

Programme Local de l'Habitat Gap-Tallard- Durance 2022-2027

Bilan annuel 2024

Le présent bilan portant sur l'année 2024 est soumis
au Conseil Communautaire du 9 décembre 2025

Novembre 2025

Rappel des orientations et des actions du PLH

4 Orientations définies par Gap-Tallard-Durance, ses communes et les partenaires habitat

1. Proposer une offre de logements diversifiée pour accompagner une attractivité harmonieuse sur l'ensemble du territoire et permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel

2. Améliorer la qualité des parcs privés et publics pour maintenir leur attractivité et s'inscrire dans un développement durable

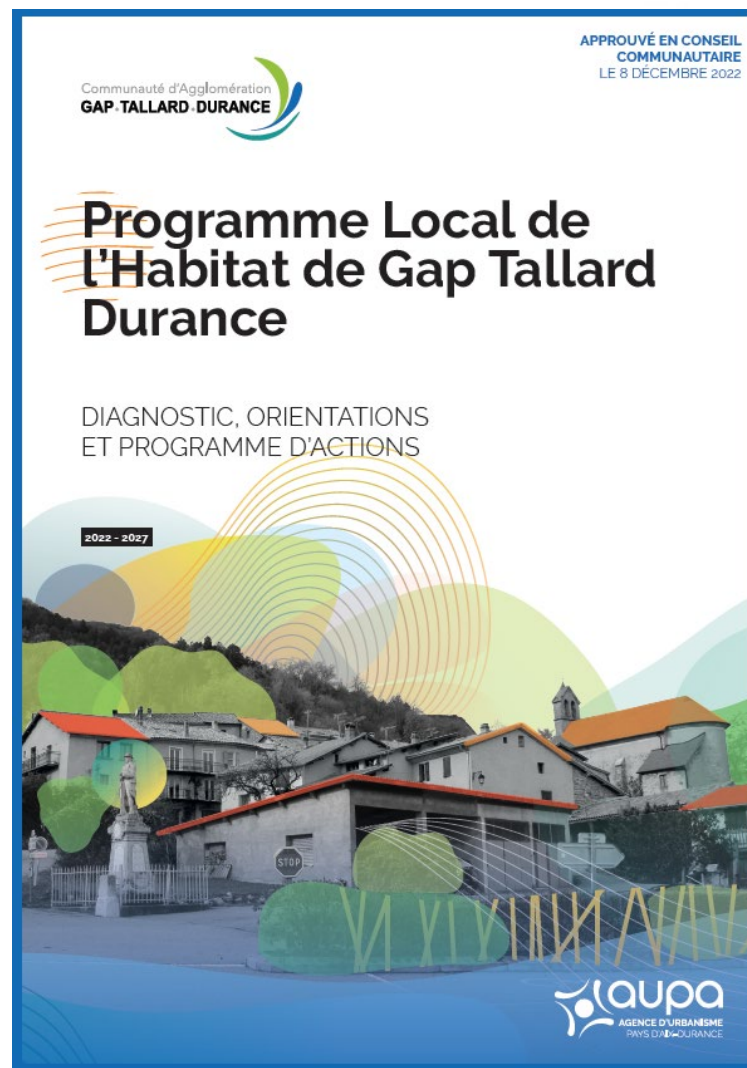
3. Répondre aux besoins des publics spécifiques en renforçant le lien social et en favorisant la mixité générationnelle et sociale

4. Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat

Une déclinaison du PLH en 13 actions

Arrêté en décembre 2022, ce PLH s'inscrit dans une dynamique de baisse démographique à l'échelle de l'agglomération (+0,4%/an d'habitants entre 2012 et 2017, +0,1% entre 2015 et 2021)

Sources : INSEE RP 2015 et 2021






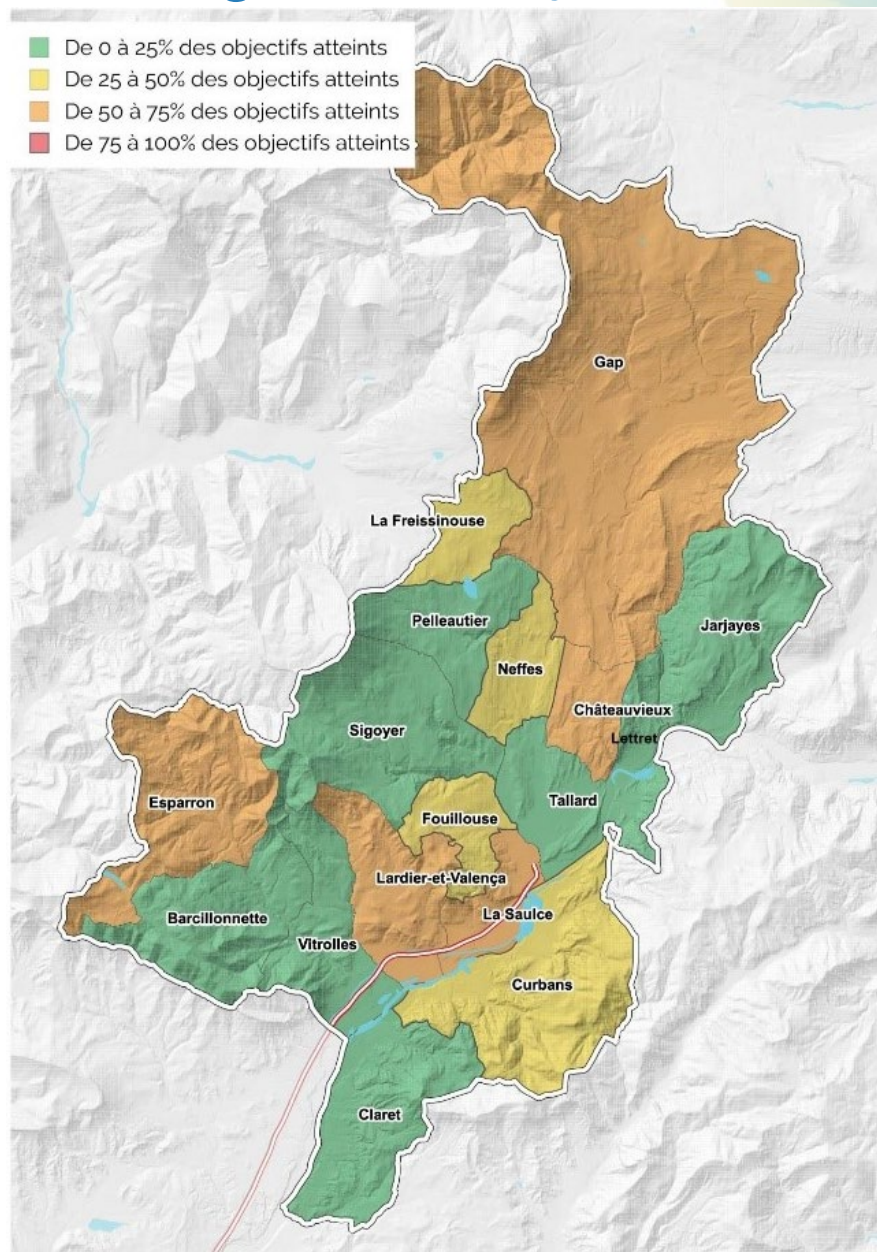
Bilan de la construction neuve au regard des objectifs du PLH

Entre 2022 et 2024, plus de 1 300 logements autorisés soit 53% des objectifs globaux du PLH et 436 logements/an en moyenne. Pour rappel, les objectifs du PLH (2022-2027) sont de près de 2500 logements soit 415 logements/an

Sur cette période, et lissé sur ces 3 années, une agglomération qui maintient le rythme de construction identifié dans le PLH

A l'échelle des communes, sur ces 3 années :

-  8 communes ont atteint moins de 25% de leurs objectifs logements du PLH 22-27
-  4 communes ont atteint entre 25% et 50% de leurs objectifs logements du PLH 22-27
-  5 communes ont atteint au moins 50% de leurs objectifs, dont la ville centre, Gap (60%)



Bilan de la construction neuve au regard des objectifs du PLH

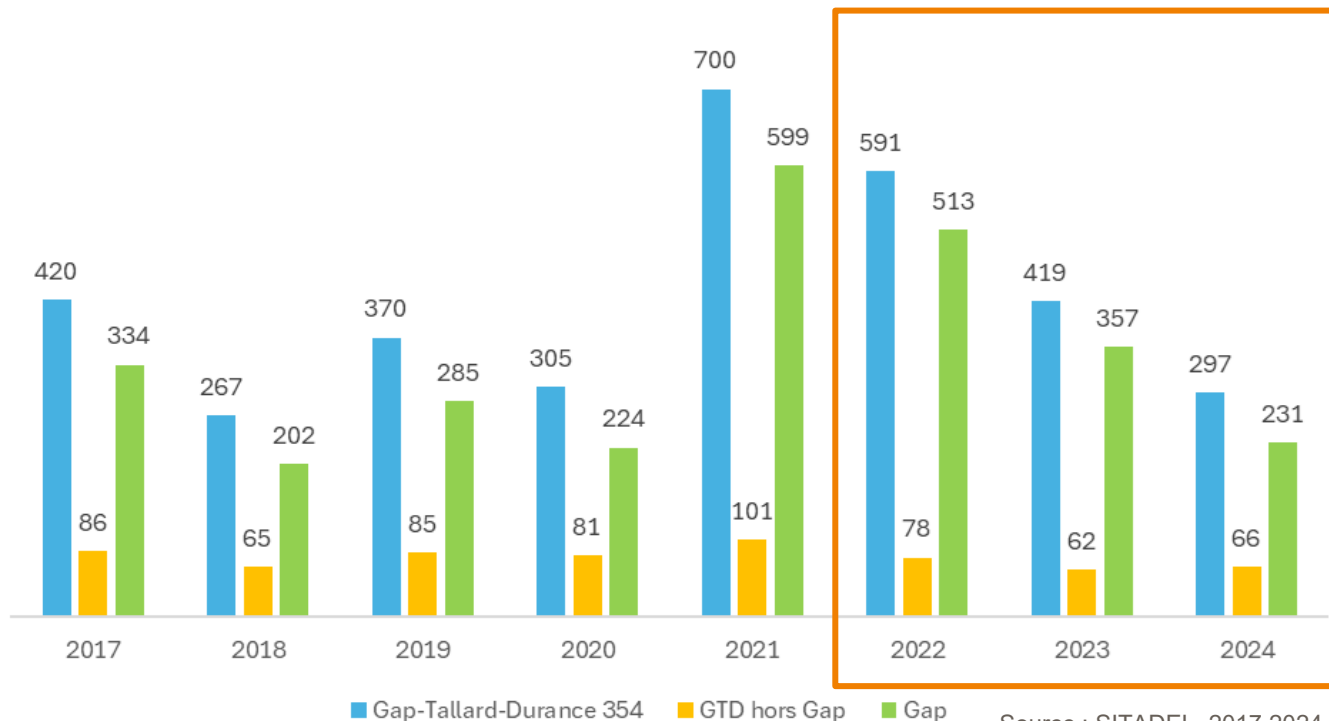
2022-2024 : Détail par commune des logements autorisés au regard des objectifs initialement inscrits dans le PLH

Commune	Logements autorisés 2022-2023	Logements autorisés 2024	Logements autorisés 2022-2024	Objectif 6 ans PLH (2022-2027)	Pourcentage de remplissage de l'objectif
Claret	0	0	0	6	0%
Curbans	7	3	10	24	42%
Barcillonnette	4	0	4	18	22%
Châteauvieux	13	1	14	24	58%
Esparron	3	0	3	6	50%
Fouillouse	3	5	8	18	44%
La Freissinouse	25	10	35	72	49%
Gap	870	231	1101	1830	60%
Jarjayes	2	0	2	24	8%
Lardier-et-Valença	10	1	11	18	61%
Lettret	3	0	3	24	13%
Neffes	13	3	16	60	27%
Pelleautier	11	1	12	60	20%
La Saulce	28	36	64	112	57%
Sigoyer	5	1	6	30	20%
Tallard	12	4	16	150	11%
Vitrolles	1	1	2	12	17%
Gap-Tallard-Durance	1010	297	1307	2488	53%

Le nombre de logements autorisés entre 2022 et 2023 a progressé depuis le bilan 2022-2023 (1 010 logements contre 994 auparavant), car dans Sitadel, les remontées d'information se font parfois avec un certain délai. Ainsi, le taux de collecte pour un mois donné s'accroît au fil du temps à mesure que les données retardataires sont disponibles.

Bilan de la construction neuve au regard des objectifs du PLH

2017-2024 : Nombre de logements autorisés sur Gap-Tallard-Durance Agglomération



Source : SITADEL, 2017,2024, extraction mars 2025

Une production moyenne de près de 436 logements par an entre 2022 et 2024

Supérieure aux objectifs initiaux du PLH (415 par an) mais avec un repli des autorisations en 2023 et 2024

Un contexte de national de crise du logement qui a eu un impact à nuancer sur l'agglomération

Bilan de la production de logements sociaux

261 logements sociaux agréés entre 2022 et 2024

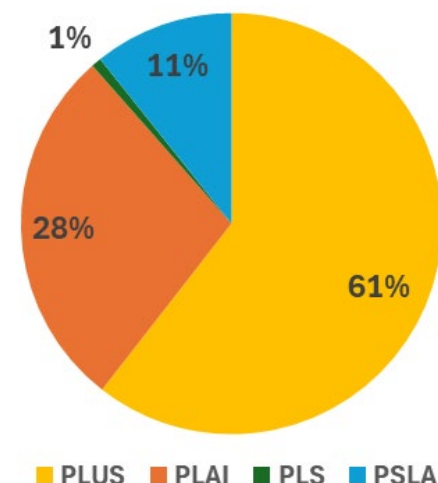
- **A Gap :**
251 logements sociaux agréés dont 28 PSLA
36 logements locatifs intermédiaires (non décomptés)

Rappel des objectifs PLH de la ville-centre : au moins 20% de logements sociaux sur 2022-2023-2024 soit 255 logements sociaux

- **A Sigoyer :**
10 logements sociaux agréés

Année d'agrément	Commune	Nom	Bailleur	Nombre de LLS	Financements
2022	Gap	Carré de l'Imprimerie	3F Sud	107	56 PLUS/ 25 PLAI/ 26 PSLA
2023	Gap	Patio 8 (VEFA)	OPH05	13	8 PLUS/ 5 PLAI
2023	Sigoyer	Hôtel Muret	Commune de Sigoyer	10	8 PLUS / 2 PLS
2023	Gap	Immeuble Chaillol	OPH05	25	25 PLAI
2024	Gap	Résidence Autonomie le Bocage (VEFA)	OPH05	60	60 PLUS
2024	Gap	Les Aurouzes (VEFA)	ERILIA	7	5 PLUS/ 2 PLAI
2024	Gap	Cours Emile Zola	Habitat et Humanisme	1	1 PLAI Adapté
2024	Gap	Cœur Nature (VEFA)	OPH05	11	6 PLUS/ 5 PLAI
2024	Gap	Carré Vapincum (VEFA)	UNICIL	27	15 PLUS/ 10 PLAI / 2 PSLA (+36 LLI non comptabilisés)

Ventilation par type de financement des 261 logements sociaux agréés entre 2022 et 2024



Rappel, des objectifs du PLH :

- Gap, 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS/ BRS/ PSLA
- A l'échelle de l'agglomération : 15% de PLAI

Source : Agréments DDT05

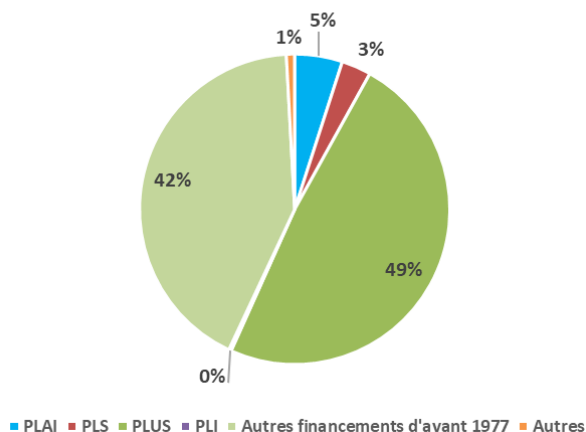
Les agréments correspondent à l'accord de l'Etat pour financer des opérations de logement social.

Suivi du parc locatif social et de son occupation

Plus de 3 800 logements sociaux décomptés en 2024 :

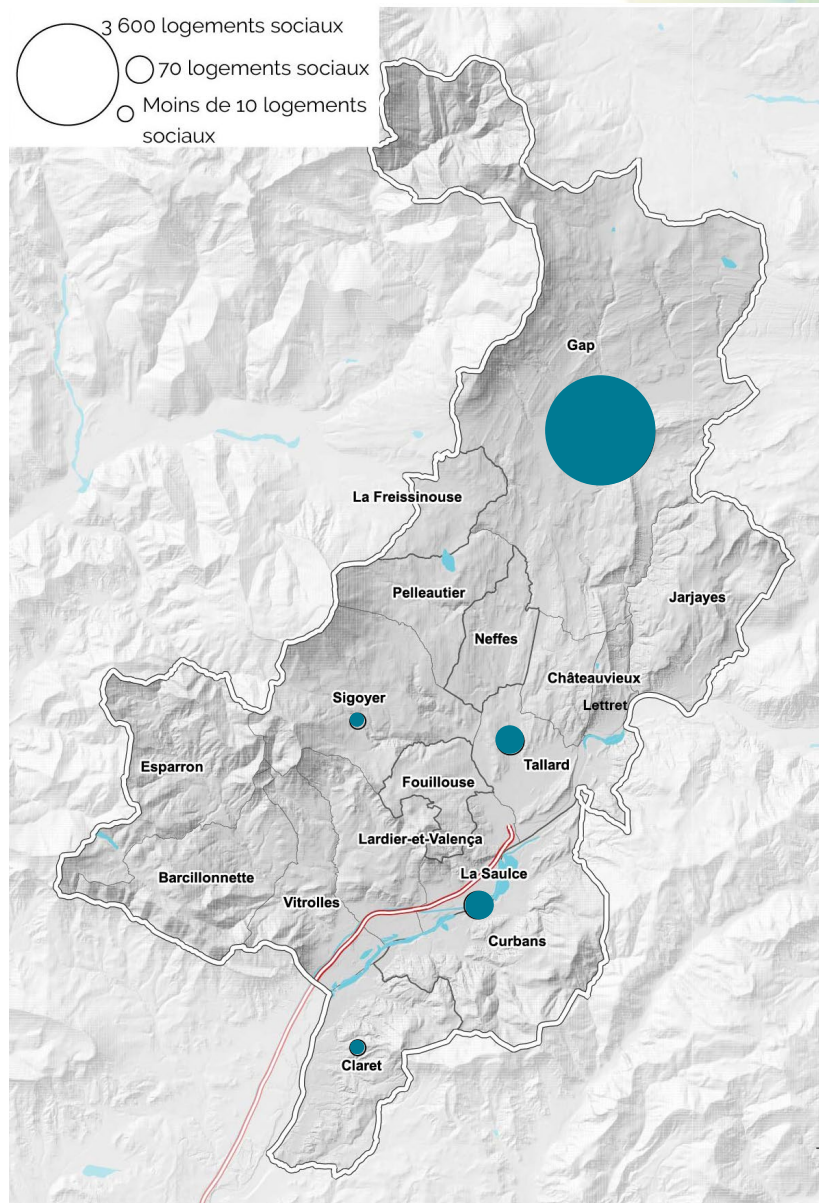
- Dont près de 3 700 à Gap
- Depuis 2015, plus de 205 logements sociaux livrés dont 96% à Gap
- 5% de financements type PLAI et 42% de financements datant d'avant 1977

Type de financement du parc social de Gap-Tallard Durance Agglomération



Occupation du parc social

- 2/3 des occupants relèvent des plafonds PLAI, dont le revenu est inférieur à 60% du plafond PLUS
- Un loyer moyen de 5,6€/m²
- 42% des occupants sont des ménages composés d'une seule personne, 30% des logements sont sous-occupés



Suivi des demandes et des attributions de logements sociaux

Demandes et Attributions de logements sociaux

- Un nombre de demandeurs qui augmente (+23% entre 2022 et 2024) et un nombre d'attributions qui est stable sur cette période

	demandes	attributions	ancienneté de la demande
2022	1534	278	16 mois
2023	1755	314	15 mois
2024	1889	277	16,4 mois

- Un taux de tension de la demande en logement social, c'est-à-dire un nombre de demandeurs divisé par le nombre d'attributions hors mutation, **qui ne faiblit pas et qui reste fort sur les petites superficies, pour les personnes de plus de 55 ans et les moins de 25 ans**

Taux de tension	2022	2023	2024
CA Gap-Tallard-Durance	4,2	5,2	5,9

Données : pour 2022 : 24/02/2023 éditées le 27/02/2023, pour 2023 : 08/03/2024 éditées le 14/03/2024, pour 2024 : du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025 Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet

2024, taux de tension par typologie et en fonction de l'âge des demandeurs

Tension Chambre-T1	Tension T2	Tension T3	Tension T4	Tension T5 et +
17,2	14,7	3,4	2,4	3,2

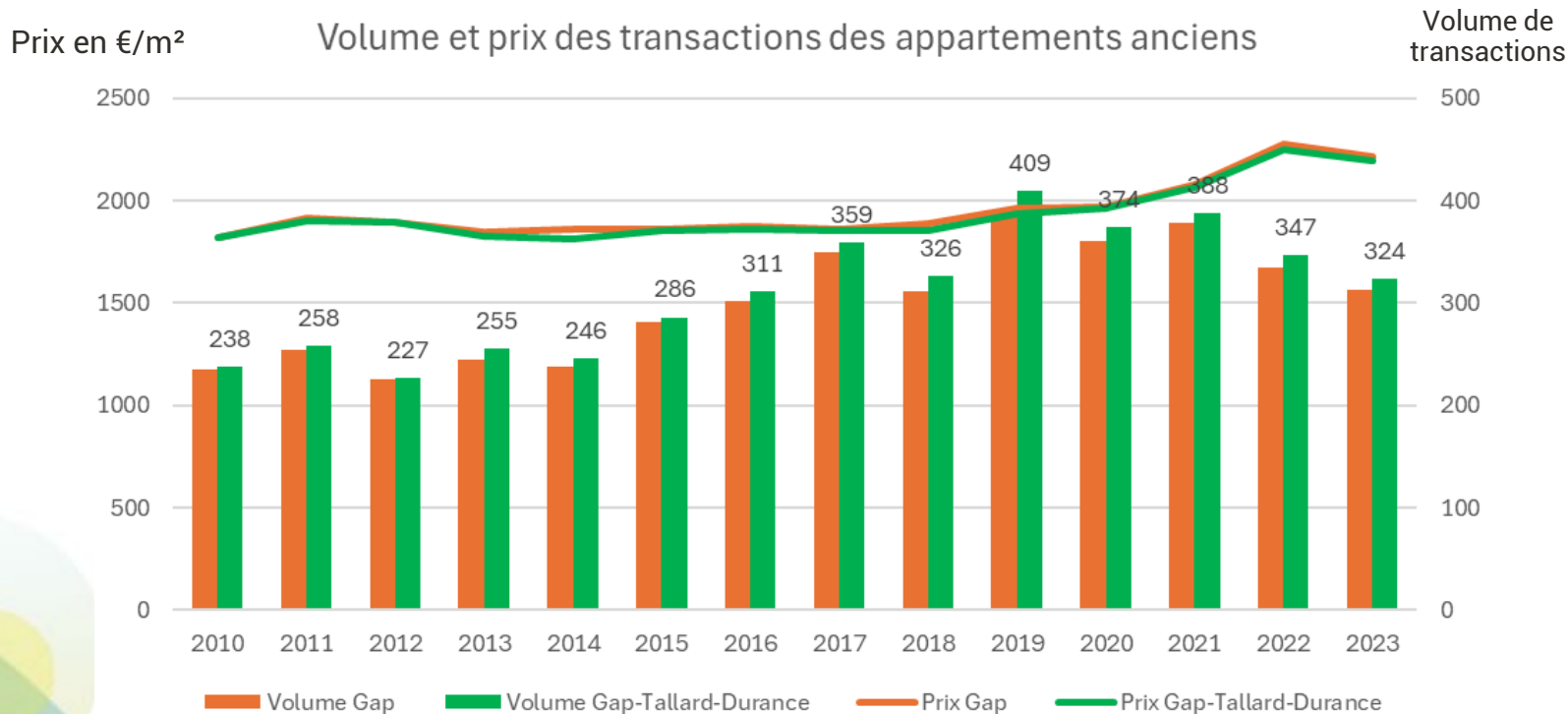
Moins de 25 ans	25 - 34 ans	35 - 44 ans	45 - 54 ans	55 - 64 ans	65 - 74 ans	75 ans et plus
9,5	4,6	4,7	4,7	9,8	14,0	16,0

Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025 Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet

Suivi du marché immobilier

Appartements anciens

- 671 appartements anciens vendus entre 2022 et 2023, 2 200€/m² en moyenne
- Gap représente 97% des transactions de l'Agglomération, le reste se répartissant uniquement entre La Saulce et Tallard
- Un ralentissement des transactions depuis 2022, qui restent sur des volumes annuels supérieurs aux années 2010 et sur des prix de marché supérieurs (+22% par rapport à 2010)

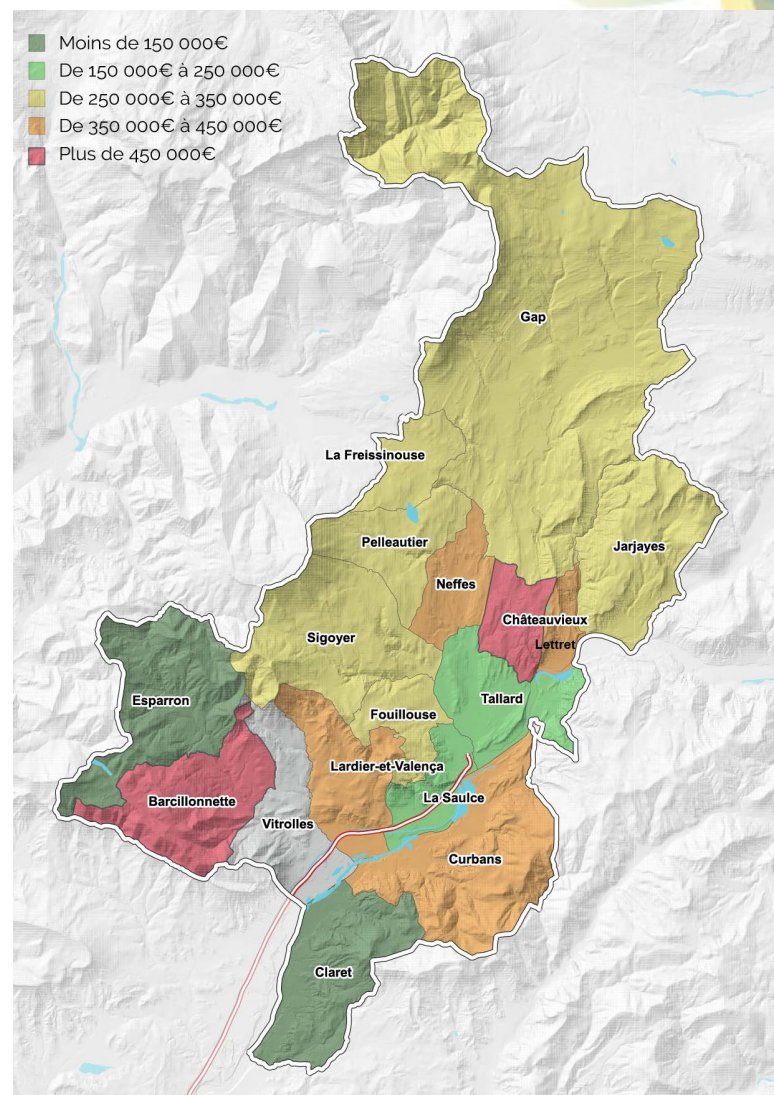
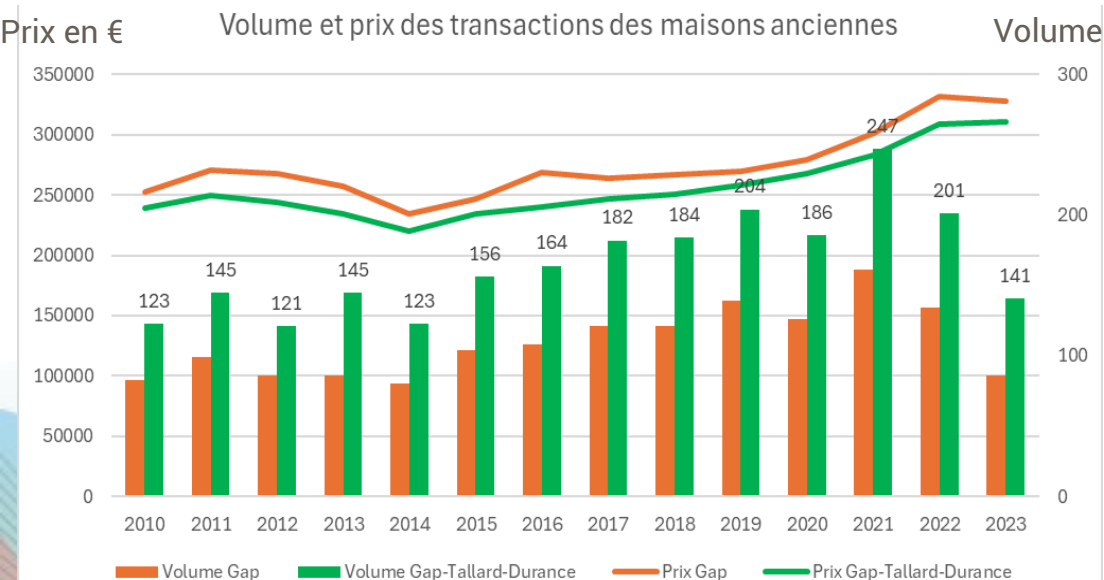


Source :DV3F –2024 est exclue car elle n'est pas fiabilisée à cette date (exhaustive au 1^{er} janvier 2026)

Suivi du marché immobilier

Maisons anciennes

- 342 maisons anciennes vendues entre 2022 et 2023
- Gap représente 64% des transactions de l'Agglomération
- Une diminution des acquisitions de maisons en 2023
- Des coûts d'acquisitions de 325 000€ en moyenne à nuancer suivant les communes
- Une évolution des prix marquée depuis 2015 et plus soutenue que pour les appartements (+35% entre le début des années 2010 et aujourd'hui)



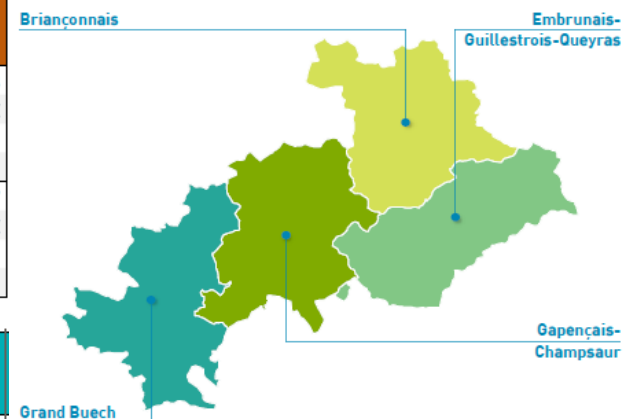
Source :DV3F –2024 est exclue car elle n'est pas fiabilisée à cette date (exhaustive au 1^{er} janvier 2026)

Suivi du marché immobilier

Maison Neuves, appartements neufs et terrains à bâtir

Maisons neuves		3 pièces et moins	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus	Ensemble
HAUTES-ALPES (D-05)	Part et nb. ventes	31,6%	55,3%	7,9%	5,3%	38
	Prix médian	294 800 €	288 800 €			+11,0% 298 700 €
	Surf. hab. médiane	70 m²	85 m²			82 m²
	Surf. ter. médiane	170 m²	310 m²			310 m²
Gapençais-Champsaur (S-0503)	Part et nb. ventes	22,2%	63,0%	7,4%	7,4%	27
	Prix médian	254 400 €	285 600 €			+7,6% 285 600 €
	Surf. hab. médiane	76 m²	84 m²			83 m²
	Surf. ter. médiane	310 m²	360 m²			360 m²

Appartements neufs		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
HAUTES-ALPES (D-05)	Part et nb. ventes	2,6%	33,3%	42,7%	19,3%	2,1%	192
	Prix/m² médian	4 960 €	4 690 €	4 810 €	5 230 €		-2,2% 4 800 €
	Prix médian	152 300 €	209 400 €	306 000 €	400 000 €		290 900 €
	Surf. hab. médiane	29 m²	45 m²	63 m²	84 m²		59 m²
Gap (C-05061)	Part et nb. ventes	4,5%	47,8%	31,3%	16,4%		67
	Prix/m² médian		4 540 €	4 320 €	4 040 €		+9,5% 4 420 €
	Prix médian		202 500 €	303 000 €	330 000 €		235 700 €
	Surf. hab. médiane		45 m²	71 m²	89 m²		49 m²



05 - Hautes-Alpes

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 2024

Terrains à bâtir		Moins de 600 m²	de 600 à 899 m²	de 900 à 1 499 m²	de 1 500 à 2 499 m²	de 2 500 à 5 000 m²	Ensemble
HAUTES-ALPES (D-05)	Part et nb. ventes	25,4%	33,0%	28,9%	11,2%	1,5%	197
	Prix/m² médian	146 €	128 €	87 €	54 €		112 €
	Prix médian	66 900 €	98 800 €	94 000 €	95 000 €		+10,0% 90 000 €
	Surf. ter. médiane	460 m²	720 m²	1 070 m²	1 800 m²		790 m²
Gap (C-05061)	Part et nb. ventes	19,2%	38,5%	30,8%	11,5%		26
	Prix/m² médian	194 €	141 €	96 €			123 €
	Prix médian	103 700 €	103 400 €	107 200 €			-8,5% 109 800 €
	Surf. ter. médiane	530 m²	690 m²	1 160 m²			770 m²

Résultats 2024

- Appartements neufs Gap : 4 420€/m²
- Maisons neuves Gapençais-Champsaur : 285.000€
- Terrains à bâtir Gap : 123€/m², 770m² sur 26 transactions (contre 175€/m² sur 36 transactions en 2023)

Source : Données ADNOV, Données des Notaires du 05

Suivi du marché immobilier

Location dans le parc privé

Le coût des appartements proposés à la location en 2024, charges comprises :

- En moyenne de 9,1€/m² à Claret à 12,1€/m² à Gap,
- Des coûts de location des petites superficies supérieures : de 11,5€/m² à La Saulce /Lardier-Valença /Claret/ Vitrolles pour les T1 et T2

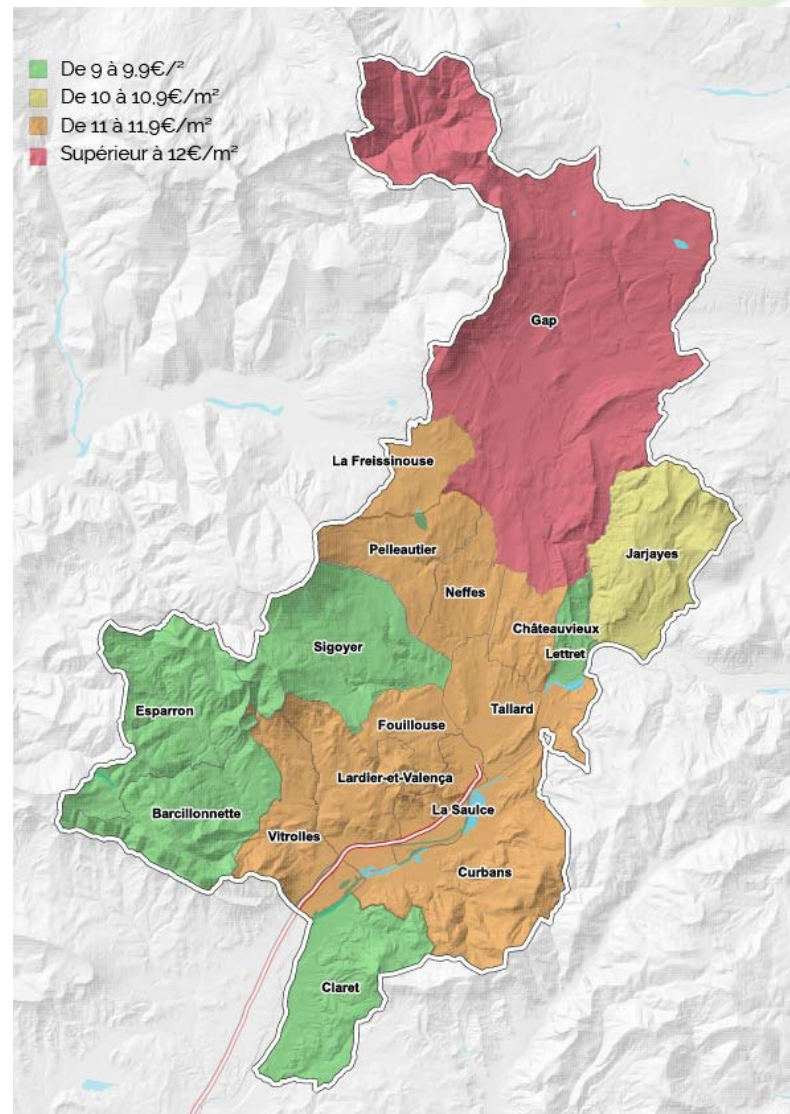
Le coût des maisons proposées à la location en 2024 :

- De 8,8€/m² dans le sud de l'agglomération à 11,9€/m² à Gap

Cette nouvelle source mesure les loyers de marché du parc privé, charges comprises, à l'échelle de chaque commune.

Source : [Carte des loyers](#) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique

Rappel méthodologique de cette enquête : Les indicateurs présentés ci-dessus sont des loyers d'annonce, exprimés charges comprises, pour des biens types mis en location au 3ème trimestre 2024. Depuis 2022, la carte est mise à jour tous les ans par l'ANIL, en lien avec les partenaires et le ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation.



Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€ / m²) 2024

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2024

Annexe

Précisions méthodologiques

Données des Notaires des Hautes-Alpes

Coût des transactions immobilières, les critères de sélection et mode de calcul

CRITÈRES DE SÉLECTION

Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Biens vendus par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

Exclusion des transactions atypiques :

NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².

A savoir

PRIX

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.



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