

PLH de Provence Alpes Agglomération (2023 - 2028)

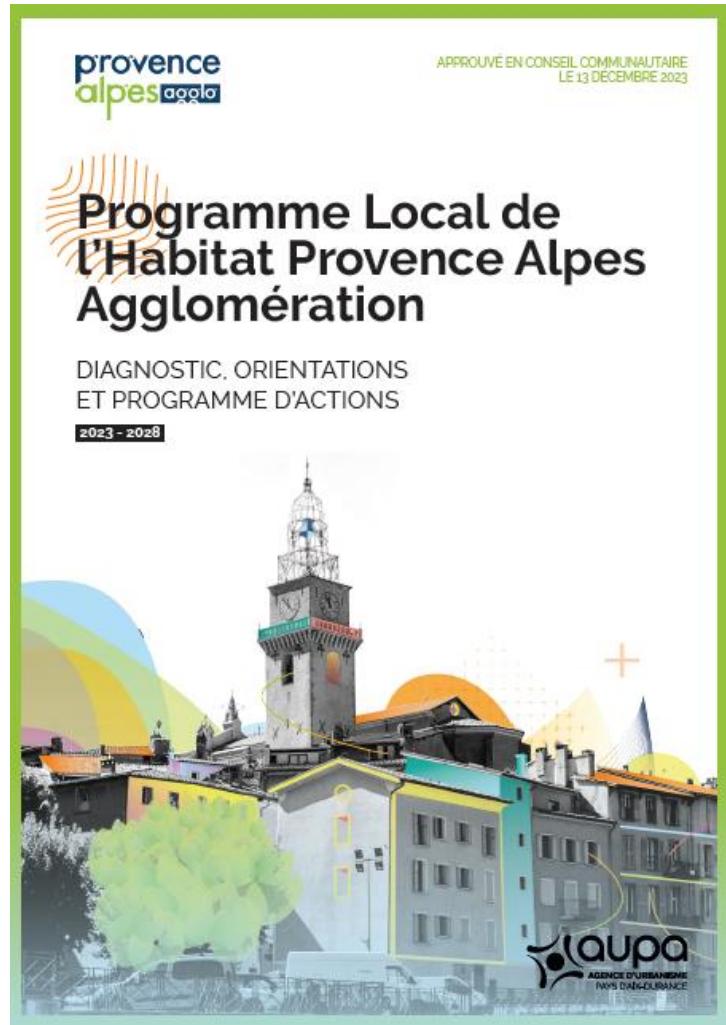
Bilan annuel 2023-2024 et premiers
éléments de l'année 2025

Juin 2025



L'élaboration du PLH de Provence Alpes Agglomération (2023-2028)

- › Une démarche lancée en février 2019, par délibération du Conseil Communautaire
- › Un document élaboré en concertation avec les communes, les services de l'Etat, les partenaires professionnels et institutionnels de l'habitat œuvrant sur le territoire
- › Deux vagues de rencontres avec les communes en 2019 et 2020, complétées par des échanges réguliers avec les maires et leurs équipes (conférence des maires, comités de pilotage, commission aménagement, échanges par mail...)
- › Un PLH approuvé le 13 décembre 2023 par délibération du Conseil Communautaire et exécutoire depuis février 2024



Rappel des orientations et actions du 1^{er} PLH de PAA

ORIENTATION 1

Optimiser les capacités du parc existant / revitaliser les centres

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

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

Conforter et accompagner la réhabilitation de l'offre locative sociale

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 3

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

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

Améliorer la connaissance de l'offre existante et des besoins pour apporter des réponses au logements des travailleurs saisonniers

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

Répondre aux objectifs de réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage

ORIENTATION 2

Accompagner un développement résidentiel vertueux

Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements

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

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

ORIENTATION 4

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets en matière d'habitat

Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs du futur SCoT et du PLH

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

Rappel des objectifs globaux de production pour les 6 ans du PLH

1 572 logements neufs sur les 6 prochaines années, soit **262** logements/an

Un objectif de sortie de vacance de **100** logements

Environ **120** logements privés à rénover/réhabiliter, identifiés lors des rencontres avec les élus

Environ **70** logements communaux nécessiteraient d'être réhabilités dans les communes de PAA

Près de **500** logements sociaux du parc d'H2P devraient être rénovés/réhabilités durant les 6 prochaines années

	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				HHP : Rénovation thermique de 34 logements, réhabilitation de 422 logements éligibles à un prêt de la CDC
Centre urbain secondaire	204	Objectif : remettre sur le marché 100 logements vacants, en priorité dans le parc privé	Environ 120 logements identifiés dans le parc privé		Environ 70 logements communaux à réhabiliter (rencontres avec les maires)
Centres de proximité	253				
Pôle d'équilibre	15				
Communes relais	548				
Autres communes	137				
Total Agglomération	1 572 logements	100	Environ 120	456	Environ 70
Poids dans la production totale	68%	4%	5%	20%	3%

Données de cadrage – Provence Alpes Agglomération

Sources : Insee, RP 2021, RPLS au 1^{er} janvier 2024

LA POPULATION ET LES MENAGES

2015

47 302
habitants

+ 0,3%/an

2021

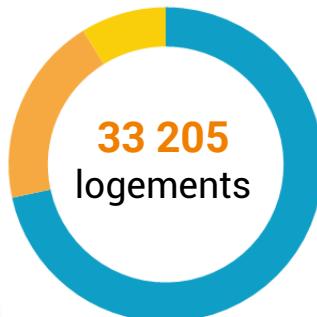
48 136
habitants

dont -0,3% dû au solde naturel et +0,6% dû au solde migratoire



21 930€ médiane des revenus par unité de consommation
16,3% taux de pauvreté

LE PARC DE LOGEMENTS



72% Résidences principales
19% Résidences secondaires
9% Logements vacants



42% de personnes seules



28% de couples sans enfant



18% de couples avec enfant(s)



10% de familles mono-parentales



57% des résidences principales occupées par leurs propriétaires

29% par des locataires du parc privé

10% par des locataires du parc social

3 070 Logements Locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2024

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20251008-38_08102025

La démarche d'élaboration du bilan annuel du PLH

- Un bilan lancé en décembre 2024 :
 - Sollicitation de chacune des communes par mail, et relance si nécessaire, pour réaliser un point de l'avancement des différents projets sur la base de la fiche communale. Les derniers retours des communes ont été transmis début juin 2025.
 - Une exploitation de données statistiques complémentaires (autorisations de logements, données transmises par les services de l'Etat, le Conseil Départemental etc.).
 - Un comité technique organisé le 28 avril à Digne-les-Bains afin d'échanger sur ce premier bilan et affiner les analyses, en présence de la DDT 04, des bailleurs sociaux (Famille et Provence, Habitations Haute Provence et Unicil), d'Action Logement, de Provence Alpes Agglomération et de l'Aupa.



© Baptiste Pegeault, Digne-les-Bains, mai 2025

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 1/6

Plusieurs dispositifs ont été lancés/en cours de réflexion sur le territoire :

- › Démarche Zéro Logements Vacants à Montclar
- › OPAH-RU (2023-2027) à Château-Arnoux-Saint-Auban
- › OPAH-RU (2023-2027) Les Mées
- › Accompagnement du CEREMA sur la sobriété foncière dans le cadre d'Action Cœur de Ville à Digne-les-Bains (étude sur la remobilisation de logements vacants, à l'aide d'Urban Simul et de Zéro Logement Vacant notamment)
- › RHI-THIRORI sur les îlots Pied de Ville/Curaterie et Ancienne Mairie à Digne-les-Bains
- › OPAH-RU (2025-2029) à Seyne
- › Étude RHI-THIRORI à Seyne
- › Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à Volonne
- › Étude pré-opérationnelle de RHI à Volonne
- › Projet de rénovation de logements vacants à Volonne : immeuble Arnaud et immeuble Gal

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière

- ✓ Objectif : traiter des immeubles d'habitation très dégradés
- ✓ Outils coercitifs

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

- ✓ Objectif : Accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux
- ✓ Outil incitatif

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 2/6

OPAH-RU (2023-2027) Les Mées :

- sur l'ensemble du territoire communal pour les questions d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique, d'adaptation au vieillissement et au handicap et d'incitation à la rénovation des logements détenus par les propriétaires bailleurs et le développement d'un parc locatif conventionné ;
- sur le périmètre du centre-ville pour la réduction de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'amélioration et le redressement des copropriétés fragiles et dégradées et le ravalement de façades dégradées.

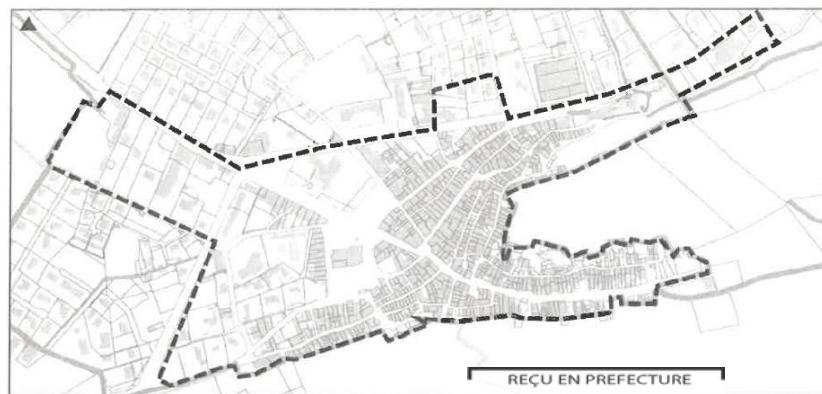
Etat d'avancement de l'OPAH-RU au 18 avril 2025 :

- 59 contacts
- 48 dossiers validés
- 28 logements visités
- 21 diagnostics réalisés
- 7 dossiers déposés complets
- 5 subventions accordées et 2 en attente accord Anah/Ville, dont 4 propriétaires occupants (3 « autonomie » et 1 « opération façade ») et 3 propriétaires bailleurs (2 « amélioration énergétique » et 1 « opération façade »).

Objectifs de réalisation de la convention						
Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « Logements bénéficiant de l'aide MaPrimeRenov' » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers ». TM = Très Modestes, M = Modestes.						
Logements PO	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
8	9	12	13	13	55	
dont logements indignes ou très dégradés	2	1	1	1	1	10
M	0	1	1	1	1	
dont lutte contre la précarité énergétique	2	2	3	4	4	25
M	2	2	2	2	2	
dont aide pour l'autonomie	1	2	3	2	2	20
M	1	1	2	3	3	
Logements PB	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
2	3	4	4	4	17	
dont logements indignes ou très dégradés	0	1	2	2	2	7
dont lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
Répartition des logements PB par niveaux de loyers	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
2	3	4	4	4	17	
dont loyer conventionné (LOC 2 et LOC 3)	1	3	2	2	3	11
dont IML	0	1	1	2	2	6
Logements traités dans le cadre de l'aide aux copropriétés	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
0	0	2	4	6	12	
dont copropriétés fragiles	0	0	0	2	3	5
dont copropriétés dégradées	0	0	2	2	3	7

Objectifs au titre des travaux hors subventionnement Anah :

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
façade	7	7	7	7	7	35
mise à jour de l'EDD	1	1	1	1	1	5



← Périmètre du secteur centre-ville des Mées

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 3/6

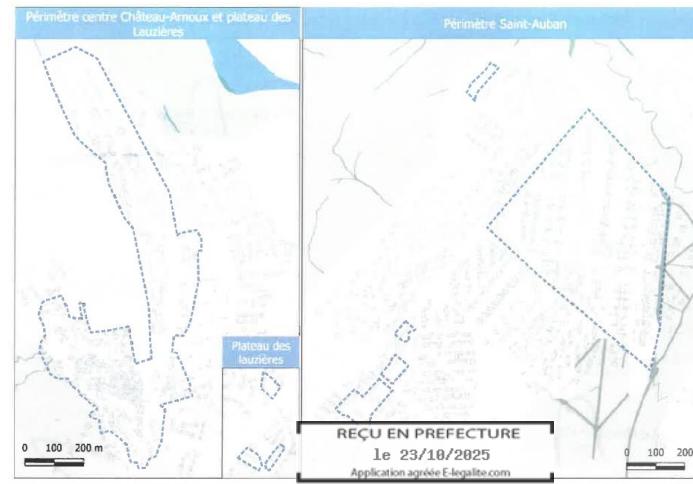
OPAH-RU (2023-2027) à Château-Arnoux-Saint-Auban :

- › Les deux centres historiques de la commune :
 - › L'intégralité du **noyau villageois de Château-Arnoux** (concentration d'un parc dégradé, vacant et d'une population plutôt modeste) ;
 - › le **centre ancien de Saint-Auban** (parc ancien concerné par la précarité énergétique, population occupante plutôt modeste et désorganisation de plusieurs copropriétés horizontales).
- › Le **quartier dit de Font Robert** : extension pavillonnaire au nord de la commune (problématique de précarité énergétique et de dégradation de certains biens).
- › **Les copropriétés dégradées du Plateau des Lauzières et de Saint-Auban** : copropriétés moyennes dégradées ou en cours de dégradation avec de lourdes contraintes énergétiques.

Etat d'avancement de l'OPAH-RU à fin 2024 :

- › 71 contacts
- › 76 dossiers
- › 43 dossiers valides
- › 25 logements visités
- › 24 diagnostics réalisés
- › 4 dossiers déposés complets, 2 partiellement, 9 projets en montage, 9 sans suite après visite/diagnostic
- › 4 subventions accordées (uniquement propriétaires occupants (1 « autonomie » et 3 « amélioration énergétique »))

Objectifs en nombre de logements							
	PO Propriétaires Occupants		PB Propriétaires Bailleurs			Copropriétés	Logements concernés
	PO TM Très modes tes	PO M Modes tes	LCTS Très social « Loc' 3 »	LS Social « Loc' 2 »	Interm édiaire « Loc' 1 »		
Dégradation	Grande dégradation	2	1	1	7	0	3
	Remise aux normes LHI / Copropriétés fragiles	2	2	1	3	1	3
Economie d'énergie		8	7	2	6	2	4
Adaptation / Autonomie		3	2	0	2	0	0
Autre : Décence / changement d'affectation		0	1	1	4	2	0
Total / 5 ans		15	13	5	22	5	10
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL	
Propriétaires Occupants	3	4	6	7	8	28	
Propriétaires Bailleurs	3	5	7	8	9	32	
Copropriétés	1	2	2	2	3	10	



◀ Périmètres des secteurs concernés par l'OPAH-RU

Source : Convention d'OPAH-Habitat Château-Arnoux-Saint-Auban 2023-2027

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 4/6

OPAH-RU (2025-2029) et étude RHI-THIRORI à Seyne :

Le périmètre de l'OPAH-RU est le suivant :

- › La commune de Seyne
- › Secteur renforcé sur le centre historique afin de traiter de façon plus vigoureuse les enjeux de rénovation de l'habitat indigne et l'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées tout en respectant l'architecture patrimoniale

En complément, la commune s'engage à prendre des mesures plus coercitives dans le cadre d'une étude RHI-THIRORI.

Un seul des deux îlots retenu dans l'étude (îlot « DUC »). Pour l'îlot « Lombard », la commune souhaite racheter les immeubles dégradés et les réhabiliter.

›
Périmètre du secteur renforcé de l'OPAH-RU



Source : Convention d'OPAH-RU de Seyne 2025-2029

Objectifs Anah & Commune	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Nombre de logements PO	3	6	6	8	8	31
Dont LHI et TD	-	-	-	1	1	2
POTM	-	-	1	-	1	2
POM	-	-	1	-	1	2
Dont Ma prime-Rénov' PA	POTM	-	2	2	2	8
POM	2	1	1	1	1	6
Dont autonomie	POTM	-	1	1	2	5
POM	1	1	1	2	1	6
Dont autres	POTM	-	-	1	-	1
POM	-	1	-	-	-	1
Nombre de logement PB par niveaux de loyers	0	2	3	2	2	9
Loyer Intermédiaire	-	-	1	1	-	2
Loyer conventionné social	-	2	2	-	1	5
Loyer conventionné très social	-	-	-	1	1	2
Dont IML	-	-	-	-	1	1
Nombre de logement PB par travaux	1	3	4	4	4	16
Dont TD	-	-	-	1	1	2
Dont moyenne dégradation	-	1	-	-	-	1
Dont MaprimeRénov' PA	1	1	1	2	2	7
Dont autonomie	-	1	1	1	1	4
Dont autres	-	-	2	-	-	2
Prise Vacance	1	1	2	3	3	10
Logement dans le cadre de l'aide au copropriété	0	10	13	6	13	42
Copropriété Dégradation	-	-	3	-	3	6
Copropriété Moyenne Dégradation Fragile	-	-	-	3	-	3
MPR' Copropriété Fragile	-	-	-	3	10	13
MaPrimeRenov' Copropriété saine	REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025				-	20

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 5/6

Études pré-opérationnelles d'OPAH-RU et de RHI à Volonne

› Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU :

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a été rendue en novembre par Urbanis.

Le lancement de l'OPAH-RU est prévue mi-2025 pour 5 ans.

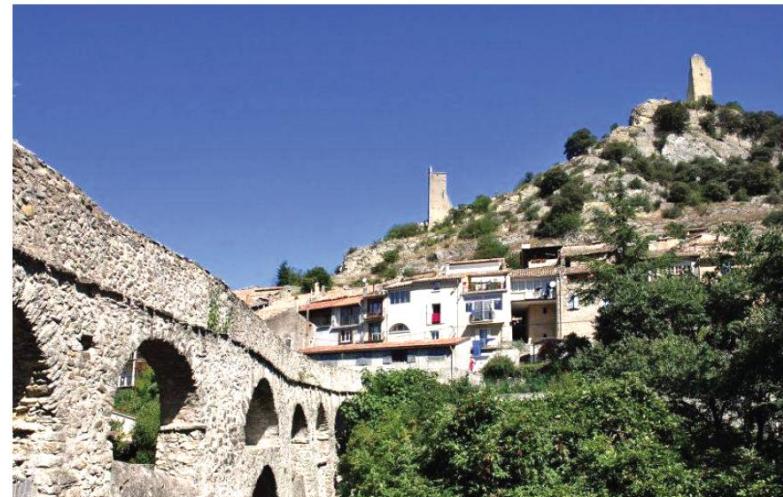
› Étude pré-opérationnelle de RHI :

2 îlots en centre ancien, démolition-reconstruction, dépôt de dossier à l'appel à manifestation d'intérêt régional « Friches » :

- › Ilot Vière : création de 3 logements sociaux (T2)
- › Ilot rue Étroite : création de 6 logements sociaux

› Projet de rénovation de logements vacants :

- › Immeuble Arnaud pour la création de 4 logements,
- › Place Amiral Peyron pour 6 logements et immeuble Gal pour 3 logements



Source : Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Urbanis, à partir des photos du site de la Mairie de Volonne

REÇU EN PREFECTURE
Le 23/10/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-004-200067437-20251008-38_08102025

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 6/6

Démarche RHI-THIRORI à Digne-les-Bains sur les îlots Pied de Ville/Curaterie et Rue de l'Ancienne Mairie

- › **Îlot Pied de Ville/Curaterie :** A ce stade, il est projeté 10 logements sur l'îlot Pied de Ville (8 T2, 1 T44 et 1 T3) et 9 logements sur l'îlot Curaterie (5 T2, 3 T3 et 1 T4), principalement en logements PLUS. Cette programmation doit être affinée avec H2P.
- › **Îlot Ancienne Mairie :** un avenant à la convention avec l'EPF a été signé il y a peu afin de lui confier le portage foncier et d'engager en mai 2025 les négociations avec les propriétaires. A ce stade, 5 logements sont prévus sur les 2 immeubles. La ville de Digne-les-Bains souhaiterait que davantage de logements soient créés. La programmation devra être rediscutée avec le futur maître d'œuvre. Il est également envisagé de « relever » le niveau social de l'occupation en proposant des PLS pour créer des logements locatifs intermédiaires et attirer davantage de ménages issus des classes moyennes dans le centre ancien. Un accord de principe a été donné à la ville par H2P.



◀ Place du Pied de Ville
Digne-les-Bains

Photo : <https://www.dignelesbains.fr/wp-content/uploads/sites/12/2017/10/Projet-Urbain-Parte...>

REÇU EN PREFECTURE

Le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-200067437-20251008-38_08102025

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

Service Public de la Rénovation de l'Habitat - SPRH (ex-Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique – SARE)

- › Signature de la convention avec le Département pour le déploiement et la mise en place de l'espace conseil France Rénov' et de ses actions pour la période 2025-2029.
- › PAA s'est engagé à verser au Département environ 18 000€ pour l'année 2025 au titre de la contribution au Pacte Territorial pour le SPRH, approuvé en conseil communautaire le 19 février 2025.

Bilan des OPAH-RU en cours :

- › **Les Mées** : au 18 avril 2025, 7 dossiers complets déposés, dont 4 par des propriétaires occupants (3 pour le volet autonomie, 1 pour une opération façade) et 3 par des propriétaires bailleurs (dont 2 à visée d'amélioration énergétique et 1 pour une opération façade).
- › **Château-Arnoux-Saint-Auban** : 14 dossiers complets déposés par des propriétaires occupants (8 à visée autonomie [adaptation du logement], 6 à visée d'amélioration énergétique).

Autres initiatives au sein 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 (*ch. De Soleille-Bœuf, rte. du Mardaric, ch. Du Serre, rte. De Barles*)
- › **Auzet** : rénovation complète d'une vieille maison vacante au Serre en 2024
- › **Aiglun** : réhabilitation thermique d'un logement privé en cours

Fond de Solidarité pour le Logement (FSL), données Conseil Départemental

A l'échelle de PAA :

- › 256 demandes d'aide aux paiements des factures d'énergie,
- › 149 aides accordées pour un montant de 47 841€.

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

Des logements communaux en cours/en projet de réhabilitation :

- › **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 Giraux et prévision de 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)

Des logements locatifs sociaux réhabilités/en cours de réhabilitation :

- › **Digne-les-Bains** :
 - › Arches-Sud, réhabilitation de 19 logements en 2024 (H2P)
 - › Pigeonnier-Barbejas, 260 logements (H2P)
- › **Château-Arnoux-Saint-Auban** :
 - › Les Lauzières 1, 2 et 3, réhabilitation de 31 logements en 2024 (H2P)

Une enquête sur l'état du parc locatif communal a été lancée par la Préfecture : plusieurs logements devraient être réhabilités, y compris des logements non conventionnés.

PAA accorde la garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux pour la réhabilitation à hauteur 50%.



© Baptiste DUC - Réception du Pigeonnier Barbejas, mai 2025

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

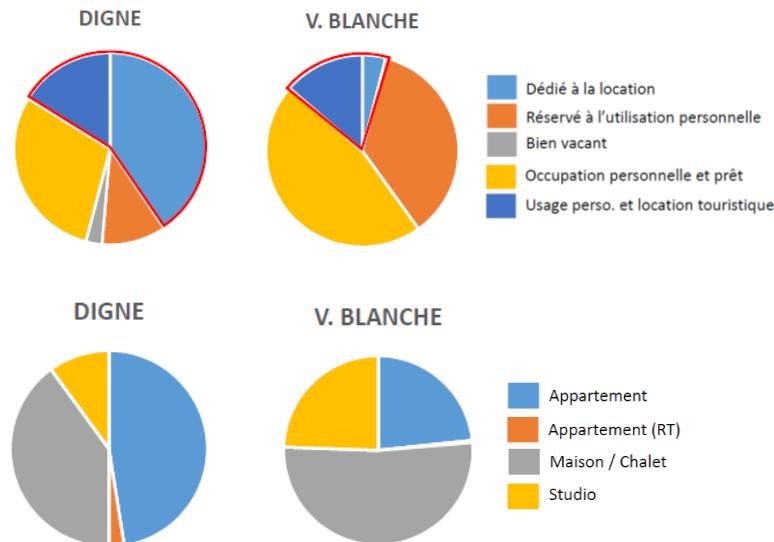
Une étude sur les lits « froids » et « tièdes » a été menée par le Conseil Départemental dans le cadre du Plan Avenir Montagne (diagnostics sur l'immobilier de loisirs, suivi de la définition d'actions).

Quelques grands constats issus de cette étude et de l'enquête menée auprès des propriétaires :

Taux de réponse à Digne : 11,5%

Taux de réponse Vallée de la Blanche : 14,4%

- › A Digne-les-Bains : les biens sont principalement dédiés à la location, pour la moitié des logements il s'agit d'appartements, env. 45% sont classés meublés de tourisme et env. 25% « gîtes de France ». Ces logements sont occupés personnellement en moyenne 12,3 semaines/an.
- › Dans la Vallée de la Blanche, les biens sont principalement réservés à une utilisation personnelle ou occupés à titre personnel ou de prêt, plus de la moitié sont des maisons/chalets, moins de 5% classés meublés de tourisme et moins de 5% « gîtes de France ». Ces logements sont occupés personnellement en moyenne 11,8 semaines/an.



Source : Comité de Projet Avenir Montagne Ingénierie, 18 décembre 2023

Panorama Emploi-Logement dans le 04, porté par la DDT 04 et Action Logement

3 groupes de travail sur des thématiques à forts enjeux :

- › Tourisme et saisonniers
- › Silver Economy
- › Attractivité Emploi-Logement

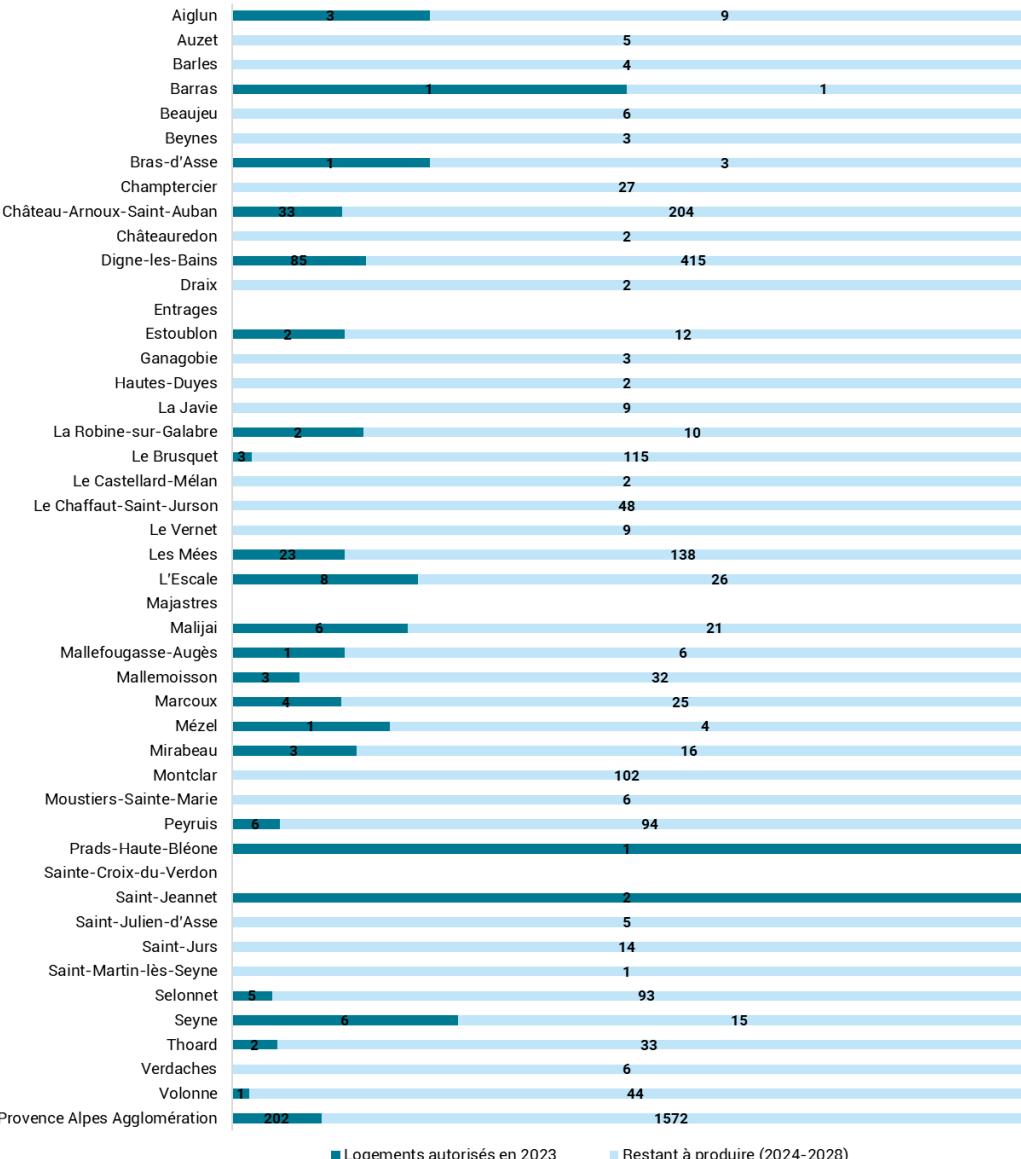
L'objectif : évoquer collectivement les préoccupations majeures rencontrées par les différents acteurs et aborder les dispositifs à mettre en œuvre pour répondre à ces problématiques du logement des saisonniers.

ORIENTATION 2

Accompagner un développement résidentiel vertueux

Action 5 : Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements 1/2

Niveau d'atteinte des objectifs de production de logement
Sources : Sit@del, PLH Provence Alpes Agglomération 2024-2028



Objectif : produire environ 262 logements neufs/an, soit 1 572 en 6 ans

En 2023, 202 logements ont été autorisés (source : Sitadel), soit 13% des objectifs totaux (sur 6 ans) projetés et 77% de l'objectif annuel fixé (123% de l'objectif annuel atteint à Digne-les-Bains en 2023, 61% pour les autres communes de PAA).

Une production annuelle globalement inférieure aux objectifs déterminés dans le PLH.

A l'échelle des communes :

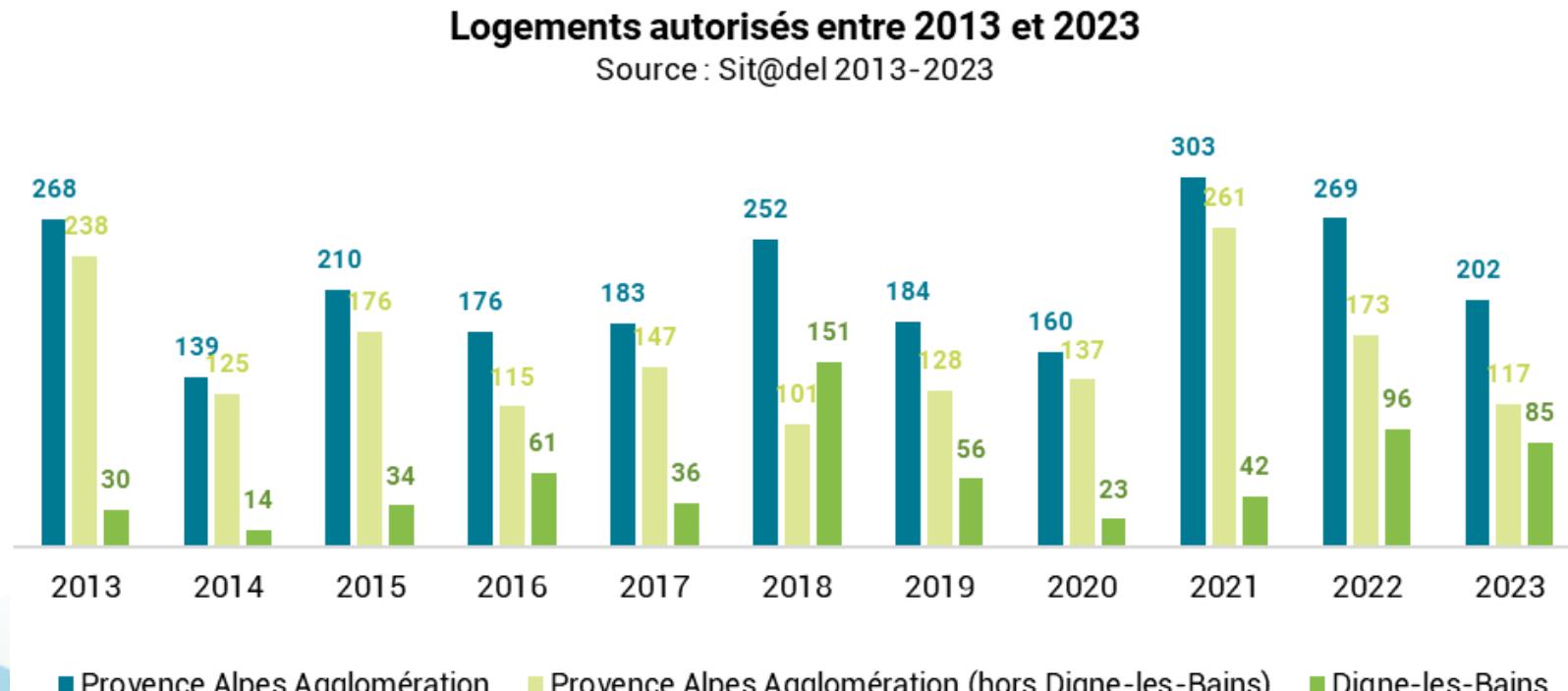
- Moins de 15% de leurs objectifs totaux : 30 communes
- De 15 à 25% de leurs objectifs totaux : 8 communes (Marcoux, Château-Arnoux-Saint-Auban, Mallefougasse-Augès, Les Mées, Estoublon, Mirabeau, La Robine-sur-Galabre, Digne-les-Bains)
- De 25 à 50% de leurs objectifs totaux : 7 communes (Mézel, Malijai, L'Escale, Bras-d'Asse, Aiglun, Seyne, Barras)
- Plus de 50% : 2 communes (Prads-Haute-Béone, Saint-Jeanнет)

Action 5 : Répondre aux besoins actuels et à venir en termes de création de logements 2/2

En 2023, la ville de Digne-les-Bains a porté 42% des autorisations de logements de l'agglomération.

Par rapport aux années antérieures, une diminution de la production de logements est constatée (303 logements autorisés en 2021, 269 en 2022, 202 en 2023).

A Digne-les-Bains, entre 2022 et 2023, la baisse a été plus mesurée. Cette diminution des autorisations concerne principalement les autres communes de l'agglomération.



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 1/2

Une production **de logements individuels relativement stable au cours des dernières années** (env. 100 logements autorisés chaque année entre 2021 et 2023), supérieure aux autorisations de logements collectifs.

En 2023, près de la moitié des logements individuels autorisés étaient des T4 et 20% des T3. La proportion de T2 a plus de doublée par rapport à 2022.

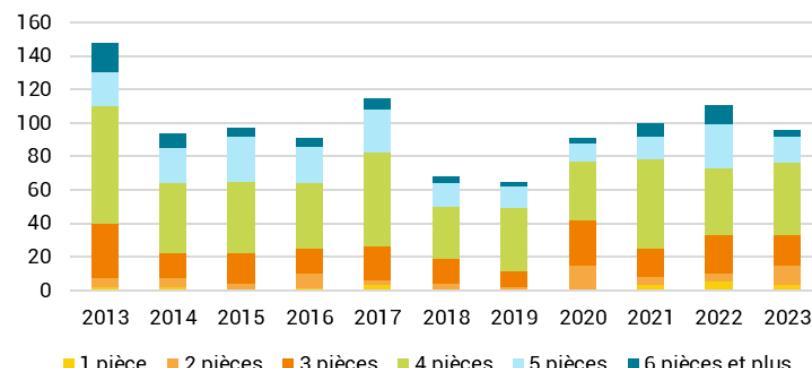
Les logements individuels représentent 65% des logements autorisés en 2023.

Dans le **collectif**, un nombre d'autorisation divisé par deux entre 2022 et 2023.

Une production se composant principalement de T1 et de T2 en 2023. Les appartements de type T3 représentent 17% des autorisations.

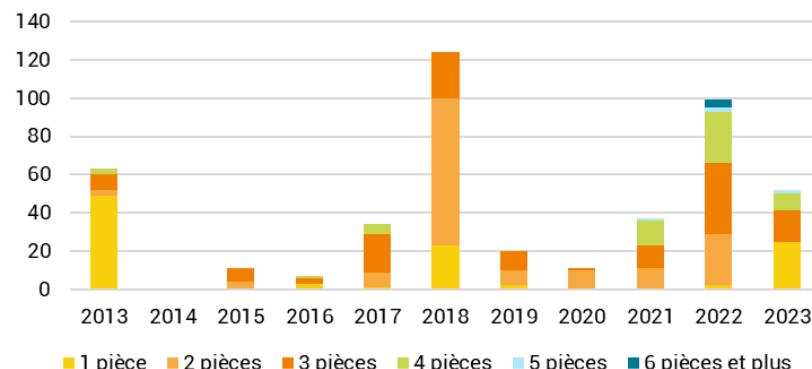
Logements individuels

Source : Sit@del 2013-2023



Logements collectifs

Source : Sit@del 2013-2023



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 2/2

Point sur les projets communaux :

- › **Le Brusquet** : projet de lotissement de 5 lots au Moustéret
- › **Mézel** : projet d'acquisition par la mairie d'un terrain quartier Croix-Vieille dans l'optique de construire des maisons individuelles
- › **Marcoux** : projet de lotissement communal de 10 lots à commercialisation (permis d'aménager en cours)
- › **Estoublon** : 3 logements neufs privés projetés secteur Saint-Savournin
- › **Montclar** : 7 permis de construire en cours
- › **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
- › **Thoard** : permis d'aménager déposé pour 17 lots
- › **Saint-Julien-d'Asse** : lotissement prévu au Serre (3 lots et 2 réservés)
- › **Mallemoisson** : projet de construction de 15 logements toujours d'actualité
- › **Malijai** : plusieurs lotissements de 3-4 logements en 2025 et 2026
- › **Champtercier** : projet de lotissement communal d'environ 20 lots
- › **Volonne** : La Coueste, projet Kuqi de 12 logements collectifs en cours de construction
- › **Peyruis** : Projet Pierreval de 57 logements collectifs et 31 lots à bâtir, Lotissement Avenue de la Durance en cours de construction
- › **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)

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

Un parc de logements sociaux et communaux qui continue de se développer

- › **Château-Arnoux-Saint-Auban :**
 - › Nouveau projet à La Casse : 42 LLS et 6 pavillons en accession sociale, H2P, début des travaux fin 2025
 - › Réhabilitation du gymnase Paul Lapie, 21 logements sociaux, Unicil
 - › Place Péchinez : 8 logements sociaux et habitat inclusif, début travaux courant 2025 (engagé en 2023)
- › **Les Mées :**
 - › Hameau des Chênes : 2^{nde} tranche revue à la baisse, 21 logements, livraison prévue début 2026 (engagé en 2023)
- › **Marcoux** : projet de construction de 3 logements communaux conventionnés
- › **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 (Vière et rue Étroite), 9 logements sociaux devraient être créés
- › **Beynes** : acquisition d'une ferme provençale par la mairie en vue d'en faire 2 logements sociaux d'ici fin 2025 (engagé en 2024)
- › **Thoard** : 4 logements communaux prévus au Serre
- › **Champtercier** : le projet de lotissement communal (env. 20 logements) n'a pas encore démarré
- › **Aiglun** : construction d'un studio dans la maison des services publics afin de loger ponctuellement les professionnels de santé, étudiants, stagiaires, internes
- › **Le Vernet** : projet d'habitat inclusif de 8 logements dans l'immeuble communal Le Passavous

Une stratégie intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux qui se précise

- › Élaboration du document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) par PAA (janvier 2023-juin 2024)
- › Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) adopté en conseil communautaire le 18 juin 2025

Ces documents ont été élaborés collectivement et de façon partagée entre 2023 et 2024.



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

Les projets en cours / à venir :

- › **Digne-les-Bains** : Projet de l'Hôtel des Postes (ISATIS), réhabilitation portée par H2P. La gestion est assurée par l'ADMR :
 - › 25 logements T1 bis en résidence d'accueil
 - › 8 logements (7 T2, 1 T3) destiné à l'accueil des seniors.
- › **Volonne** : projet d'habitat inclusif « Bien vieillir », 24 logements collectifs dont 8 logements ciblés pour les personnes âgées en habitat partagé, H2P est sollicité.
- › **Le Brusquet** : le projet de résidence senior est toujours d'actualité mais n'est pas encore réalisé (94 logements)
- › **Château-Arnoux-Saint-Auban** : projet habitat inclusif, secteur Péchiney (début des travaux courant 2025, 8 logements prévus)
- › **Le Vernet** : projet d'isolation thermique et d'aménagement de 8 logements inclusifs et de 2 locaux d'activité dans l'immeuble communal du Passavous



Immeuble communal Le Passavous, Le Vernet
© Photo : G. M, article publié dans La Provence le 2 mai 2025

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

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » doit conclure pour une durée de trois ans une convention avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers.

- › Élaborée en associant l'EPCI, le Département et Action Logement Services. Peuvent également être associés la CDC et les bailleurs sociaux ;
- › Comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.
- › L'obligation de conclure la convention s'applique dans les mêmes conditions à tout établissement public de coopération intercommunale dénommé " touristique " sur l'ensemble de son territoire ou sur une fraction de son territoire, dans les conditions prévues à l'article L. 134-3 du code du tourisme.
- › Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention comporte une déclinaison des besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune. Elle prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et dans le programme local de l'habitat, quand le territoire couvert par la convention en est doté.

→ Article L301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Deux communes sont concernées par cette obligation :

- › Digne-les-Bains
- › 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

Les projets en cours / à venir :

- › ADOMA devrait réhabiliter l'ancienne clinique de Digne-les-Bains pour accueillir les mineurs non accompagnés.
- › Un centre d'hébergement d'urgence a ouvert début 2025 à Digne-les-Bains pour accueillir les personnes sans abri en grande précarité (résidence du Rocher de 9 heures, chemin Pied Cocu, bailleur H2P, accompagnement social réalisé par Habitat et Humanisme).
- › Projet de l'Hôtel des Postes à Digne-les-Bains (ISATIS), réhabilitation portée par H2P. Projet ciblé dans le cadre d'Action Cœur de Ville (2^{nde} convention), 25 logements et 8 logements destinés aux seniors. Résidence d'accueil pensée pour répondre aux besoins des personnes souffrant de troubles psychiques.



Résidence du Rocher de 9 heures
© Ville de Digne-les-Bains

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

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage des Alpes-de-Haute-Provence 2023-2028, prescrit pour le territoire de Provence Alpes Agglomération :

- › **Les aires de grands passages :** identifier 2 aires dans les 2 communautés d'agglomération du département (PAA et DLVAgglo).

EPCI et localisation de l'aire	Nb de places	Observation
Provence-Alpes Agglomération *	100 à 150	Surface minimale de 2ha
CA Durance-Luberon-Verdon *	100 à 150	Surface minimale de 2ha

* La localisation et les caractéristiques de ces aires de grand passage seront définis dans le cadre des travaux de « l'entente », groupement des collectivités territoriales, accompagnée de la Chambre d'Agriculture et validés par l'État (DDT et DDETSP).

» La nouvelle aire de grand passage, située à Oraison (limitrophe Les Mées/Dabisse) a été livrée en juin 2025. Celle-ci est très largement financée par PAA au titre de l'Entente départementale des EPCI du 04 sur les aires de grands passages.

- › **Les aires permanentes d'accueil :** l'aire des Isnards est fermée depuis 2015. 13 logements ont été créés en 2020 (H2P) pour les familles déjà sédentarisées. L'Aire du Soleihet (Sisteron) est mutualisée depuis 2016 avec la CC Sisteronais-Buëch.

EPCI responsable	Commune au titre de laquelle intervient l'obligation	Nb emplacements *	Nb places *	Observations
Provence-Alpes Agglomération	Digne	22	44	Aire à réhabiliter ou à créer
Provence-Alpes Agglomération	Château-Arnoux Saint-Auban	10 à 15	20 à 30	Aire à créer /capacité définitive à définir

» L'aire permanente d'accueil mutualisée avec la CCSB (14/23 emplacements pour la CCSB et 9/23 emplacements pour PAA) va être livrée en juillet 2025, pour répondre aux obligations de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

- › **Les terrains familiaux locatifs :** PAA a validé l'acquisition d'un terrain en conseil communautaire sur la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban pour la création de 4 terrains familiaux locatifs afin de reloger 4 des 7 ménages sédentarisés sur l'aire d'accueil temporaire du Soleihet, pour répondre aux obligations de la commune de Château-Arnoux-Saint-Auban.

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

Redéfinition de l'intérêt en matière d'équilibre social de l'habitat dans le cadre des compétences obligatoires au conseil communautaire du 19 février 2025, sont ainsi d'intérêt communautaire :

- › La convention d'habitat multisite avec l'EPF PACA
- › La réalisation ou l'aide au financement d'études à l'échelle intercommunale nécessaires à la mise en œuvre du PLH
- › La réalisation d'un inventaire des logements communaux
- › La garantie d'emprunt sur les interventions de réhabilitation du parc locatif social existant quand ces interventions sont engagées par un bailleur social
- › Le suivi de l'évolution des besoins en hébergement temporaire, d'insertion et d'urgence et en logements pérennes pour les publics les plus fragiles par la participation aux travaux menés par l'Etat
- › Les interventions engagées par un organisme HLM sur le parc locatif social existant
- › La participation de PAA au financement de dispositifs d'aide à la rénovation énergétique (type service public de la rénovation de l'habitat)
- › Les actions de communication sur la qualité des logements à l'échelle supra communale et la réalisation d'une charte de la qualité des logements

Élaboration d'une convention habitat à caractère multisites avec l'EPF PACA, validée en conseil communautaire du 2 avril 2025

- › Signature préalable d'une convention subséquente entre la commune intéressée et PAA et accord préalable des deux parties sur l'opération d'acquisition envisagée
- › Transfert à la commune concernée de l'ensemble des obligations et responsabilités de PAA à l'égard de l'EPF : remboursement des frais d'études engagés, cession, gestion courante du bien, assurance du bien, garantie de rachat du bien si celui-ci ne trouve pas preneur à l'expiration de la convention au 31 décembre 2030, en cas d'abandon du projet ou de résiliation de la convention.

Démarche d'accompagnement pour la sobriété foncière

- › Accompagnement du CEREMA sur la sobriété foncière dans le cadre d'Action Cœur de Ville à Digne-les-Bains (étude sur la remobilisation de logements vacants, à l'aide d'Urban Simul et de Zéro Logement Vacant notamment)

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

CADRE REGLEMENTAIRE

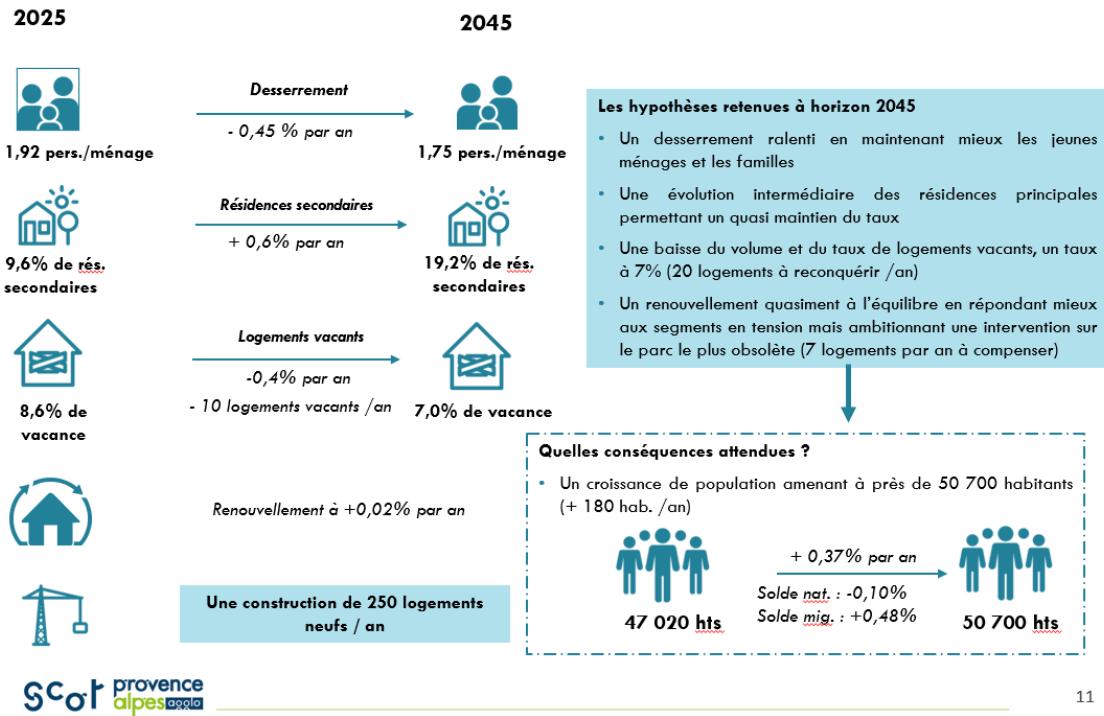
Pour rappel, les documents d'urbanisme communaux doivent être mis en comptabilité avec les objectifs du PLH dans un délai de 3 ans. Ce délai est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du plan.

SCoT de Provence Alpes Agglomération :

- Arrêté en communautaire le 2 avril 2025
- Consultation des personnes publiques associées lancée pour 3 mois (du 16 avril au 16 juillet) et sera suivie par 1 mois d'enquête publique (du 19 août au 19 septembre).
- Approbation du SCoT prévue en décembre 2025 et deviendrait exécutoire en mars 2026, 2 mois après transmission au Préfet (si pas de demandes de modifications).

De ce fait, les communes sont dans l'attente de l'approbation du SCoT pour faire évoluer ou élaborer leur document d'urbanisme communal.

Scénario 3 – Une action volontariste sur le parc existant Une intervention sur le parc ancien participant à l'attractivité



Scénario 3 du SCoT de Provence Alpes Agglomération

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

CADRE REGLEMENTAIRE

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une disposition légale obligatoire dans le cadre de l'élaboration d'un PLH. Celui-ci doit être **mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH eut été rendu exécutoire** (février 2027).

L'objectif de cet outil : analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobiliers et l'offre foncière disponible.

Cette analyse s'appuie sur le **recensement** :

- › Des friches constructibles;
- › Des locaux vacants ;
- › Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
- › Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes;
- › Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées / éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse **prend également en compte** les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code (*pour les autorités compétences en matière de création, d'aménagement et de gestion des ZAE, un inventaire actualisé au moins tous les 6 ans*).

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobiliers ainsi que l'offre foncière disponible réalisée par l'OHF intègre :

- › Le suivi des marchés foncier et immobilier ;
- › Les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques, au regard des informations mentionnées du quatrième au neuvième alinéa du III de l'article L. 302-1(*friches, locaux vacants, potentiels de densification, potentiels de surélévation, foncier à protéger/renaturer en zone urbaine*) ;
- › Le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés ;
- › Le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées ;
- › Le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.

» Première réunion de travail PAA/Aupa le 25 avril 2024 pour échanger sur l'outil Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF).



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

