

Synthèse du PLH Provence Alpes Agglomération

DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS
ET PROGRAMME D'ACTIONS

2023 - 2028

juin 2023



laupa

RECU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20230614-28_14062023



Qu'est-ce-que le Programme Local de l'Habitat ?

Adossé aux différents projets de territoire, le PLH constitue la « feuille de route » de la politique de l'habitat. Il doit s'articuler avec la stratégie de développement territorial de l'agglomération et est intégré à la compétence « Equilibre social de l'Habitat ». Le PLH développe pour une période de 6 ans la programmation de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et constructions nouvelles.

Trois étapes ponctuent le projet du PLH :

- **Le diagnostic** habitat et foncier ;
- **Les orientations** et les objectifs en logements ;
- **Le programme d'action** intercommunal et territorialisé.

Le présent document se définit comme une synthèse du diagnostic habitat et foncier, des orientations et du programme d'actions du PLH.

La synthèse du diagnostic

Le diagnostic territorial, engagé durant l'été 2019, a permis de comprendre les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire de Provence Alpes Agglomération, de caractériser le parc de logements et de comprendre le fonctionnement du marché immobilier local. Les analyses, menées dans un premier temps à partir d'éléments statistiques, ont été par la suite enrichies par les rencontres réalisées avec les maires des communes de l'agglomération et leurs équipes durant les premières et secondes tournées des communes de l'automne 2019 et 2020, mais également par les rencontres organisées en décembre 2019 avec les divers acteurs de l'habitat et du logement de l'agglomération.

L'ensemble de ces éléments ont ainsi permis de construire un diagnostic en quatre grandes parties, balayant l'ensemble des thématiques et les problématiques du territoire.

Partie 1

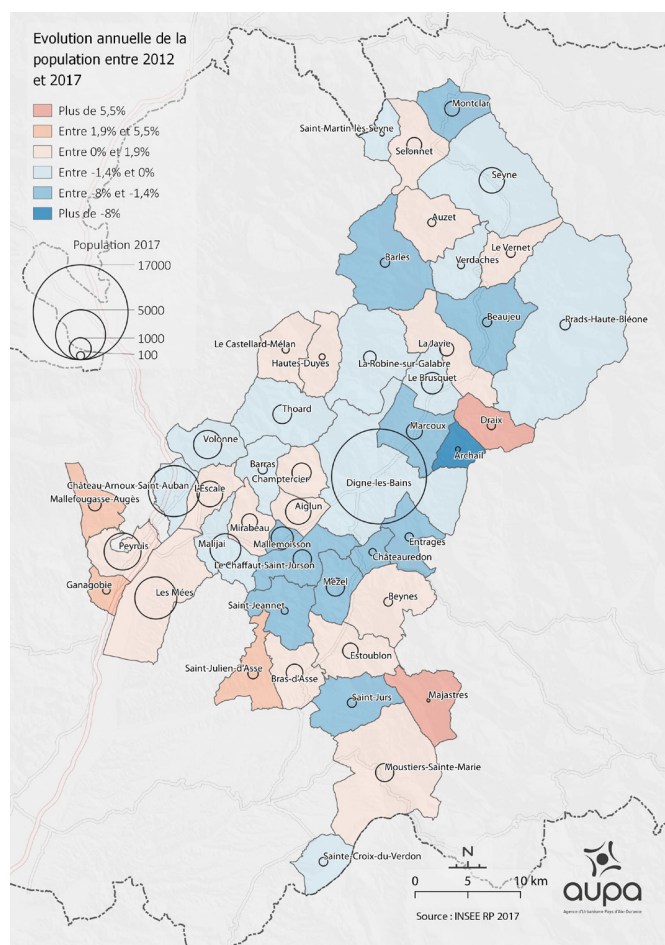
Les dynamiques démographiques

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR UN RALENTISSEMENT DE SA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Créée en 2017, Provence Alpes Agglomération, issue de la fusion de cinq communautés de communes, se compose de 46 communes. Son territoire est très vaste, et s'étend de la vallée de la Blanche au nord, au lac de Sainte-Croix au sud.

Provence Alpes Agglomération est marquée par une topographie contrainte, une multitude de vallées et des communes aux caractéristiques distinctes, entre les communes de montagnes du nord de l'agglomération, les communes plus provençales du sud ou bien encore le secteur dignois et durancien. Se côtoient ainsi au sein de l'agglomération des communes, urbaines, rurales, résidentielles mais aussi touristiques. Certaines communes sont quant à elles particulièrement enclavées ou difficilement accessibles du fait de la géographie du territoire et de la desserte routière.

Depuis le début des années 2000, après une longue période de croissance régulière de sa population, l'agglomération est marquée par un ralentissement de sa croissance démographique (-0,04%/an entre 2012 et 2017), qui affecte essentiellement Digne-les-Bains qui a perdu environ 350 habitants en l'espace de 5 ans. En dehors de la ville-centre, la population est globalement en hausse mais certaines communes ont un rythme de croissance plus important telles Champstercier, Aiglun, Peyruis ou Les Mées qui ont gagnées entre 72 et 187 habitants entre 2012 et 2017.



REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20230614-28_14062023

UNE CONCENTRATION DE LA POPULATION ET DE L'EMPLOI SUR LE SECTEUR DIGNOIS ET DURANCIEN

Au dernier recensement réalisé en 2017, Provence Alpes Agglomération comptait plus de 47 600 habitants, une population inégalement répartie sur le territoire intercommunal. Sept habitants sur dix résident à Digne-les-Bains ou dans l'une des communes du carrefour Durance/Bléone, à savoir Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Peyruis, Malijai, Volonne ou bien encore L'Escale. Le reste des communes sont peu peuplées et plusieurs d'entre elles comptent moins de 100 habitants.

À l'image de la concentration de la population sur le secteur diginois et sur le carrefour Bléone/Durance, l'emploi est situé à plus de 90% dans 8 communes de l'agglomération, quasi-exclusivement situées sur l'axe durancien et le long de la Bléone à l'instar de Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Peyruis, Les Mées, Malijai, Aiglun, Seyne et Moustiers-Sainte-Marie. Le taux d'activité est plus bas dans l'agglomération que dans la région ou le département. La ville de Digne-les-Bains dispose d'un des taux d'activité les plus faibles de Provence Alpes Agglomération. Dans certaines communes, le taux de chômage est élevé, supérieur à 17% telles Les Mées, Saint-Jurs, Château-redon, Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Ganagobie ou bien encore Barles.

Les actifs du territoire font principalement partie des catégories employés ou professions intermédiaires et les cadres sont très largement sous-représentés sur le territoire de Provence Alpes Agglomération (11% contre 17% dans la région).

UNE STRUCTURE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE EN ÉVOLUTION, MARQUÉE PAR UN IMPORTANT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Semblable au phénomène national de vieillissement des générations du baby-boom, Provence Alpes Agglomération est aujourd'hui confrontée à un important vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentent près du tiers de la population, un taux supérieur à la moyenne régionale. Ce vieillissement est d'autant plus important qu'il s'agit de la seule classe d'âge en croissance sur ce territoire. Excepté Barles et Barras, aucune commune n'est épargnée par ce phénomène sociétal amené à se poursuivre dans les prochaines années.

La structure des ménages évolue et doit être prise en considération par l'agglomération pour offrir une offre de logements adaptée à ces nouveaux besoins. Les ménages d'une seule personne sont en hausse (+2,2%/an entre 2011 et 2016), tout comme les familles monoparentales (+2,8%/an). Or, la dissolution des couples peut entraîner des pertes de revenus qui peuvent être importantes et génère des besoins en logements différenciés, plus adaptés à la structure des ménages et à leurs revenus. Si les couples avec enfants sont bien représentés sur Provence Alpes Agglomération, leur proportion s'est réduite (-2,4%/an) plus fortement qu'à l'échelle régionale (-0,1%/an) et départementale (-1,5%/an) durant les cinq dernières années. Les communes situées sur le carrefour Durance/Bléone, aux abords de Digne-les-Bains et le long de l'Asse présentent des profils plus familiaux.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, 20% de la population est concernée par au moins une aide au logement et plus de la moitié d'entre elle réside à Digne-les-Bains ou Château-Arnoux-Saint-Auban (18,5% dans le département).

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Source : RP 2017

47 620 habitants

sur **Provence Alpes Agglomération** en 2017

-0,04% / an

de **croissance de la population** entre 2012 et 2017

-0,11% / an

dû au **solde naturel**

dont

+0,07% / an

dû au **solde migratoire**

16 460 habitants

à **Digne-les-Bains** en 2017

-0,5% / an

entre 2012 et 2017

soit

-384 habitants

en 5 ans

STRUCTURE DE LA POPULATION PAR ÂGE

Source : RP 2016

0 - 14 ans	16% de la population	-1,5% /an 2011-2016
15 - 29 ans	15% de la population	-1,6% /an 2011-2016
30 - 44 ans	16% de la population	-2,2% /an 2011-2016
45 - 59 ans	21% de la population	-0,5% /an 2011-2016
60 ans et +	32% de la population	+2,7% /an 2011-2016

Partie 2

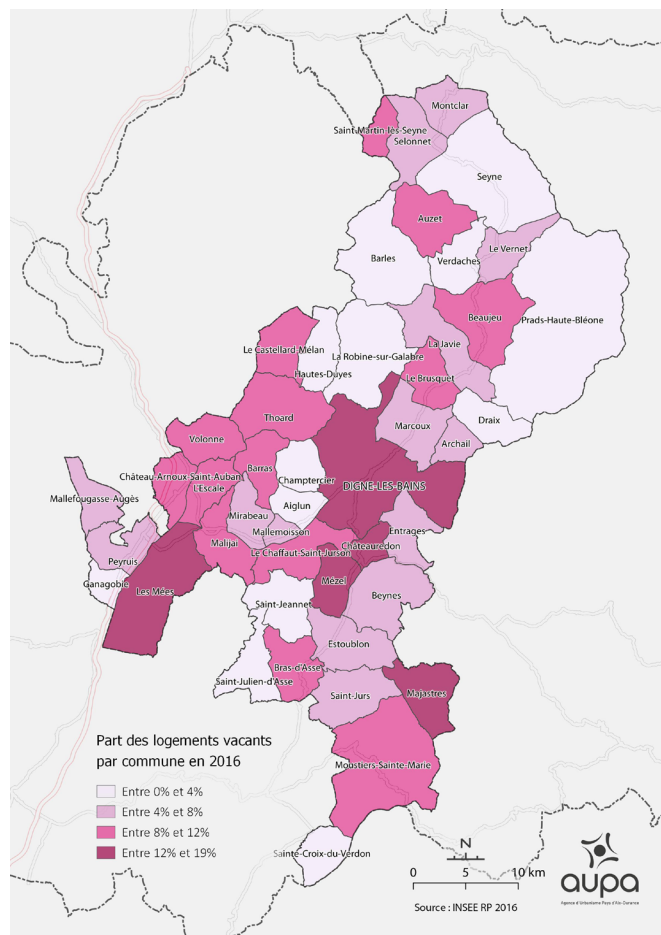
Les caractéristiques du parc de logements

UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE AFFIRMÉE DANS L'OUEST ET LE CENTRE DU TERRITOIRE, MAIS MARQUÉE PAR LA TRÈS FORTE PRÉSENCE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE VERDON ET LA VALLÉE DE LA BLANCHE

Principale ville de l'agglomération, Digne-les-Bains comptabilise le tiers du parc de logements de l'ensemble du territoire. Les communes du bord de Durance, à savoir Château-Arnoux-Saint-Auban, Peyruis, Les Mées et Volonne se démarquent et regroupent près du quart du parc existant de Provence Alpes Agglomération.

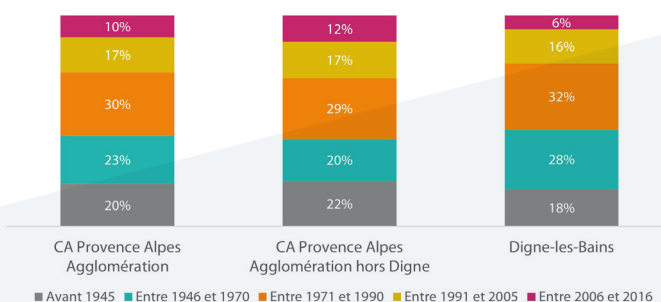
Le développement du parc de logements se poursuit mais cette croissance ralentit depuis une dizaine d'années, et sur la période récente, cette croissance (+0,8/an) demeure inférieure aux moyenne départementale et régionale (+1%/an).

L'agglomération se distingue du département (60%) par une prédominance des résidences principales (70%), en particulier à Digne-les-Bains et dans les communes limitrophes, mais également dans les communes situées en bordure de l'autoroute A51. À l'inverse, dans les communes touristiques du Verdon et les stations de ski du nord du territoire, les résidences secondaires forment plus de la moitié du parc de logements, et parfois même plus de 65% (Montclar, Selonnet, Le Vernet, Sainte-Croix-du-Verdon notamment). Les communes de la vallée de la Blanche, telles Seyne, Selonnet, Montclar et Le Vernet comptent à elles seules plus de 45% des résidences secondaires de Provence Alpes Agglomération. Cette offre, aujourd'hui bien développée dans l'agglomération, est en hausse (+1,6%/an entre 2011 et 2016), à un rythme supérieur à celui observé dans le département. Dans les communes de stations, en particulier à Montclar, le parc de logements est marqué par un important phénomène de « lits froids (ou tièdes) », du fait de l'inadaptation de ce parc de résidences secondaires aux attentes actuelles et à la sous-occupation de ces logements par leurs propriétaires.



Provence Alpes Agglomération se caractérise par une vacance élevée dans le parc de logements (10%) et qui continue de progresser. Près de 3 300 logements sont aujourd'hui considérés comme vacants dans l'Agglomération. Une vingtaine de communes dépassent le seuil de vacance considéré comme raisonnable de 6-7% permettant d'assurer la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Dans certaines communes, telles Digne-les-Bains, Mézel et Les Mées, la proportion de logements inoccupés est particulièrement élevée et est comprise entre 15 et 17% du parc. Ce phénomène est d'autant plus inquiétant que cette vacance continue d'augmenter dans plus de la moitié des communes de Provence Alpes Agglomération, à des taux parfois très élevés (entre 2011 et 2016, +3,5%/an à Digne-les-Bains, +7,0%/an à Moustiers-Sainte-Marie, +10,4%/an au Vernet, +9,4%/an aux Mées, +41,1%/an à Marcoux notamment).

Période de construction des logements



UN PARC COMPOSÉ PRINCIPALEMENT DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN DEHORS DE LA VILLE-CENTRE

Le parc de logements existants se distingue très nettement entre Digne-les-Bains et les autres communes de l'agglomération. L'habitat collectif prédomine dans la ville-centre alors que dans les autres communes, l'habitat individuel forme les trois quarts du parc de logements.

Les grands logements, pouvant répondre aux besoins des familles, sont très développés dans l'agglomération, notamment en dehors de la ville-centre. À Digne-les-Bains, l'offre existante est plus diversifiée et les petites typologies (T1, T2) pouvant répondre aux besoins de petits ou jeunes ménages, y sont plus représentées.

Dans les communes où l'habitat individuel est plus développé, les propriétaires occupants sont les plus représentés. À Digne-les-Bains, le parc locatif est majoritaire, un constat pouvant s'expliquer par la nature de son parc composé essentiellement d'appartements, typologie davantage orientée vers la location.

Le parc locatif privé représente moins de 30% des résidences principales de l'agglomération et l'essentiel de l'offre se trouve à Digne-les-Bains. Il s'agit principalement de petites ou moyennes typologies. Les grands logements se faisant plus rares.

Afin de donner l'opportunité aux ménages de réaliser leurs parcours résidentiels dans l'agglomération et de répondre aux évolutions rapides des ménages, il est essentiel de développer une offre diversifiée tant en termes de typologie, que de surface ou de statut d'occupation.

UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE BIEN DÉVELOPPÉE MAIS CONCENTRÉE À DIGNE-LES-BAINS ET DANS LE VAL DE DURANCE

Bien que non soumis à l'article 55 de la loi SRU, Provence Alpes Agglomération comptait près de 3 500 logements locatifs sociaux en 2018, soit 15% du parc de résidences principales. Si Digne-les-Bains, suivie de Château-Arnoux-Saint-Auban, Malijai, Les Mées et Peyruis, rassemblent l'essentiel de l'offre sociale, 30 des 46 communes de l'agglomération comptent au moins un logement social conventionné dans leur parc de logements.

Même si ce parc est principalement destiné au logement des familles et se compose majoritairement de logements collectifs, celui-ci est relativement diversifié en termes de typologies (environ un tiers de T1-T2, un tiers de T3, et un peu plus d'un tiers de T4 et +). Les logements PLAI et PLS sont minoritaires au regard des financements PLUS (et équivalent) qui représentent plus de trois quarts des logements.

À ce parc social « classique » s'ajoute un parc de logements communaux bien développé sur le territoire. Une vingtaine de communes possèdent ainsi au moins un logement communal qu'elles peuvent proposer à leurs habitants et certaines souhaitent étoffer ce parc dans les années à venir.

Digne-les-Bains, Le Bourg



LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT, UN ENJEU FORT POUR PROVENCE ALPES AGGLOMÉRATION

En 2015, le secteur résidentiel était à l'origine de 30% des consommations énergétiques du territoire. Comme c'est le cas à l'échelle départementale et régionale, plus de 40% des résidences principales datent d'avant 1970, avant la mise en œuvre des premières réglementations thermiques. Celles-ci sont les plus susceptibles d'être concernées par des problèmes d'isolation et d'être les plus consommatrices d'énergie.

Dans un territoire où le climat peut être plus rigoureux durant la période hivernale et fait de montagnes, notamment dans le nord du territoire, la facture énergétique des ménages peut être durement impactée. Dans le département, les dépenses annuelles pour se chauffer atteignent en moyenne 1 470€, une facture bien supérieure aux départements de la frange méditerranéenne. Près de 4 300 ménages, soit 20% des ménages de l'agglomération sont considérés en 2015 comme étant en situation de vulnérabilité énergétique et consacrent plus de 8,2% de leurs revenus au chauffage de leur logement.

Au-delà de la problématique énergétique, s'ajoute une problématique liée à l'indignité de certains logements. En 2013, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) constituait un peu plus de 6% du parc de résidences principales de l'ensemble de l'agglomération, soit environ 1 300 logements, dont environ un tiers se trouvaient à Digne-les-Bains, suivi des Mées, de Château-Arnoux-Saint-Auban, de Volonne et Seyne. Plus de 2 400 personnes occupaient un logement considéré comme tel.

Cependant, des actions ont été menées (ou sont en cours) par les communes pour lutter contre la dégradation et contribuer à l'amélioration du parc existant et divers dispositifs ont été mobilisés (OPAH RU et PIG LHI à Digne-les-Bains, RHI-THIRORI sur l'îlot du Pied de Ville, OPAH-RU en cours aux Mées mais également à Château-Arnoux-Saint-Auban, lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et de RHI à Volonne, travaux d'amélioration des parcs de logements communaux menés par les communes elles-mêmes, réhabilitation spontanée du parc privé par les particuliers...).

Les bailleurs sociaux, sont également mobilisés dans l'amélioration de leur parc, à l'image du bailleur Habitations Haute-Provence, qui prévoit de réhabiliter plus de 400 logements durant les 6 années à venir. Provence Alpes Agglomération accorde par ailleurs la garantie d'emprunt sur la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux.

DES PUBLICS AUX BESOINS EN LOGEMENTS PARTICULIERS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

Avec l'avancée en âge des générations issue du baby-boom, le vieillissement démographique déjà à l'œuvre sur le territoire va se poursuivre durant les années à venir. Ce phénomène n'est pas sans impact sur le mode de vie des plus âgés (perte d'autonomie, disparition de l'un des conjoint, diminution des revenus à la retraite...) et peut impacter les trajectoires résidentielles et les choix de vie opérés par les seniors. L'agglomération se doit ainsi d'anticiper les besoins actuels et à venir et doit permettre à la diversité des ménages de disposer d'une solution adaptée à leur propre situation, une problématique également valable pour les personnes en situation diverse de handicap. Sur le territoire, 3 établissements d'hébergement sont présents mais l'essentiel des places se trouvent à Digne-les-Bains.

L'agglomération est marquée par la présence de demandeurs d'asile et de réfugiés et dispose de structures d'environ 200 places dédiées aux demandeurs d'asile et d'une cinquantaine de places d'hébergement à destination des réfugiés.

L'agglomération compte également plusieurs structures à destination des publics fragiles (centre d'accueil, CHRS, maisons relais, pensions de famille).

Territoire touristique, tant par la présence de stations de sports d'hiver dans la vallée de la Blanche que par l'attrait exercé par le lac de Sainte-Croix et le Verdon, Provence Alpes Agglomération est concernée par la problématique du logement des actifs saisonniers. Pourtant, à l'heure actuelle aucune quantification précise ne peut être établie et l'offre existante ainsi que les besoins sont difficiles à percevoir.

Aujourd'hui, aucun schéma départemental d'accueil des gens du voyage n'a été adopté dans le département. Néanmoins, l'agglomération, du fait de ses compétences, est tenue d'aménager, d'entretenir et de gérer les aires d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux. Actuellement, une seule aire d'accueil mutualisée avec la communauté de communes Sisteronnais-Buëch, existe et permet d'accueillir les gens du voyage.



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

Très dynamique jusqu'au milieu des années 2000, le rythme de construction observé dans l'Agglomération a depuis fortement ralenti. Alors que près de 340 logements étaient autorisés chaque année depuis le début des années 2000, entre 2010 et 2018, environ 190 logements l'étaient en moyenne chaque année sur le territoire. Les communes les plus dynamiques se trouvent sur le carrefour Durance/Bléone et de part et d'autre de la Durance, à proximité des grands axes routiers et autoroutiers.

Logements autorisés en date réelle (2001-2018)

The chart displays the number of authorized housing units in real time from 2001 to 2018. The Y-axis represents the number of units, ranging from 0 to 500. The X-axis represents the years. Three data series are shown: Provence Alpes Agglomération (blue line), Provence Alpes Agglomération hors Digne les Bains (grey line), and Digne les Bains (orange line). The blue line shows a significant peak in 2006 at 466 units, followed by a sharp decline and then a more gradual decrease with minor fluctuations. The grey line shows a peak in 2006 at 380 units, followed by a decline and then a more gradual decrease. The orange line shows a peak in 2003 at 150 units, followed by a decline and then a more gradual decrease.

Year	Provence Alpes Agglomération	Provence Alpes Agglomération hors Digne les Bains	Digne les Bains
2002	353	230	110
2003	364	210	150
2004	394	280	70
2005	423	360	90
2006	466	380	100
2007	295	280	10
2008	320	260	60
2009	238	230	40
2010	225	150	70
2011	241	200	50
2012	258	180	80
2013	181	150	10
2014	127	120	20
2015	199	180	30
2016	164	140	50
2017	184	160	20
2018	107	80	10

Source : Sitadel 2018

À l'heure actuelle, l'analyse des marchés immobiliers locaux est difficile à réaliser faute de données, ne permettant pas une représentativité exacte de la situation locale. Néanmoins, si les prix demeurent moins élevés que dans les territoires limitrophes (telles que Durance Luberon Verdon Agglomération), de grandes disparités sont relevées par les élus entre les communes de l'agglomération. Certaines communes, pourtant éloignées des communes plus attractives, connaissent une hausse des prix s'expliquant par divers facteurs (coup de cœur, volonté de s'éloigner de la ville et d'accéder à un environnement plus calme...). Si le marché collectif dans l'ancien semble globalement accessible pour les ménages du territoire, le marché de l'individuel, en bon état, n'est accessible qu'aux ménages des classes supérieures ou moyennes aisées.

Moyenne annuelle des logements autorisés entre 2001 et 2018

- Plus de 80
- Entre 60 et 80
- Entre 30 et 60
- Entre 15 et 30
- Entre 5 et 15
- Entre 0 et 5

Source : SIR@del 2018

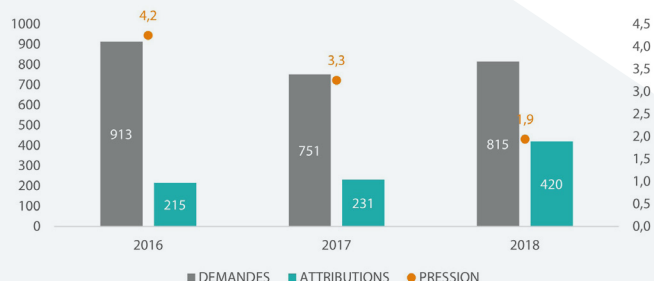
aupa
Agence d'urbanisme de Pays d'Oise

UN TERRITOIRE PEU TENDU CONCERNANT LE PARC SOCIAL

L'agglomération se caractérise par une faible tension sur le parc locatif social au regard du phénomène observé à l'échelle régionale notamment. En 2018, le taux de tension s'élevait à 3,8 demandes pour 1 attribution, quand cet indicateur grimpe à 7,0 demandes pour 1 attribution en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Les attributions de logements dans le parc social ont augmenté entre 2016 et 2018, notamment à Digne-les-Bains. Les demandeurs obtiennent rapidement un logement sur Provence Alpes Agglomération et près de ¼ de ceux ayant obtenu un logement en 2018 avaient formulé leur demande au cours de l'année. Cependant, malgré une faible tension sur ce parc, de nombreuses demandes demeurent insatisfaites et dans l'attente d'un logement locatif social.

Les demandes et attributions dans le parc social en 2016, 2017 et 2018



Source : SNE 2018

Peyruis, Résidence La Fabrique, Famille et Provence



© AUPA, 2019

Volonne, Eco-Quartier, Résidence Les Jardins de Fémuy, Habitations Haute Provence



REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20230614-28_14062023

Partie 4

La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

UNE DÉMARCHE CONSTRUITE AU PLUS PRÈS DU TERRITOIRE

Le diagnostic du PLH comporte une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et leur capacité à accueillir des logements.

Dans ce cadre, l'analyse du potentiel foncier sur Provence Alpes Agglomération a été réalisée en trois grandes étapes ayant permis de co-construire une analyse fiable et pertinente du foncier dans les communes de l'agglomération et a été établi dans un premier temps à partir des premières analyses réalisées dans le cadre de l'élaboration du SCoT de l'agglomération :

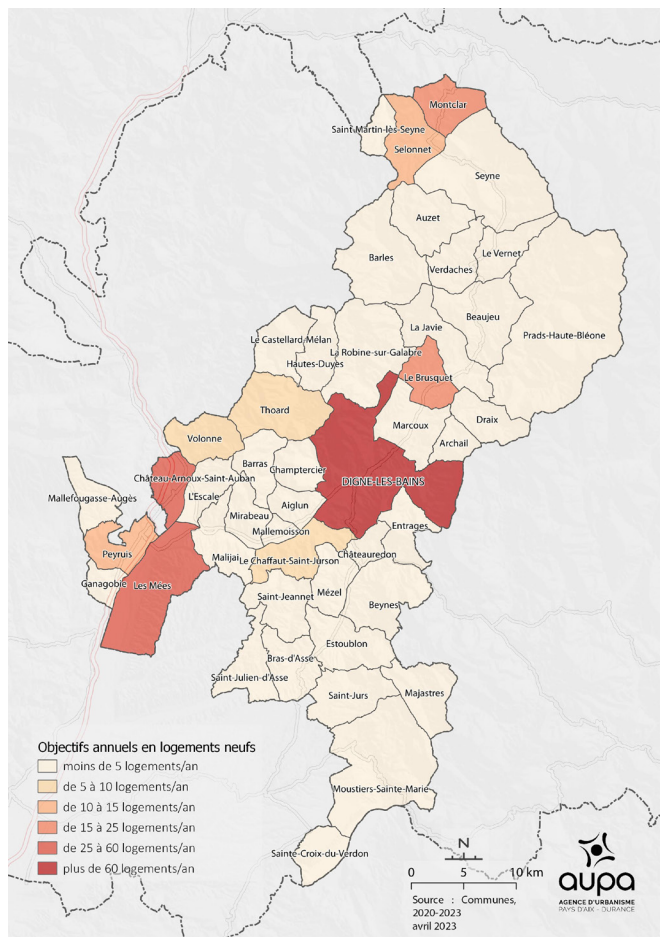
- Étape 1 : Délimiter l'enveloppe urbaine pour les 46 communes
- Étape 2 : Identifier le potentiel foncier brut dans l'enveloppe constructible
- Étape 3 : Valider la base avec les communes et identifier le potentiel de logements dans chacune des communes du territoire

UN POTENTIEL DE 94 HECTARES MOBILISABLES SUR LES 6 ANNÉES DU PLH

À l'issue des rencontres avec les communes et de l'identification du foncier mobilisable sur les 6 années du PLH, le potentiel à destination des logements a été évalué à 93,6 hectares sur l'ensemble de l'agglomération. L'essentiel de ce foncier se trouve en zone U (49,7 ha) et AU (25,8 ha), soit 81% de l'ensemble du foncier recensé avec les élus. Par ailleurs, 37,0 ha devraient être mobilisés à court terme, c'est-à-dire durant les trois premières années d'application du PLH, et 56,7 ha sur les trois années suivantes. Ainsi, ce sont environ 15,6 ha qui devraient être mobilisés chaque année pour la production de logements neufs sur les 46 communes de l'agglomération.

ENVIRON 1 600 LOGEMENTS NEUFS PRÉVUS SUR LES 6 ANS À VENIR

Sur la durée du PLH (2023-2028), environ 1 600 logements neufs devraient compléter l'offre existante pour répondre à la demande et aux besoins de la population en place et à venir, soit environ 267 logements neufs en moyenne chaque année. Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban et Les Mées portent à elles trois la moitié de l'offre nouvelle projetée sur les six années à venir. Digne-les-Bains portera à elle seule 26% des nouveaux logements de l'agglomération sur la période du PLH. Les 43 autres communes contribueront également au projet de développement du parc de logements de Provence Alpes Agglomération.



UNE OFFRE DE LOGEMENTS MIXTES ET COLLECTIVES PRÉSENTE

Les projets de logements collectifs et mixtes (regroupant individuel et collectif) forment plus de la moitié des projets de logements identifiés par les maires des communes. La part restante correspond aux logements individuels, une forte proportion qui s'explique par les caractéristiques des communes et du territoire, comptant de nombreuses petites communes rurales, et des attentes de la population concernant le logement.

UNE DIVERSITÉ DE PROJETS POUR RÉPONDRE À UNE MULTIPLICITE DE BESOINS

Au-delà de l'offre individuelle, principalement portée par des particuliers, des communes envisagent de construire des logements individuels ou semi-collectifs sur des parcelles dont elles sont propriétaires. Ces projets visent soit à étoffer le parc de logements locatifs communaux, soit de revendre ces logements à des particuliers ou des promoteurs, à l'image de La Robine-sur-Galabre, de Marcoux ou bien encore de la commune de Barles.

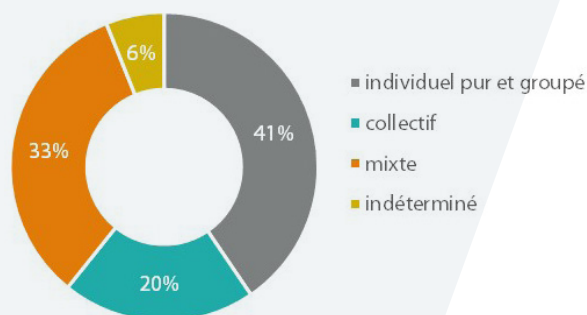
En complément de cette offre, de nouveaux logements à vocation sociale sont prévus dans les années à venir, notamment au Chaffaut-Saint-Jurson, aux Mées, à Digne-les-Bains ou bien encore à Château-Arnoux-Saint-Auban. Sur les six prochaines années, environ 250 logements sociaux devraient être construits, dont 85% d'entre eux durant les trois premières années du PLH. Cette offre va ainsi être étoffée à Digne-les-Bains (63 logements, dont 11 PSLA), à Château-Arnoux-Saint-Auban (74 logements), aux Mées (95 logements) mais également à Peyruis (6 logements), à Volonne (15 logements) et au Chaffaut-Saint-Jurson (34 logements). Certaines communes prévoient quant à elles de renforcer leur parc locatif communal (Marcoux, Barles, Beynes, Draix, Ganagobie ou bien encore Selonnet).

L'offre à destination de publics spécifiques tels que les seniors va s'étoffer au cours des 6 prochaines années, au travers notamment d'une résidence seniors au Brusquet mais aussi d'un déplacement de l'ancien EHPAD des Mées sur la zone d'activités de la Taura. Une structure collective vouée à l'accueil de personnes en situation de handicap devrait également voir le jour à Château-Arnoux-Saint-Auban. À Volonne, un projet d'habitat partagé de 12 logements à destination des personnes âgées est projeté par Habitations Haute Provence (projet "Bien vieillir").

DES PROJETS DE RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT EN COMPLÉMENTARITE D'UNE OFFRE NOUVELLE

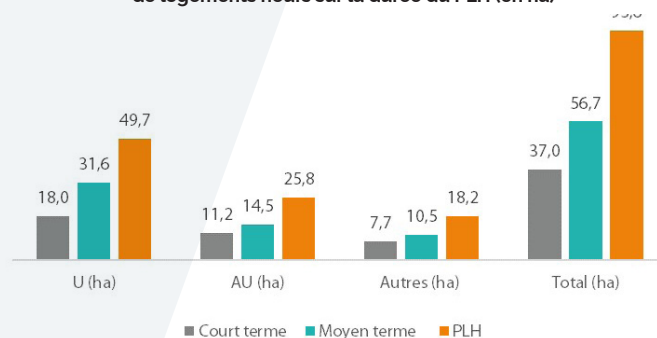
Au-delà du développement de l'offre nouvelle, les projets de réhabilitation du parc existant ne sont pas absents. Certaines communes souhaitent ainsi mettre l'accent sur la réhabilitation de leur parc de logements en priorisant leur intervention en matière d'habitat sur le centre ancien de la commune, 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, mais aussi de la commune de Seyne (retenue dans le cadre du programme Petite Ville de Demain), pour qui la priorité se trouve également sur son centre ou de nombreux logements et locaux commerciaux sont aujourd'hui inoccupés. La commune de Château-Arnoux-Saint-Auban a également lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU. La commune de Volonne a elle aussi engagé une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et de RHI, pour traiter deux îlots dans le centre ancien. À Digne-les-Bains, un PIG Lutte contre l'Habitat Indigne est en cours (2019-2022). La ville a par ailleurs lancé une opération de RHI-THIRORI sur l'îlot Pied de Ville dans l'optique de poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et redynamiser son centre ancien. Des réflexions sont également en cours afin de lancer une seconde opération de RHI-THIRORI pour un immeuble situé rue de l'ancienne mairie (environ 10 logements). Digne-les-Bains a par ailleurs été retenue au Programme Action Cœur de Ville. À Peyruis, le Château Esmieux va être réhabilité afin de réaliser plusieurs logements sociaux à destination des familles.

Typologie des logements prévus sur les 6 prochaines années sur PAA



Source : Échanges avec les communes 2020-2023

Répartition du foncier potentiellement mobilisable pour la production de logements neufs sur la durée du PLH (en ha)



Source : Échanges avec les communes 2020-2023



De l'analyse du territoire aux grandes orientations et actions à mener, un processus réalisé de concert avec les élus et partenaires du PLH

4 GRANDES ORIENTATIONS POUR GUIDER LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

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. Divers acteurs ont ainsi été associés aux réflexions et ont été conviés à plusieurs événements fédérateurs de la construction du PLH. Les acteurs institutionnels (services de l'Etat, Département, Région, PNR du Verdon...), les acteurs et professionnels de l'habitat du territoire (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, Action Logement, notaires, agents immobiliers, EPF, ADIL...) et l'ensemble des maires ont pu prendre part aux discussions, notamment lors de rencontres partenariales organisées à l'automne 2019, mais également lors de larges comités de pilotage. Ces moments ont permis de partager les grands constats issus du diagnostic et de confronter ces résultats aux regards des divers acteurs du territoire, mais aussi de restituer l'avancée des travaux et de faire émerger les enjeux communs de cette récente communauté d'agglomération.

Les élus ont pleinement participé à l'élaboration du premiers PLH de l'agglomération. Ils ont largement contribué à l'amélioration de la connaissance du territoire ainsi qu'à l'émergence d'une vision globale des projets d'habitat pour les six prochaines années au travers, notamment, de deux sessions de rencontres bilatérales avec les communes à l'automne 2019 et 2020, mais également de conférences des maires, de commissions aménagement et de comités de pilotage.

Quatre grands enjeux, résultants de grands constats ont émergé à l'issue du diagnostic :


- Soutenir l'attractivité résidentielle du territoire :
 - Un essoufflement démographique à l'échelle de l'agglomération, excepté dans le carrefour Durance/Bléone.
 - Une diversification du profil des ménages : jeunes, familles monoparentales, ménages âgés... qui induit une diversification des besoins en logements.
 - 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.
 - Une demande locative qui existe mais relativement limitée en volume.
 - Un marché essentiellement orienté vers l'accession en individuel.
 - Une faible tension sur le parc locatif social avec des programmes très anciens à réintégrer dans une dynamique vertueuse.
- Améliorer, adapter et renouveler le parc de logements privés :
 - Des projets novateurs / innovants en matière d'habitat (habitat participatif, écoquartier, habitat inclusif, habitat passif, habitat léger...).
 - Des gisements de logements vacants à mobiliser dans les communes.
 - Des besoins transversaux, à l'échelle de toutes les communes, d'amélioration des performances énergétiques du parc, de rénovation.
 - Des besoins d'adaptation du parc de logements pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement / handicap et favoriser le maintien à domicile.
 - Un niveau de qualité du parc privé qui pénalise l'attractivité résidentielle du territoire.
 - La problématique des « lits froids ».
- Répondre aux besoins en logements des ménages les plus vulnérables :
 - Une dépendance des personnes âgées amenée à se renforcer, une grande partie des plus de 60 ans vivent dans des maisons.
 - Une offre dédiée aux personnes âgées concentrée dans les principales villes de l'agglomération.
 - Des structures d'accueil pour les publics les plus vulnérables situées principalement à Digne-les-Bains.
 - Des communes qui ne trouvent pas de bailleurs sociaux pour réaliser des programmes.
- Accompagner les communes pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'actions habitat :
 - Les communes de l'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 d'habitat.
 - Peu d'outils de maîtrise 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 des actions dans le domaine du logement est complexe (multiplicité des acteurs, complexité des montages, évolutions réglementaires fréquentes...).

REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20230614-28_14062023



Ces quatre enjeux, partagés et validés lors du premier Comité de Pilotage du PLH le 21 février 2020 ont ensuite guidé la définition des orientations puis du programme d'actions communautaire du PLH.

Quatre grandes orientations, se dessinent et constituent la colonne vertébrale de ce premier PLH pour Provence Alpes Agglomération :

- > **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'hébergements
- > **Orientation 4** : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

14 ACTIONS POUR LE PREMIER PLH D'UNE JEUNE AGGLOMÉRATION

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLH ont permis de bâtir un programme d'actions en 14 actions regroupées autour de 4 grands axes présentés précédemment.

La mise en œuvre de ces actions à engager sur les 6 années du PLH sera réalisée par l'agglomération et par les partenaires du PLH.

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

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

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

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



04 92 32 05 05

contact@provencealpesagglo.fr

www.provencealpesagglo.fr

4 rue Klein

BP 90153

04990 Digne-les-Bains Cedex



04 42 23 12 17

aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

Le Mansard Bât C 4^e étage

1 Place Martin Luther King

Avenue du 8 mai 1945

13090 Aix-en-Provence

REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20230614-28_14062023