

DEPARTEMENT
Alpes-de-Haute-Provence

Communauté d'Agglomération
PROVENCE ALPES
AGGLOMERATION

Année 2025
Séance du 08 Octobre

N° 38

Objet : Bilan 2023-2024 du
Programme Local de l'Habitat
(2023-2028) de Provence Alpes
Agglomération

DELIBERATION DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

L'an deux mille vingt-cinq et le huit du mois d'octobre à dix-sept heures trente, le conseil d'agglomération Provence Alpes Agglomération, régulièrement convoqué le deux du mois d'octobre 2025, s'est réuni au Palais des Congrès de Digne-les-Bains, sous la présidence de Madame Patricia GRANET BRUNELLO, Présidente

Est nommé secrétaire de séance : Georges PEREIRA

Etaient présents :

ARBOUX-TROMEL Corinne, ARENA Antoine, AUDRAN Michel, AUZET Guy, BAILLE Denis, BENOIT Gérard (à partir du rapport n° 4), BERNARDINI Patrick, BERTRAND Philippe, BONNAFOUX Jeanine, BONDIL Marc, BOYER Christian, CAZERES Benoit (à partir du rapport n°6), CHABALIER Sandrine, COCHET Brigitte, COMTE Jean-Paul (jusqu'au rapport n° 38), COSSERAT Sandrine, DE SOUZA Benoit, DECROIX Hugo, DEORSOLA Jean-Paul, DOMINICI Pascale, ESTIENNE Claude, EYMARD Max, FIAERT Claude (du rapport n° 1 à n° 6 et du n° 39 au n° 42), FONTAINE Sonia, GONCALVES Gilles, GRANET-BRUNELLO Patricia, GRAVIERE Remy (jusqu'au rapport n° 38), HONNORAT Michèle, KUHN Francis, MOLINARI Frédéric, MOULARD Damien (jusqu'au rapport n° 23), OBELISCO Francine, PAIRE Marie-Claude, PAUL Gérard, PAUL Gilles, PEREIRA Georges, PIERI Bernard, REINAUDO Gilbert, SAGNIEZ Simone, SANCHEZ Pierre Bernard, SAVORNIN Béatrice, SEJOURNE Daniel, SERY Marie-José, SOLTANI Boulares, TEYSSIER Eliane, TOUSSAINT Carole, TRABUC Nicolas, VANNI Nathalie, VILLARD René, VIVOS Patrick, ZANARTU-HAYER Italo

Etaient suppléés :

ACCIAI Bruno a donné pouvoir à GIREUD Christophe
AILLAUD Jean-Pierre a donné pouvoir à MENS Jacques
COUTON Marie-Rose a donné pouvoir à MANENT Michel

Etaient représentés :

BARDIN Chantal a donné pouvoir à ZANARTU-HAYER Italo
BASSET Françoise a donné pouvoir à BERNARDINI Patrick
BELMONTE Sylvie a donné pouvoir à VIVOS Patrick
BLANC Michel a donné pouvoir à GRANET-BRUNELLO Patricia
BONZI Maryse a donné pouvoir à TRABUC Nicolas
FIAERT Claude a donné pouvoir à TOUSSAINT Carole (du rapport n° 7 au n° 36 et du n° 43 au n° 46)
MAGAUD Marie-José a donné pouvoir à REINAUDO Gilbert
SEVENIER Jean a donné pouvoir à COCHET Brigitte
THIEBLEMONT Martine a donné pouvoir à KUHN Francis
VOLLAIRE Nadine a donné pouvoir à SANCHEZ Pierre Bernard

Etaient excusés :

BALIQUE François, BOGHOSSIAN Alex, BOURJAC Bruno, CHALVET Gilles, ESCLAPEZ Nathalie, FIGUIERE Marie-José, FLORES Sylvain, ISOARD Christian, JOUVES Marc, LAQUET Laura, PARIS Mireille, PELESTOR Michel, REBOUL Childéric, RISSO Gilbert, TEYSSIER Bernard, UGHETTO Wendy, URQUIZAR Danièle,

Le quorum est atteint.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20251008-38_08102025

Monsieur PAUL Gérard, rapporteur, expose ce qui suit :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L.5216-5 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des Programmes Locaux de l'Habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement ;

Vu la délibération N°26 du conseil communautaire de PAA du 13 décembre 2023 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de Provence Alpes Agglomération (PAA) ;

Le PLH de PAA a été approuvé par la délibération N°26 du conseil communautaire du 13 décembre 2023 et est exécutoire depuis février 2024, pour une durée de 6 ans (2023-2028).

Ce document de planification définit la stratégie et met en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Conformément aux articles L.302-13 et R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, PAA délibère, au moins une fois par an, sur l'état d'avancement de la réalisation des actions du PLH.

La présente délibération et son annexe exposent les dynamiques locales de l'habitat et la mise en œuvre des actions du PLH.

Ce bilan fait l'objet d'une présentation en conseil communautaire.

Pour rappel, les 4 orientations stratégiques du PLH sont les suivantes :

- Optimiser les capacités du parc existant / revitaliser les centres
- Accompagner un développement résidentiel vertueux
- Répondre à la diversité des besoins en matière de logement et d'hébergement
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Les objectifs globaux pour les 6 ans du PLH du PAA (2023-2028) sont les suivants :

- 1572 logements neufs sur les 6 prochaines années (262 logements/an)
- 100 logements sortis de la vacance
- Environ 120 logements privés à rénover/réhabiliter (identifiés avec les élus)
- Environ 70 logements communaux nécessitant une réhabilitation
- Près de 500 logements sociaux réhabilités par le bailleur social H2P

Lutte contre la vacance et l'habitat indigne et non-décent

• Démarches de lutte contre la vacance

Plusieurs communes se sont saisies de différents dispositifs de lutte de la vacance résidentielle afin de remettre des logements privés ou sociaux sur le marché.

Digne-les-Bains : accompagnement du CEREMA sur la sobriété foncière dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville à Digne-les-Bains (étude sur la remobilisation des logements vacants)

Montclar : expérimentation pilote de LOVAC puis de Zéro Logements Vacants

Volonne : projet de rénovation des immeubles Arnaud (4 logements), Place Amiral Peyron (6 logements) et Gal (3 logements)

• Outils incitatifs pour accompagner le travaux des propriétaires

Pour aider les propriétaires bailleurs et occupants, 4 communes ont lancé des démarches d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec volet Rénovation Urbaine (OPAH-RU) :

Château-Arnoux-Saint-Auban : lancée (2023-2027), 43 dossiers validés et 4 dossiers complets déposés + 2 dossiers à compléter + 9 projets en montage

Les Mées : lancée (2023-2027), 48 dossiers validés et 7 dossiers complets déposés (marché et équipe d'animation de l'OPAH-RU mutualisés avec Château-Arnoux-Saint-Auban)

Seyne : étude pré-opérationnelle réalisée et lancement fin 2025 (2025-2029)

Volonne : étude pré-opérationnelle réalisée

• Outils coercitifs pour se substituer aux propriétaires défaillants

Face aux désordres du marché privé du logement, 3 communes ont engagé une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et Opérations de Restauration (THIRORI) :

Digne-les-Bains : études pré-opérationnelles réalisées et opérations en phase opérationnelle sur 2 îlots : Pied de Ville (10 logements prévus)/Curaterie (9 logements prévus) et Rue de l'Ancienne Mairie (5 logements prévus mais programmation à définir)

Seyne : étude pré-opérationnelle réalisée (îlots Duc et Lombard, ce dernier sera traité hors dispositif par la commune)

Volonne : étude pré RHI réalisée et dépôt d'une candidature à l'appel à manifestation d'intérêt régional « Friches » pour les îlots Vière (création de 3 logements sociaux) et rue Etroite (création de 6 logements sociaux)

Rénovation du parc de logements

PAA co-finance l'ex Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), devenu Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), pilotés par le Conseil Départemental 04, (à hauteur de 18 000€/an pour PAA).

Cette somme permet de financer l'Espace France Rénov' et l'animation des permanences, les conseils et l'aide au montage de dossier des accompagnateurs Ma Prime Rénov'.

En 2024, PAA a également adhéré et versé une cotisation à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), qui oriente, conseille et aide les particuliers et professionnels sur toutes les questions relatives à l'habitat (délibération n°23 du 10 avril 2024).

• Rénovation énergétique du parc communal

Le parc de logements communaux est une des spécificités de PAA : il est important, diversifié et géographiquement dispersé. Il fait l'objet de vagues de rénovation régulières, selon les besoins et les moyens financiers des communes.

Mallemoisson : l'hôtel de Provence a été racheté début 2025 et va être réhabilité en vue de le transformer en appartements

Mirabeau : 2 projets en cours de reconstruction/réhabilitation de logements vacants et 1 projeté d'ici 2028

Verdaches : plusieurs réhabilitations de logements privés (chemin de Soleille-Bœuf, route du Mardaric, Chemin du Serre, route de Barles)

Auzet : rénovation complète d'une vieille maison vacante au Serre en 2024

Aiglun : réhabilitation thermique d'un logement privé en cours

• Rénovation du parc locatif social

Les logements locatifs sociaux représentent environ 3 300 logements parmi les 33 500 du parc total de l'agglomération et environ 15% des résidences principales. 82% des logements sociaux appartiennent aux 4 principaux bailleurs sociaux et 4% aux communes.

Logements communaux en cours/en projet de réhabilitation :

Les logements communaux sont souvent conventionnés en logements sociaux. Ceux qui ne le sont pas présentent des loyers abordables, parfois proches voire inférieurs au parc social.

Thoard : d'ici 2026, 2 logements seront réhabilités, les autres logements le seront au fur et à mesure du départ des locataires

La Javie : 10 logements en cours de réhabilitation énergétique, 1 autre logement en cours de réhabilitation (réfection de toiture, isolation etc.) et 1 logement en préparation de réhabilitation. Des travaux structurels d'urgence sur l'immeuble Giroux et prévian.

la réhabilitation de la maison Besson avec projet de création de plusieurs appartements sociaux

Ganagobie : abandon du projet de création de 2 logements communaux. La rénovation des logements communaux projetée sera moins ambitieuse du fait de la réduction des dotations des communes

Mézel : réhabilitation du logement de la boulangerie (T3 de 63m²)

Saint-Julien-d'Asse : réhabilitation de l'appartement se trouvant au-dessus de la mairie (vitrages, peintures, cuisine)

Entrages : rénovation d'une maison communale (changement chauffage, installation d'une pompe à chaleur...), et isolation par l'extérieur d'une autre maison communale

Le Chaffaut-Saint-Jurson : 16 logements communaux devraient être réhabilités durant les prochaines années, 3 appartements le seront cette année et 2 ont été rénovés il y a peu (2 T2, immeuble Pialat)

Logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux réhabilités/en cours de réhabilitation :

Des programmes de réhabilitation globale de grande ampleur ont été réalisés par les bailleurs sociaux ces dernières années, et sont en cours d'achèvement. Ils portent notamment sur les premières résidences du bailleur social H2P.

Digne-les-Bains : réhabilitation de 19 logements en 2024 aux Arches Sud par H2P et de 260 logements au Pigeonnier-Barbejas par H2P (en cours)

Château-Arnoux-Saint-Auban : réhabilitation de 31 logements aux Lauzières 1, 2 et 3, en 2024, par H2P

PAA continue d'accorder la garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de leur parc (à hauteur 50%).

Production de logements neufs

En 2023, 202 logements ont été autorisés sur PAA (contre 269 en 2022), dont 85 à Digne-les-Bains. Ces 202 logements représentent 13% de l'objectif total (sur les 6 ans du PLH) et 77% de l'objectif annuel du PLH.

- 30 communes ont réalisé moins de 15% de leur objectif total
- 8 communes ont réalisé 15 à 25% de leur objectif total
- 7 communes ont réalisé de 25 à 50% de leur objectif total
- 2 communes ont réalisé plus de 50% de leur objectif total

- **Logements individuels neufs**

La production de logements individuels est relativement stable de 2020 à 2023 (environ 100). Elle représente 65% de la production totale.

Leur typologie moyenne diminue chaque année afin de répondre davantage à la demande.

Environ 50% des logements autorisés en 2023 étaient des T4 et 20% des T3.
La proportion de T2 a plus que doublé entre 2022 et 2023.

- **Logements collectifs neufs**

La production des logements collectif est très fluctuante selon les années et dépend grandement de la réalisation d'un faible nombre de « grands » programmes, en particulier à Digne-les-Bains.

Les collectifs autorisés ont été divisés par deux entre 2022 et 2023 (100 contre 50), mais l'année 2022 était exceptionnelle (reports liés au COVID notamment).

L'année 2022 reste cependant supérieure à la moyenne des 10 dernières années.

La typologie moyenne tend également à diminuer pour rapprocher l'offre de la demande.

- **Projets privés et communaux de logements neufs**

Les projets en cours sont majoritairement des logements individuels (en diffus ou sous forme de lotissements) dans les communes les moins peuplées, et des logements collectifs dans les autres communes, avec une part de résidences secondaire qui reste importante dans les communes les plus touristiques.

Champtercier : projet de lotissement communal d'environ 20 lots

Estoublon : 3 logements neufs privés projetés secteur Saint-Savournin

Le Brusquet : projet de lotissement de 5 lots au Mousteiret

Malijai : plusieurs lotissements de 3-4 logements en 2025 et 2026

Mallemoisson : projet de construction de 15 logements toujours d'actualité

Marcoux : projet de lotissement communal de 10 lots à commercialisation (permis d'aménager en cours)

Mézel : projet d'acquisition par la mairie d'un terrain quartier Croix-Vieille dans l'optique de construire des maisons individuelles

Montclar : 7 permis de construire en cours

Peyruis : Projet Pierreval de 57 logements collectifs et 31 lots à bâtir, Lotissement Avenue de la Durance en cours de construction

Saint-Julien-d'Asse : lotissement prévu au Serre (3 lots et 2 réservés)

Selonnet : environ 30 lots sur 2 ha (lotissement de Pinée Longue), commercialisés avant l'été 2025, essentiellement sous forme de chalets individuels et voués à une occupation secondaire

Seyne : plusieurs terrains communaux à la vente (Grand Puy, 5 lots possibles ; Saint-Pierre, 2 lots possibles) et plusieurs projets en cours ou à venir (Sainte-Catherine, 4 lots possibles ; La Gineste, 7 logements possibles, La Tourre, 7 logements possibles)

Thoard : permis d'aménager déposé pour 17 lots

Volonne : La Coueste, projet Kuqi de 12 logements collectifs en cours de construction

- **Logements sociaux et communaux neufs**

Le parc de logements sociaux et communaux continue de se développer sur de nombreuses communes, avec certains programmes innovants.

Aiglun : construction d'un studio dans la maison des services publics afin de loger ponctuellement les professionnels de santé, étudiants, stagiaires, internes

Beynes : acquisition d'une ferme provençale par la mairie en vue d'en faire 2 logements sociaux d'ici fin 2025 (engagé en 2024)

Champtercier : le projet de lotissement communal (environ 20 logements) n'a pas encore démarré

Château-Arnoux-Saint-Auban :

La Casse, nouveau projet, 42 logements locatifs sociaux et 6 pavillons en accession sociale, début des travaux fin 2025

Ancien gymnase Paul Lapie transformé en 21 logements sociaux par UNICIL

Place Péchiney : 8 logements sociaux et habitat inclusif, début des travaux courant 2025 (engagé en 2023)

Les Mées : Hameau des Chênes : 2nde tranche revue à la baisse, 21 logements, livraison prévue début 2026 (engagé en 2023)

Le Vernet : projet d'habitat inclusif de 8 logements dans l'immeuble communal Le Passavous

Marcoux : projet de construction de 3 logements communaux conventionnés

Thoard : 4 logements communaux prévus au Serre

Volonne : projet « Bien vieillir », 24 logements (8 pour personnes âgées en habitat partagé et 16 logements locatifs sociaux en collectif R+2 avec H2P) + RHI sur 2 îlots en centre ancien (Vièrre et rue Étroite), 9 logements sociaux devraient être créés

PAA a achevé la mise ne œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux en se dotant des instances de gouvernance (Conférence Intercommunale du Logement) et documents opérationnels pour la mise ne œuvre de la gestion en flux des droits de réservations sur les logements sociaux et pour la cotation de la demande (Document Cadre, Convention Intercommunale d'Attributions, Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs)

Accompagnement des communes

Signature de la convention habitat à caractère multisite entre PAA et l'Etablissement Public Foncier Régional PACA, présentée au conseil communautaire du 2 avril 2025.



Chaque commune de PAA pourra bénéficier de l'expertise technique et des moyens financiers de l'EPF pour réaliser des acquisitions stratégiques et assurer leur portage foncier (avec la signature d'une convention subséquente préalable entre la commune et PAA).

Redéfinition de l'intérêt communautaire de la compétence Equilibre Social de l'Habitat de PAA, notamment pour être en capacité de mettre en œuvre les actions du PLH (conseil communautaire du 19 février 2025).

Il est proposé :

- D'approuver le bilan 2023-2024 du Programme Local de l'Habitat, joint en annexe ;
- D'autoriser la Présidente ou son représentant à signer tout document afférent à ce dossier.

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

Après en avoir délibéré et procédé au vote

Approuve les propositions présentées

A l'unanimité des suffrages exprimés pour 3 abstentions

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme

La Présidente,



Patricia GRANET-BRUNELLO



Le secrétaire de séance,



Georges PEREIRA

PUBLIE LE :

24 OCT. 2025

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com