitants (Digne-les-Bains et Château-Arnoux-Saint-Auban), elle sera dans l'obligation de créer un ou plusieurs équipements pour accueillir les petits passages.

Cependant, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux relève de la compétence intercommunale.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Répondre aux objectifs réglementaires de création d'aires d'accueil des gens du voyage qui découleront du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV).
- Faire jouer la solidarité territoriale par une réflexion sur les terrains les plus adaptés pour la réalisation des aires d'accueil permanente et de grands passages.
- Être en veille sur les éventuels besoins à venir en termes de sédentarisation ou de créations d'aires d'accueil.