Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
LE 8 DÉCEMBRE 2022

Programme Local de l'Habitat de Gap Tallard Durance

DIAGNOSTIC, ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS

2022 - 2027



aupa
AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIX-DURANCE

Sommaire

P.5 **Diagnostic**

Gap-Tallard-Durance, une agglomération récente

Un projet d'agglomération

11 **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Rappels réglementaires

Le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2018 (extraits), mis à jour en octobre 2020 et janvier 2022

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

Le PLH de Gap Tallard Durance, une démarche partenariale

21 **LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC**

27 **1. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES À L'ŒUVRE ET IMPACT SUR LE LOGEMENT**

Une organisation territoriale qui suit une logique de vallée

Une croissance continue de la population

Une structure sociodémographique en évolution ; nouveaux modèles familiaux et vieillissement

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

49 **2. LE PARC DE LOGEMENTS DE GAP TALLARD DURANCE**

Un parc de logements dynamique

La qualité du parc de logements

Un parc de logements récent à dominante individuelle en dehors de la ville centre

60 **3. L'OCCUPATION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES**

En dehors de Gap, plus de 70% des logements occupés par leurs propriétaires

Dans le parc privé : Près de 30% des résidences principales sont occupées par des locataires

Une offre locative sociale concentrée à Gap

73 **4. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE, LE LOGEMENT UN SECTEUR ÉNERGIVORE ET COUTEUX POUR LES HABITANTS**

Les consommations énergétiques du territoire

Les dispositifs d'aides pour améliorer les logements et lutter contre la précarité énergétique

79 **5. L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT**

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

L'hébergement en faveur des personnes âgées

L'accueil des gens du voyage

Le logement des saisonniers

Le logement des travailleurs précaires (Hautes-Alpes)

Le logement des jeunes à Gap-Tallard-Durance

89 **6. LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS LOCAUX DE L'IMMOBILIER**

Une dynamique de construction soutenue par Gap et régulière dans les autres communes de l'agglomérat

Les marchés immobiliers

97 **7. LA STRATÉGIE FONCIÈRE AU CŒUR DES ENJEUX D'HABITAT**

Etat des lieux des documents d'urbanisme dans les communes de Gap-Tallard-Durance en février 2022

Du potentiel foncier au foncier potentiellement mobilisable – note méthodologique

Un potentiel estimé proche des 2 500 logements sur la période du PLH (2022-2027)

La typologie des logements projetés dans le PLH

Une volonté de proposer des logements pour répondre aux parcours résidentiels de l'ensemble de la population

P.105 **Document d'orientations**

106 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Rappel réglementaire

Le contenu réglementaire du document d'orientations

Processus d'élaboration de la stratégie habitat

108 LES QUATRE ORIENTATIONS DU PREMIER PLH DE L'AGGLOMÉRATION

Orientation 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

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

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

Orientation 4 : Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat

112 LA DÉFINITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Rappel des éléments de cadrage

Les grands enjeux issus de la phase de diagnostic habitat et foncier

Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

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

P.125 **Programme d'actions**

128 ORIENTATION 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

Action 1 : Mettre en place les conditions permettant la réalisation de près de 2 500 logements sur l'agglomération

Action 2 : Proposer une offre en accession et en location abordable pour permettre d'accueillir les ménages actuels et à venir

Action 3 : Assurer la mixité et l'équilibre social à l'échelle de l'agglomération et des quartiers de Gap

Action 4 : Valoriser et développer des outils de stratégie foncière

136 ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DES PARCS PRIVÉS ET PUBLICS POUR MAINTENIR LEUR ATTRACTIVITÉ ET S'INSCRIRE DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Action 5 : Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Action 6 : Encourager le gain énergétique du parc privé

Action 7 : Renforcer l'attractivité du parc social existant

Action 8 : Accompagner la création et la rénovation des logements communaux dans le parc existant

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

Action 9 : Adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement et du handicap

Action 10 : Assurer des réponses de qualité pour les jeunes actifs et les étudiants

Action 11 : Garantir les conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

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

Action 12 : Mobiliser les partenaires et les financements

Action 13 : Assurer un suivi du PLH par des indicateurs d'évaluation au travers d'un observatoire de l'habitat et du foncier

P.153 **Fiches actions communales**

156 Barcillonnette

158 Châteauvieux

160 Claret

162 Curbans

164 Esparron

166 Fouillouse

168 Gap

172 Jarjayes

174 La Freissinouse

176 La Saulce

178 Lardier-et-Valença

180 Lettret

182 Neffes

184 Pelleautier

186 Sigoyer

188 Tallard

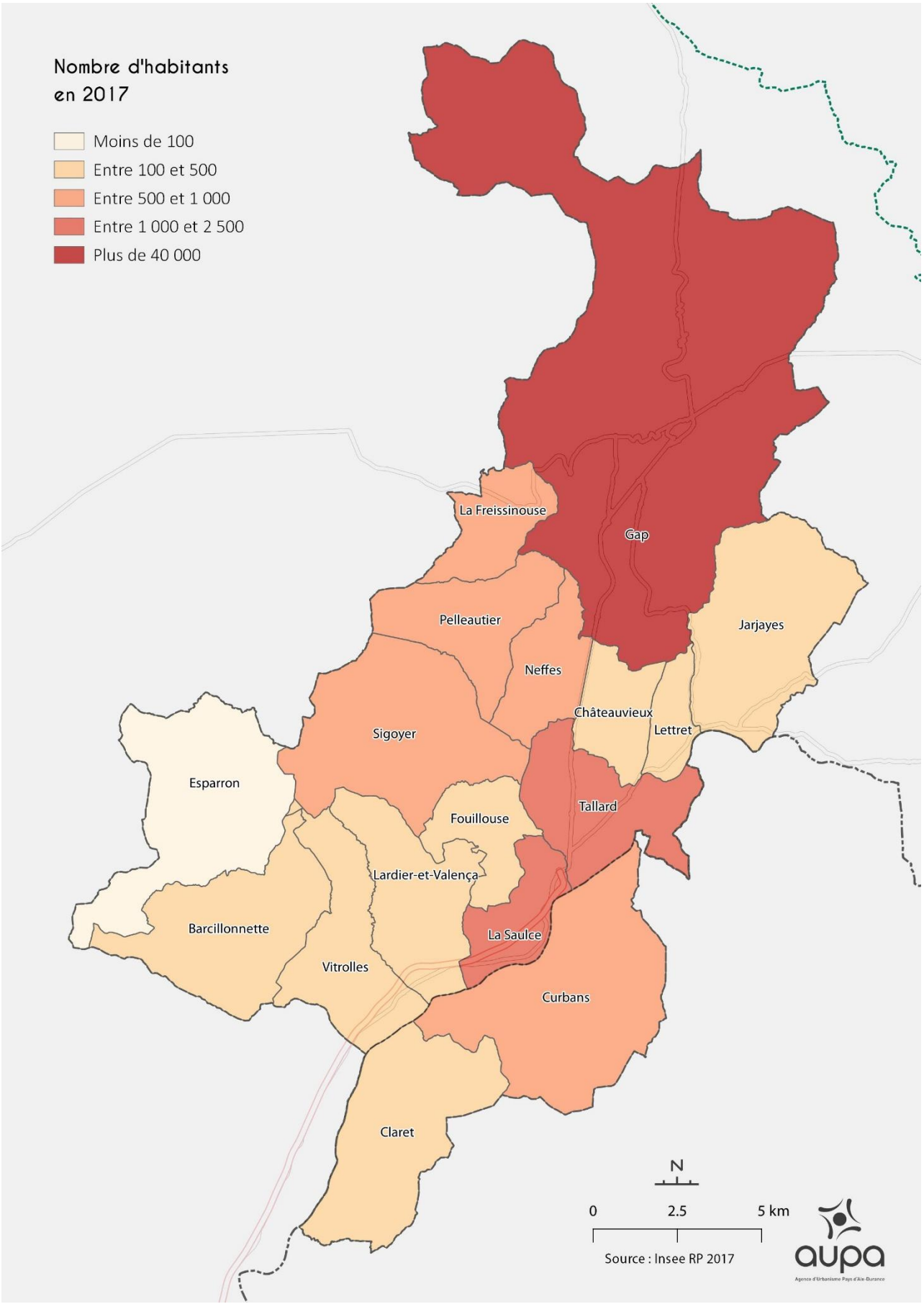
190 Vitrolles

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

2022 **PROGRAMME LOCAL**
2027 **DE L'HABITAT**

Diagnostic

Préambule


Nombre d'habitants
en 2017
Moins de 100
Entre 100 et 500
Entre 500 et 1 000
Entre 1 000 et 2 500
Plus de 40 000
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2017
aupa



Barcillonnette ©AUPA 2019



Claret ©AUPA 2019



Sigoyer ©AUPA 2019

Les 17 communes de Gap-Tallard-Durance



Lettret ©AUPA 2019



La Freissinouse ©AUPA 2019



©AUPA 2019

Communes	Habitants	Logements
Barcillonnette	136	118
Châteauvieux	490	244
Claret	269	152
Curbans	575	256
Esparron	51	43
Fouillouse	243	129
Gap	40895	22178
Jarjayes	450	215
La Freissinouse	849	395
La Saulce	1555	638
Lardier-et-Valença	332	178
Lettret	182	94
Neffes	748	357
Pelleautier	715	336
Sigoyer	665	419
Tallard	2206	1114
Vitrolles	204	128
GTD	50565	26994
GTD (hors Gap)	9670	4817

Source : INSEE RP 2016, Population légale 2017, entrée en vigueur au 1er janvier 2020

Une agglomération à la croisée des Alpes et de la Vallée de la Durance



Gap-Tallard-Durance, une agglomération récente

Créée le 1er janvier 2017, Gap-Tallard-Durance est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération Gap en + Grand et de la Communauté de Communes de Tallard-Barcillonnette. Deux communes des Alpes-de-Haute-Provence, Claret et Curbans complètent les 17 communes de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance.

Parmi les communautés d'agglomération les plus récentes, Gap-Tallard-Durance s'intègre désormais dans les 222 communautés d'agglomération nationales de 2020.

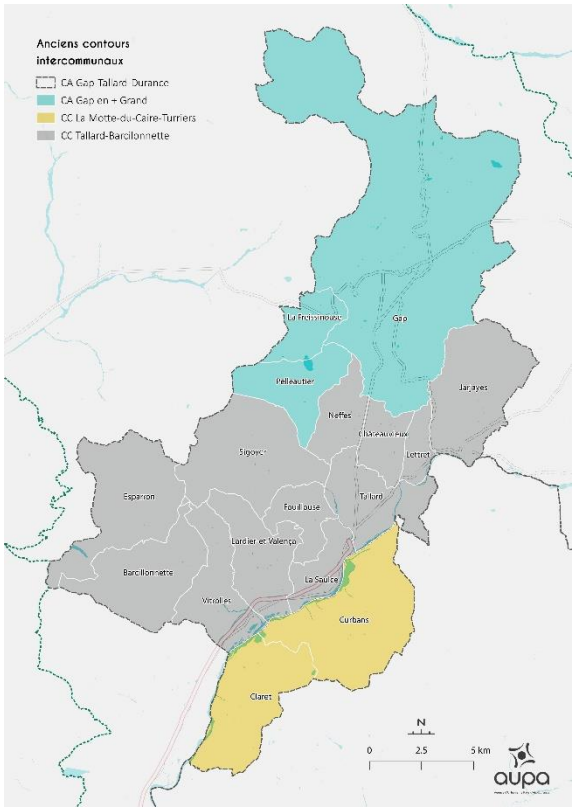
L'intercommunalité rassemble plus de 50 000 habitants. Gap est la ville-centre avec plus de 40 000 habitants. Tallard compte plus de 2 000 habitants, La Saulce plus de 1500 habitants, quand les quatorze autres communes comptabilisent moins de 900 habitants chacune.

Gap-Tallard-Durance, un cadre de vie attractif, dynamique à la qualité de vie préservée

En lien avec son relief et sa dynamique de carrefour à la croisée des Alpes, de la Provence, du Dauphiné et de l'Italie, l'agglomération bénéficie d'atouts qui pourraient débuter par sa ville-centre, préfecture des Hautes-Alpes, qui a développé une dynamique économique, résidentielle et de services qui rayonne au-delà du périmètre de Gap-Tallard Durance.

Le niveau d'équipements et services de l'agglomération est équivalent à une intercommunalité de 85 000 habitants et ce notamment par la présence d'hôpitaux, hypermarchés, lycées et université et attirent des habitants de l'ensemble des Hautes-Alpes.

Le développement démographique est continu et important depuis les années 80 et s'est essentiellement réalisé par l'arrivée de nouveaux habitants. Bien que toujours présent, il semblerait que ce gain de



population, ralentisse sur la période récente mais de manière différenciée suivant les communes.

En termes de développement économique, et parallèlement à la fonction de préfecture et la présence des services de l'Etat, l'agglomération est un pôle d'emploi majeur du département avec des activités tertiaires et des zones d'activités périphériques spécialisées essentiellement à Gap mais également à Tallard et à la Saulce.

L'Agglomération offre également un riche patrimoine naturel entre les montagnes dans lesquelles le développement des villes et villages s'est essentiellement réalisé en fond de vallée, à proximité des axes routiers et autoroutiers.

Avec le Programme Local de l'Habitat, l'agglomération se dote d'un outil pour définir les principes et les objectifs d'une politique de l'habitat communautaire qui soit en adéquation avec le parc de logements existant et la demande et besoins de la population actuelle et à venir de Gap-Tallard-Durance.

Le Programme Local de l'Habitat

Un projet d'agglomération

Adossé aux différents projets de territoire, le PLH constitue, la « feuille de route » de la politique de l'habitat. Il devra s'articuler avec la stratégie de développement territorial de l'intercommunalité et est intégré à la prise de compétence « Equilibre social de l'Habitat » de l'agglomération.

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.

En septembre 2018, le conseil communautaire de Gap-Tallard-Durance approuvait le lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les partenaires associés à l'élaboration de ce document stratégique étaient alors présentés.

Trois étapes ponctuent le projet du Programme Local de l'Habitat :

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

Rappels réglementaires

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

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Un programme d'actions accompagné d'un échéancier prévisionnel des réalisations est effectué en vue de définir :

- *Le nombre et les types de logements à réaliser et à mobiliser ;*
- *Les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés (moyens fonciers, outils et dispositifs).*

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

Les récentes évolutions réglementaires (loi LEC janvier 2018 et évolution du L302-2 CCH) élargissent et précisent les acteurs du logement associés à l'élaboration du PLH.

Outre l'Etat, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, les SEM et les bailleurs sociaux propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux agréés sont associés à l'élaboration du PLH.

Le PLH peut également faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'EPCI en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

Le PLH n'est pas directement opposable mais il s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : les communes ont trois ans pour mettre en compatibilité leur PLU avec le PLH.

Si les enjeux fonciers sont des composantes des PLH depuis l'origine, l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH.

Plus particulièrement l'article L. 302-1 du code de construction et de l'habitation (CCH) précise que les orientations du PLH et les actions s'y rapportant doivent désormais prévoir et traduire une véritable stratégie foncière. De ce fait, le PLH doit intégrer une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Parallèlement l'élaboration d'un observatoire foncier doit être prévu.

Le décret n°2018-142 du 27 février 2018 détaille les attendus de loi Egalité et Citoyenneté sur le volet foncier. Celui-ci comprend l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements.

Le document d'orientation quant à lui rappelle que le développement de l'offre de logement doit respecter les objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCOT.

Le porter à connaissance de l'Etat de décembre 2018 (extraits), mis à jour en octobre 2020 et janvier 2022

Les principaux enjeux définis par l'Etat s'articulent autour de 4 principes :

Répondre aux besoins en logements des populations actuelles et à venir, tout en favorisant la mixité sociale et l'équilibre territorial à l'échelle de l'agglomération, des communes et des quartiers. La gestion économe de l'espace à travers la densification et le renouvellement urbain est à privilégier par rapport à la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les objectifs du SCoT, de l'article 55 la loi SRU pour Gap, des spécificités du quartier prioritaire du Haut Gap et des quartiers de veille ainsi que les projets de logements innovants sont à intégrer aux réponses à apporter dans le cadre du PLH.

Garantir une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques pour promouvoir la mixité générationnelle et sociale et répondre aux besoins très diversifiés de la population (ménages très précaires, précaires, saisonniers, gens du voyage, personnes avec un handicap, personnes vieillissantes/ en perte d'autonomie). Cet enjeu doit trouver des réponses à travers des logements, solutions d'hébergements adaptés aux capacités financières et aux spécificités des ménages actuels et à venir.

Améliorer le parc existant en accélérant la rénovation énergétique des logements (maisons individuelles, copropriétés) et en repérant et traitant les situations d'habitat indigne et les ilots de dégradation en centre ancien pour répondre à la pérennité de l'occupation des logements et la limitation de l'étalement urbain

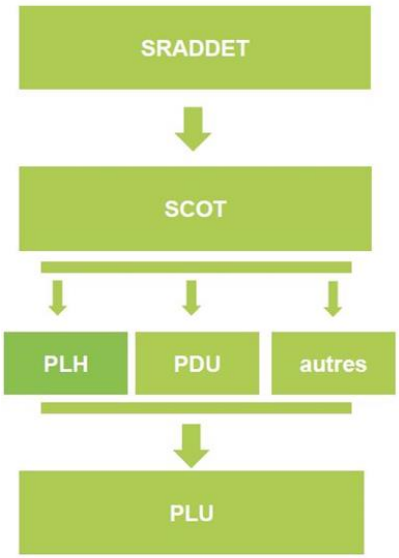
Utiliser et mettre en place les outils opérationnels des documents d'urbanisme pour produire des logements sociaux / de l'accession et développer des stratégies avec les opérateurs privés et bailleurs sociaux voire favoriser la cession du foncier aux opérateurs sociaux pour permettre l'équilibre financier des opérations de logement social.

Organiser une stratégie foncière en prenant en compte la révision du SCoT de l'aire gapençaise, la mobilisation du foncier des enveloppes urbaines pour l'offre nouvelle de logements à travers la mobilisation des PLU et des outils réglementaires en faveur de la mixité sociale.

Construire une gouvernance adaptée autour du PLH en associant l'ensemble des acteurs concernés et la mise en œuvre d'outils de suivi des politiques locales mises en place et d'évaluation des besoin en logement de la population.

La loi du 22 août 2021 relative à la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit l'instauration d'outils permettant d'identifier les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine existante. Le PLH devra donc inclure dans son programme d'actions, la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dans les trois ans suivant l'approbation du PLH. Celui-ci devra compter une analyse de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et l'offre foncière disponible, avec un recensement des friches constructibles, des logements 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.452-6 du code de l'urbanisme ; dans les secteurs à enjeux définis par l'agglomération, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ; dans les secteurs urbanisés, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. L'observatoire devra rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

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



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

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

En termes de stratégie urbaine, Gap-Tallard-Durance s'inscrit dans les espaces d'équilibres territoriaux qui promeuvent « un développement harmonieux autour des bassins de vie singuliers, offrant une qualité de vie et proximité ». Les objectifs sont de :

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

En matière de logements, l'objectif régional est d'atteindre une production de 30 000 par an en logements neufs et réhabilités à l'horizon 2030.

Concernant l'objectif à l'échelle de l'Espace Alpin (Alpes-de-Haute-Provence + Hautes-Alpes + quelques communes limitrophes du Var), 3 000 logements par an en logements neufs et réhabilités à l'horizon 2030.

50% de cette production de logements est dédiée aux logements abordables.

50% des logements anciens a comme objectif de connaître une réhabilitation thermique à l'horizon 2050.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Gapençais (SCoT)

Le SCoT en vigueur date de 2013. Il couvre aujourd'hui 15 communes de Gap-Tallard-Durance et plus de 60 autres communes essentiellement le département des Hautes-Alpes.

En novembre 2019, la mise en révision du schéma a été approuvée par le Conseil du Syndicat Mixte qui porte ce projet.

Cette révision est rendue nécessaire par l'intégration de 10 nouvelles communes (dont Curbans et Claret) et par le retrait de certaines autres.

En matière de logement et de développement résidentiel, les principaux enjeux et objectifs du SCoT en vigueur sont :

- La polarisation du développement résidentiel et économique ;
- La lutte contre le mitage et l'étalement urbain linéaire en gérant l'espace de façon économe et en favorisant la densification ;
- L'augmentation du nombre de logements sociaux, dont la production en priorité, dans les secteurs desservis en transports en communs et/ou à proximité des services, équipements et pôles d'emplois ;
- La requalification et l'amélioration du bâti existant dont les ilots et quartiers présentent des dysfonctionnements.

Suivant l'armature territoriale définie, des objectifs en termes de logements sont définis à l'horizon 2030 et des densités moyennes des nouvelles constructions sont arrêtées.

Elles s'étalent de 25 logements à l'hectare pour Gap à 15 logements à l'hectare pour les villages, bourgs locaux et bourgs relais en passant à 20 logements à l'hectare pour Tallard et 15 logements à l'hectare pour La Saulce.

Le SCoT préconise l'accroissement de l'offre en logements sociaux sur les différentes strates de l'armature urbaine et rurale. Il préconise également à mettre en œuvre les procédures favorisant le logement des travailleurs saisonniers.

La composition du Conseil Syndical du SCoT (novembre 2021)

Le Conseil Syndical du SCoT Gapençais se compose de 83 élus titulaires, dont un par commune et six pour la ville de Gap.

Ainsi celui comptabilise :

- 20 élus pour la Communauté de Communes Buëch-Dévoluy,
- 25 élus pour la Communauté de Communes Champsaur-Valgaudemar,
- 16 élus pour la Communauté de Communes Serre-Ponçon-Val d'Avance,
- 22 élus pour la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, soit 26,5% des titulaires du Conseil Syndical.

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

Le PDALHPD 2022-2027 a été élaboré autour de trois axes :

- Développer et mobiliser une offre adaptée aux besoins ;
- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages prioritaires ;
- Accompagner la mise en œuvre partenariale du PDALHPD.

Le PDALHPD inscrit notamment :

- De travailler avec l'ANAH, les opérateurs, les communes et EPCI pour orienter un minimum de 20% des propriétaires ayant conventionnés en social/très social vers l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ;
- De sensibiliser les communes et EPCI sur une politique de remise sur le marché des logements vacants, notamment par le conventionnement ANAH et le recours à l'AIVS en priorisant les T1 et T2 ;
- L'accompagnement des communes de moins de 2 000 habitants dans la réhabilitation et la gestion du parc de logements communaux ;

- De veiller à la cohérence des productions nouvelles de logement social en fixant pour chaque opération des objectifs en s'appuyant sur les modulations possibles de subventions ;
- La priorité de la construction de logements T2 et T3 sur le territoire de l'agglomération Gap-Tallard-Durance ;
- Le PDALHPD souhaite déployer l'aide du Conseil Départemental pour la rénovation des logements communaux (30% des travaux financés dans une limite de 50 000€) ;
- De répondre aux prescriptions du SDAGV en matière de développement de l'offre d'habitat pérenne pour les gens du voyage ;
- De promouvoir certains dispositifs comme le permis de louer (déclaration de mise en location et autorisation préalable de mise en location).

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

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) des Hautes-Alpes 2020-2026 a été validé par la commission consultative du 20 octobre 2020. La révision du précédent schéma 2012-2017 avait été engagé en 2018.

Ce nouveau schéma entérine l'abandon du projet de seconde aire permanente d'accueil sur l'agglomération de Gap, prescrit une augmentation des capacités d'accueil de l'aire de grands passages ainsi que la réalisation de plusieurs terrains familiaux pour des ménages décohabitants du terrain familial public Les Hirondelles.

Le Schéma Départemental Unique des Solidarités (SDUS)

Dans une démarche nouvelle menée conjointement entre la Caisse d'Allocations Familiales des Hautes-Alpes (CAF) et le Département, animateur de la politique d'action sociale, ces partenaires ont élaboré le Schéma Départemental Unique des Solidarités 2017-2021 avec pour objectif de donner plus de cohérence et d'efficience à l'ensemble des politiques publiques, en proposant une approche globale, coordonnée et décloisonnée de l'action sociale et médico-sociale.

Les enjeux généraux sont de soutenir des personnes en prenant en compte leurs besoins, de mieux articuler les politiques départementales, d'intégrer les contraintes budgétaires croissantes dans une logique d'efficience.

Dans le cade de la thématique du logement, les travaux d'élaboration ont pointé notamment le besoin de développer la coordination, la collaboration des acteurs et de faciliter l'identification des interlocuteurs par les habitants et la mise en adéquation de l'offre et de la demande pour les publics spécifiques.

Le programme « Habiter Mieux » de l'Anah

Ce programme de rénovation énergétique global développé et financé par l'ANAH a été initié en 2010 pour une durée de 7 ans, et reconduit en 2018 pour une durée de 5 ans.

Il s'adresse principalement aux propriétaires occupants modestes et très modestes en situation de précarité énergétique dans leur logement. Des aides sont également apportées aux propriétaires bailleurs souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leur bien. Depuis 2017 une aide à destination des syndicats de copropriétaires est ouverte.

Lancé en 2011 sur le département, il a notamment connu une déclinaison opérationnelle entre 2014 et 2017 avec un Programme d'Intérêt Général dédié « Habiter mieux ».

Depuis 2011, ce sont 138 logements qui ont bénéficié de cette aide sur l'agglomération.

Le Programme Action Cœur de Ville et le Programme Petites Villes de Demain

Ce programme national vise à accompagner les villes moyennes pour redynamiser les centres villes, lutter contre la vacance des logements et des commerces et favoriser l'activité économique locale.

Les villes moyennes, à l'instar de Gap, sont un vecteur essentiel du développement des territoires. L'appui aux projets repose sur des cofinancements apportés par les partenaires sur 5 ans, que sont la Caisse des Dépôts en fonds propres, Action Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Gap principal pôle d'attractivité du département, sera accompagné dans son objectif d'améliorer l'attractivité de son cœur de ville.

Dans le domaine du logement, la reconversion du bâtiment de la Providence et le projet du Carré de l'Imprimerie contribuent au développement de l'offre en logement social et à la requalification de l'habitat dégradé ou énergivore.

La requalification des espaces publics, la redynamisation du commerce ou de la mobilité (pôle multimodal près de la gare, poursuite du développement des voies cyclables, ...) ainsi que le développement de la SMART City font l'objet des axes de travail également retenus.

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

Au-delà d'Action Cœur de Ville, la commune de Tallard a été retenue au programme Petites Villes de Demain, lancée en octobre 2020, qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et territoires alentours.

Contrat de ville et Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Le contrat de ville de Gap-Tallard-Durance 2015-2020 contribue à réduire les inégalités sociales et la fracture spatiale en intervenant sur trois volets :

- « Cohésion sociale » (éducation, santé, petite enfance, sport, culture, citoyenneté ainsi que la prévention de la délinquance.
- « Emploi / développement économique », insertion professionnelle, création d'activité.
- « Cadre de vie/renouvellement urbain » intervient sur le logement, le cadre de vie et la gestion urbaine de proximité.

Sont identifiés dans le contrat de ville le quartier prioritaire le Haut-Gap et quatre quartiers de veille (le Centre-ville, Molines - Saint-Mens, Fontreyne et Beauregard).

En 2016, le projet pour le Haut-Gap a été inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et ses partenaires.

Il a pour ambition d'améliorer la vie des habitants des quartiers pour lesquels la pauvreté est la plus forte, et où les personnes ont le plus de mal à se loger dans de bonnes conditions, à accéder aux services publics ou à des transports de qualité et fiables.

Ce projet qui s'intitule « Projet de renouvellement urbain du Haut-Gap, Vers un quartier d'excellence » s'engage dans un projet urbain ambitieux, visant à terme à offrir un nouveau visage au quartier du Haut-Gap.

En termes de logements, l'objectif est de réaliser des bâtiments moins imposants et de privilégier la mixité sociale. Certains bâtiments sont appelés à être démolis pour permettre de développer un habitat diversifié, incluant des logements en accession à la propriété.

Dans un souci de mixité sociale le projet prévoit également une réhabilitation des équipements publics existants (écoles, centre social, gymnase), une diversification de l'offre de logement (typologie, hauteur, implantation...) et une possible diversification des programmes. Le quartier représente 10% du parc de logements sociaux de la ville.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

L'agglomération a mis en place en 2018 une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Son objectif est de partager une politique en matière d'attributions de logements sociaux et d'accueil des publics prioritaires.

Elle vise également la mise en place de processus visant à une meilleure information pour les demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération.

Cette instance partenariale, réunit les collectivités territoriales, l'Etat, les professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements sociaux (organismes HLM, réservataires, …) ainsi que les associations de lutte contre les exclusions, insertion ou logement des personnes défavorisées ainsi que les associations de locataires.

En matière d'attribution de logements sociaux, les trois orientations définies par la CIL sont :

- Assurer le droit à l'accès et à la mobilité des ménages les plus fragiles en facilitant leur parcours résidentiel en dehors du quartier prioritaire (Haut-Gap), avec une attention particulière sur les "quartiers de veille" ;

- Loger dans le quartier prioritaire du Haut-Gap des ménages plus diversifiés ;

- Réaffirmer les principes d'égalité d'accès au logement social en accueillant les publics prioritaires définis à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Les modalités de mise en œuvre sont définies dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) adoptée en 2019 pour une durée de 6 ans.

Ces documents sont étroitement liés au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) en cours de réalisation. Il définit des orientations destinées à satisfaire le droit à l'information sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le territoire Gap-Tallard-Durance élabore actuellement son Plan Climat Air Energie Territorial. La délibération de lancement a été actée le 21 septembre 2017 par le conseil communautaire.

Il décline et met en œuvre les objectifs internationaux, européens et nationaux en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat. Pour cela, il définit des objectifs stratégiques et opérationnels.

Ce territoire est déjà habitué à une certaine vertu en matière de production d'énergie sans émissions de CO_2.

Depuis 60 ans, sur la commune de Curbans, la puissante centrale hydroélectrique sur la Durance produit en moyenne 440 millions de KWh par an, et la centrale photovoltaïque produit en moyenne 35 millions de KWh par an.

De plus, le territoire a été retenu en 2016 comme « Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV), ce qui a permis d'obtenir un co-financement de l'Etat pour des actions visant à réduire la consommation d'énergie.

Dans le cadre du diagnostic du PCAET, le constat est identique qu'au territoire national, les consommations énergétiques du secteur du logement sont stabilisées ou tendent à la baisse.

Dans l'agglomération Gap-Tallard-Durance, la consommation d'énergie est de 580 millions de kWh par an.

Cependant, des dynamiques d'amélioration de la performance énergétique du parc sont en cours et leur impact se fait déjà sentir depuis quelques années, en ciblant les plus visibles (bâtiments publics), les plus énergivores (logements classés E-F-G) et les plus concentrés (logements sociaux, copropriétés), tout en veillant à l'équilibre du budget des occupants et à une amélioration de leur qualité de vie.

Pour le secteur du logement des orientations prioritaires ont été identifiées : une transition énergétique du patrimoine bâti public, un remplacement du chauffage au fioul et du chauffage bois non-performant, et une rénovation énergétique du parc de logements.

Plusieurs actions en direction du secteur résidentiel sont ainsi déclinées dans le programme d'actions du PCAET :

- Remplacer les systèmes fioul et gaz par des systèmes plus sobres et moins polluants ;
- Intégrer les énergies renouvelables dans le parc de logements existants ;
- Poursuivre la rénovation énergétique du parc social ;
- Rénover les logements en copropriétés ;
- Faciliter l'accès à l'information sur la rénovation énergétique et le développement des énergies renouvelables dans l'habitat pour les citoyens (Cf. Maison de l'Habitat mise en service en septembre 2020 à Gap, Boulevard Pompidou) ;
- Maîtriser l'étalement urbain.

Le PLH de Gap Tallard Durance, une démarche partenariale

Le Comité de Pilotage

Instance de gouvernance, le comité de pilotage constitue le lieu de débat politique du PLH. Présidé par le Président d'Agglomération, il associe le représentant de l'Etat dans chacun des départements concernés, les communes membres, l'établissement public chargé de l'élaboration du SCOT, ainsi que les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Le Comité Technique

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

Les rencontres avec les communes

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

Deux sessions de rencontres ont été organisées. La première s'est déroulée à l'automne 2019 et visait à alimenter le diagnostic. La seconde, organisée durant l'automne 2020, a permis de réaliser le diagnostic foncier et d'alimenter les orientations du PLH.

Les Bureaux Exécutifs et les rencontres avec le Président de l'Agglomération et le Vice-Président en charge de l'Equilibre Social de l'Habitat

L'avancée du PLH a été présentée à plusieurs reprises aux élus lors de bureaux exécutifs, instances de débats et d'échanges entre les élus, pour partager les éléments de diagnostic habitat et foncier, les enjeux, les orientations et actions du PLH pour permettre une validation par les élus sur l'avancement du document.

Des points d'avancement ont également été réalisés avec le Président de l'Agglomération et le Vice-Président en charge de l'Equilibre Social de l'Habitat à chacune des étapes du PLH.

Les points forts du Diagnostic

Un ralentissement démographique à nuancer

Depuis le dernier recensement la dynamique démographique de Gap-Tallard-Durance connait un ralentissement par rapport aux autres périodes intercensitaires. L'agglomération continue d'accueillir de nouveaux habitants, mais de manière moins marquée que par le passé. C'est, comme par le passé, essentiellement grâce à un excédent migratoire positif que l'agglomération gagne des habitants.

Cette évolution a été favorable aux communes périphériques, c'est moins le cas à Gap qui enregistre une stabilisation de sa population.

Un territoire attractif et une vocation résidentielle affirmée

Le parc de logements dans l'agglomération est marqué par l'armature urbaine et rurale et la représentativité de Gap (82% des logements).

L'agglomération est attractive en termes de marché immobilier et bénéficie du dynamisme de Gap. Le parc de logements existants de Gap et la nouvelle offre en logement qui est proposée, constitue l'essentiel de la ressource en logement collectif.

En dehors de Gap, la demande et le modèle de construction est l'individuel et ce, même si le modèle du logement collectif tant à se développer.

Le marché des terrains à bâtir est le seul segment de marché qui augmente en termes de coût. Ce développement s'inscrit dans un contexte de raréfaction du foncier, à mettre en lien avec les différentes mesures mise en place pour consommer moins d'espaces.

Des évolutions sociétales à prendre en compte dans les besoins en logement

Parmi les évolutions des tranches d'âge de la population de l'agglomération, la part des plus de 60 ans connaît la plus forte progression. Cela met en avant la nécessité des besoins et d'adaptation du parc de logements dans le parc privé comme dans le parc public sous la forme de pension de famille ou de structures plus médicalisées.

Les ménages sont par ailleurs plus nombreux et de plus petites tailles mettant en avant un besoin, à population constante, d'un développement de l'offre en logement.

Une précarité des habitants existe sur l'agglomération. Elle s'exprime à travers les revenus (14% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté). Elle 'exprime également à travers la qualité des logements occupés.

Une vigilance à avoir sur la qualité du parc de logement

Le parc existant constitue le principal potentiel de l'habitat du territoire. Avec près de 90 % des transactions, le marché de l'occasion est le premier marché immobilier. Ce marché bénéficie d'une stabilité des prix dans l'individuel comme dans le collectif avec des superficie de logements plus importantes que dans le neuf.

Cependant, le parc connaît certaines problématiques de vulnérabilité énergétique, de vacance et d'adaptation du logement aux besoins des ménages.

L'amélioration du parc locatif par les propriétaires bailleurs privés existe mais reste peu importante. Or ce parc de logements constitue la première porte d'entrée pour les nouveaux arrivants dans l'agglomération. Il a également un rôle transitoire dans le parcours résidentiel, avant une accession potentielle ou après une séparation de couple.

Des ressources locales et nationales utilisées

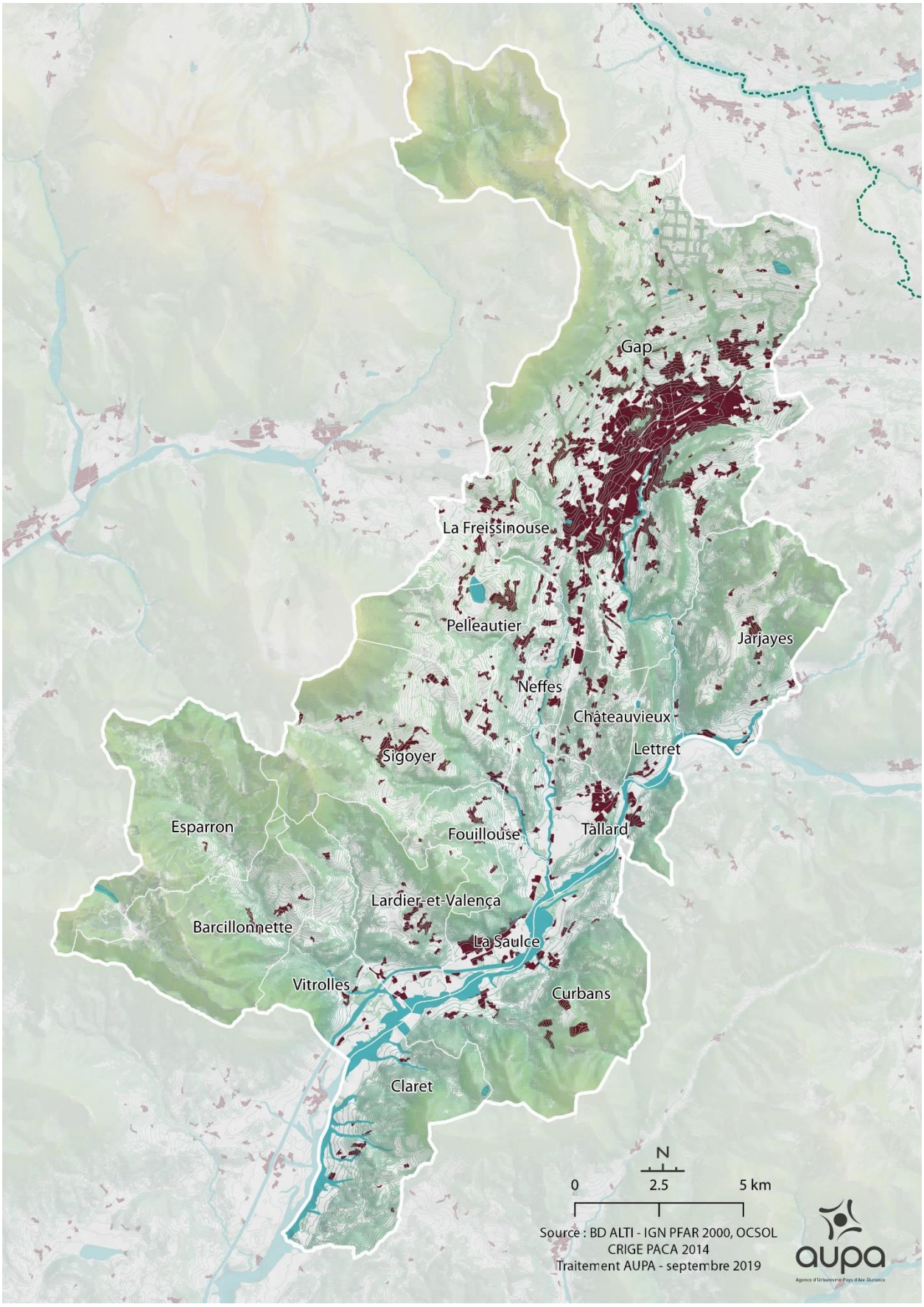
A l'échelle de la récente EPCI, les différentes communes et collectivités, s'approprient les outils et démarches nationales pour créer et/ou améliorer les conditions d'accueil des populations.

Ces pratiques s'expriment à travers les documents de planification, d'aides à la personne et d'aides au logement mobilisés et plus largement avec un partenariat développé (SCOT, PLU, Contrat de ville, Convention Intercommunale d'Attribution, Convention d'Utilité Sociale, développement de parc de logements à loyers modérés -conventionnés ou communal-, démarche Action Cœur de Ville, Projet de Renouvellement Urbain, valorisation des aides de droit commun, PDALHPD, PIG du Département, Programme Petites Villes de Demain…).

Le PLH devra tenir compte des complémentarités des politiques engagées en définissant les modalités de mise en œuvre de la stratégie Habitat de Gap-Tallard-Durance.

Le diagnostic

Un territoire développé dans une logique de vallée



1. Les dynamiques territoriales à l'œuvre et impact sur le logement

Une organisation territoriale qui suit une logique de vallée

Une géographie qui conditionne et structure l'organisation du territoire

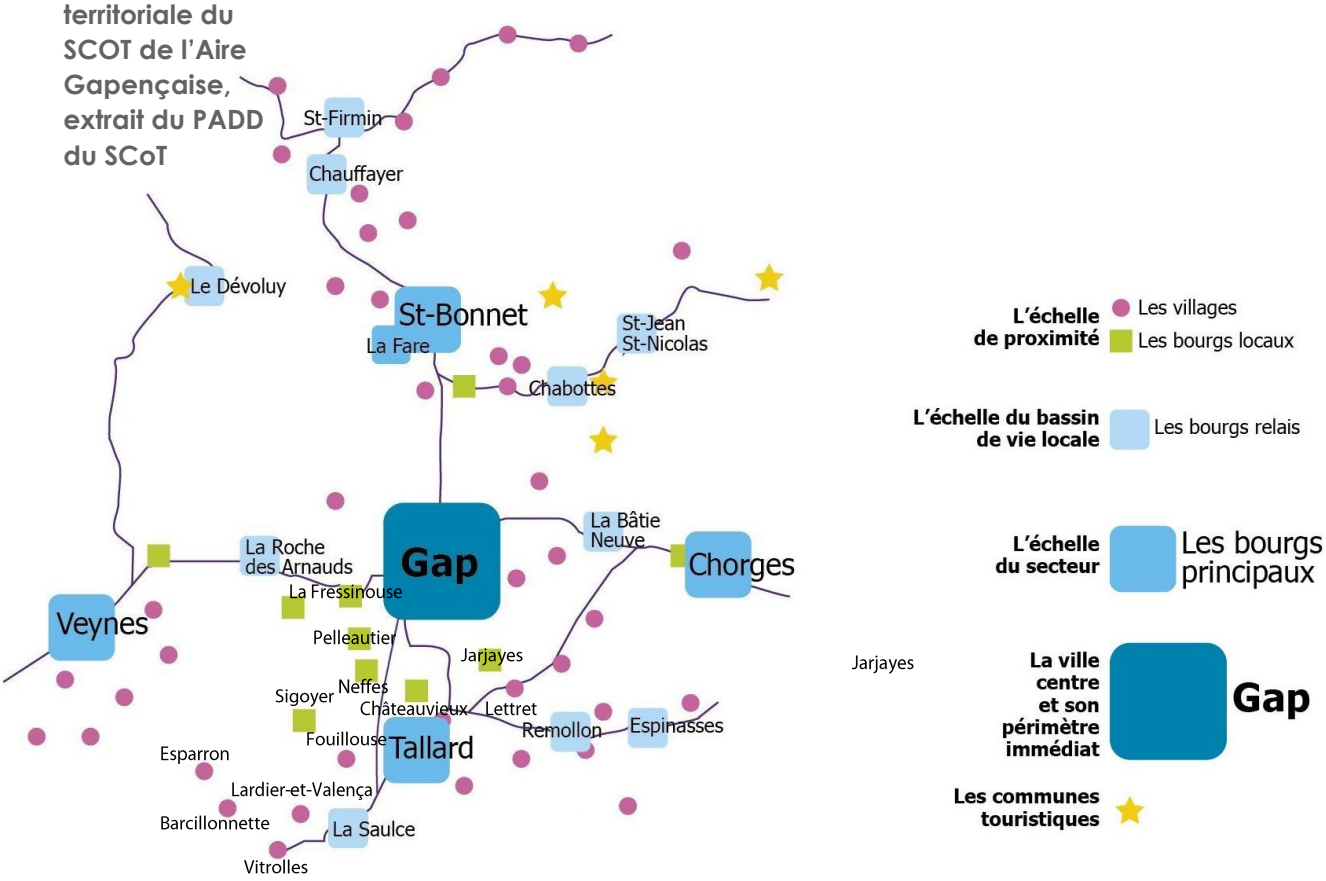
L'intercommunalité Gap-Tallard-Durance est presque entièrement située dans le sillon de Gap, une large vallée dont le fond se trouve à environ 735 mètres d´altitude, et dont la ville de Gap occupe le coude de ce sillon arqué qui se poursuit jusqu'à Tallard au sud. Ce sillon alpin est bien ouvert aux influences méditerranéennes par les vallées de la Durance et du Buëch tandis que l'altitude contribue au climat montagnard qui accentue les précipitations.

Le développement urbain de Gap-Tallard-Durance s'est effectué en fonction d'une géographie marquée, se traduisant par un fonctionnement de vallées s'ouvrant sur le sud rejoignant la vallée de la Durance, structurée autour de la ville de Gap.

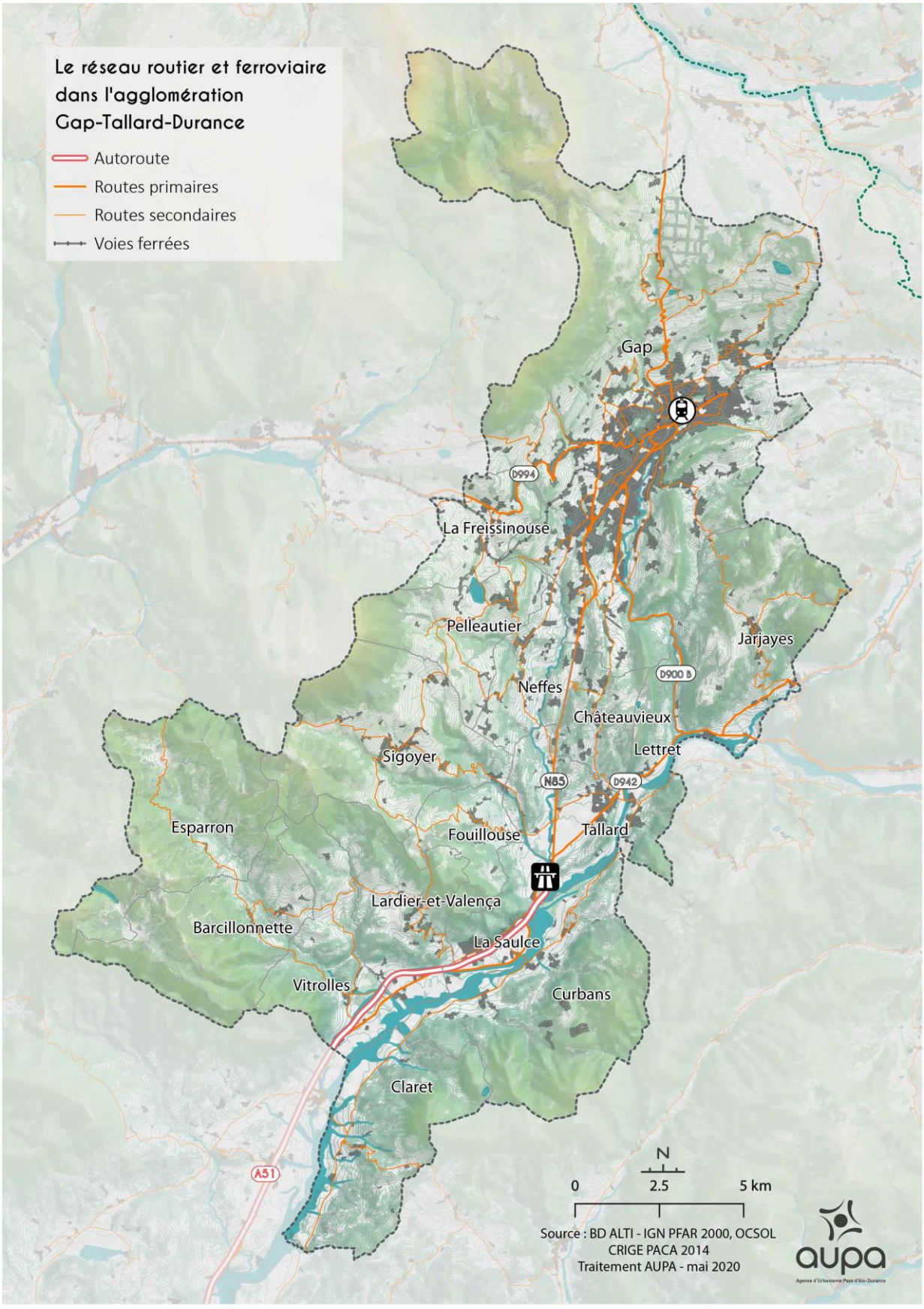
Du fait de sa fonction et sa capacité en matière d'habitat, de transport, d'équipements et d'activités économiques et commerciales, l'agglomération se compose de 4 niveaux urbains distincts (Cf. SCoT).

Gap, au premier niveau demeure la « capitale » de l'agglomération. Tallard vient en seconde position en étant considérée comme un « bourg principal » assurant des fonctions qui rayonnent sur un espace en termes de services, équipements (collège) et commerces. La commune de La Saulce entre dans la catégorie des « bourgs-relais ». Les autres communes rentrent dans le quatrième niveau dans lequel la plupart disposent de quelques commerces, équipements ou services.

Armature territoriale du SCOT de l'Aire Gapençaise, extrait du PADD du SCoT



Gap, carrefour des modes de transports



Cette armature urbaine et rurale est marquée par le poids de la ville-centre sur l'agglomération. Gap dispose d'une place particulièrement conséquente sur les seize autres communes de l'agglomération, de par ses fonctions, sa population (81% des habitants de l'agglomération), son parc de logements (82% du parc de logements) et son activité économique (89% des emplois du territoire).

Une accessibilité et des modes de transports qui ne sont pas homogènes.

De par la structuration des principales villes en fond de vallée, l'agglomération bénéficie d'une accessibilité via l'autoroute et les nationales. Concernant les communes plus excentrées, un réseau de routes départementales les relie au reste de l'agglomération.

L'autoroute A51 relie Marseille à La Saulce et par le réseau viaire des départementales, les communes au sud de l'agglomération : Vitrolles, Lardier-et-Valença, Curbans et Claret.

Au-delà de La Saulce, la Nationale 85 prend le relais et dessert Tallard, Châteauvieux, Neffes jusqu'à Gap. Au nord, la D994 fait le lien entre La Freissinouse, Gap et la vallée du Buëch. Au sud, la D942 dessert Tallard, Lettret et Jarjayes.

Enfin, les communes du sud-ouest de l'agglomération (Sigoyer, Fouillouse, Barcillonnette et Esparron) sont desservies par plusieurs départementales (D19 et D20 principalement).

En termes de desserte ferrée, seule Gap bénéficie d'une gare ferroviaire sur les lignes Marseille-Briançon, Valence-Briançon et Grenoble-Briançon.

La desserte en transports en commun / Le réseau « L'Agglo en bus »

La Communauté d'Agglomération a la charge de la compétence « transports » dans les 17 communes de Gap-Tallard-Durance au travers notamment de son réseau « L'Agglo en bus ».

Celui-ci est entièrement gratuit pour les usagers et dessert l'ensemble des communes de l'agglomération. Ce réseau est composé de 25 lignes, majoritairement scolaires.

A cela s'ajoute au sein de Gap, 10 lignes régulières, 3 navettes internes au centre-ville, 13 lignes scolaires ouvertes à tous publics et 8 lignes de transport à la demande. Deux lignes saisonnières existent également : une ligne estivale reliant le Domaine de Charance au Golf Bayard et 1 ligne hivernale assurant la liaison Gap-Bayard-Laye.

L'agglomération est également desservie par les lignes LER (arrêts à Vitrolles, La Saulce, Tallard, Châteauvieux et Gap).

Une économie dynamique avec Gap comme centre névralgique

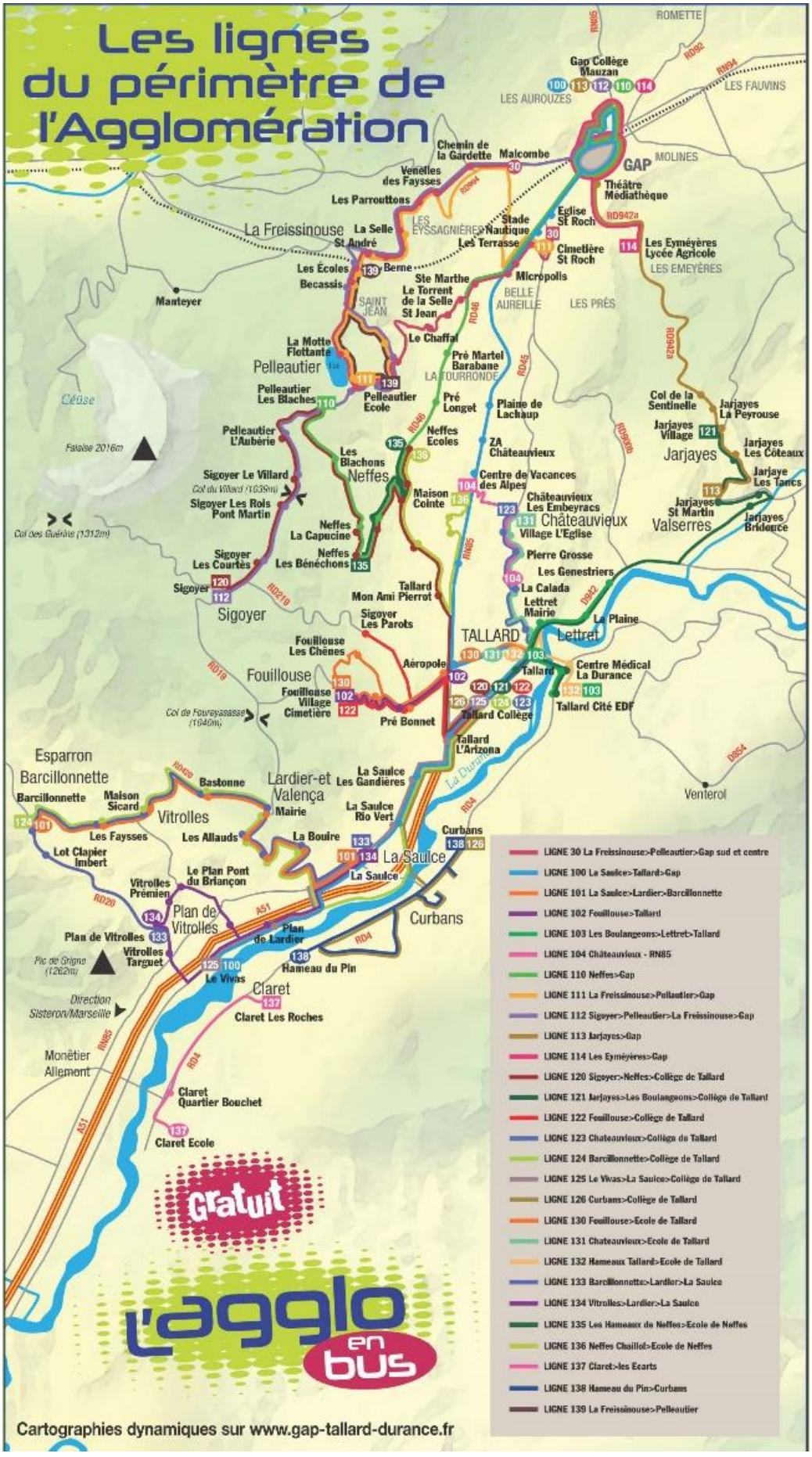
(Extraits de la publication INSEE n°81, janvier 2020)

Depuis la crise économique de 2008, l'emploi s'est redressé dans la zone d'emploi de Gap. Gap rassemble en 2016 plus de 21 000 des 24 000 emplois que compte l'agglomération (soit 89% des emplois du territoire).

Le secteur tertiaire reste le principal moteur économique de l'agglomération.

	CA Gap-Tallard-Durance	CA Gap-Tallard-Durance hors Gap	Gap	Département	Région
Taux d'activité des 15-64 ans (%)	74,7%	76,2%	74,4%	75,6%	72,1%
Taux de chômage des 15-64 ans (%)	13,2%	10,3%	13,9%	10,9%	15,0%
Actifs 15-64 ans	23082	4498	18584	64396	2207485
Actifs occupés 15-64 ans	20030	4035	15995	57394	1875450
Chômeurs 15-64 ans	3051	463	2588	7001	332035

Source : INSEE RP 2016


Les lignes du périmètre de l'Agglomération
ROMETTE
Gap Collège Mauzan
LES AUROUZES
LES FAUVINS
GAP
MOLINES
Théâtre Médiathèque
Eglise St Roch
Cimetière St Roch
Les Eyméyères Lycée Agricole
LES EMEYÈRES
Chemin de la Gardette
Malcombe
Venelles des Faysses
Les Parrouttons
La Freissinouse
La Selle St André
LES EYSSAGNIÈRES
Stade Nautique
Les Terrasse
Micropolis
BELLE AUREILLE
LES PRÉS
Les Écoles
Berne
Becassis
Ste Marthe
Le Torrent de la Selle St Jean
SAINT JEAN
Manteyer
Le Chaffal
La Motte Flottante
Pelleautier
Pré Martel Barabane
LA TOURRONDE
Pelleautier Les Blaches
Pelleautier Ecole
Pré Longet
Plaine de Lachaup
Col de la Sentinelle
Jarjayes La Peyrouse
Jarjayes Village
Jarjayes
Jarjayes Les Côteaux
Jarjaye Les Tancs
Jarjayes St Martin
Jarjayes Bridoux
Valserres
Pelleautier L'Aubérie
Falaise 2016m
Sigoyer Le Villard
Col du Villard (1039m)
Sigoyer Les Rois Pont Martin
Col des Guérins (1312m)
Les Blachons
Neffes
Neffes Ecoles
ZA Châteauvieux
Centre de Vacances des Alpes
Maison Cointe
Châteauvieux Les Embeyracs
Châteauvieux Village L'Eglise
Neffes La Capucine
Neffes Les Bénéchons
Sigoyer Les Courtès
Sigoyer
Pierre Grosse
Les Genestriers
La Calada
Lettret Mairie
Lettret
La Plaine
Tallard Mon Ami Pierrot
Sigoyer Les Parots
TALLARD
Fouillouse Les Chênes
Aéropole
Centre Médical La Durance
Tallard
Tallard Cité EDF
Fouillouse
Fouillouse Village Cimetière
Col de Fourcheyassas (1040m)
Pré Bonnet
Tallard Collège
Tallard L'Arizona
Esparron
Barcillonnette
Bastonne
Maison Sicard
Barcillonnette
Lardier-et Valença
Mairie
La Saulce Les Gandières
La Saulce Rio Vert
Vitrolles
Les Faysses
Les Allauds
La Bouire
Curbans
Lot Clapier Imbert
La Saulce
Le Plan Pont du Briançon
Vitrolles Prémien
Plan de Vitrolles
Plan de Vitrolles
Vitrolles Targuet
Pic de Grigne (1262m)
Le Vivas
Plan de Lardier
Hameau du Pin
Curbans
Claret
Claret Les Roches
Direction Sisteron/Marseille
Monêtier Allemont
Claret Quartier Bouchet
Claret Ecole
Venterol
Gratuit
l'agglo en bus
Cartographies dynamiques sur www.gap-tallard-durance.fr
LIGNE 30 La Freissinouse>Pelleautier>Gap sud et centre
LIGNE 100 La Saulce>Tallard>Gap
LIGNE 101 La Saulce>Lardier>Barcillonnette
LIGNE 102 Fouillouse>Tallard
LIGNE 103 Les Boulangeons>Lettret>Tallard
LIGNE 104 Châteauvieux - RN85
LIGNE 110 Neffes>Gap
LIGNE 111 La Freissinouse>Pelleautier>Gap
LIGNE 112 Sigoyer>Pelleautier>La Freissinouse>Gap
LIGNE 113 Jarjayes>Gap
LIGNE 114 Les Eyméyères>Gap
LIGNE 120 Sigoyer>Neffes>Collège de Tallard
LIGNE 121 Jarjayes>Les Boulangeons>Collège de Tallard
LIGNE 122 Fouillouse>Collège de Tallard
LIGNE 123 Chateauvieux>Collège de Tallard
LIGNE 124 Barcillonnette>Collège de Tallard
LIGNE 125 Le Vivas>La Saulce>Collège de Tallard
LIGNE 126 Curbans>Collège de Tallard
LIGNE 130 Fouillouse>Ecole de Tallard
LIGNE 131 Chateauvieux>Ecole de Tallard
LIGNE 132 Hameaux Tallard>Ecole de Tallard
LIGNE 133 Barcillonnette>Lardier>La Saulce
LIGNE 134 Vitrolles>Lardier>La Saulce
LIGNE 135 Les Hameaux de Neffes>Ecole de Neffes
LIGNE 136 Neffes Chaillol>Ecole de Neffes
LIGNE 137 Claret>les Ecarts
LIGNE 138 Hameau du Pin>Curbans
LIGNE 139 La Freissinouse>Pelleautier

L'emploi dans le secteur tertiaire non marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale) contribue à cette dynamique et enregistre une progression de 7,3% depuis 2006 à l'échelle de la zone de Gap.

Parallèlement, l'agglomération se caractérise par un taux d'activité supérieur à celui observé à l'échelle régionale (75% sur Gap-Tallard-Durance contre 72% sur la Région Sud).

Le taux de chômage de Gap-Tallard-Durance (13%) est inférieur aux moyennes régionales et nationales (respectivement 15% et 14%), ce taux est toutefois supérieur au département qui enregistre 11% de chômeurs.

En 2016, ce sont plus de 3 000 personnes qui sont en situation de chômage dans l'agglomération. C'est Gap qui accueille l'essentiel de cette population (85% d'entre elles, soit le taux communal le plus important de l'agglomération).

Des emplois relativement peu qualifiés

A l'échelle intercommunale, tout comme dans la ville-centre, en 2016, plus de 60% des actifs occupés sont employés ou professions intermédiaires. Les cadres sont moins représentés dans l'agglomération qu'à l'échelle régionale (respectivement 13% des actifs occupés de l'agglomération et 17% pour la Région).

En cinq ans, le nombre de cadres et professions intellectuelles et supérieures a toutefois connu un accroissement de +1,7% chaque année (+1,2% dans les Alpes-de-Haute-Provence, +1,5% dans la région), soit 230 personnes de plus entre 2011 et 2016 dans cette catégorie socio professionnelle.

A Barcillonnette, Claret, Jarjayes, La Freissinouse, La Saulce et Pelleautier, le nombre a augmenté de plus de 13% chaque année, portant à 15% la part des cadres dans la population de plus de 15 ans à Pelleautier. Ces 6 communes accueillent au total, plus de 140 personnes de plus qu'en 2011 dans cette catégorie socio professionnelle. Gap quant à elle en accueille, 120 en plus (soit +1%/an).

Par ailleurs, l'agglomération se démarque du territoire régional et compte davantage d'agriculteurs exploitants parmi ses actifs occupés : alors qu'à l'échelle régionale on compte 0,8% des actifs occupés.

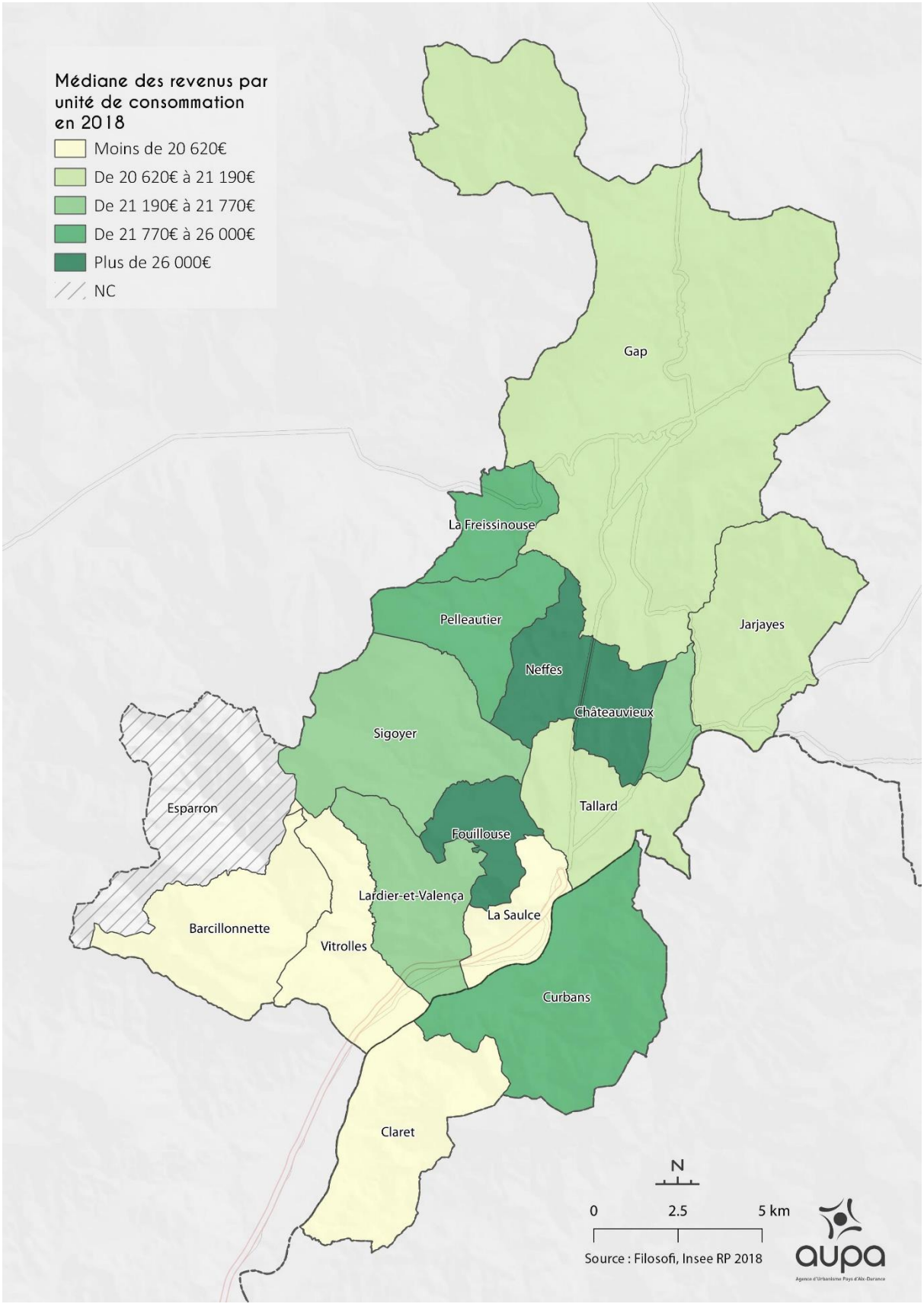
Cela concerne 4,5% des actifs en dehors de la ville-centre et concerne, pour certaines communes telles Claret, Fouillouse, Jarjayes ou Vitrolles, plus de 10% des actifs occupés, voire 67% à Esparron.

Une large majorité d'actifs qui travaillent dans la commune où ils vivent

En lien avec la structuration de l'agglomération et le poids économique et résidentiel de la ville-centre, ce sont près de 75% des actifs qui résident dans la commune où ils travaillent (51% à l'échelle régionale). Parallèlement, les principaux flux de déplacements « domicile-travail » sont internes à l'agglomération, en direction de Gap.

Si le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre sur son lieu de travail demeure la voiture (pour plus de 2 actifs 3), la marche à pied est davantage pratiquée par les actifs de l'agglomération. Elle concerne près de 15% des actifs de Gap-Tallard-Durance quand dans les autres agglomération alpines (Manosque et Digne-les-Bains), elle correspond à 7% et 9% des moyens utilisés pour accéder à son lieu de travail. Les transports en commun restent peu utilisés par les actifs dans ces agglomérations.

Depuis septembre 2018, la gratuité des transports en commun a été mise en place. Elle est couplée à l'augmentation des cadences des TC et pourrait faire évoluer ces tendances et le développement de l'habitat. Les parkings relais et vélos ponctuent également le paysage de l'agglomération.


Médiane des revenus par unité de consommation en 2018
Moins de 20 620€
De 20 620€ à 21 190€
De 21 190€ à 21 770€
De 21 770€ à 26 000€
Plus de 26 000€
NC
Gap
La Freissinouse
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
La Saulce
Barcillonnette
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Filosofi, Insee RP 2018
aupa

Des niveaux de revenus disparates au sein de l'agglomération

En 2018, le revenu médian disponible par unité de consommation (UC) était de 21 370€ à l'échelle de l'agglomération. Le revenu médian disponible par unité de consommation est un peu plus élevé qu'à l'échelle régionale (21 350€) et départementale (20 880€).

Au sein de l'agglomération, des disparités peuvent être constatées. Ainsi, dans les communes de Neffes, Fouillouse et Châteauvieux, le revenu médian par UC dépasse 26 000€. La Freissinouse et Pellautier, situées en première couronne de Gap font également partie des communes dans lesquelles le revenu médian par unité de consommation est plus élevé qu'à l'échelle de Gap-Tallard-Durance (respectivement 23 600€ et 23 550€ par UC). Curbans, située sur l'autre rive de la Durance, partage la même sociologie que ces deux communes.

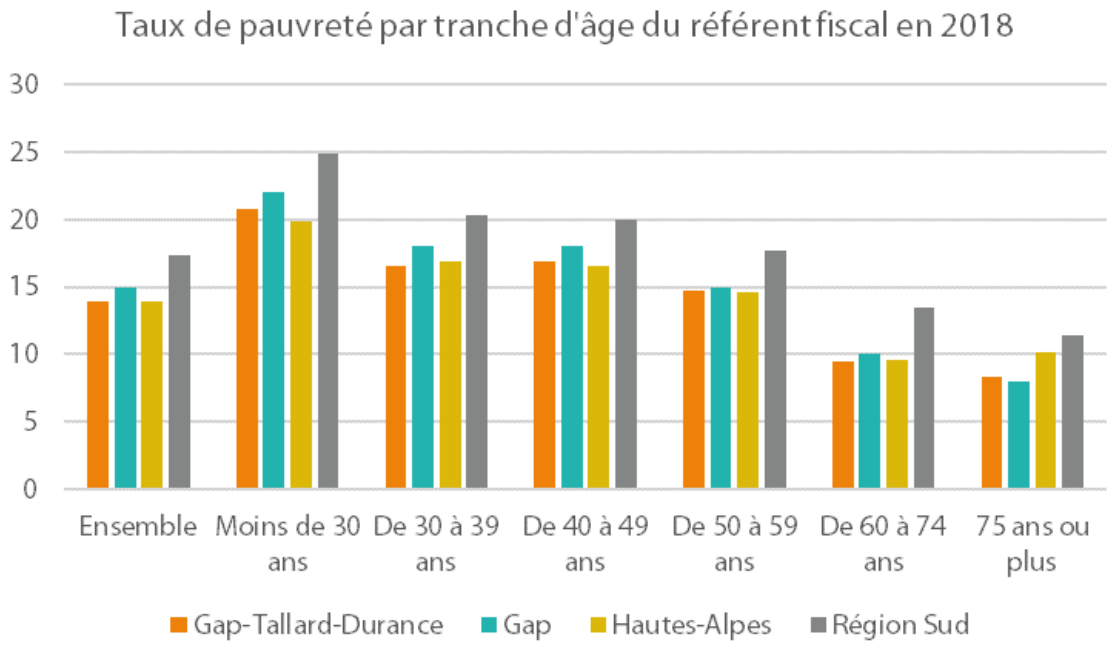
A Gap, le revenu médian disponible par unité de consommation est au-dessous du revenu médian intercommunal et affiche un revenu de 21 160€, suivi de très près par Tallard et La Saulce.

Une pauvreté qui touche davantage les jeunes de l'agglomération

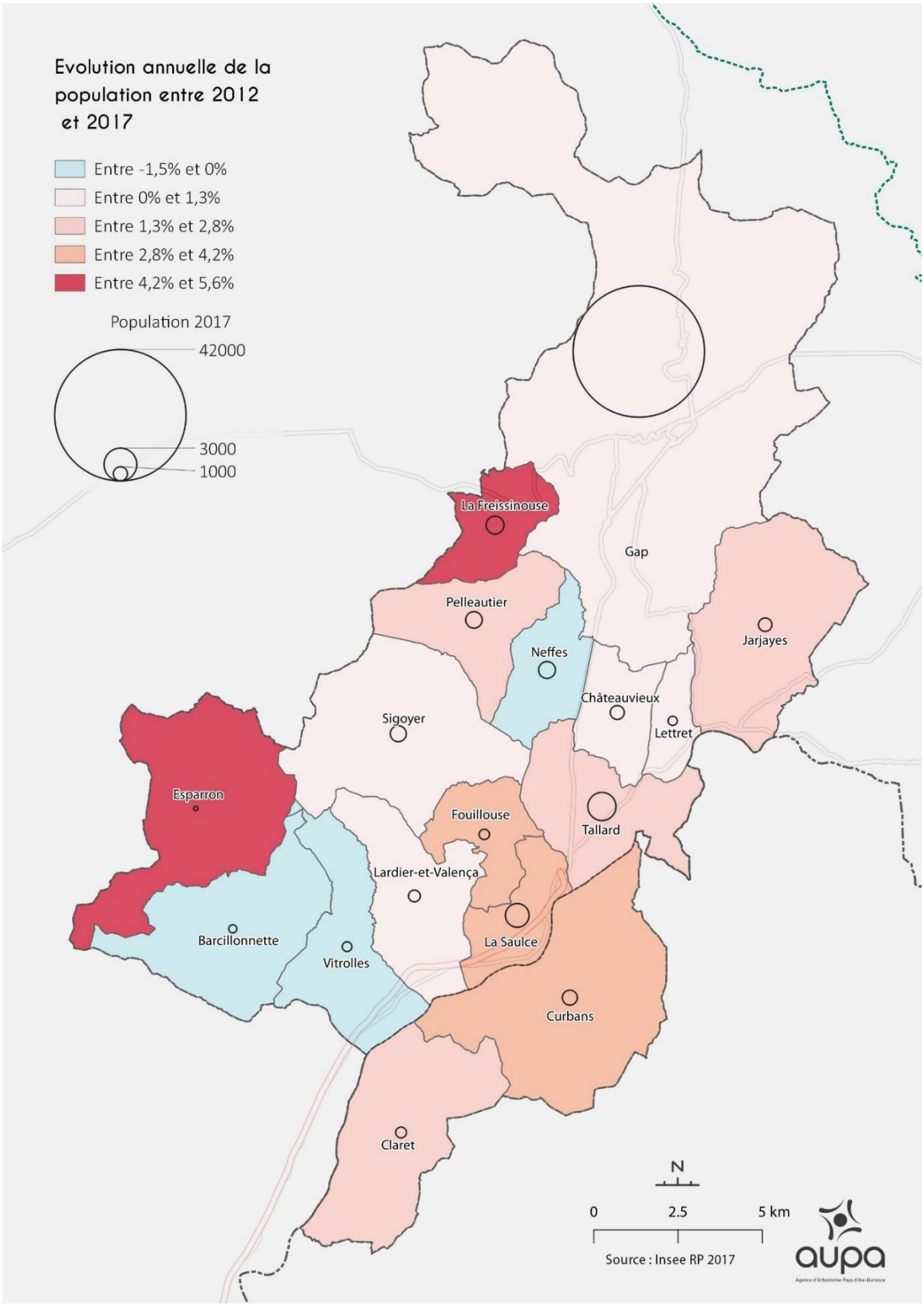
En 2018, le taux de pauvreté, qui définit la part des ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, concerne 13,9% des ménages fiscaux de l'agglomération, une proportion similaire à celle relevée dans le département mais inférieure à la Région Sud (17,3%). A Gap, le taux de pauvreté est de 15%.

Comme c'est le cas en Région Sud mais aussi dans le département, les jeunes sont davantage concernés par la pauvreté. En effet, 20,8% des ménages fiscaux dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans est en situation de pauvreté, une proportion qui diminue avec l'avancée en âge. Ainsi, 9,5% des ménages fiscaux dont la personne de référence est âgée de 60 à 74 ans et 8,3% des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans sont en situation de pauvreté dans l'agglomération.

Ce phénomène touche également davantage les personnes locataires (26%) de leur logement que les propriétaires (5,3% en 2018).



Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2021.


Evolution annuelle de la population entre 2012 et 2017
Entre -1,5% et 0%
Entre 0% et 1,3%
Entre 1,3% et 2,8%
Entre 2,8% et 4,2%
Entre 4,2% et 5,6%
Population 2017
42000
3000
1000
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Neffes
Jarjayes
Châteauvieux
Sigoyer
Lettret
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
Vitrolles
La Saulce
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2017
aupa

Une croissance continue de la population

L'agglomération de Gap-Tallard-Durance comptait 50 565 habitants au 1er janvier 2017.

La ville de Gap concentre à elle seule plus de 80% de la population de l'agglomération ; Tallard et La Saulce accueillent quant à elles 4% et 3% des habitants du territoire. Les quatorze autres communes comptent toutes moins de 900 habitants et neuf d'entre elles comptent moins de 500 habitants.

En moins de 50 ans, l'agglomération a gagné près de 22 000 habitants, dont près des trois quarts dans la ville-centre.

Un démographie dynamique marquée par une légère inflexion récemment

L'agglomération est marquée depuis plusieurs décennies par une croissance démographique. Bien que l'agglomération continue de gagner des habitants, cette croissance est aujourd'hui plus mesurée que lors des périodes intercensitaires passées.

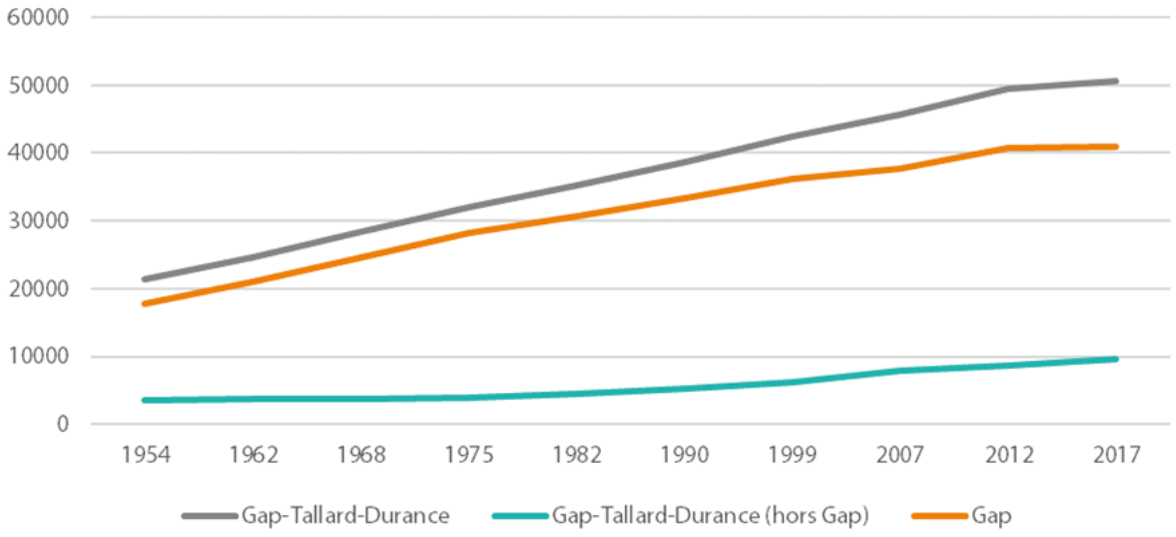
Entre 2012 et 2017, la population du territoire a augmenté de +0,4%/an, un taux similaire à celui relevé dans la Région mais supérieur à la croissance observée dans le département (+0,2%/an). Sur les périodes passées, on enregistrait à l'échelle de l'agglomération jusqu'à 1,8%/an de gain de population (2006-2011).

Au sein des communes de l'agglomération, cette croissance n'est pas homogène. Trois communes ont perdu des habitants sur la période récente : Barcillonnette, Neffes et Vitrolles. Les 14 autres communes ont gagné des habitants de manière plus ou moins prononcée.

Sur la période récente, cette croissance a été plus importante en dehors de la ville-centre (+2,1% par an contre +0,1% par an à Gap). Ce sont les communes périphériques qui ont accueilli la très grande majorité des nouveaux habitants de l'agglomération (86% d'entre eux essentiellement dans les communes de Curbans, La Freissinouse, La Saulce et Tallard). Sur les périodes précédentes, c'est Gap qui constituait la principale commune d'accueil des nouvelles populations.

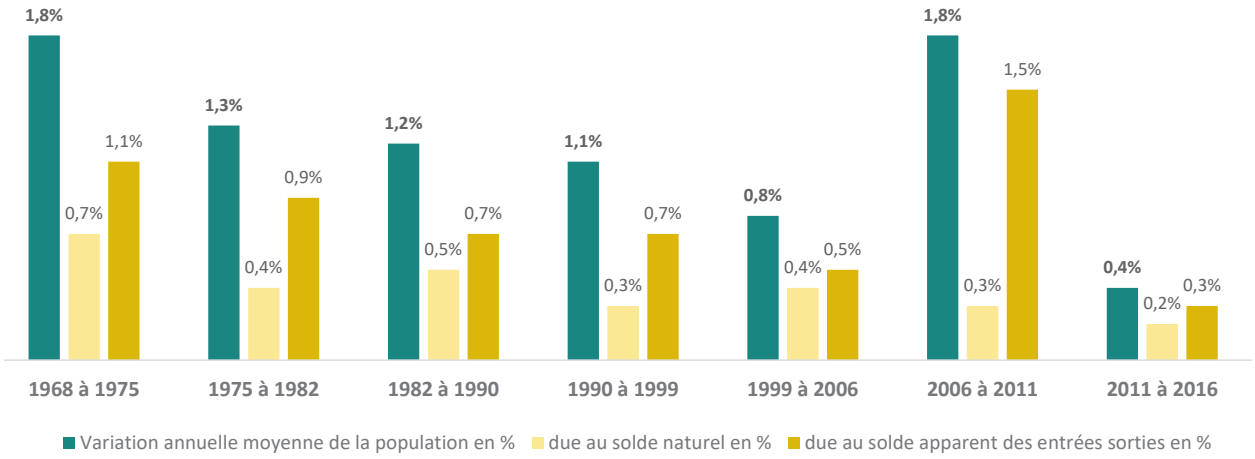
A Gap, l'augmentation de la population est stable (+0,1%/an entre 2012 et 2017).

Evolution de la population entre 1954 et 2017



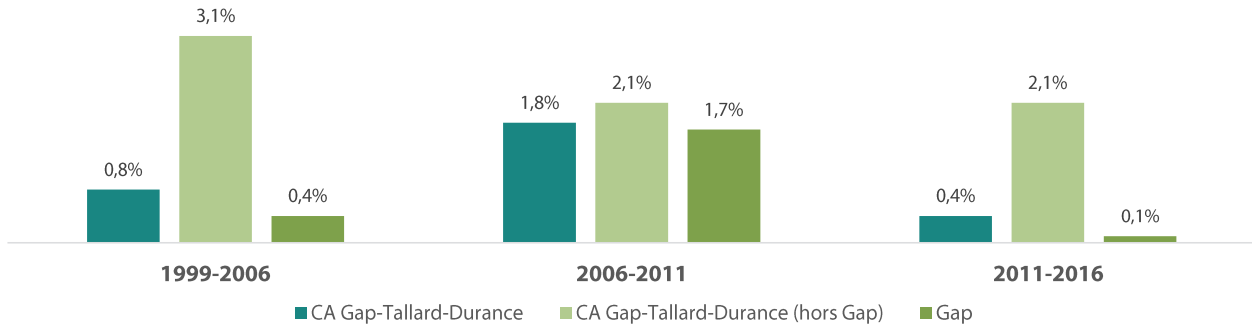
Source : INSEE RP 2017

Evolution annuelle de la population de l'agglomération et contribution des soldes naturels et migratoires entre les périodes intercensitaires



Source : INSEE RP 2016

Sur les 20 dernières années, une croissance annuelle de la population soutenue sur les communes de l'agglomération



Source : INSEE RP 2016

Territoire	Population 2016	Evolution annuelle de la population 2011-2016	Gain annuel de population 2011-2016	Poids démographique dans l'agglomération (2016)
Région	**5 021 928**	**0,4%**	**105 859**	
Département	**141 107**	**0,4%**	**2 502**	
CA Gap-Tallard-Durance	**50 322**	**0,4%**	**1 081**	**100%**
CA Gap-Tallard-Durance (hors Gap)	**9 517**	**2,1%**	**930**	**18,9%**
Gap	**40 805**	**0,1%**	**151**	**81,1%**
Barcillonnette	143	0,1%	1	0,3%
Châteauvieux	488	1,4%	33	1,0%
Claret	268	1,3%	17	0,5%
Curbans	576	4,2%	108	1,1%
Esparron	45	2,9%	6	0,1%
Fouillouse	241	3,5%	38	0,5%
Jarjayes	435	0,5%	10	0,9%
La Freissinouse	821	6,9%	234	1,6%
La Saulce	1 516	2,9%	205	3,0%
Lardier-et-Valença	329	1,6%	25	0,7%
Lettret	177	-0,3%	-3	0,4%
Neffes	741	-0,2%	-9	1,5%
Pelleautier	700	2,3%	75	1,4%
Sigoyer	664	0,8%	25	1,3%
Tallard	2 168	1,6%	167	4,3%
Vitrolles	205	-0,2%	-2	0,4%

Source : INSEE RP 2016

L'essor démographique de l'agglomération est porté par le solde naturel et migratoire qui sont positifs. Davantage de naissances que de décès sont enregistrées (solde naturel) et davantage de personnes sont arrivées sur l'agglomération au regard de celles qui l'ont quitté (solde migratoire).

Profils des ménages arrivés et partis de l'agglomération

L'analyse des dernières données accessibles sur les mobilités résidentielles (entre 2015 et 2016) permet d'alimenter les informations relatives aux profils des personnes arrivées et parties de l'agglomération.

En 2015, plus de 2 700 personnes se sont installées sur le territoire de Gap-Tallard-Durance et moins de 2 500 en sont partis.

Les nouveaux habitants viennent principalement de la région Sud (61%), ou des régions proches Auvergne-Rhône-Alpes (9%) et Occitanie (4%). Mais également du reste de la France, en particulier de l'Ile-de-France (5%) et des Hauts-de-France. Parmi les personnes originaires de la région, la majorité des migrations viennent de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou des intercommunalités limitrophes de Gap-Tallard-Durance.

Les ménages s'installant sur le territoire entre 2015 et 2016, sont majoritairement des ménages de petite taille, 66% comportent entre 1 et 3 personnes. Les ménages de 4 personnes et plus correspondent à 25% des entrants. Cette répartition des nouveaux arrivants correspond dans l'ensemble à la structure de la population en 2015.

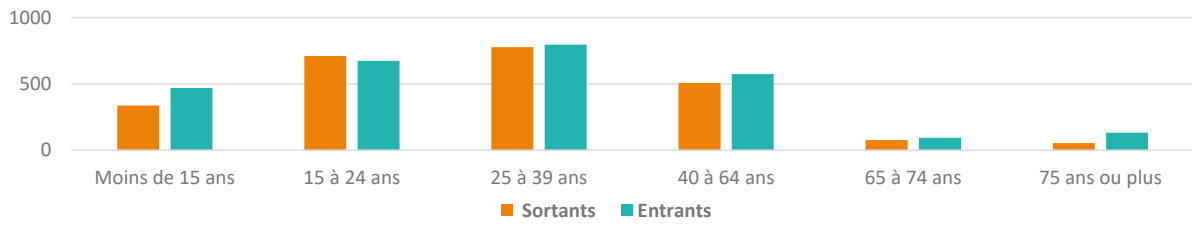
En matière de composition familiale, les nouveaux venus sont essentiellement des familles avec enfants ou parentés (32%), des personnes vivant seules (20%) ou des familles sans enfants (19%). Parmi ces nouveaux venus la part des personnes seules et avec un profil non familial est plus importante que la structure de la population en 2015.

Les personnes seules, habitant un logement type foyers ou structures spécialisées ou en colocation représentent ainsi 36% des entrants contre 23% de la population de l'agglomération.

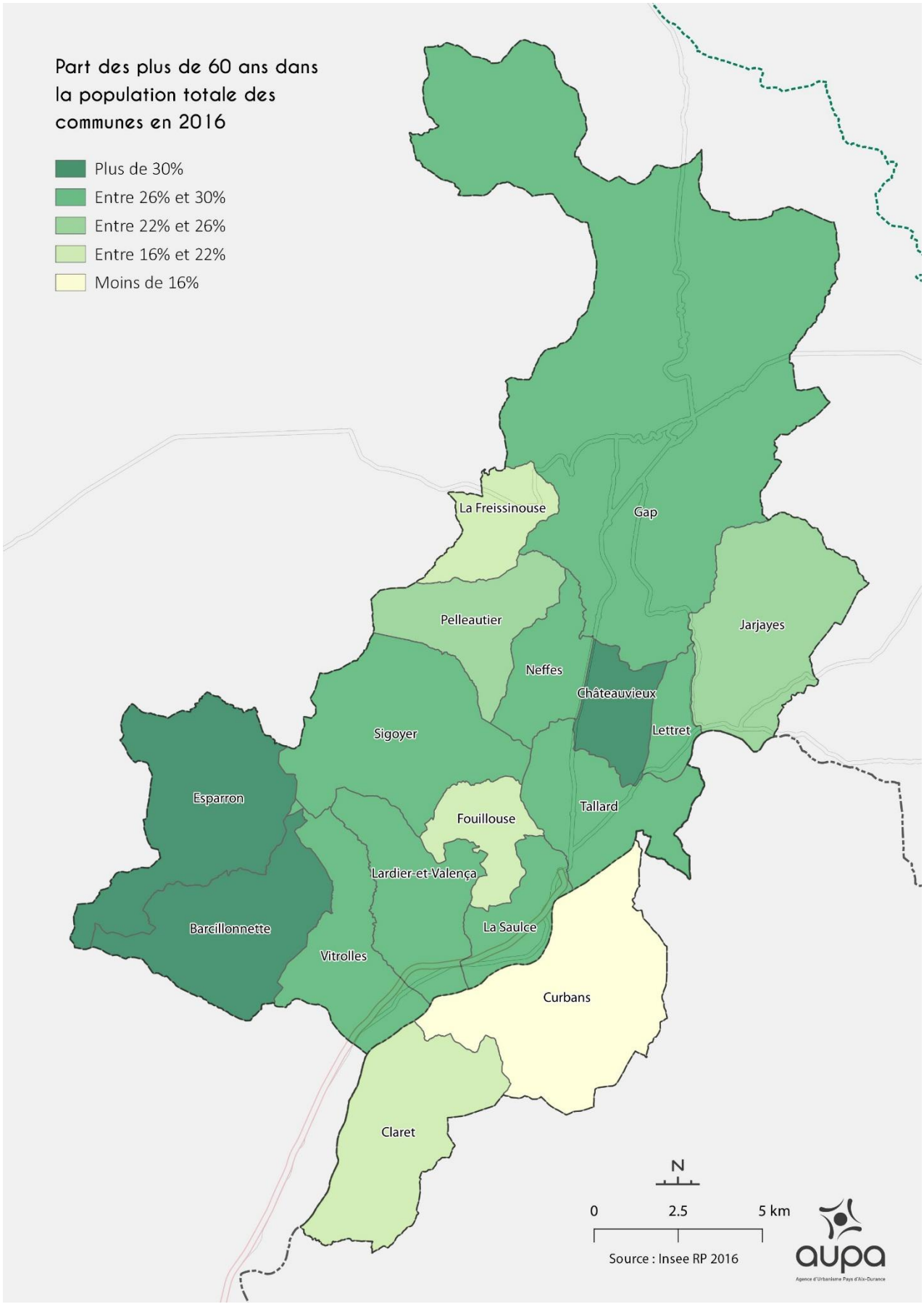
Par ailleurs au jeu des entrées-sorties à travers l'âge, la seule tranche d'âge sur laquelle l'agglomération perd des habitants correspond au 15-24 ans. En effet une partie des jeunes adultes se dirige vers les métropoles pour poursuivre leurs études supérieures ou rechercher un premier emploi. Gap-Tallard-Durance est en revanche attractives pour les personnes âgées de plus de 40 ans. Cela est particulièrement vrai pour les 75 ans et plus venant trouver au sein de l'agglomération, et de Gap en particulier, les équipements et services adaptés.

La majorité des entrants intègrent un appartement et ce sont majoritairement des locataires qui quittent et entrent sur l'agglomération. L'offre locative privée, par sa qualité et sa quantité est alors un élément important puisqu'elle constitue l'une des premières « porte d'entrée » des nouveaux arrivants. Par la suite la diversité de l'offre en logements de l'agglomération leur permettra d'évoluer dans leur parcours résidentiel en tant que locataire ou propriétaire.

Arrivées, départs des migrations résidentielles dans Gap--Tallard Durance par tranche d'âge entre 2015 et 2016



Source : INSEE Migration résidentielles 2016


Part des plus de 60 ans dans la population totale des communes en 2016
Plus de 30%
Entre 26% et 30%
Entre 22% et 26%
Entre 16% et 22%
Moins de 16%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa

Une structure sociodémographique en évolution ; nouveaux modèles familiaux et vieillissement

Un territoire en proie au vieillissement

A l'image du phénomène qui se joue à l'échelle nationale liée au vieillissement des générations des baby-boomers, les personnes du bel âge sont de plus en plus nombreuses.

Le taux de personnes âgées (60 ans et plus) est plus élevé sur l'intercommunalité (28%), qu'à l'échelle du département et de la région (24%).

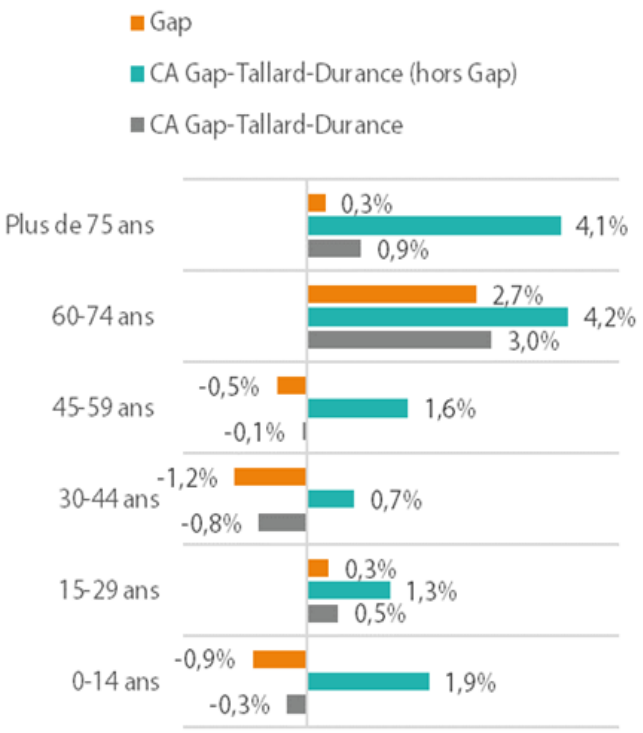
Le niveau d'équipements et services de Gap, contribue notamment à expliquer ce chiffre.

Par ailleurs, cette catégorie d'âge a vu ses effectifs augmenter fortement sur la période récente (+2,1%/an entre 2011 et 2016), en particulier en dehors de la ville-centre de l'agglomération (+4,1%/an contre +1,7%/an à Gap entre 2011 et 2016).

Au sein de l'agglomération, les retraités représentent 30% de la population. Cette part a davantage augmenté en dehors de la ville-centre de l'agglomération qu'à l'échelle de la région ou du département.

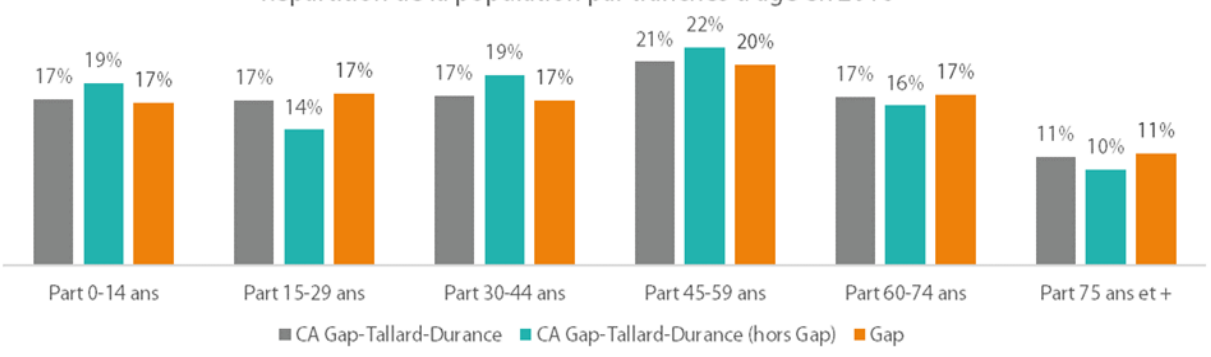
Alors que la ville-centre est concernée par une croissance faible des 15-29 ans et un recul des 30-44 ans parmi sa population, correspondant aux jeunes couples, l'inverse se produit dans les autres communes de l'agglomération marquées par une progression des plus jeunes adultes (+1,3%/an chez les 15-29 ans, +0,7%/an chez les 30-44 ans), alors que ces tranches d'âge sont en diminution tant dans la région que dans le département.

Evolution annuelle de la population entre 2011 et 2016

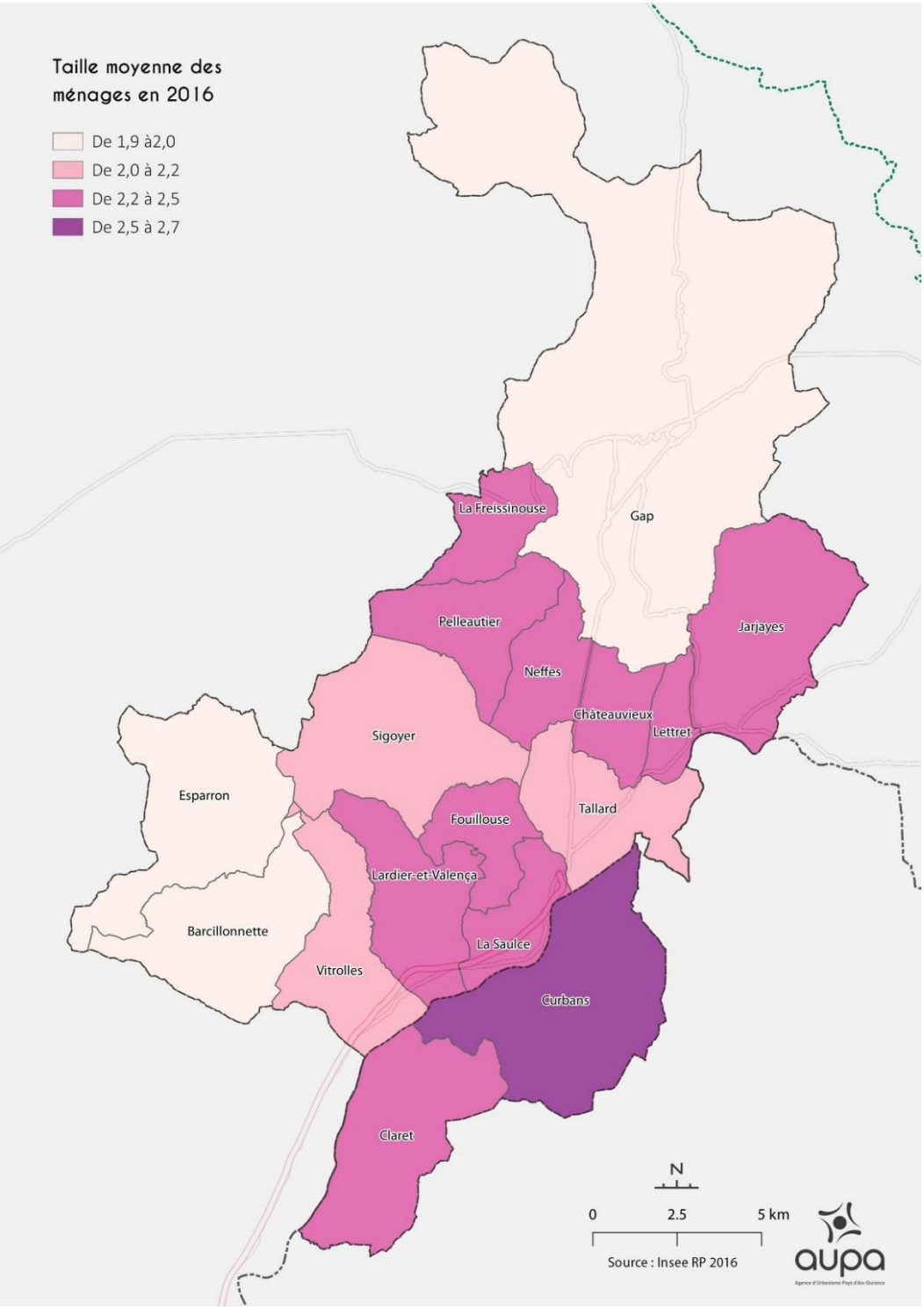


Source : INSEE RP 2016

Répartition de la population par tranches d'âge en 2016



Source : INSEE RP 2016



Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2016

Source : Insee, RP 2016

Territoire	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Région	2,9	2,7	2,6	2,5	2,3	2,2	2,2	2,2
Département	3,1	2,9	2,6	2,5	2,3	2,2	2,1	2,1
Gap-Tallard-Durance	3,0	2,9	2,6	2,5	2,3	2,2	2,1	2,1
Gap-Tallard-Durance (hors Gap)	3,0	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3
Gap	3,0	2,9	2,6	2,4	2,3	2,1	2,1	2,0

Une taille moyenne des ménages qui continue de diminuer

Gap-Tallard-Durance n'échappe pas aux phénomènes nationaux liés à la diminution de la taille des ménages (monoparentalité, séparations et divorces, allongement de l'espérance de vie etc.). La population est passée de 3 personnes par ménage en 1968 à 2,5 en 1990 pour s'établir à 2,1 en 2016.

Seules Gap (2 personnes par ménage), Esparron et Barcillonnette (1,9 personnes par ménage) se trouvent en-dessous de la moyenne intercommunale. Ce chiffre peut s'expliquer par la surreprésentation des personnes seules dans sa population.

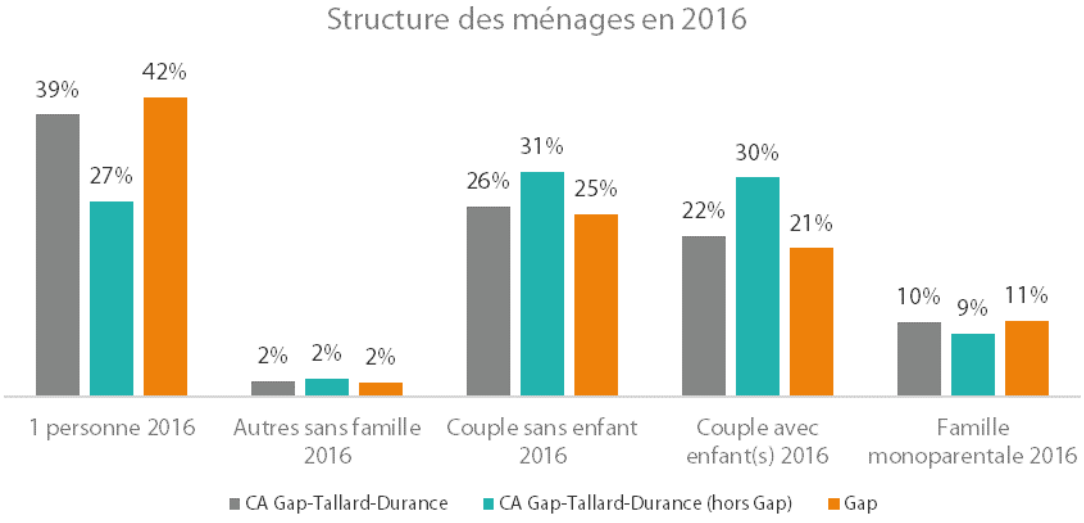
En dehors de ces trois communes, dans l'ensemble de l'agglomération la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne intercommunale et s'explique par le profil familial de ces communes dans lesquelles les familles (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent plus du tiers des ménages.

Des ménages d'une seule personne en augmentation

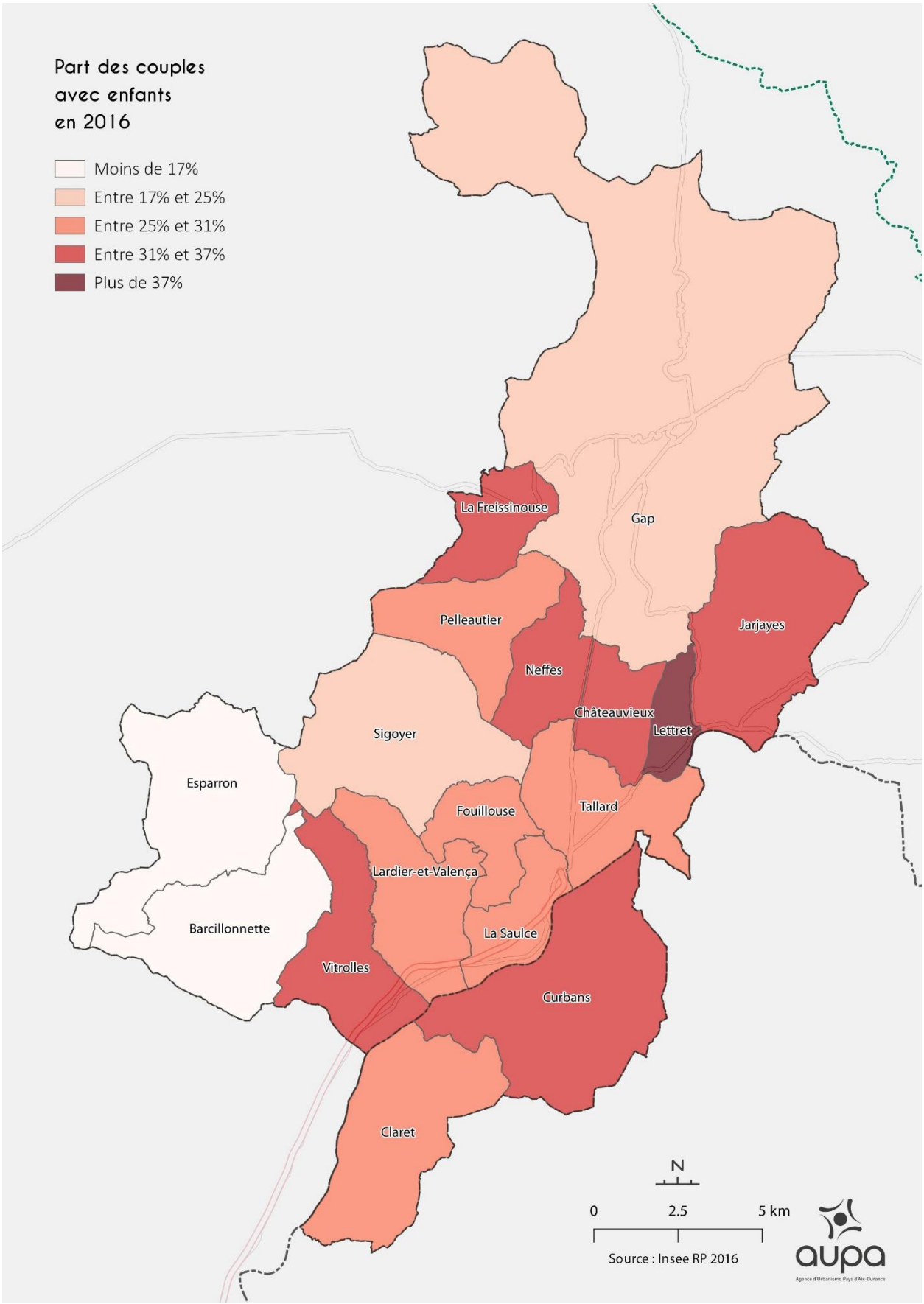
Ces petits ménages ont progressé dans la plupart des communes de l'agglomération (+1,6%/an sur l'ensemble du territoire), à un rythme un peu plus rapide qu'à l'échelle départementale (+1,4%/an) mais en-dessous du rythme de croissance régionale (+1,7%/an).

Curbans, Sigoyer, Vitrolles et La Saulce ont été marquées sur la période récente par une faible croissance de ce type de ménage (moins de 0,7% par an) et seules Châteauvieux, Lettret et Jarjayes, trois communes dans lesquelles les personnes seules sont peu représentées (moins de 20% des ménages) ont enregistrées un recul de ces ménages entre 2011 et 2016 (entre -2,3%/an et -7,1% par an).

A contrario, dans les neuf autres communes de l'intercommunalité les ménages d'une seule personne ont fortement progressé : +17,8% par an à Barcillonnette, +11,6% par an à Lardier-et-Valença, +9,1% à Esparron, +8,1% par an à La Freissinouse, +3% par an à Tallard notamment.



Source : INSEE RP 2016


Part des couples avec enfants en 2016
Moins de 17%
Entre 17% et 25%
Entre 25% et 31%
Entre 31% et 37%
Plus de 37%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa

Une progression des familles en dehors de la ville-centre

En 2016, les familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent près du tiers des ménages de l'agglomération. En dehors de la ville-centre, les familles sont majoritaires et constituent 39% des ménages.

Les couples avec enfants sont plutôt bien représentés dans l'agglomération (22% des ménages), en particulier en dehors de la ville-centre de l'agglomération (30%).

Hormis Barcillonnette et Esparron, toutes les communes de l'agglomération comptent une part plus élevée de couples avec enfants dans leurs communes qu'à l'échelle intercommunale et à Châteauvieux, Curbans, Jarjayes, La Freissinouse, Lettret, Neffes et Vitrolles, plus du tiers des ménages sont composés de couples avec enfants.

En dehors de Gap, marqué par une baisse légère des couples avec enfants parmi ses ménages entre 2011 et 2016 (-0,6%/an), ceux-ci sont en croissance dans la plupart des communes de l'agglomération, excepté à Barcillonnette, Claret, Jarjayes, Neffes et Sigoyer (de -7,4%/an à -0,5%/an).

En l'espace de cinq ans, le nombre de couples avec enfants a augmenté de +6,6% chaque année à La Freissinouse (+60 nouveaux couples avec enfants entre 2011 et 2016 dans la commune). Curbans (+2,1% par an) et La Saulce (+2,3% par an) ont également comptabilisé parmi leurs ménages 21 et 44 nouveaux couples avec enfants.

De nouveaux modèles familiaux

L'évolution des trajectoires familiales peut impacter les trajectoires résidentielles des ménages. Les séparations conduisent à des réorientations qui peuvent être brutales et entrainer des besoins supplémentaires et différenciés en matière de logements.

Avec la hausse des séparations, la monoparentalité est devenue une réelle problématique sociale.

En 2016, Gap-Tallard-Durance comptait 2 404 familles monoparentales représentant 10% des ménages du territoire.

A Gap, qui concentre 86% des familles monoparentales de l'agglomération, celles-ci forment 11% des ménages. A La Saulce ainsi qu'à Esparron, les familles monoparentales représentent 17% des ménages, un taux nettement supérieur à celui relevé tant à l'échelle départementale (9%) qu'à l'échelle régionale (11%).

Cependant, au cours des cinq dernières années, le nombre de familles monoparentales a progressé de +2% chaque année, alors que cette hausse était de +0,9%/an à l'échelle départementale et de +1,8%/an, à l'échelle régionale.

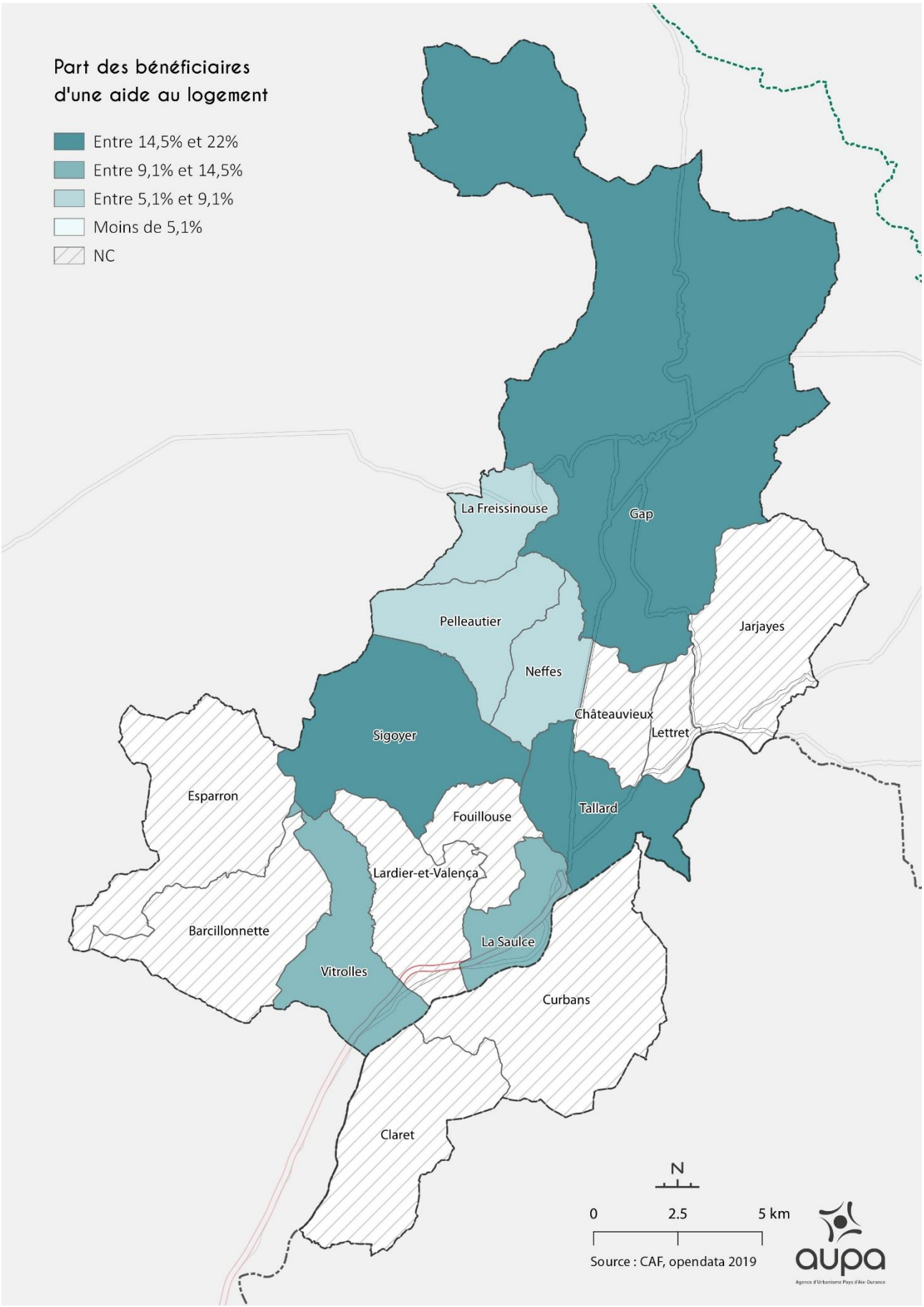
Cette hausse n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire. En dehors de la ville (+1,4%/an) cette croissance a atteint +6,5% chaque année entre 2011 et 2016. Les communes de Claret (+20,1%/an), Curbans (+19,8%/an), Fouillouse (+20%/an), La Freissinouse (+31,5%/an) et Sigoyer (+30,5%/an) ont été marquées par une forte croissance.

Les populations en situation de précarité, les bénéficiaires du RSA

En 2017, près de 1 200 foyers allocataires percevaient le Revenu de Solidarité Active (RSA) dans l'agglomération Gap-Tallard-Durance (Source : CAF data, 2018).

Gap concentre à elle seule 90% des bénéficiaires du RSA.

Tallard et La Saulce accueillent un peu plus de 5% des foyers allocataires du territoire (respectivement 45 et 23 foyers allocataires percevant le RSA dans ces deux communes).


Part des bénéficiaires
d'une aide au logement
Entre 14,5% et 22%
Entre 9,1% et 14,5%
Entre 5,1% et 9,1%
Moins de 5,1%
NC
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : CAF, opendata 2019
aupa

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

Des allocataires dans les principales communes de l'agglomération

Avec une population de plus de 50 000 habitants, la part de personnes couvertes par au moins une allocation s'établie à près de 45% sur Gap-Tallard-Durance (source CAF open DATA 2019), soit plus de 22 000 personnes (47% dans la région).

Au niveau de l'agglomération, seules les quatre communes les plus peuplées ont une part de personnes couvertes supérieures ou très proche de la moyenne de l'agglomération : La Freissinouse (49%), Tallard (48%), Gap (45%) et La Saulce (44%).

A Sigoyer (660 habitants), 45% de la population est également bénéficiaire d'une allocation.

Davantage d'allocataires

Au cours des dernières années, le nombre de bénéficiaires d'allocations a augmenté dans l'agglomération (plus de 500 bénéficiaires supplémentaires).

Le nombre de bénéficiaires a reculé dans quatre des seize communes ayant au moins 20 allocataires, dont La Saulce. Les trois autres communes concernées comptent toutes moins de 500 habitants : Barcillonnette, Vitrolles et Jarjayes.

A Gap, Neffes et Pelleautier, le nombre d'allocataires est demeuré stable.

A l'inverse, les neuf autres communes ont été marquées par une augmentation du nombre de bénéficiaires en l'espace de 8 ans. Ainsi entre 2008 et 2017, à La Freissinouse notamment, le nombre d'allocataires a augmenté de 69% (+163 allocataires).

Les personnes couvertes par au moins une aide au logement

L'allocation logement de la CAF peut être versée, sous certaines conditions à toute personne qui loue, achète un logement ou résidant dans un foyer. Il existe 3 types d'allocations : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS).

Dans l'agglomération, près de 20% sont couverts par au moins une aide au logement en 2017.

Ce taux est supérieur à celui observé dans le département des Hautes-Alpes (16%) mais demeure inférieur à celui observé au niveau de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (21%).

Sur les 8 communes ayant au moins 20 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement, Gap en est le principal destinataire et compte 21% de sa population bénéficiant d'une de ces aides.

La part de la population couverte par une aide au logement des communes de Sigoyer et Tallard se confond avec la moyenne de l'intercommunalité (20%).

La Saulce, Vitrolles, Pelleautier, La Freissinouse (8%) et Neffes ont un taux de bénéficiaires inférieur à la moyenne départementale (16%).

90 % des allocataires d'une aide au logement résident à Gap en 2017.

Un nombre d'allocataires logement en baisse

Dans l'intercommunalité, le nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement diminue entre 2009 et 2017.

Porté par une baisse enregistrée à Gap (-300 allocataires logements de moins), La Saulce et Neffes perdent également des allocataires logements.

La Freissinouse, Pelleautier, Tallard et Sigoyer voient leur nombre d'allocataires progresser.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

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

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

Géré par le Département des Hautes-Alpes, le Fond de Solidarité Logement doit permettre aux ménages d'accéder ou d'obtenir un logement correspondant davantage à sa situation familiale.

Les aides financières prennent la forme de prêt et/ou de subvention. Ces aides permettent une prise en charge :

- Du dépôt de garantie et du premier mois de loyer ;
- De la dette liée à l'ancien logement ;
- Des frais de déménagement ;
- Du mobilier de première nécessité ;
- De l'assurance locative.

En matière de maintien, le FSL peut aider les ménages en difficulté pour apurer une dette locative concernant un logement du parc privé ou social. Sont notamment pris en charges au travers de ces aides :

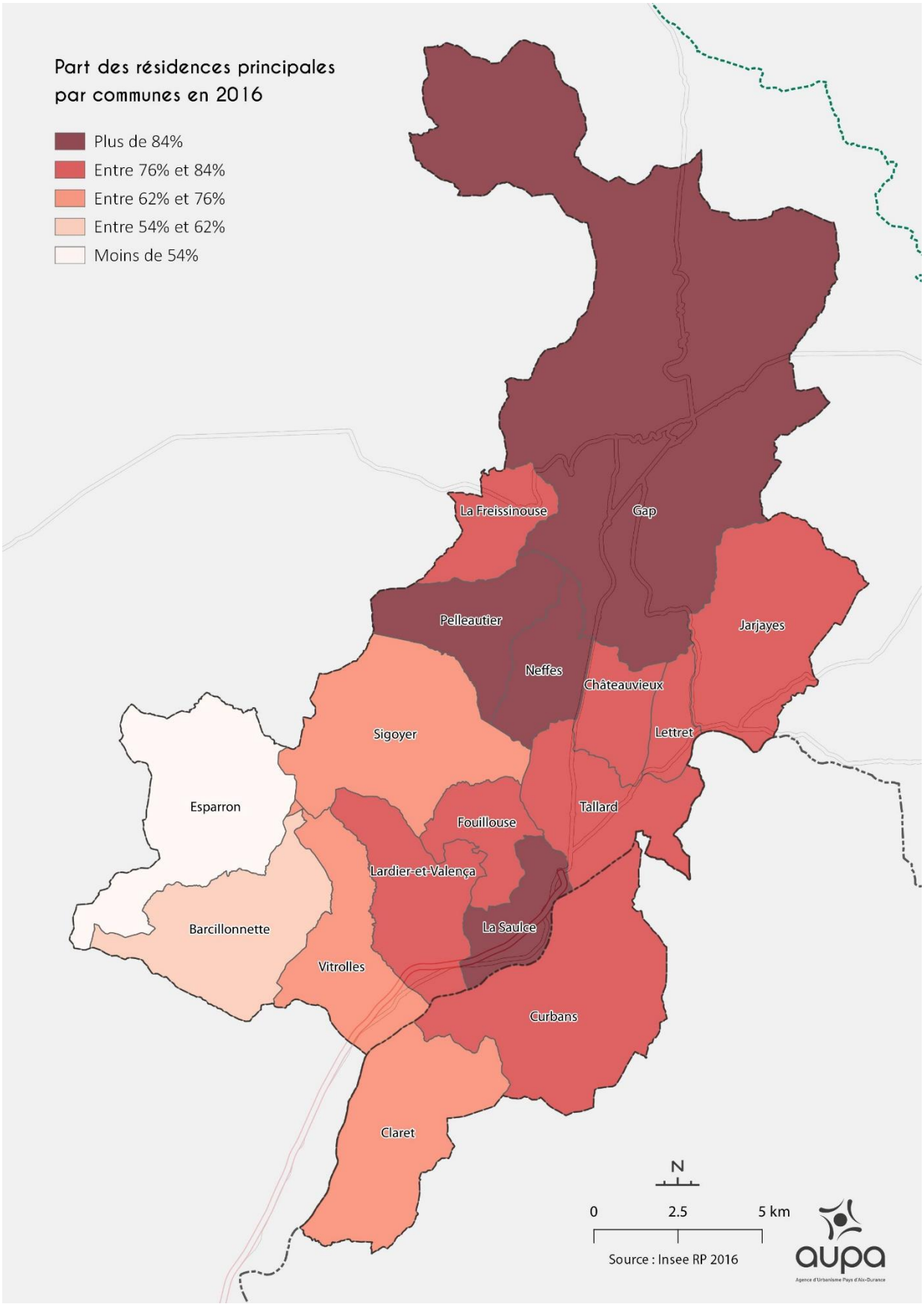
- Le loyer, les charges, les frais d'agence, le dépôt de garantie ;
- Les impayés d'énergie ;
- Les impayés d'eau ;
- L'assurance locative.

En 2018, le FSL des Hautes-Alpes a contribué dans l'agglomération :

- A l'accès au logement de ménages en difficultés à hauteur de plus de 122 000€ ;
- Au maintien dans le logement de ménages en difficultés à hauteur de 118 000€ ;
- Aux dépenses d'énergie à hauteur de 40 500€.

Ce sont les résidents de la ville de Gap qui ont absorbé plus de 90% du montant des aides accordées pour l'accès et le maintien dans le logement. Par ailleurs 88% du montant des aides accordées en matière d'énergie l'ont été à des ménages résidant à Gap.

Le fond de solidarité pour le logement est institué dans chaque département et a son propre règlement intérieur avec ses propres critères d'attribution.


Part des résidences principales
par communes en 2016
Plus de 84%
Entre 76% et 84%
Entre 62% et 76%
Entre 54% et 62%
Moins de 54%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Sigoyer
Lettret
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
La Saulce
Barcillonnette
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa

2. Le parc de logements de Gap-Tallard-Durance

Un parc de logements dynamique

Au dernier recensement effectué par l'Insee en 2016, Gap-Tallard-Durance comptait près de 27 000 logements. Gap concentre à elle seule 82% du parc total actuel. Tallard et La Saulce compte respectivement 4% et 2,4% des logements de l'agglomération.

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

Après une période de forte croissance entre 2006 et 2011 (+2 ,5% chaque année, un taux supérieur à celui constaté à l'échelle tant régionale que départementale), celle-ci ralentit et s'établit, entre 2011 et 2016, à +0,9% par an, soit 240 logements supplémentaires chaque année.

Cependant sur cette période récente, en dehors de Gap (qui a connu l'une des croissances les plus modérées de l'agglomération), la croissance du parc est particulièrement dynamique sur le reste de l'agglomération (+2,2%) et plus importante que celle relevée dans le département et la région (+1%).

Certaines communes se démarquent par leur forte croissance :

- La Freissinouse : +8,5%/an (+133 logements, environ 27 par an),
- Curbans : +3,2%/an (+38 logements, environ 8 par an),
- Fouillouse : +5,4%/an (+30 logements, environ 6 par an).

La Freissinouse est à l'origine de près de 20% des nouveaux logements de l'agglomération sur la période 2011-2016.

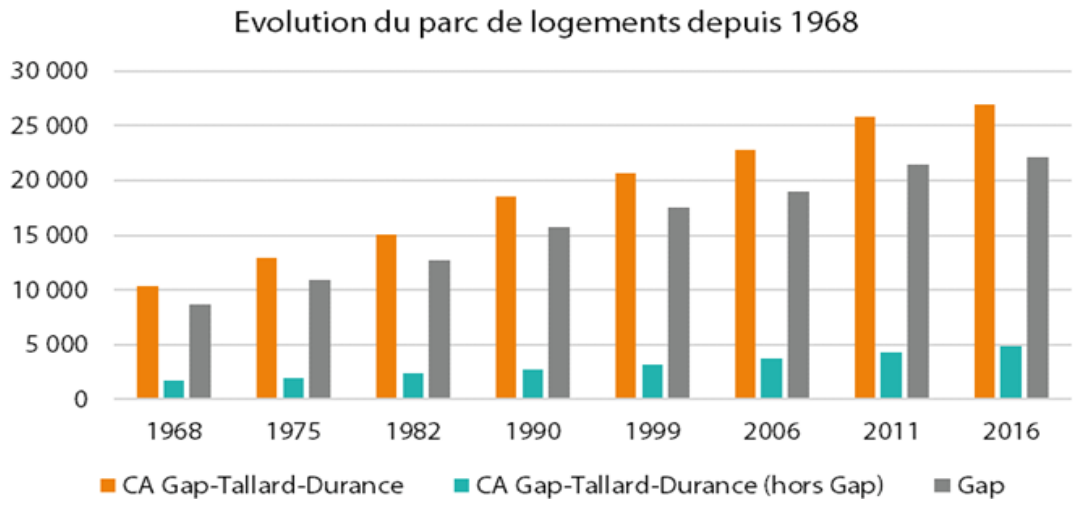
Un parc de logements à vocation résidentielle

L'agglomération gapençaise se démarque de la région et du département des Hautes-Alpes par sa forte dimension résidentielle.

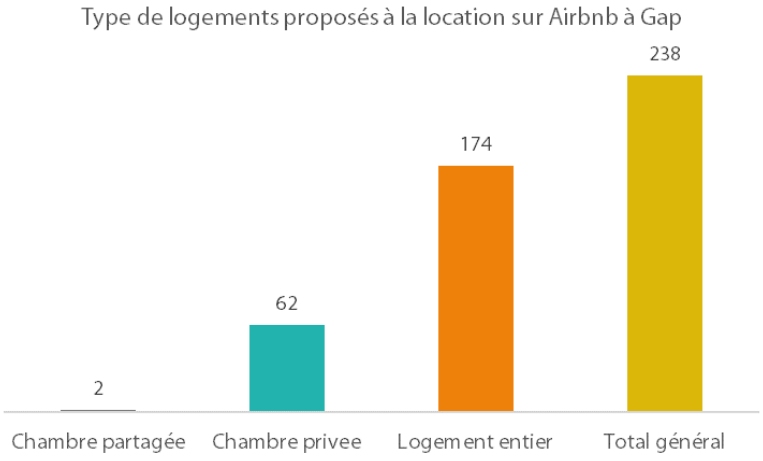
Alors que 87% des logements de l'agglomération sont des résidences principales, ce taux est de 75% en Provence-Alpes-Côte d'Azur et concerne moins de la moitié du parc de logements du département.

La localisation des principales stations de sports d'hiver des Alpes du Sud en dehors de l'agglomération et la place importante et prédominante des résidences secondaires consacrées à ce tourisme expliquent ce taux dans le département.

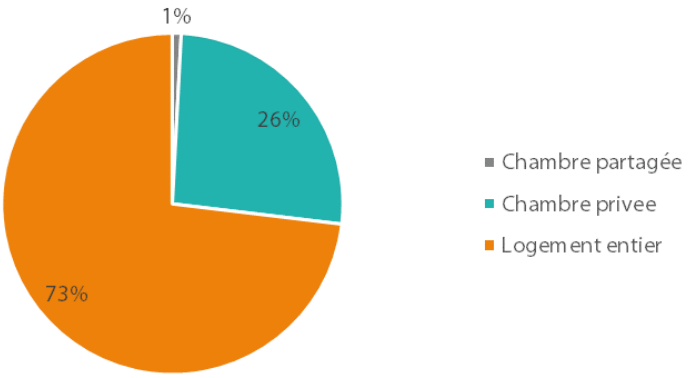
Au sein de l'agglomération, seules trois communes comptent moins de 70% de résidences principales : Barcillonnette, Sigoyer et Esparron.



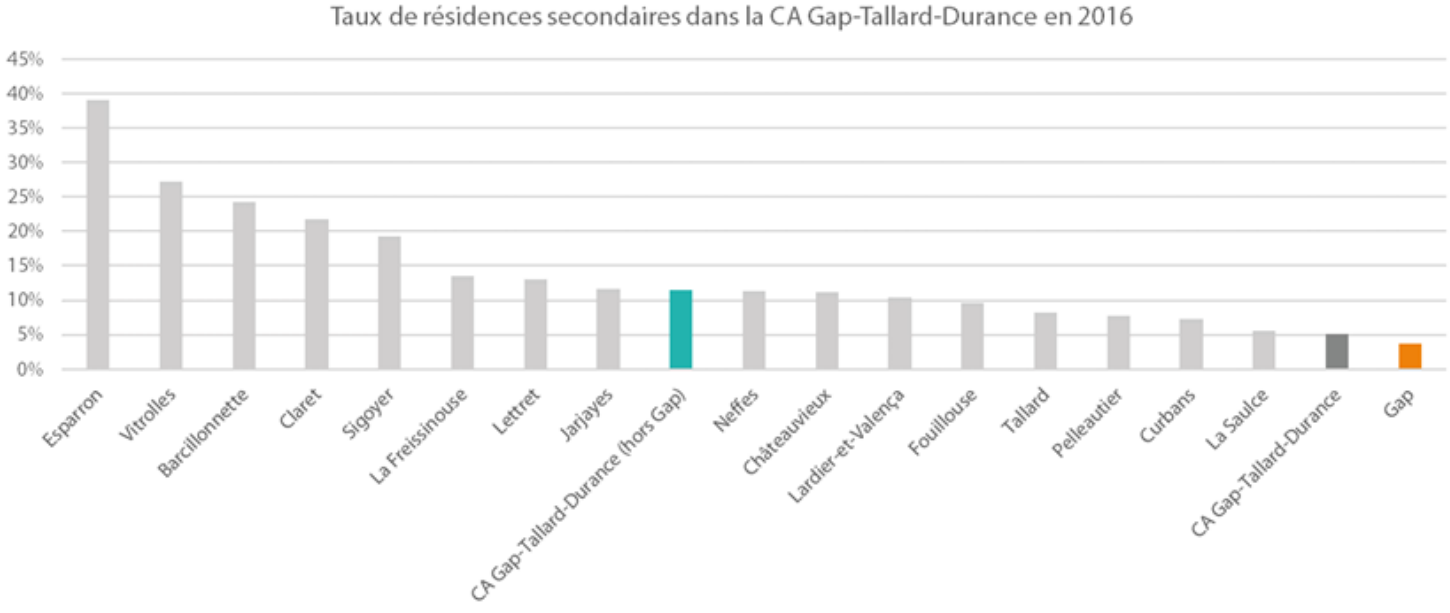
Source : Insee, RP 2016



Source : AirBnb 2018



Source : AirBnb 2018



Source : Insee, RP 2016

Les résidences secondaires peu représentées

Le parc de résidences secondaires est très peu développé dans l'agglomération au regard du reste du département.

Près de 1400 logements sont des résidences secondaires (plus de 60 000 dans les Hautes-Alpes), soit 5% des logements de Gap-Tallard-Durance.

Cette situation n'est cependant pas uniforme sur l'ensemble du territoire. Les communes d'Esparron, Vitrolles, Barcillonnette, Claret et Sigoyer comptent entre 40% et 20% de résidences secondaires parmi leur parc de logements. Par ailleurs des communes enregistrent une diminution du nombre des résidences secondaires au bénéfice des résidences principales (Fouillouse, Tallard, Pelleautier, Curbans et La Saulce).

A l'échelle de l'agglomération, la part des résidences secondaires tend toutefois à augmenter sur la période récente (+1,2% chaque année dont +1,9%/ an à Gap, +0,3%/an dans les autres communes).

Les meublés touristiques

Depuis quelques années, les plateformes de location de meublés entre particuliers se développent et constituent un atout touristique évident pour les territoires. Bien que n'étant pas la seule plateforme existante, Airbnb, leader du secteur, ne cesse de s'étendre depuis 2008.

L'analyse des données de l'activité de la plateforme permet cependant de dégager quelques constats. L'expansion du nombre de meublés touristiques constitue une réalité dont les impacts sur les marchés de l'habitat peuvent être nombreux.

A l'échelle de l'agglomération, les seules données chiffrées disponibles portent sur la ville de Gap, bien que ce phénomène ne se limite pas à cette seule commune.

En 2018, 238 logements étaient proposés à la location sur la seule plateforme Airbnb, soit 1,1% du parc de logements.

Près de trois quarts des offres concernent des logements loués en intégralité, soit 174 logements. Les annonces concernant des chambres constituent quant à elles 27% de l'offre.

En novembre 2018, les offres déposées sur Airbnb peuvent accueillir 903 personnes.

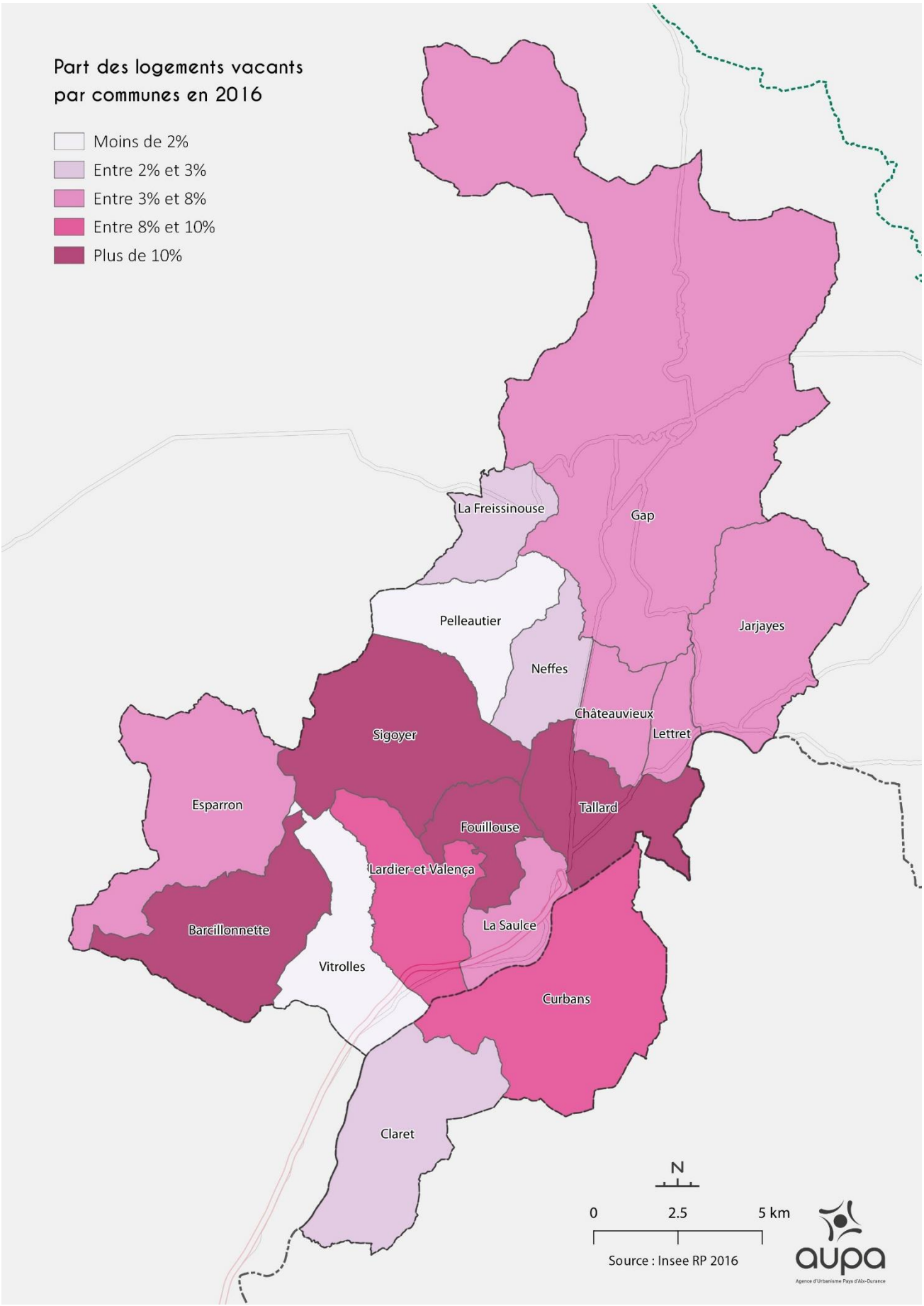
Le prix moyen à la nuitée oscille autour de 34€ pour une chambre et de 71€ pour la location d'un logement entier.

Entre 2016 et 2019, le nombre d'annonces actives pour 10 habitants a connu une augmentation tout comme les tarifs journaliers. En 2016, les tarifs journaliers par tête étaient d'environ 16€ ; en 2019, le tarif était de 18€ environ. Ces tarifs demeurent tout de même inférieurs à ceux relevés dans les autres préfectures régionales. Par ailleurs, Gap reste loin derrière Nice, Marseille, Toulon et Avignon en termes de personnes pouvant être accueillies (Source : « Airbnb en Provence Alpes Côte d'Azur », Région Sud, juin 2021).

Une vacance en progression

En 2016, Gap-Tallard-Durance compte près de 2 200 logements vacants sur un total de près de 27 000 logements soit un taux de vacance de 8% (8% à l'échelle régionale et de la ville-centre de l'agglomération, 6% à l'échelle départementale).

Cinq communes affichent des taux supérieurs : Barcillonnette Fouillouse, Lardier-et-Valença Sigoyer et Tallard.


Part des logements vacants
par communes en 2016
Moins de 2%
Entre 2% et 3%
Entre 3% et 8%
Entre 8% et 10%
Plus de 10%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
La Saulce
Barcillonnette
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

A l'inverse, ce sont les communes de Claret, La Freissinouse, Neffes, Pelleautier et Vitrolles, avec des taux de vacance autour de 3%, qui connaissent les taux les moins élevés.

Entre 2011 et 2016, la vacance a progressé de 0,7% chaque année (contre 2,7% pour l'ensemble du département).

Cependant cette évolution n'a pas été homogène sur l'ensemble du territoire et masque de grandes disparités entre les communes de l'agglomération. Tandis qu'à Gap la vacance a reculé de -0,1% chaque année sur la période récente, cette-ci a fortement augmenté à Curbans, La Freissinouse, Lardier-et-Valença, Neffes et Sigoyer.

La qualité du parc de logements

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Point de vigilance : les données disponibles concernaient l'ancienne communauté d'agglomération Gap en + Grand et la communauté de communes Tallard-Barcillonnette.

En 2015, le pré-repérage des logements du parc privé de mauvaise qualité (dit PPPI) recensait plus de 650 logements potentiellement indignes dans la CA Gap en + Grand et près de 200 logements potentiellement indignes dans la CC Tallard-Barcillonnette.

Issu d'un croisement entre la qualité de la résidence principale et les ressources des occupants, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) n'est pas un recensement exhaustif mais permet de repérer et localiser les secteurs dans lesquels les situations d'habitat indigne sont potentiellement les plus développées.

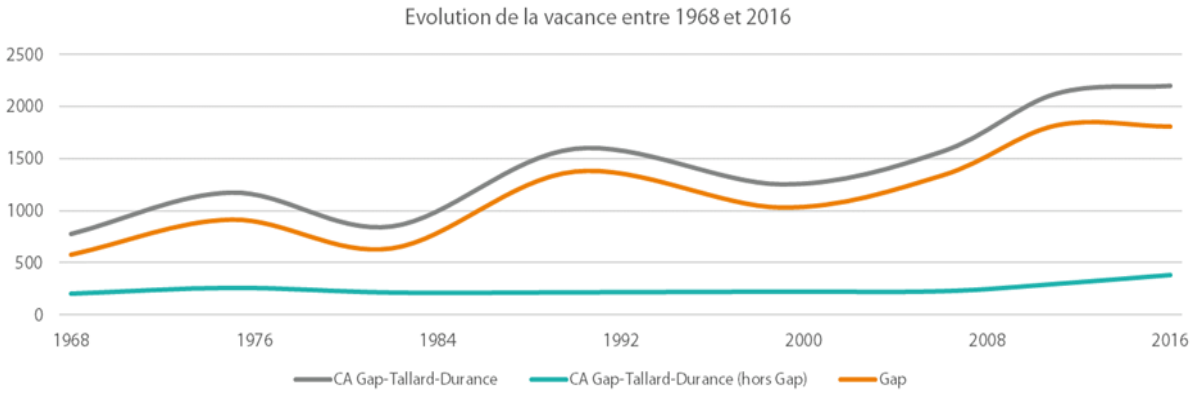
Le PPPI ne concerne toutefois que le parc privé (locatif ou occupé par son propriétaire).

Cela représentait près de 4% des résidences principales privées de l'intercommunalité gapençaise. La quasi-totalité de ces logements (96%) se trouvent à Gap et près de 1 100 personnes au total occuperaient un logement potentiellement indigne (dont la quasi-totalité vit à Gap).

Dans la CC Tallard-Barcillonnette, c'est 7% du parc de résidences principales qui est concerné. Tallard concentre 28% des logements identifiés comme tels. Ce parc abriterait près de 400 personnes dont plus du quart vivraient à Tallard.

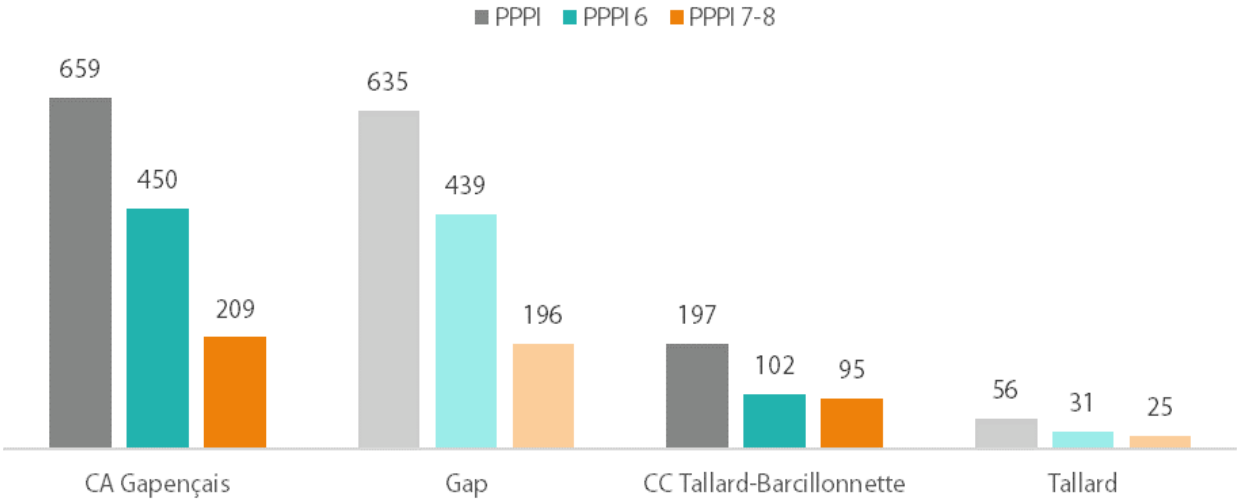
Le PPPI regroupe une forte proportion de logements anciens. En effet, plus des deux tiers des logements potentiellement indignes datent d'avant 1949 dans l'agglomération du Gapençais et Gap en particulier. C'est également le cas dans la CC Tallard-Barcillonnette où 66% du PPPI a été construit avant 1949 (73% à Tallard).

La CC Tallard-Barcillonnette se démarque de la CA Gap en + Grand par le type de logements potentiellement indignes. La majorité des logements repérés comme tels sont des constructions individuelles (64% dans la CC Tallard -Barcillonnette, 17% dans la CA Gap en + Grand). Dans l'ancienne agglomération de Gap, les logements en copropriétés constituent 53% des logements du PPPI (15,7% dans la CC Tallard-Barcillonnette).

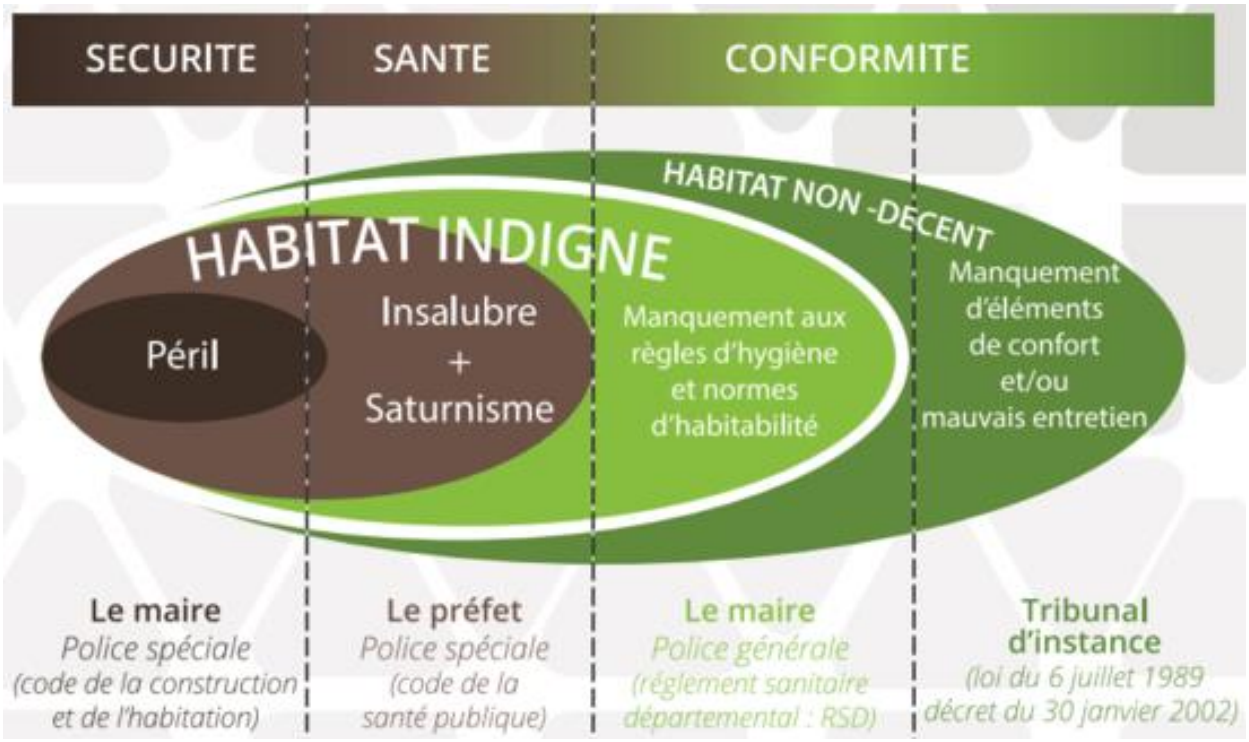


Source : INSEE RP 2016

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2015 dans les communes de la CA Gapençais et la CC Tallard-Barcillonnette (hors Curbans et Claret)



Source : FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFiP, traitement PPPI Anah



Source : Préfecture de la Dordogne, 2017.

D'après ce repérage, il apparait que la plupart des logements potentiellement indignes sont occupés par des locataires du parc privé : 72% à Gap (comme dans la CA du Gapençais), 62% à Tallard (mais seulement 44,2% dans la communauté de communes).

En 2015, dans la communauté d'agglomération du Gapençais, 68% des logements indignes (soit 450 logements) font partie de la catégorie de résidences principales de qualité ordinaire occupées par des ménages très modestes et dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 70% du seuil de pauvreté. Ce taux est de 52% dans la communauté de commune Tallard-Barcillonnette (soit 102 logements).

209 logements dans l'agglomération du gapençais (32% du PPPI) et 95 logements (45% du PPPI) dans la communauté de commune Tallard-Barcillonnette font partie des catégories cadastrales 7 et 8 composées des résidences principales les plus vétustes occupées par des ménages modestes à très modestes et dont le revenu fil de référence est inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Les signalements au service communal d'hygiène et de santé de la ville de Gap

Entre janvier 2015 et mars 2020, le service communal d'hygiène et de santé de la ville de Gap a reçu près de 180 signalements de désordres dans des logements.

Les principaux désordres relevés, se cumulant dans de très nombreux cas, concernent notamment :

- Pour 146 d'entre eux, des faits d'insalubrité sont relevés ;
- Pour 33 d'entre eux, il est fait mention d'indécence du logement ;
- 22 logements sont concernés par de l'humidité ;
- Dans 27 logements signalés, la présence de nuisibles est relevée (blattes, cafards, mérules, rats, punaises de lit etc.)

A ces problèmes s'ajoutent des désordres liés à la vétusté, à l'étanchéité des menuiseries, à l'état de dégradation des logements, à des problématiques d'absence de chauffage ou de danger pour les occupants.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et de la Précarité Energétique 05 (PDLHI-PE)

Source : Préfecture des Hautes-Alpes

Le PDLHI-PE réunit sous la présidence de la Préfète et du Président du Département, plusieurs services de l'Etat, les collectivités et des opérateurs, tels que la CAF, l'ADIL, la MSA, Soliha 05, l'Espace Info Energie, afin d'avoir une action concertée pour traiter les situations de mal-logement et ce, en tenant compte de toutes les problématiques (état du logement, aspect social, voire psychologique, des occupants, leur hébergement ou relogement). Il repère ces différentes situations afin de les traiter et vise à proposer une médiation à l'amiable autant que possible. En cas de danger imminent pour les occupants, le PDLHI-PE peut contribuer à des mesures coercitives par le biais des pouvoirs de police des maires et de l'autorité préfectorale.

Les arrêtés de péril et d'insalubrité

Source : Observatoire de l'habitat dégradé et de précarité énergétique, ADIL, 2018.

Un immeuble se trouve en situation de péril quand il présente un danger réel pour la sécurité des occupants ou des passants. Il peut être de deux ordres :

- La procédure de péril ordinaire quand le danger n'est pas immédiat ;
- La procédure de péril imminent quand la situation justifie une intervention très rapide.

En 2018, à l'échelle départementale, les arrêtés d'insalubrité pris par la préfecture et de péril

pris par les maires et présidents d'EPCI sont au nombre de :

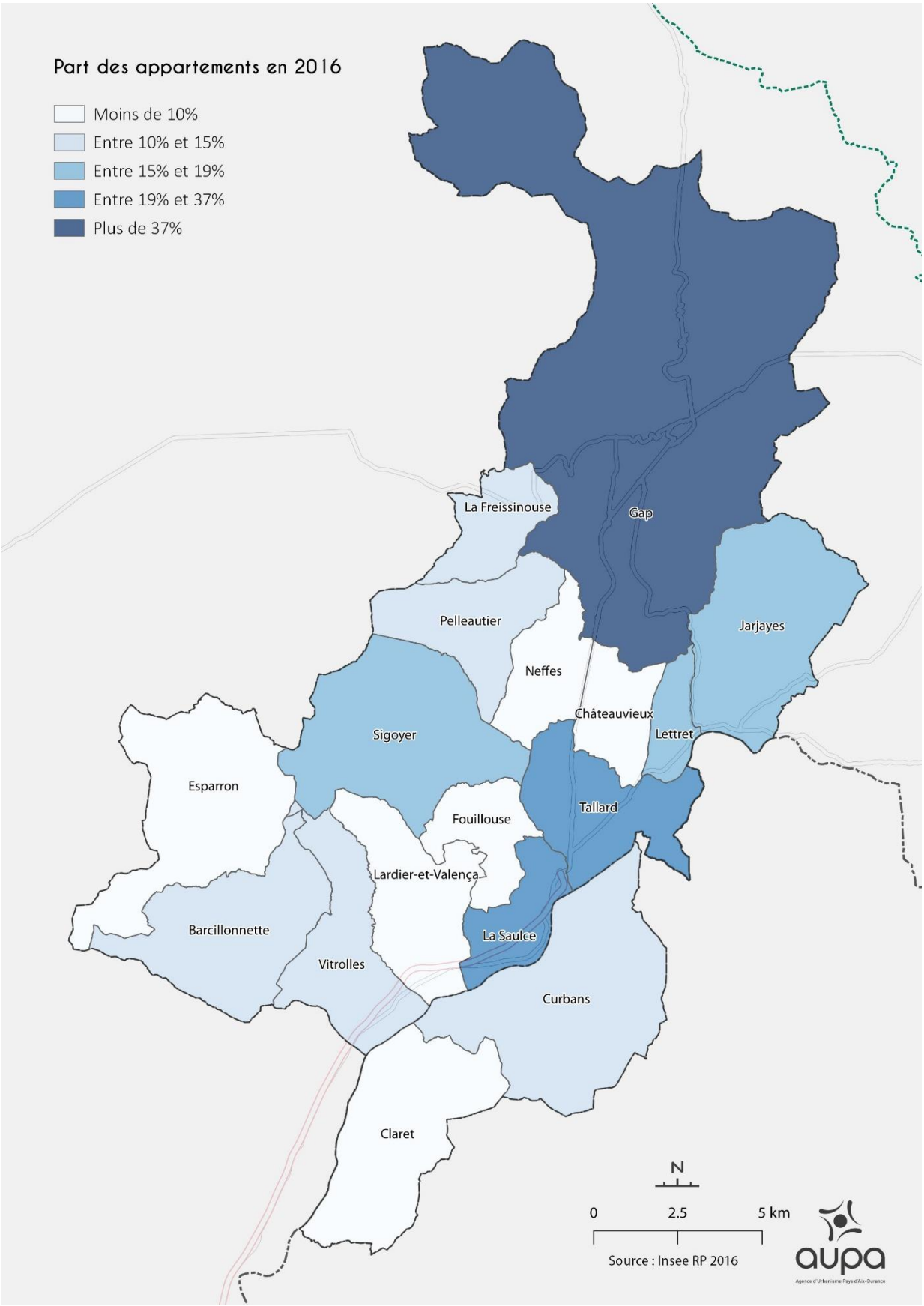
- 1 arrêté de péril ordinaire ;
- 4 arrêtés de péril imminent ;
- 1 arrêté portant sur un danger imminent pour la santé publique ;
- 3 arrêtés prescrivant des mesures d'urgence ;
- 4 arrêtés d'insalubrité irrémédiable.

Le logement indigne et indécent

Source : Observatoire de l'habitat dégradé et de précarité énergétique, ADIL, 2018.

En 2018 et à l'échelle du département, 85 logements ont été repérés comme relevant de l'habitat dégradé.

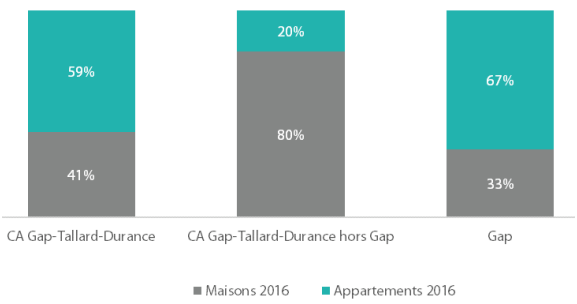
L'agglomération Gap-Tallard-Durance (Curbans et Claret non compris) concentre 40% des logements dégradés recensés dans le département (34 logements).


Part des appartements en 2016
Moins de 10%
Entre 10% et 15%
Entre 15% et 19%
Entre 19% et 37%
Plus de 37%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Sigoyer
Lettret
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa

Un parc de logements récent à dominante individuelle en dehors de la ville-centre

Les logements individuels (maisons/villas), représentent 41% de l'ensemble des logements. Ce constat global masque cependant de fortes disparités entre Gap qui ne comptabilise que 33% de maisons et les seize autres communes de la communauté d'agglomération dans lesquelles l'urbanisation s'est principalement réalisée sous forme d'habitat individuel et où huit logements sur dix (soit 80% des logements) sont des maisons.

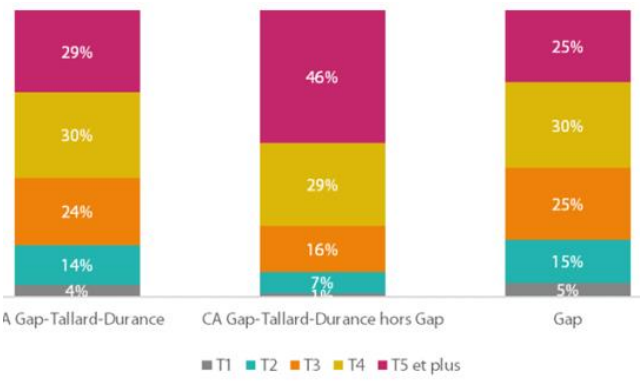
Répartition des maisons et appartements dans le parc de logements
Source : Insee, RP 2016



Un parc composé essentiellement de grands logements

Le parc de logements de l'agglomération Gap-Tallard-Durance se compose essentiellement de grands logements.

Le parc compte au total 83% de T3 et plus.



Source : INSEE RP 2016

Les petites surfaces (T1 et T2) représentent quant à elles moins de 20% du parc. Une part qui tombe à moins de 10% en dehors de la ville-centre de l'agglomération.

A l'exception de Gap, qui concentre plus de 90% des petites surfaces, les petits logements restent rares dans l'agglomération.

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

Un parc relativement récent

Au sein de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, le tiers des résidences principales ont été construites avant 1970.

En dehors de la ville-centre, 20% des logements datent d'avant la fin de la Seconde Guerre Mondiale alors que cela concerne moins de 10% des logements de Gap.

Le parc de logements a toutefois connu un fort développement entre 1971 et 1990. En effet, près du tiers des logements de l'agglomération ont été construits au cours de cette période.

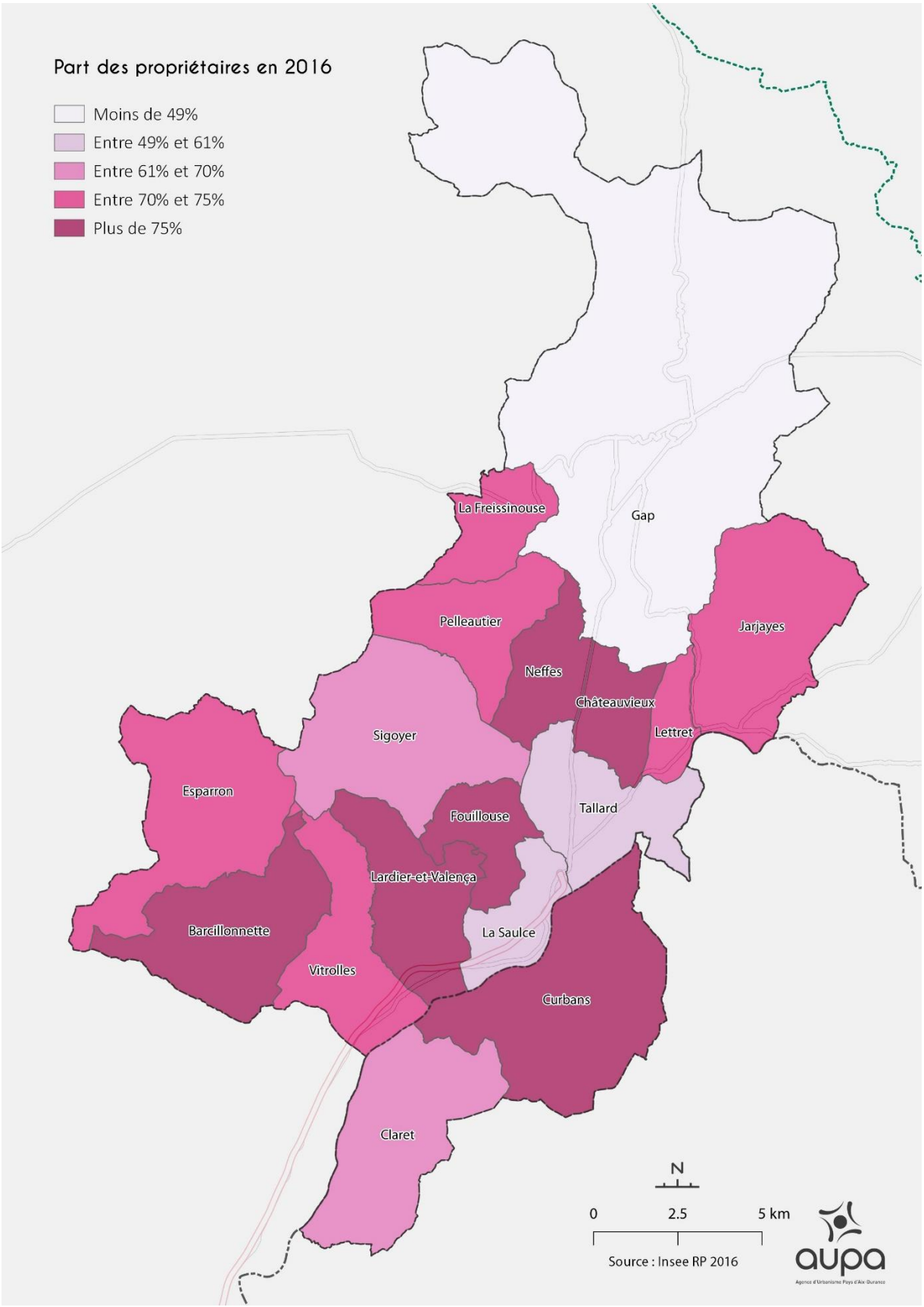
Alors que la commune d'Esparron se démarque des autres communes du territoire par l'ancienneté de son parc (48% des logements construits avant 1945), quatre communes ont développé leur parc très récemment.

A Curbans, Fouillouse, La Freissinouse et Lardier-et-Valença un tiers des logements ont été construits au cours de la dernière décennie.

Près de 700 copropriétés

L'essentiel des copropriétés sont situées à Gap (à plus de 85%).

Composées en majorité de moins de 10 lots à usages d'habitation, les copropriétés ayant plus de 50 lots sont toutes localisées dans la ville-centre.


Part des propriétaires en 2016
Moins de 49%
Entre 49% et 61%
Entre 61% et 70%
Entre 70% et 75%
Plus de 75%
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
La Saulce
Barcillonnette
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa

3. L'occupation du parc de résidences principales

En dehors de Gap, plus de 70% des logements occupés par leurs propriétaires

Au sein de l'Agglomération Gap-Tallard-Durance, 52% des logements sont occupés par leurs propriétaires.

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

Ce sont dans les communes caractérisées par un parc de logements dominé par l'habitat individuel que les propriétaires de leurs logements sont les plus représentés.

En dehors de la ville-centre, 70% des logements sont occupés par leurs propriétaires.

A l'inverse, à Gap, 48% des logements sont occupés par des locataires, une proportion qui peut s'expliquer notamment par le rôle de la ville-centre, par la nature de son parc constitué majoritairement d'appartements dans lesquels les occupants sont le plus souvent locataires. La part de logements locatifs sociaux contribue également à cette répartition.

Source : Insee, RP 2016

La part de locataires est également importante à La Saulce (40%) et Tallard (36%).

Cependant cette offre locative est inégalement répartie, Gap regroupant plus de 90% des logements locatifs privés et sociaux de l'agglomération.

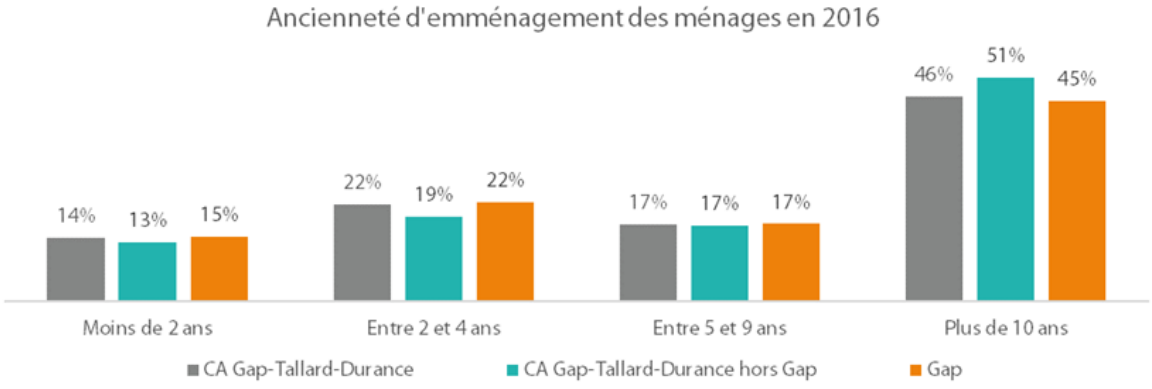
Emménagement des ménages

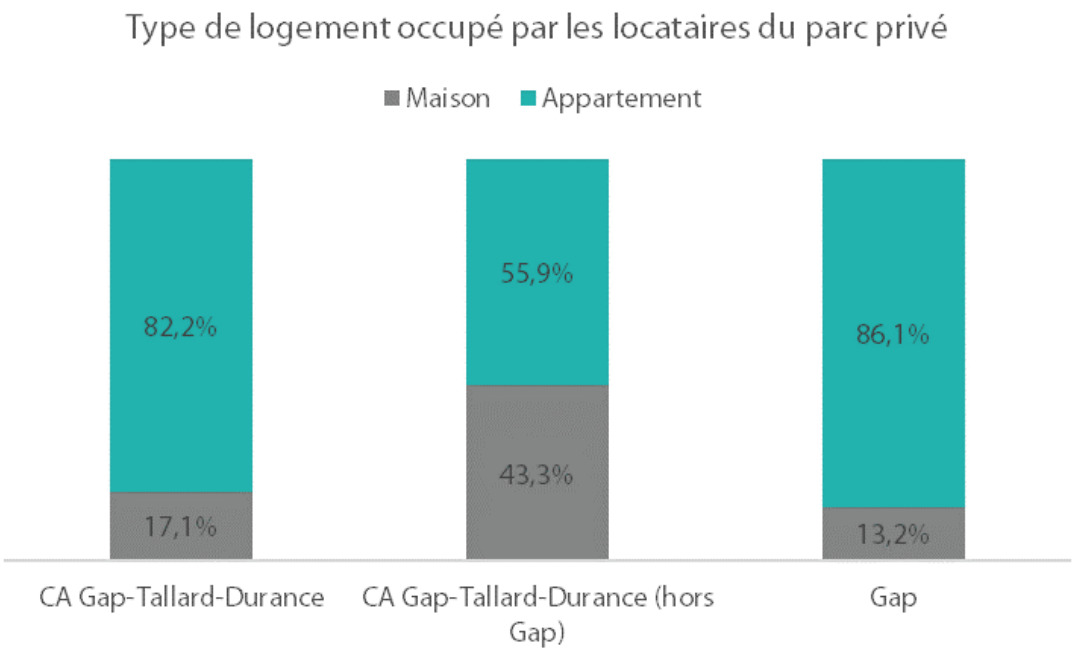
Au sein de l'agglomération, 46% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans (et 54% depuis moins de 10ans).

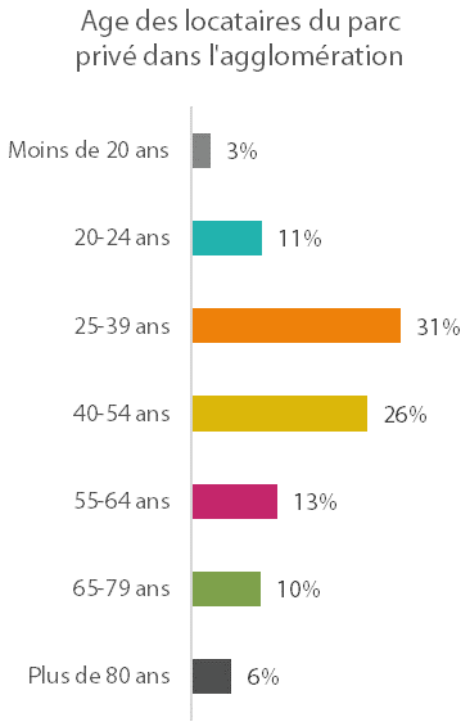
Cette part est inférieure aux moyennes départementale, régionale (50%) et des autres intercommunalités alpines (47% et 49%). C'est-à-dire qu'il y a davantage de nouveaux emménagés.

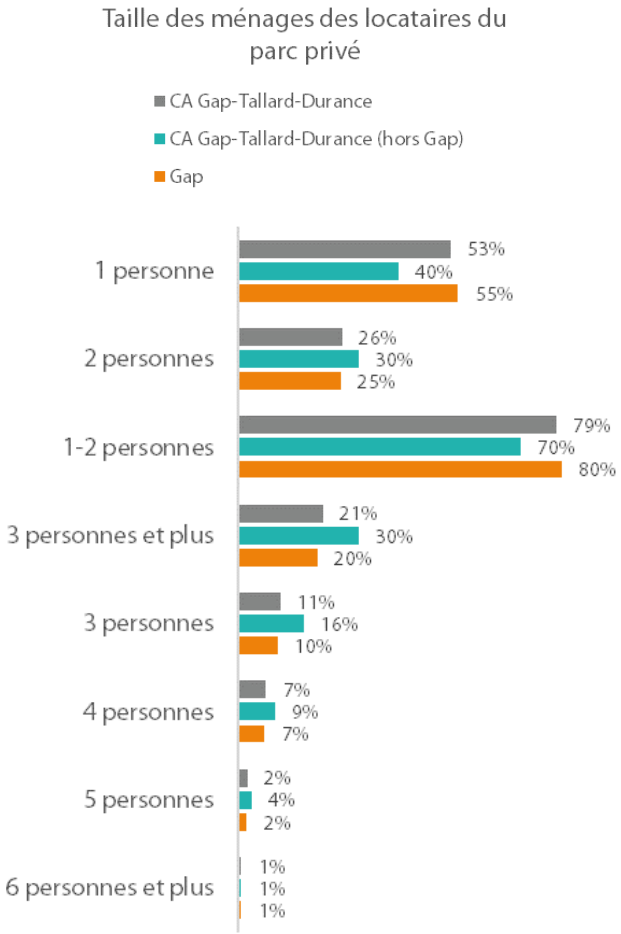
Cela s'explique notamment par l'accueil de nouveaux habitants enregistré par l'agglomération depuis les 20 dernières années.

En dehors de la ville-centre (où 45% des habitants vivent depuis plus de 10 ans dans leur logement), plus de la moitié des ménages ont emménagés il y a plus de 10 ans. Cette prédominance concerne notamment les communes dans lesquelles la part de l'habitat individuel et celle des ménages propriétaires de leur logement est prépondérante à l'image de Châteauvieux, Neffes, Vitrolles, Jarjayes ou bien encore Lardier-et-Valença.









Source : Insee 2016, fichiers détails

Dans le parc privé : Près de 30% des résidences principales sont occupées par des locataires

En 2016, au sein de l'agglomération, 29% des résidences principales étaient occupées par des locataires du parc privé.

A Gap, Tallard, La Saulce, Sigoyer et Claret plus du quart des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé.

A l'inverse, dans sept communes, les locataires du parc privé sont très peu représentés (moins de 15% à Barcillonnette, Châteauvieux, Fouillouse, Lardier-et-Valença, Neffes et Curbans).

Une majorité de locataires dans le parc de logements collectifs

A l'échelle de Gap-Tallard-Durance, les locataires du parc privé occupent majoritairement des logements dans le parc collectif.

Dans six communes de l'agglomération (Châteauvieux, La Saulce, Tallard, Barcillonnette, Lettret et Gap), plus de 60% des résidences principales occupées par des locataires du parc privé sont des logements collectifs. A Gap, ce taux dépasse 85%.

Passé la ville-centre, 56% des logements occupés par des locataires du parc privé sont des appartements.

L'âge des locataires du parc privé

Au sein de Gap-Tallard-Durance, 45% des logements occupés par des locataires du parc privé sont occupés par des personnes âgées de moins de 40 ans.

Avec l'avancée en âge et l'accession progressive à la propriété des ménages, les locataires les plus âgés sont de moins en moins représentés : 16% des logements du parc locatif privé sont occupés par des ménages dont la personne de référence à plus de 65 ans.

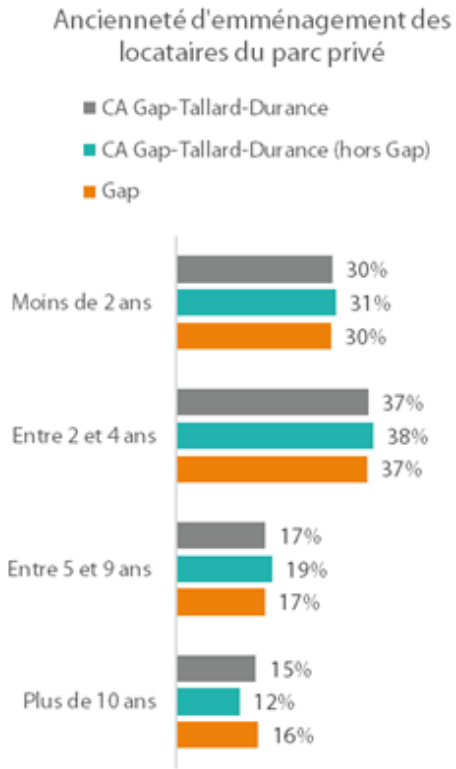
Un parc locatif privé marqué par la prédominance de petits ménages

Au sein de l'agglomération, la majorité des logements du parc locatif privé (près de 80%) sont occupés par des petits ménages (1 ou 2 personnes).

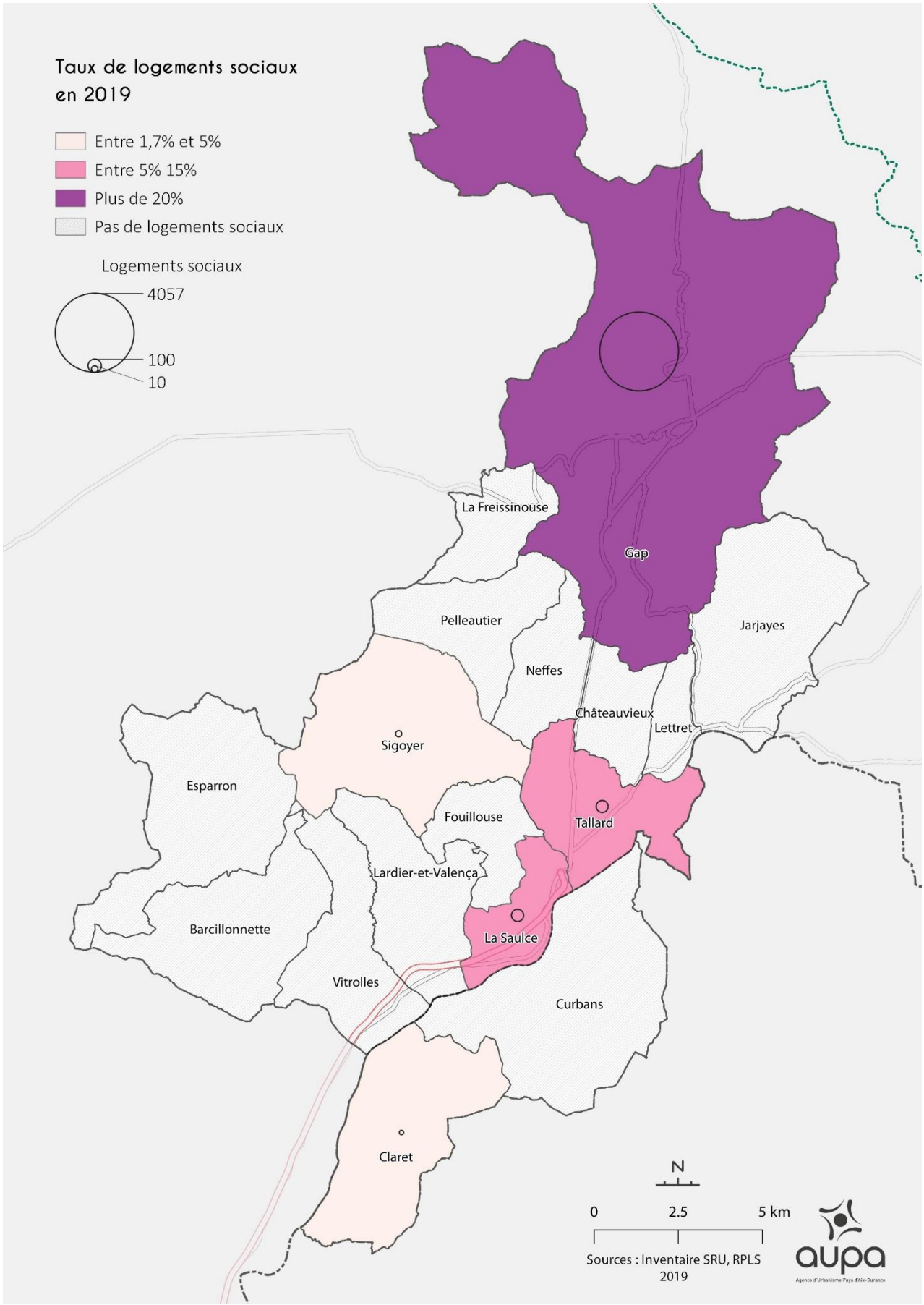
En dehors de la ville-centre, 70% des logements locatifs du parc privé sont occupés par des petits ménages.

A Gap, les locations destinées à une personne seule correspondent 55% des logements du parc locatif privé.

Les grands ménages (3 personnes et plus) sont peu nombreux : seulement 21% des logements du parc privé sont occupés par des ménages composé de plus de 3 personnes au sein de Gap-Tallard-Durance. En dehors de Fouillouse et de Jarjayes où plus de la moitié des logements locatifs privés sont occupés par des ménages composés de 3 personnes et plus, les grands ménages, sont minoritaires dans les quinze autres communes de l'agglomération.



Source : INSEE RP 2016


Taux de logements sociaux en 2019
Entre 1,7% et 5%
Entre 5% 15%
Plus de 20%
Pas de logements sociaux
Logements sociaux
4057
100
10
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Sources : Inventaire SRU, RPLS 2019
aupa

Un parc marqué par une importante rotation des ménages

Le parc locatif privé se caractérise par une forte rotation. En effet, à l'échelle intercommunale, 30% des logements sont occupés pour une durée de moins de 2 ans et 67% le sont depuis moins de 4 ans.

A Châteauvieux, Esparron, Lettret et Vitrolles, plus des trois quarts des logements du parc locatif privé sont occupés depuis moins de 4 ans ; ce taux grimpe même à 81% à Châteauvieux et à 86% Esparron. A Lettret, près de 50% des logements du parc locatif privé sont quant à eux occupés depuis moins de 2 ans par leurs occupants.

A l'échelle de l'agglomération, seul un tiers des logements locatifs privés sont occupés depuis plus de 5 ans. A Barcillonnette cela concerne 40% des logements tandis qu'à Fouillouse la moitié des logements locatifs sont occupés depuis plus de 5 ans.

Un parc locatif privé relativement récent

Au sein de l'agglomération Gap-Tallard-Durance, le parc de logements locatifs privés est relativement récent.

En effet, moins de 40% des logements locatifs privés ont été construits avant 1970 et donc avant les premières réglementations thermiques de 1974.

Cependant cela ne se vérifie pas dans l'ensemble des communes du territoire.

A Esparron, La Saulce, Tallard, Vitrolles, Claret et Curbans, plus de la moitié du parc locatif privé date d'avant 1970.

A Tallard près du tiers des logements locatifs privés ont été construits avant 1919. 30% du parc de logements locatifs privés a été bâti entre 1971 et 1990 (32% à Gap, 40% à Sigoyer, 29% à La Freissinouse).

Pour certaines communes, dont Barcillonnette, Châteauvieux, Fouillouse, La Freissinouse ou bien encore Lettret, le parc locatif privé est relativement récent et, dans ces communes, plus de la moitié du parc locatif privé s'est développé entre 1991 et 2013.

Une offre locative sociale concentrée à Gap

Les obligations de la loi SRU :

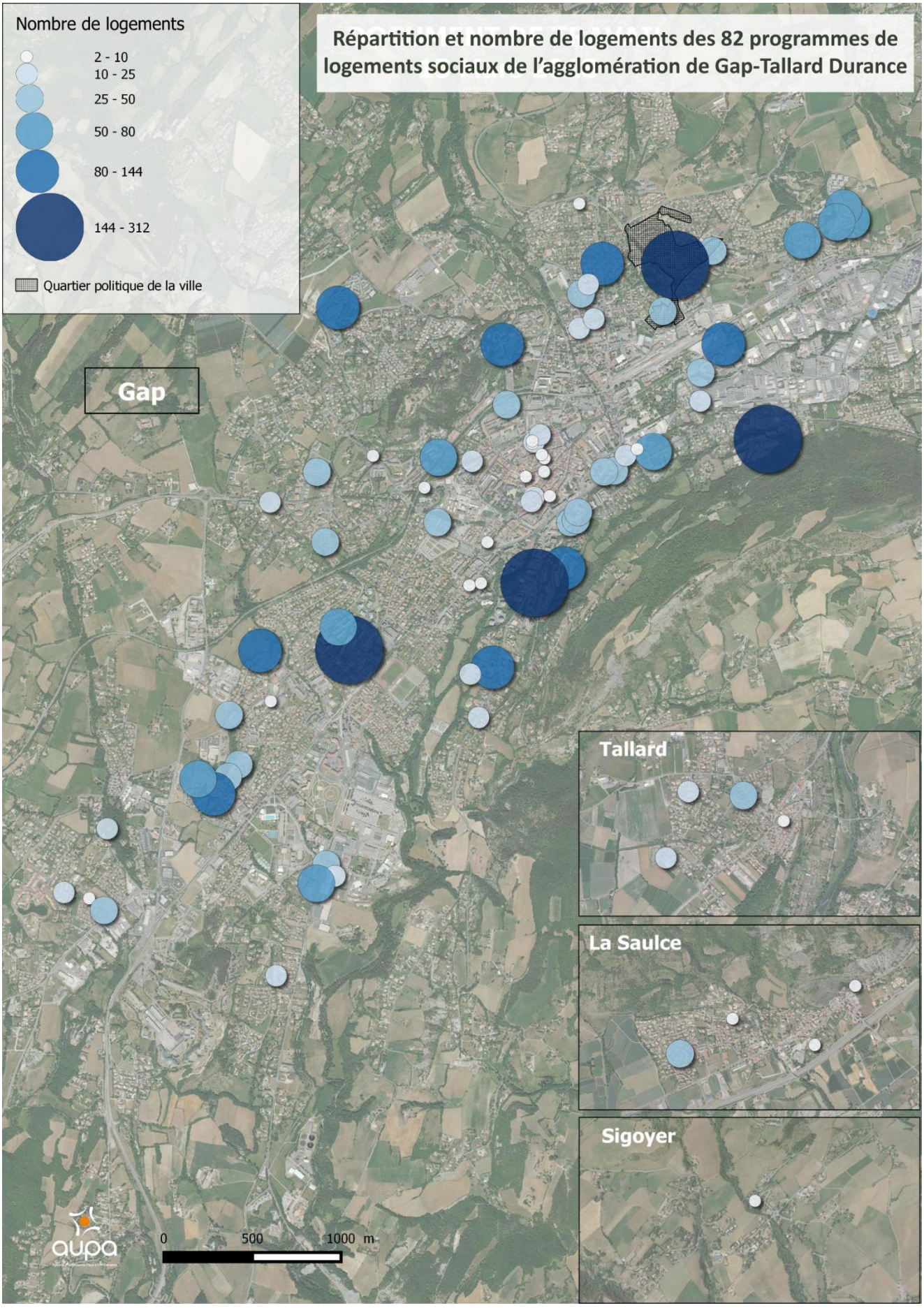
La commune de Gap entre pour la première fois dans le dispositif SRU au 1er janvier 2018 avec la création de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance qui dépasse les 50 000 habitants et dont la ville-centre a plus de 15 000 habitants. Dans ce contexte, l'objectif de production de logement social pour la ville de Gap est que la part de résidences principales consacrées au logement social soit à minima de 20%.

Aujourd'hui Gap dispose de 20% de logements sociaux au regard de ses résidences principales. Il n'en demeure pas moins que la commune devra maintenir un effort de productions de logements sociaux pour accompagner la croissance du nombre de résidences principales construites.

Afin de maintenir l'objectif de 20%, la commune dispose de 5 périodes triennales pleines définissant un taux de rattrapage progressif, à compter de 2020 (loi Elan) et ce jusqu'en 2034.

Les objectifs de construction de logements sociaux sont de plus de 980 logements à cet horizon pour la ville-centre (source réunion de programmation et de financement du logement social, avril 2019). La répartition entre les différents types de logements sociaux est également prévue.

Elle devra comprendre un minimum de 30% de PLAI (soit près de 300 logements supplémentaires à 2034) et 30% maximum de PLS.


Répartition et nombre de logements des 82 programmes de logements sociaux de l'agglomération de Gap-Tallard Durance
Nombre de logements
2 - 10
10 - 25
25 - 50
50 - 80
80 - 144
144 - 312
Quartier politique de la ville
Gap
Tallard
La Saulce
Sigoyer
0
500
1000 m
aupa

A l'échelle de l'agglomération

Sur le territoire de l'agglomération, on comptabilise plus de 4 200 logements sociaux qui sont quasi-exclusivement situés à Gap.

Commune	LLS	Part dans GTD
Claret	2	0,05%
Gap	4057	96%
La Saulce	79	2%
Sigoyer	8	0,2%
Tallard	77	2%
Total Logements Sociaux	**4223 logements sociaux**	**100%**

Source RPLS 2019 + Inventaire SRU 2019 pour Gap

Les logements sociaux sont essentiellement situés à Gap (96% de l'offre). Les 166 logements restant étant situés principalement à La Saulce et à Tallard (2% chacun). Sigoyer et Claret ayant tous deux un parc inférieur à 10 logements.

Représentant près de 18% du parc des résidences principales de Gap-Tallard-Durance, les logements sociaux de l'intercommunalité sont essentiellement à vocation familiale (9 logements sur 10).

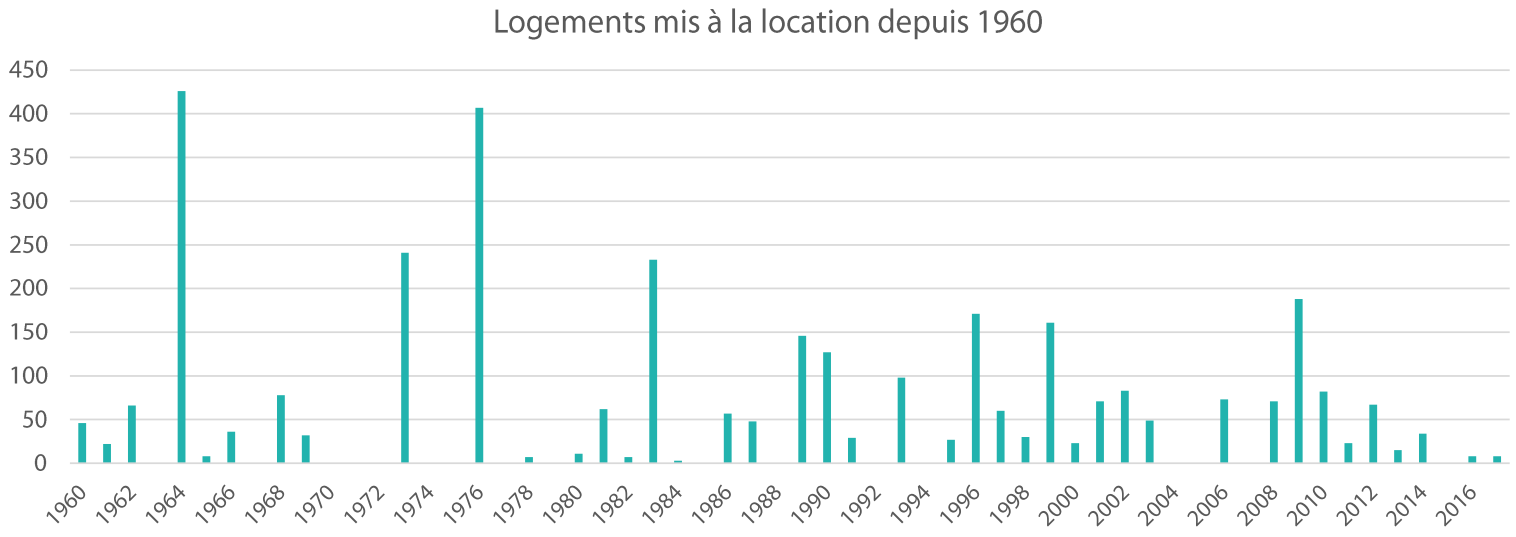
Les personnes âgées, les jeunes, les publics défavorisés et en asile ainsi que les personnes en situation de handicap disposent également d'une offre sociale adaptée à leurs besoins.

L'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (OPH 05) créé au début du 20ème siècle est le principal bailleur de l'agglomération. Aujourd'hui, près de 70% du parc est géré par l'OPH 05.

ERILIA, dont le premier logement date de 1960 (Maison Candian), possède environ 13% du patrimoine de l'intercommunalité tandis qu'UNICIL y contribue à hauteur de 8% (303 logements, tous situés à Gap).

La SCI Foncière (90 logements), la SA HLM Immobilière Rhône-Alpes (18 logements) et SA HLM Le Logis Familial (7 logements) sont également présents sur le territoire mais dans une moindre mesure.

Pour les logements à destination des publics spécifiques, plusieurs associations gèrent cette partie du parc : ADAPEI, ADSEA, Association Appase, Association France Terre d'Asile….



Source : RPLS 2019

Demandes et attributions en logement sociaux dans Gap-Tallard-Durance

Source : SNE 2016, 2017, 2018

DEMANDES et ATTRIBUTIONS en logement social

1465 demandes en 2018 : 96% concentrées à Gap, 98% des demandes en mutation (des locataires vivant déjà dans le parc social) se concentrent sur Gap.
440 attributions à Gap-Tallard-Durance en 2018 : dont 94% concentrées à Gap, 74% des attributions concernent des ménages hors mutation, sur les 3 dernières années, le nombre total d'attributions a augmenté.

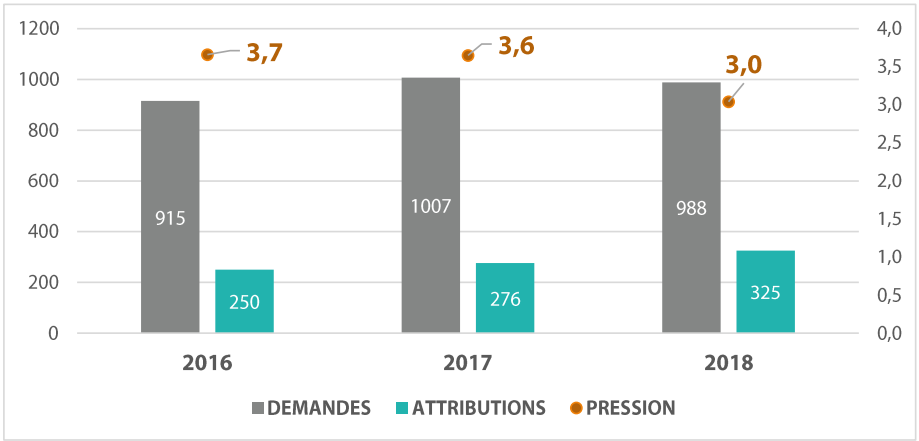
DEMANDES		2016	2017	2018
Gap	*Mutation*	*405*	*446*	*466*
	Hors. Mut	*853*	*955*	*937*
	Total	**1258**	**1401**	**1403**
Hors Gap	*Mutation*	*14*	*19*	*11*
	Hors. Mut	*62*	*52*	*51*
	Total	**76**	**71**	**62**
GTD	*Mutation*	*419*	*465*	*477*
	Hors. Mut	*915*	*1007*	*988*
	Total	**1334**	**1472**	**1465**

ATTRIBUTIONS		2016	2017	2018
Gap	*Mutation*	*97*	*86*	*108*
	Hors. Mut	*238*	*259*	*307*
	Total	**335**	**345**	**415**
Hors Gap	*Mutation*	*3*	*4*	*7*
	Hors. Mut	*12*	*17*	*18*
	Total	**15**	**21**	**25**
GTD	*Mutation*	*100*	*90*	*115*
	Hors. Mut	*250*	*276*	*325*
	Total	**350**	**366**	**440**

PRESSION en logement social

La pression sur les logements sociaux se calcule sur le ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social.

Avec la stabilisation de la demande et l'augmentation des attributions sur Gap-Tallard-Durance, la pression a diminué au cours des trois dernières années tant sur la ville-centre que sur le reste de l'agglomération. Globalement la pression est légèrement supérieure à celle du département mais bien en dessous de celle de la région (pression équivalente à 7 en 2018).



Les travaux mis en œuvre dans la Conférence Intercommunale du logement (CIL) puis la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en depuis 2017, identifie sur l'agglomération des pressions plus prégnantes pour :

- Les ménages composés d'une seule personne et sur les plus petits logements ;
- Les locataires qui résident déjà en logement HLM ;
- Les personnes de plus de 50 ans.

Une production stable depuis les années 60

Le territoire du Gapençais a très tôt engagé une démarche de développement d'une offre sociale. Dès les années 20 les premiers programmes de logements sociaux sont sortis de terre. Ce mouvement s'est poursuivi dans les années 50, lorsque 150 logements supplémentaires ont été mis à la location.

Dans un premier temps limité à Gap, Tallard (dès 1966) et La Saulce (dès 1973) ont développé une nouvelle offre en logements. Sigoyer et Claret ont quant à eux mis à la location leurs premiers logements en 2000 et 2014.

Depuis les années 60 et jusqu'en 2010, le développement de l'offre sociale est continu. Entre 550 et 800 logements ont été livrés tous les 10 ans (essentiellement à Gap). Depuis 2010, ce mouvement s'est légèrement atténué : près de 300 logements ont été mis en location entre 2010 et 2018. C'est lors de cette période que les programmes sociaux, hors Gap, se sont le plus développés.

Sur la période à venir, plusieurs projets à destination des familles ou de publics spécifiques d'envergure sont identifiés, à Gap en particulier (la Providence, le Carré de l'Imprimerie…) mais également à Tallard (Projet Polyaero notamment).

A l'instar la composition urbaine de la ville de Gap, la très grande majorité des logements sociaux sont collectifs. Tallard possède un parc plus hétérogène (61% de collectif).

Le patrimoine social de Gap-Tallard-Durance est complété par plus de 400 places à destination des publics spécifiques (plus de 240 places et logements en foyer et plus de 200 places à destination des personnes âgées dépendantes).

Un parc constitué principalement de T3 et T4

Le parc social de l'Agglomération Gap-Tallard-Durance a une vocation très familiale.

En effet, il est constitué pour près de 2/3 par des T3 et T4. Les T2 constituent moins de 20% du patrimoine des bailleurs. Les T1 comme les T5 et + demeurent plus rares.

Les financements utilisés pour la construction de logement social

En raison de l'ancienneté d'une partie du parc (3/10ème du parc ont été réalisés avant 1973), beaucoup de logements familiaux du gapençais sont encore aujourd'hui financés avec ce qu'on appelle des « Autres financements ».

Entre 1973 et 1980, les résidences « Les Coteaux du Forest » et « Les Molines « qui restent encore à l'heure actuelle parmi les plus importants programmes (plus de 400 logements à eux deux). Parallèlement, deux programmes à La Saulce (« La Charrière » et « Fontchaude ») ont été livrés à cette période. Ces programmes constituent une offre financée en « HLM »/ Habitation Loyers Modérés (11% du parc actuel).

Au tournant des années 80, les financement type HLM ont été remplacés par les PLA/ Prêt Location Aidés et utilisés jusqu'en 2001.

Ils constituent aujourd'hui plus d'1/3 de l'offre de logements sociaux.

Aujourd'hui les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLS (Prêt Locatif Social) sont désormais les seuls financements utilisés pour la création de logement locatif social.

Parallèlement à la diminution du nombre de logements mis à la location dans l'agglomération, peu de logements ont bénéficié de ces trois financements.

D'une part, bien que majoritaires, les logements financés en PLUS ne représentent que 11% du patrimoine total. Les logements financés en PLAI, destinés à un public ayant de très faibles ressources ne représentent que 4% du parc, à peine plus que ceux financés en PLS (3%).

L'occupation du parc social

(Extrait du document cadre de la Conférence Intercommunale du logement de Gap-Tallard-Durance 2018)

La précarité des occupants se situe dans la moyenne française

42% des ménages occupants un logement social sur l'agglomération ont des revenus inférieurs au seuil de bas revenus (40% des plafonds de ressources PLUS), 43% en France.

Près d'un ménage sur quatre vivant au sein du parc social de l'agglomération (23% et 20% en France) possède des ressources inférieures à 20% des plafonds de référence PLUS. L'enquête relevant de l'Occupation du Parc Social (OPS 2016) fait ressortir une précarité plus grande au sein des nouveaux emménagés, puisque 35% d'entre eux ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (plus d'un ménage sur 2 sur les petites communes de l'agglomération).

La résidence HLM des « Côteaux du Forest » à Gap au sein du Quartier Prioritaire du Haut Gap présente la plus grande précarité avec 62% de ses ménages ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS.

Les grands ensembles du quartier Beauregard-Sainte-Marguerite possèdent la plus faible concentration de ménages très précaires (au regard des autres quartiers politique de la ville). Ainsi 21% de leurs ménages ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS, quand ce taux atteint un tiers des ménages pour les trois autres quartiers.

Une part importante de chômeurs et de « sans emploi » au sein du parc social de Gap-Tallard-Durance

Plus de la moitié des locataires du parc social de l'agglomération (53%) sont au chômage ou sans emploi (adultes majeurs étudiants, au foyer ou sans activité professionnelle). Cela reflète la grande fragilité socio-économique des habitants du parc social.

Sur l'ensemble du parc, il y a presque autant de ménages avec enfant(s) que de ménages sans enfant (des ménages vieillissants)

Les personnes seules sont majoritaires sur l'agglomération Gap-Tallard-Durance avec 38%. La part des couples avec enfant(s) est la plus importante sur La Saulce et Tallard avec plus de 35%. Cela s'explique par l'accès plus aisé à des logements individuels et/ou plus grands sur ces communes par rapport à Gap.

Une population âgée au sein du parc social

Le taux de personnes âgées (60 ans et plus) est plus élevé sur la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance qu'en France métropolitaine (31% contre 24%). La population du parc social de Gap est globalement plus âgée que celle des autres communes de l'agglomération.

Si la ville de Châteauvieux présente la plus forte proportion de personnes âgées avec 30% de 60 ans et plus (dont 21% de 60-74 ans et 9% de 75 ans et plus), les communes de Lardier-et-Valença, Curbans et Barcillonnette présentent les plus fortes proportions de jeunes mineurs (respectivement 29%, 27% et 26%).

En 2014, 39% de la population de l'agglomération est âgée de 30-59 ans, soit une valeur proche de moyenne nationale (malgré une surreprésentation des femmes sur cette tranche d'âge). Les moins de 40 ans sont globalement sous-représentés en comparaison de la structure par âge nationale. Toutefois, la population est beaucoup plus jeune au sein des nouveaux emménagés de l'agglomération puisque 52% d'entre eux ont moins de 40 ans.

En 2016, les ménages qui ont emménagé sont essentiellement des familles

On observe une taille moyenne relativement plus grande au sein des nouveaux emménagés

aussi bien à Gap que sur les deux autres communes. En effet, les nouveaux emménagés sont à plus de 60% représentés par des familles, atteignant même près de 90% des nouveaux emménagés sur la commune de Tallard (87%).

La demande en logement social

(Extrait Diagnostic Social Compas 2017, données SNE 2016)

En fonction de l'origine de la demande (externe ou en mutation) la situation familiale du ménage est assez différente. Les personnes seules atteignent 50% des demandes externes sur l'agglomération contre 36% des demandes mutations au sein du parc social.

Les couples avec enfant(s) sont plus nombreux en mutation qu'en demande externe ce qui traduit le besoin d'un parcours résidentiel ascendant au sein du parc social. En demande externe, les ménages sans enfant atteignent 62% contre 46% en mutation.

Les ménages demandeurs, actuellement locataires dans le privé, représentent 32% des demandes. Cette proportion est très proche de celle des demandeurs résidant déjà dans un logement social (les demandes en mutations correspondent à 31% des logements) et de celle de personnes occupant un logement précaire (31%).

Les logements de type T3 et T4 restent les plus demandés (49% des demandes), mais dans une moindre proportion que ce qu'ils représentent sur l'ensemble du parc de logements sociaux existant dans l'agglomération (73%).

En effet, les logements de type T1 et T2 sont eux aussi très demandés (48% des demandes), alors qu'ils ne représentent que 22% de l'ensemble du parc de logements sociaux du territoire.

Plus de la moitié des demandeurs externes ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, 58% pour les demandeurs en mutation. Plus de 10% des demandeurs externes ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds PLUS, 9% pour les demandeurs en mutation.

Parmi les demandes externes, des personnes ne vivant pas dans un logement social, 70% émanent de personnes résidant déjà sur Gap-Tallard-Durance (soit 68%). Elles représentent l'intégralité des demandes de ménages habitant déjà dans les Hautes-Alpes.

Des logements sociaux privés

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

A Gap, 100 logements particuliers sont conventionnés avec l'ANAH. Parmi ceux-ci, 57 ont bénéficiés de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat.

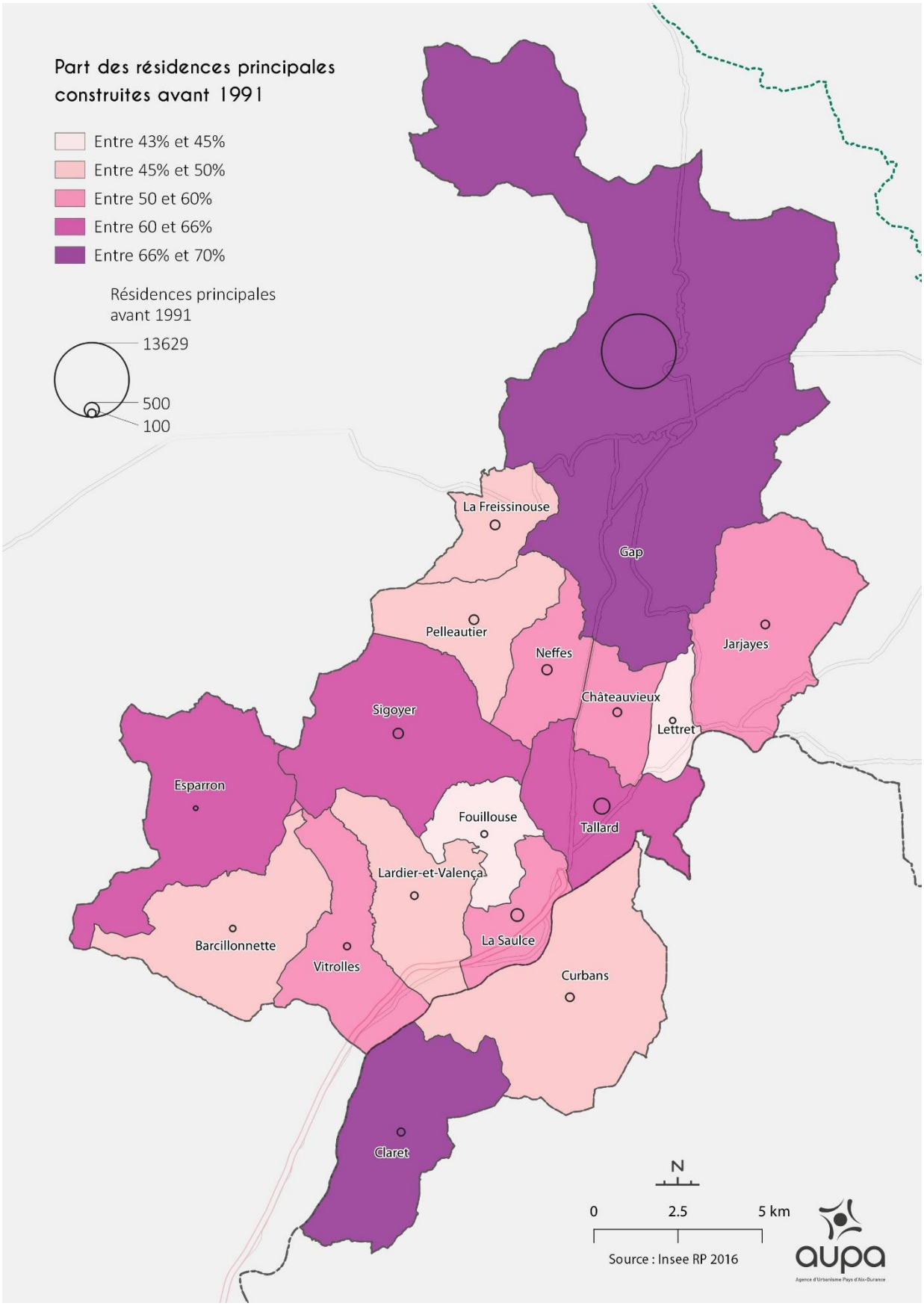
Les agences immobilières sociales SOLIHA

Elles sont au service des collectivités locales pour développer le parc locatif social privé en vue :

- De loger les publics prioritaires en tenant compte des besoins du territoire et des politiques locales de l'habitat ;
- De contribuer aux objectifs du PDALHPD ;
- De favoriser la mixité sociale grâce aux logements en diffus ;
- De réduire le parc de logements vacants sur le territoire ;
- De contribuer aux obligations de logement social de la loi SRU.

Un parc de logements communaux bien développé en dehors de Gap

Si la majorité des communes de l'agglomération ne comptent aucun logement social labellisé, elles possèdent presque toutes des logements communaux qu'elles louent à des loyers très faibles, en-dessous des plafonds HLM. Toutefois, si dans certaines communes des travaux de rénovation ont été entrepris par les municipalités, plusieurs de ces logements, vieillissants, mériteraient des travaux de rafraichissement et de mises aux normes énergétiques. Certaines communes souhaiteraient développer davantage leur parc communal qui répond à une certaine demande de la population.


Part des résidences principales construites avant 1991
Entre 43% et 45%
Entre 45% et 50%
Entre 50 et 60%
Entre 60 et 66%
Entre 66% et 70%
Résidences principales avant 1991
13629
500
100
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Neffes
Jarjayes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
Vitrolles
La Saulce
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

4. Performances énergétiques et consommation d'énergie, le logement un secteur énergivore et couteux pour les habitants

Sur la façade méditerranéenne, avantagée par un climat doux, la vulnérabilité énergétique est avant tout une question de revenu. Au contraire, dans les zones alpines, la vulnérabilité résulte plutôt de dépenses élevées, liées à la rudesse du climat et aux performances énergétiques insuffisantes de l'habitat (source INSEE Analyse n°68, Mars 2019).

Les consommations énergétiques du territoire

Le résidentiel, second secteur le plus consommateur d'énergie

En termes de consommation d'énergie, les activités humaines impliquent des consommations de produits énergétiques pour un usage de chaleur, de mobilité ou d'électricité spécifique. Les six secteurs d'activités sont : le résidentiel, le tertiaire, le transport routier, les modes de transports autres que routier, l'agriculture et l'industrie, détaillés ci-après.

Au niveau de la Région Sud, les trois premiers secteurs consommateurs d'énergies sont par ordre décroissant le transport routier (35%), l'industrie (31%) et le résidentiel (19%).

Sur l'agglomération ce sont le transport routier (39%), le résidentiel (32%), le tertiaire (24%). La consommation d'énergie des secteurs agricole et industriel est très faible (respectivement 1% et 2%).

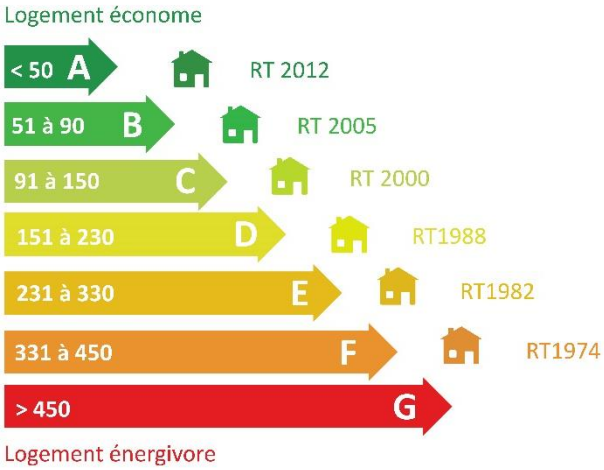
Bien qu'ayant diminué de 13% entre 2007 et aujourd'hui, la consommation énergétique liée au secteur résidentiel demeure importante et alimente la vulnérabilité liée au coût de chauffage pour les habitants de l'agglomération. En effet, rigueur climatique et isolation de moindre qualité entraînent des factures lourdes.

Sur l'agglomération, le principal vecteur d'énergie consommé est l'électricité (32%). Viennent ensuite les produits pétroliers (28%), le gaz naturel (26%) et enfin le bois-énergie (14%). La forte proportion de chauffage fioul est aujourd'hui une faiblesse en termes de dépense financière car elle expose les ménages à des variations importantes des montants de factures d'énergie.

Qualification de la performance énergétique du parc

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet d'estimer la consommation d'énergie d'un logement. La classe A regroupe les logements les plus économes en énergie qui sont, très souvent, des logements neufs disposant du label BBC (bâtiments basse consommation). La classe G concerne les logements les plus consommateurs d'énergie, qui sont dans la grande majorité des cas des logements très anciens et/ou particulièrement mal isolés.

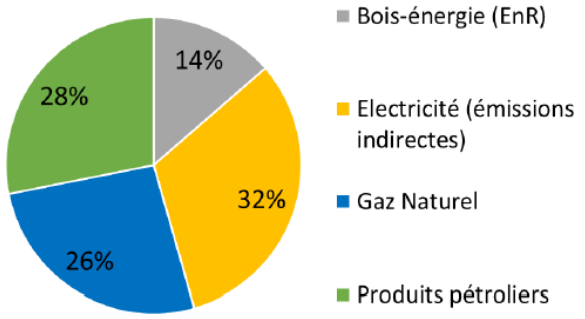
Cette classification peut trouver un écho au regard des différentes réglementation thermiques qui ont ponctué les constructions depuis 1974 :



A l'échelle de l'agglomération, ce sont 68% des résidences principales qui sont construites avant 1991, soit plus de deux logements sur trois aujourd'hui occupés par des habitants (70% à Gap, 57% sur le reste de l'agglomération).

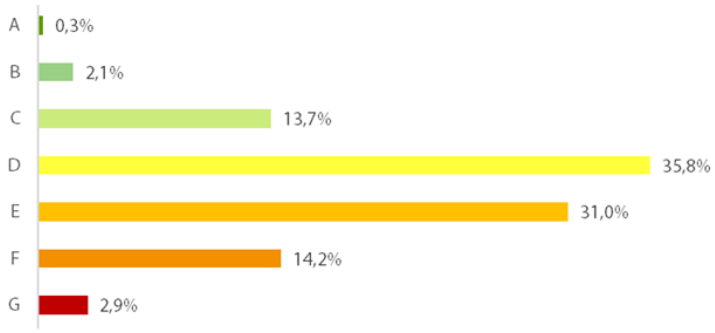
Répartition de la consommation résidentielle dans Gap-Tallard-Durance

Source : CIGALE 2016



Etiquettes énergétiques des logements dans l'agglomération sur près de 3400 DPE logements enquêtés

Source : Portail open data de l'ADEME, 2019

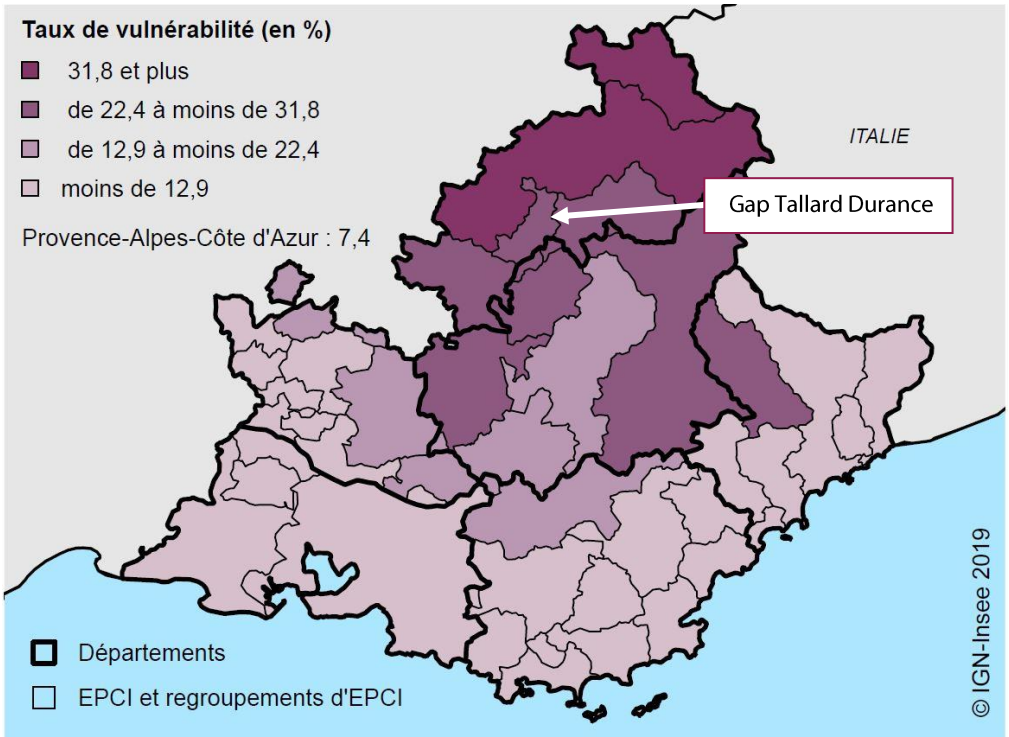


Les effets de la loi Climat sur la location des passoires énergétiques

La loi Climat a introduit plusieurs échéances quant à la location des passoires thermiques :
- 25 août 2022 : interdiction de la hausse des loyers pour les biens classés F et G
- 2023 : les logements situés au-dessus du seuil d'indécence énergétique (>450 kwh.m2/an en énergie finale) deviennent impropres à la location
- 2025 : interdiction de location pour les logements classés G
- 2028 : interdiction de location pour les logements classés F
- 2034 : les biens classés E entrent à leur tour dans la catégorie de l'indécence et ne peuvent plus accueillir de nouveaux locataires

Taux de vulnérabilité énergétique dans les EPCI de la Région Sud

Source : Insee Analyses n°68, mars 2019.



Un ménage est considéré comme vulnérable énergétiquement si son taux pour régler ses dépenses énergétiques est supérieur à 8,2% de ses ressources.

Source : Insee 2019

Par ailleurs, et d'une manière générale, à techniques de construction égales, les logements collectifs consomment moins d'énergie qu'un logement individuel (Cf. statistiques nationaux du CEREN).

A l'échelle départementale

A partir d'un échantillon de 17 601 logements se trouvant dans le département des Hautes-Alpes, l'ADEME a observé la répartition des étiquettes énergétiques selon l'année de construction et la typologie (appartements, maisons, logements collectifs).

Plus de 60% des logements sont diagnostiqués E, F ou G dans lesquels la consommation énergétique est importante. Les logements les plus économes (classement A) représentent moins de 1% des logements de l'échantillon.

A l'échelle intercommunale

En mars 2019, 3 353 diagnostics de performance énergétique ont été renseignés dans la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance.

A l'échelle intercommunale, les logements les plus énergivores (classe E, F et G) représentent quant à eux près de la moitié des logements. 36% relèvent de l'étiquette D.

Les logements les plus performants (A, B, C) constituent 16% des logements (21% à l'échelle départementale).

Les logements les plus anciens (avant 1975) ont de plus fortes chances de présenter de mauvaises performances énergétiques (étiquettes E, F et G).

En effet, 57% des logements datant d'avant 1975 et dont le DPE a été effectué en 2019 sont classés E, F ou G, une part qui décroit pour les logements les plus récents (52% des logements construits entre 1976 et 2000, 22% des logements datant d'après 2001, un taux qui grimpe à plus de 70% pour ceux bâtis entre 1948 et 1975).

Les logements sociaux

40% des étiquettes énergétiques des logements locatifs sociaux ont été renseignées sur l'agglomération (source diagnostic de performance énergétique réalisés, RPLS 2018).

A Gap, moins de 40% des logements conventionnés ont fait l'objet d'un DPE. A La Saulce près des trois quarts des logements du parc social ont été diagnostiqués.

Parmi les logements recensés ce sont au total 70% classés en D et +. Les logements les plus performants (classement A) ont été construits pour la plupart au cours des dernières années. Les logements sociaux étiquetés en B ou C ont quasiment tous été bâtis après 1990.

Par ailleurs, et concernant les logements privés conventionnés avec l'ANAH permettant de disposer de loyers sociaux, plus de la moitié de ceux existant à Gap ont bénéficié de la Prime de l'Amélioration de l'Habitat (plus de 55 logements). Les travaux subventionnables par cette aide peuvent concerner l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Logements locatifs du parc privé

L'observatoire des loyers du 05 conduit par l'ADIL 05 observe pour un T3 à Gap une différence de loyer (hors charges) de 100€ entre les T3 en étiquette A ou B et les logements en classe F qui sont plus difficiles à chauffer (608€/mois pour un T3 en classe A ou B contre 501€/mois pour un T3 en classe F).

Dépenses et vulnérabilité énergétique

Source INSEE ANALYSE 68, mars 2019

En 2015, l'agglomération comptait 5 800 ménages vulnérables d'un point de vue énergétique, c'est-à-dire consacrant plus de 8,2% de leurs revenus pour chauffer leur logement. Au sein de l'agglomération, plus du quart des ménages (26,2%) est alors considéré comme étant en vulnérabilité énergétique.

Alors qu'un habitant de la région consacre environ 980 euros par an pour se chauffer, la dépense énergétique annuelle moyenne dans le département des Hautes-Alpes atteint 1 930 euros par an soit deux fois supérieure à celle des Alpes-Maritimes (810 euros).

Les territoires situés au nord de la région, dans lesquels le climat est plus rigoureux, présentent les taux de vulnérabilité les plus élevés du territoire régional.

Les dispositifs d'aides pour améliorer les logements et lutter contre la précarité énergétique

Les dynamiques engagées

Des dynamiques favorables à la performance énergétique des logements existent sur l'agglomération (*Source : Diagnostic PCAET Gap-Tallard-Durance, Ginger Burgeap) :*

- Initiatives filières écoconstruction ;
- SOLIHA en 2017, 108 ménages accompagnés ont réalisé des travaux de rénovation énergétique d'environ 20 000€ ;
- L'Espace Info Énergie (EIE), en 2018, a répondu à 160 demandes d'information émanant de Gap-Tallard-Durance.

Selon une étude réalisée par la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC) PACA en 2016, à l'échelle de la région Sud, pour les Hautes-Alpes : sur les 37 760 propriétaires-occupants du département, 5 050 ont réalisé des travaux en 2016.

Mais l'impact sur l'évolution du parc est très progressif. En effet, 3 250 travaux peuvent être qualifiés de « travaux énergétiques » et seulement 810 sont des rénovations énergétiques performantes (correspondant à une étiquette énergie de classe A ou B), soit 2,1% des ménages enquêtés.

Plusieurs aides de droit commun existent pour améliorer la qualité énergétique des logements. Elles sont le plus souvent soumises à des conditions de ressources et que des professionnels réalisent les travaux.

Les principales entités qui délivrent ces aides sont l'ANAH (programme « Habiter Mieux », maPrimeRénov…), les fournisseurs d'énergie, Action Logement, les caisses de retraites et plus généralement via des crédits d'impôts ou des prêts notamment Crédit d'Impôts pour la transition énergétique, Eco-prêt à taux zéro avec les banques signataires, TVA à taux réduit.

Depuis 2011, ce sont 138 logements qui ont bénéficié de cette l'aide « Habiter Mieux » de l'ANAH dans l'agglomération.

Dispositif Denormandie

Depuis le 1er janvier 2019, les propriétaires bailleurs acquérant un logement et qui réalisent des travaux de rénovation ou qui achètent un logement rénové situé dans l'une des 222 villes du Plan Action Cœur de Ville, comme c'est le cas à Gap, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

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

Exemple du prêt pour l'amélioration de la performance énergétique d'Action Logement

Ce prêt à taux préférentiel proposé par Action Logement est destiné à financer des travaux d'isolation thermique (toitures, murs extérieurs, parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur), d'installations ou de remplacements (de systèmes de chauffage, d'équipements de chauffage et d'équipement de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable). Il permet de financer le coût des travaux entrepris à hauteur de 10 000€ maximum et est remboursable sur une durée de 10 ans maximum.

Peuvent en bénéficier, les salariés d'une entreprise de plus de 10 salariés du secteur privé non agricole, propriétaires de leur logement ou d'un logement loué à un tiers en tant que résidence principale. Le logement concerné doit faire l'objet d'une attestation justifiant que les travaux remplissent les conditions requises dans le cadre

En 2018, Action Logement a accordé :

- Cinq prêts pour l'accession dans l'ancien, dont quatre à Gap et un à Vitrolles ;
- Trois pour l'amélioration d'un logement à Gap ;
- Un pour l'amélioration de la performance énergétique à Tallard.

Les Aides Energie du Fond Solidarité Logement (échelle 05)

Source : ADIL, Observatoire de l'habitat dégradé et de la précarité énergétique, 2018

Au travers du Fond Solidarité Logement, le Département a apporté ponctuellement, sous conditions à des foyers haut-alpins en difficultés, une aide pour leur permettre de régler leur facture d'énergie.

Ainsi en 2018, le Département a accordé une aide à :

- 48 foyers pour une facture d'énergie bois (pour un montant total de 20 365€) ;
- 42 foyers pour une facture de fuel (pour un montant total de 20 718€) ;
- 266 foyers pour une facture électricité (pour un montant total de 88 005€) ;
- 27 foyers pour une facture de gaz (pour un montant total de 7 595€).

Les Foyers d'Accueil pour les personnes en situation de handicap Source : FINESS, Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, 2019.

Nom	Localisation	Année d'ouverture	Type	Capacité totale
Foyer de vie Les Guérins	Sigoyer	1996	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	40
SAAJ La Source	Gap	1990	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	11
FAM Les Guérins	Sigoyer	2014	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	4
FAM Soleil Levant	Tallard	2007	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	16
FAM ADSEA	Gap	2011	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	16
FAM Charance	Gap	1990	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	30
FAM APF Gap	Gap	2014	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	17
MAS Le Bois de Saint-Jean	Gap	1993	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S)	21
Sous total				155
EEAP APF	Gap	2003	Etablissement pour Enfants ou Adolescents Polyhandicapés	24
Sous-total				24
Total				179

Taux d'allocataires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) en 2011 et 2017 dans la population âgée de 20 à 64 ans Source : CNAF et MSA ; Insee, estimations de population au 01/01/2017 (résultats provisoires arrêtés fin 2017)

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

Mode de cohabitation des personnes de plus de 60 ans, Source INSEE détail 2015

	Personnes de 60 ans et plus				Personnes de 75 ans et plus			
	Ne vivant pas seules			Vivant seules	Ne vivant pas seules			Vivant seules
	en couple, en couple ou seules avec leur(s) enfant(s)	en institution	autres cas		en couple, en couple ou seules avec leur(s) enfant(s)	en institution	autres cas	
Hautes-Alpes	60,8	5,4	4,2	29,6	47,9	11,4	4,3	36,3
Alpes-de-Haute-Provence	60,9	4,6	4,3	30,2	47,0	10,1	5,1	37,8
Alpes-Maritimes	57,3	4,8	4,6	33,3	45,8	8,7	4,4	41,1
Bouches-du-Rhône	60,3	4,5	5,1	30,1	47,6	8,6	5,4	38,4
Var	63,3	3,9	4,3	28,5	50,6	8,3	4,6	36,6
Vaucluse	62,8	3,7	4,4	29,1	49,7	7,9	4,8	37,7
France métropolitaine	62,5	4,5	3,8	29,2	47,7	9,8	4,1	38,4

5. L'accès et le maintien dans le logement

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

Au 31 décembre 2017, la part des allocataires de l'allocation adultes handicapés (AAH) dans la population âgée de 20 à 64 ans dans le département des Hautes-Alpes était de 3,3%, supérieure de 0,3 point par rapport à la France métropolitaine.

Au cours des dernières années, le taux d'allocataires AAH dans les Hautes-Alpes a augmenté de 0,4 point entre 2011 et 2017.

L'agglomération Gap-Tallard-Durance compte 8 structures d'hébergement pour personnes handicapées d'une capacité totale de 155 places. Celles-ci accueillent des personnes souffrant de handicaps variés.

Plus de 60% des places se trouvent dans des établissements implantés à Gap.

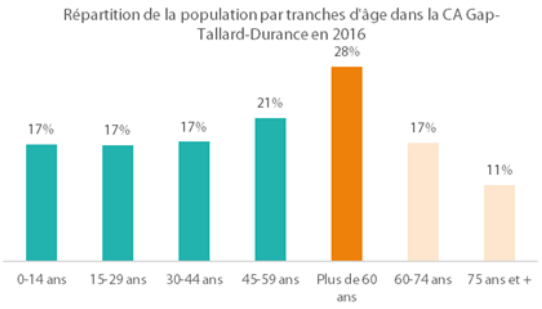
L'offre existante se compose de cinq foyers d'accueil médicalisé, d'une maison d'accueil spécialisée accueillant des adultes souffrant de handicaps mentaux ou polyhandicapés et de deux foyers de vie pour adultes handicapés.

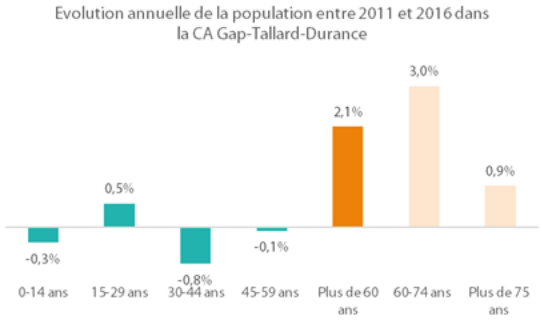
A cela s'ajoute un établissement pour enfants ou adolescents polyhandicapés d'une capacité de 24 places à Gap.

L'hébergement en faveur des personnes âgées

Le vieillissement de la population à l'œuvre sur l'ensemble du territoire national n'épargne pas les communes de l'agglomération. Les plus de 60 ans représentent 28% de la population du territoire et ont augmenté de 2,1% par an entre 2011 et 2016, un phénomène d'autant plus important qu'il s'agit de la seule classe d'âge qui connait une croissance aussi importante dans l'agglomération.

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

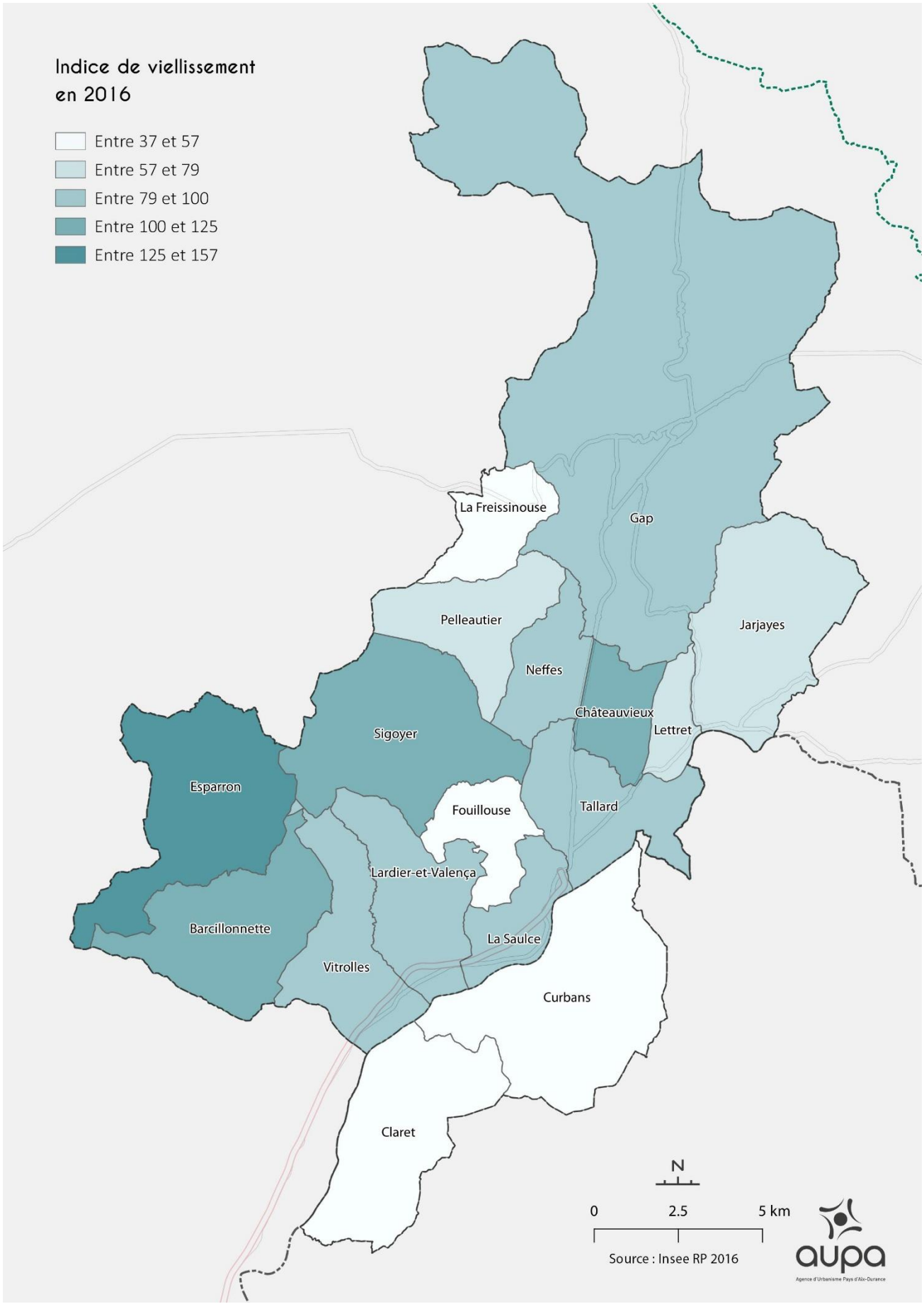




A l'échelle de Gap-Tallard-Durance, les plus de 65 ans sont présents dans une proportion inférieure à celle des moins de 20 ans. L'indice de vieillissement à l'échelle intercommunale s'établit à 89 et indique que sur le territoire 89 personnes sont âgées de plus de 65 ans pour 100 habitants âgés de moins de 20 ans.

Un indice proche de 100 signifie que les plus de 65 ans et les moins de 20 ans sont représentés de manière relativement équivalente sur le territoire. Plus l'indice est élevé, plus le vieillissement sur le territoire est important.

A Barcillonnette et Esparron, l'indice de vieillissement dépasse 125 et atteint 156 signifiant un vieillissement important de la population dans ces communes.


Indice de viellissement
en 2016
Entre 37 et 57
Entre 57 et 79
Entre 79 et 100
Entre 100 et 125
Entre 125 et 157
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : Insee RP 2016
aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

A l'inverse, dans plus de la moitié des communes (Lettret, Pelleautier, Jarjayes, Claret, Fouillouse, La Freissinouse et Curbans) l'indicateur de vieillissement est assez bas (inférieur à 80) et traduit une plus forte représentation des jeunes.

En 2015, à l'échelle départementale, 61% des personnes de plus de 60 ans vivaient en couple. Avec l'avancée en âge et la disparition de l'un des conjoints sous l'effet du vieillissement de la population, le nombre de personnes vivant seules tend à augmenter (30% chez les plus de 60 ans, 36% chez les plus de 75 ans). Le nombre de personnes vivant en institution augmente également avec l'âge (5,4% des plus de 60 ans, 11,4% des plus de 75 ans).

A l'heure actuelle, d'après le Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS), l'agglomération compte 502 places réparties dans 7 établissements médicalisés (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, EHPAD) dont 9 places en accueil de jour. Ces structures se concentrent quasi exclusivement à Gap qui regroupe plus de 80% des places existantes dans l'agglomération (Source : FINESS, Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux, 2019).

Le vieillissement et le logement

Dans l'agglomération, 93% des personnes âgées de plus de 65 ans vivent dans un ménage composé d'une ou deux personnes.

Tandis que 56% des personnes âgées de 75 à 89 ans vivent à deux, cette part chute à 24% chez les plus de 90 ans.

A l'échelle de l'agglomération, parmi les plus ménages de plus de 65 ans, la quasi-totalité d'entre eux (96%) sont en situation d'autonomie résidentielle. Cette part diminue légèrement chez les plus âgés (93%). La part de ceux vivant chez des parents augmente ainsi avec l'avancée en âge (3% chez les 65-74 ans, 6% chez les plus de 90 ans).

Dans l'agglomération, la moitié des plus de 65 ans vivent dans une maison, l'autre moitié en appartement. Par ailleurs, trois quarts d'entre eux sont également propriétaires de leur logement.

Dans l'agglomération, 38% des plus de 65 ans occupent un logement construit avant 1970. Mais alors que 31% des personnes âgées de 65 à 74 ans vivent dans un logement bâti avant 1970, ce taux tend à augmenter chez les plus âgés : 44% des 75-89 ans et 57% des plus de 90 ans vivent dans des logements particulièrement anciens et susceptibles d'être inadaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie des personnes âgées.

Les établissements d'accueil pour personnes âgées dans l'agglomération Gap-Tallard-Durance

	Structure	Commune	Année d'ouverture	Capacité totale	Accueil de jour	Hébergement complet internat
EHPAD	EHPAD Les Trois Fontaines	Gap	1996	100		100
	EHPAD Jean Martin	Gap	2005	63		63
	EHPAD Tiers Temps	Gap	2006	87	7	80
	EHPAD Saint-Mens	Gap	2009	71	2	69
	CHICAS UHPAD Gap	Gap	2009	32		32
	EHPAD L'Edelweiss	La Saulce	1990	83		83
	EHPAD Les Vergers de la Durance	Tallard	2014	66		66
Total				**502**	**9**	**493**

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

L'accueil des gens du voyage

Compétence communautaire depuis le 1er janvier 2017, l'accueil des gens du voyage est encadré par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) qui définit notamment les obligations des communes et prescrit les besoins en aire d'accueil, en terrains de grands passages et ceux découlant de la sédentarisation des familles.

Il expose également des préconisations socio-éducatives (scolarisation des enfants, accès aux soins, exercice des activités économiques etc.).

Sur son territoire, l'agglomération compte trois aires d'accueil des gens du voyage, toutes situées à Gap :

- L'aire des Argiles, mise en service en 2011, propose 20 emplacements ;

Cette aire dispose d'un gardien à l'année, de sanitaires en dur et d'équipements électriques.

- Des terrains familiaux (route de la Luye) destinés aux personnes semi-sédentaires, principalement des commerçants qui vivent à Gap à l'année mais qui préfèrent le style de vie des gens du voyage.

- Une aire de grands passages à La Tourronde pouvant accueillir entre 80 et 100 caravanes. Cette aire reçoit les grands passages évangéliques.

Ouverte uniquement en juillet et août, elle est soumise à autorisation du Président de l'Agglomération, sur demande écrite faite par l'AGP (Association des Grands Passages) auprès de ce dernier et du Préfet.

Le Schéma 2012-2017 soulignait un déficit en matière d'emplacements à Gap et préconisait de porter la capacité d'accueil de l'aire des Argiles à 30 places (10 emplacements supplémentaires).

Il préconisait également l'aménagement d'une seconde aire de grands passages dans le département des Hautes-Alpes.

Le SDAGV 2012-2017 a été révisé et le nouveau schéma adopté en commission consultative en octobre 2020.

Le Schéma 2020-2026 a entériné l'abandon du projet de seconde aire d'accueil sur l'agglomération de Gap, préconisé dans le précédent schéma. Il prescrit un maintien à 20 places des capacités de l'aire permanente d'accueil. Celle-ci devra en revanche faire d'une requalification, dans la mesure ou cet équipement est aujourd'hui obsolète, afin d'être mis en conformité dans un délais de 5 ans à compter de 2018, avec le décret 2019-1478 pour se rapprocher des standards d'usage de ces équipements. Les capacités d'accueil de l'aire de grands passages devront de plus être augmentées afin de permettre l'accueil des groupes de 100 caravanes et plus, jusqu'à 200 caravanes (possibilités de dérogation). Par ailleurs, 4 à 6 terrains familiaux en direction des ménages décohabitants du terrain familial des Hirondelles devront être réalisés (approche à finaliser au travers d'un pré-diagnostic).

Le logement des saisonniers

La saisonnalité représente un enjeu majeur pour le département et particulièrement pour les espaces dédiés aux sports d'hiver mais également ceux dédiés à l'agriculture.

Ces saisonnalités impactent la structure économique de plus de deux tiers des territoires.

Un Programme d'Intérêt Général Saisonniers Agricoles à l'échelle départementale a été mis en œuvre entre 2007 et 2011 sous l'égide du ministère de l'agriculture coordonnant le conseil général des Hautes-Alpes, l'ANAH et la chambre d'agriculture.

L'objectif de ce programme était de fidéliser les saisonniers en leurs proposant un logement

décent. Dans ce cadre six dossiers ont été portés et ont ainsi permis d'héberger 75 personnes pour un montant total de 635 000€.

Dans l'agglomération Gap-Tallard-Durance, des actions ont pour objectif de favoriser l'accès au logement pour le public saisonnier (mise en relation de l'offre et de la demande), l'identification de besoins en logements saisonniers, la réalisation d'une convention de partenariat avec le Foyer des Jeunes Travailleurs de Gap afin de faciliter le logement des saisonniers de Tallard et Barcillonnette notamment). Cependant, bien que la question du logement des saisonniers soit un enjeu à l'échelle départementale, ce n'est pas le cas à l'échelle de l'agglomération qui ne compte aucune station de sports d'hiver.

Convention communale pour le logement des travailleurs saisonniers et implication locale

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 » conclut, dans un délai de deux ans, une convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention est élaborée en association avec l'EPCI, le Département et Action Logement, sur la base d'un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers. La commune de Tallard fait partie de ce dispositif.

Dorénavant, les collectivités peuvent désormais rechercher des logements en vue de leur location à des travailleurs saisonniers, et intervenir entre le propriétaire et le travailleur ou entre celui-ci et son employeur. Cette disposition est un moyen de faciliter l'accueil des travailleurs et de soutenir le développement économique.

Le Département mène une politique volontariste en faveur du logement des personnes défavorisées, notamment des saisonniers du tourisme et de l'agriculture et ce depuis plusieurs années.

Les Hautes-Alpes se sont engagées dans un programme d'intérêt général de 4 ans portant sur la production ou l'amélioration d'une dizaine de logements (soit 100 places) par an.

Cette opération coûte 420 000 euros chaque année. Elle consiste à verser des aides aux agriculteurs qui décident de rénover ou de construire des habitations pour leurs saisonniers.

Le logement des travailleurs précaires (Hautes-Alpes)

En partenariat avec Soliha (Solidaires pour l'habitat), l'ADRETS, association pour le développement en réseau des territoires et des services dans les Alpes et dans les territoires ruraux, a proposé à la Fondation de France de travailler sur le logement des travailleurs précaires dans le département des Hautes-Alpes.

L'objectif est notamment d'identifier et de fluidifier les parcours de logements. Cette thématique fait le lien avec le guide du Logement des Saisonniers réalisé en 2017 pour le CPID 05 et aux besoins ressentis dans le réseau des MSAP sur le sujet.

Le logement des jeunes à Gap-Tallard-Durance

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

Le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge, du contexte familial, des activités voire même du niveau de vie. Différentes catégories peuvent ainsi être proposées :

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

Cette population représente un sous-ensemble sociodémographique très hétérogène dont le départ du domicile parental et l'installation autonome s'effectue de façon très variable. La seule caractéristique commune, au-delà de la « jeunesse », est la faiblesse des revenus. Quand le taux de pauvreté des ménages de l'agglomération est évalué à 14% pour l'ensemble des ménages, il concerne 21% des moins de 30ans.

Effectifs et poids des 15-29 ans dans la population en 2016 /

Source : INSEE, RP2016, migrations résidentielles MIGCOM Traitements : AUPA

Sous-ensembles	15-29 ans en études	15-29 ans actifs en emploi	15-29 ans chômeurs	15-29 ans inactifs*	Total 15-29 ans dans la pop des ménages	Part des 15-29 ans en études	Part des 15-29 ans actifs	Part des 15-29 ans chômeurs	Part des 15-29 ans inactifs*
Gap	2189	3082	985	346	6 602	33%	47%	15%	5%
Ensemble GTD	2666	3586	1134	371	7 757	34%	46%	15%	5%
Hautes Alpes	6 334	9 541	2 394	844	19 113	33,1%	49,9%	12,5%	4%

Type d'activité des 15-29 ans

Source : INSEE, RP2016, migrations résidentielles MIGCOM Traitements : AUPA

Sous-ensembles	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	Total 15-29 ans dans la pop des ménages	Hors 15-29 ans	Population des ménages	Poids des 15-29 ans dans la pop des ménages
Gap	2413	2101	2088	6 602	32611	39213	16,8%
Ensemble GTD	2921	2366	2469	7 757	40470	48227	16,1%
Hautes Alpes	7 221	5 313	6 579	19 113	116 390	135 503	14,1%

Autonomie résidentielle des jeunes en fonction de l'âge

Source : INSEE, RP2016, migrations résidentielles MIGCOM/ Traitements : AUPA

Synthèse situation des jeunes par classes d'âges		Part des jeunes chez leurs parents	Part des jeunes en autonomie résidentielle	Part des jeunes dans une autre situation
Gap	15-19 ans	84%	11%	5%
	20-24 ans	38%	58%	5%
	25-29 ans	14%	83%	3%
	Ensemble	**47%**	**49%**	**4%**
GTD	15-19 ans	86%	10%	4%
	20-24 ans	41%	54%	4%
	25-29 ans	15%	81%	3%
	Ensemble	**50%**	**46%**	**4%**
Région PACA	15-19 ans	89%	7%	5%
	20-24 ans	53%	41%	7%
	25-29 ans	20%	75%	4%
	Ensemble	**55%**	**40%**	**5%**

La question du logement des jeunes implique de prendre en compte leurs parcours résidentiels (décohabitation, retour à la maison, double-résidence, colocation ou mise en ménage, mobilité, etc.) qui appellent à une forte adaptabilité et réactivité de l'offre.

Au niveau intercommunal, Gap-Tallard-Durance regroupe presque 40% des 15-29 ans du département soit 7 800 jeunes ce qui représente 16% de la population des ménages de l'intercommunalité. A Gap, on retrouve l'essentiel des 15-29 ans soit 6 600 jeunes.

Ces tranches d'âges sont plutôt bien représentées dans l'agglomération par rapport à l'échelle régionale et les départements alpins.

Dans la catégorie des 15-19 ans les étudiants et élèves sont majoritaires alors que la part d'actifs en emploi augmente avec l'âge, de 58% pour les 20-24 ans à 75% pour les 25-29 ans.

A Gap, les 20-24 ans sont en partie en études. 900 étudiants sont inscrits dans une formation de l'enseignement supérieur de Gap soit 80% des étudiants de l'enseignement supérieur du département. On y étudie en université (550 étudiants), dans les sections de techniciens supérieur, BTS (Bac+2) (150 étudiants), en Institut de Formation en Soins Infirmiers (140 étudiants), en classe préparatoire aux grandes écoles (environ 50 étudiants), ou encore en IUT (139 étudiants).

L'apprentissage est également présent et structuré à Gap-Tallard-Durance (contrat de travail qui alterne, périodes en entreprise). Près de 600 apprentis sont recensés dans les quatre CFA de l'agglomération.

L'agglomération se distingue par ailleurs avec des taux de jeunes actifs en emploi au-dessus de ceux des autres villes et intercommunalité des départements du nord de la région Sud.

Les jeunes actifs : autonomes dans le parc locatif privé

Le phénomène de décohabitation (quitter le domicile parental) augmente logiquement avec l'âge. Ils sont près de 90% à vivre chez leurs parents avant 19 ans et plus que 15% après 25 ans, marquant une prise d'autonomie plus précoce que dans le reste de la région (20% des 25 ans et plus chez leurs parents à l'échelle de la Région Sud, 15% dans l'agglomération).

Pour les jeunes actifs, l'accessibilité aux bassins d'emplois via le logement est primordiale pour accompagner le développement économique et répondre aux besoins en recrutement des entreprises. Pour les jeunes en formation, l'accès à un logement indépendant peut être la condition sine qua non d'une poursuite d'étude, de professionnalisation, ou de changement d'orientation.

Les jeunes actifs en autonomie résidentielle vivent globalement dans le parc privé (62% dans Gap-Tallard-Durance), tout comme les jeunes en études. Ils sont au total 13% à vivre dans le parc locatif social. Lorsqu'ils travaillent, ils accèdent plus rapidement à la propriété en dehors de Gap.

Les jeunes chômeurs et inactifs sont une moitié à vivre en autonomie et l'autre moitié chez leurs parents. Gap offre davantage de « solutions logements » pour les jeunes, notamment avec un parc locatif plus développé que sur le reste de l'agglomération (et du département). De plus, Gap compte des formations post bac et de fait, des étudiants, qui contribuent à développer une autonomie résidentielle plus importante.

Globalement, les moins de 30 ans disposent de revenus moins importants que leurs aînés. A l'échelle du département, il est important de noter que 25% d'entre eux disposent de 1000€/mois et 50%, moins de 1400€/mois.

La situation des jeunes est marquée par la précarité de l'emploi et de la saisonnalité, un taux de pauvreté de 21% pour les moins de 30 ans sur l'agglomération (25% dans la Région Sud).

Quand ils sont autonomes, davantage de jeunes vivent en couple

Globalement, les jeunes couples sont davantage représentés dans les Hautes-Alpes qu'à l'échelle régionale. Les jeunes en autonomie résidentielle vivent seuls avant 20 ans. Puis les couples sans enfant augmentent. En dehors des villes, les couples avec enfants sont deux fois plus nombreux, représentant le quart des jeunes âgés de 20 à 24 ans sur ces secteurs. La part des couples avec enfant continue d'augmenter avec l'âge jusqu'à dépasser celle des couples sans enfant à 29 ans. A contrario, la part des personnes vivant seules diminue.

Pour les jeunes qui accèdent au logement social : une pression relativement faible

En 2018 à Gap, on comptabilise 234 demandes en logement sociaux des personnes de moins de 30 ans pour un total de 103 attributions soit une pression de 2,3 (la pression sur le logement social sur l'ensemble des ménages l'agglomération est de 3 en 2018).

Des projets pour les étudiants et les apprentis

Pour les jeunes, des projets sont en cours sur l'agglomération avec le développement d'une offre en logements étudiants dans l'agglomération, avec 81 logements PLS pour Le Centre Polyaero à Tallard et 30 logements PLAI pour les jeunes du CFA.

Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) à Gap

Les résidences sociales dédiées aux jeunes, Foyer de Jeunes Travailleurs sont des établissements d'ordre associatif, qui louent des chambres à des jeunes âgés de 16 à 30 ans. Elles sont souvent des tremplins vers l'autonomie, dédiées aux jeunes en insertion sociale et professionnelle ou en formation. Toutefois, les logements du FJT de Gap peuvent également accueillir des étudiants. Dans les Hautes-Alpes il y a 2 foyers de jeunes travailleurs avec plus de 130 places au total dont le principal est sur l'agglomération, à Gap avec 112 places.

C'est l'association Bâtir qui gère ces deux résidences jeunes des qui sont des dispositifs de logement accompagné. Celles-ci souffrent actuellement de vacance. Il s'agit d'un dispositif unique sur le département. L'association mobilise, à l'heure actuelle, les acteurs du territoire haut-alpin pour redessiner son projet d'accueil des jeunes et le rendre plus efficient.

Une convention opérationnelle entre la Région et Action Logement visant à améliorer les services et renforcer l'accès au logement des jeunes apprenants (alternants) ayant un lien avec l'emploi a été adoptée dans le cadre de la délibération n°17-991 du 20 octobre 2017.

Afin d'améliorer l'accueil, l'information et l'accompagnement des jeunes, Action Logement et la Région soutiennent en complémentarité avec les collectivités locales des actions de type CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) portées par des associations agréées. L'enjeu est également d'accompagner les collectivités locales dans la prise en compte de la question du logement des jeunes dans leurs politiques locales de l'habitat et de développer une offre de logements adaptés. Via l'accès facilité au logement, il s'agit de favoriser l'accès à l'emploi, à la formation professionnelle et aux besoins en recrutement des entreprises.

Le logement et l'hébergement des publics précaires

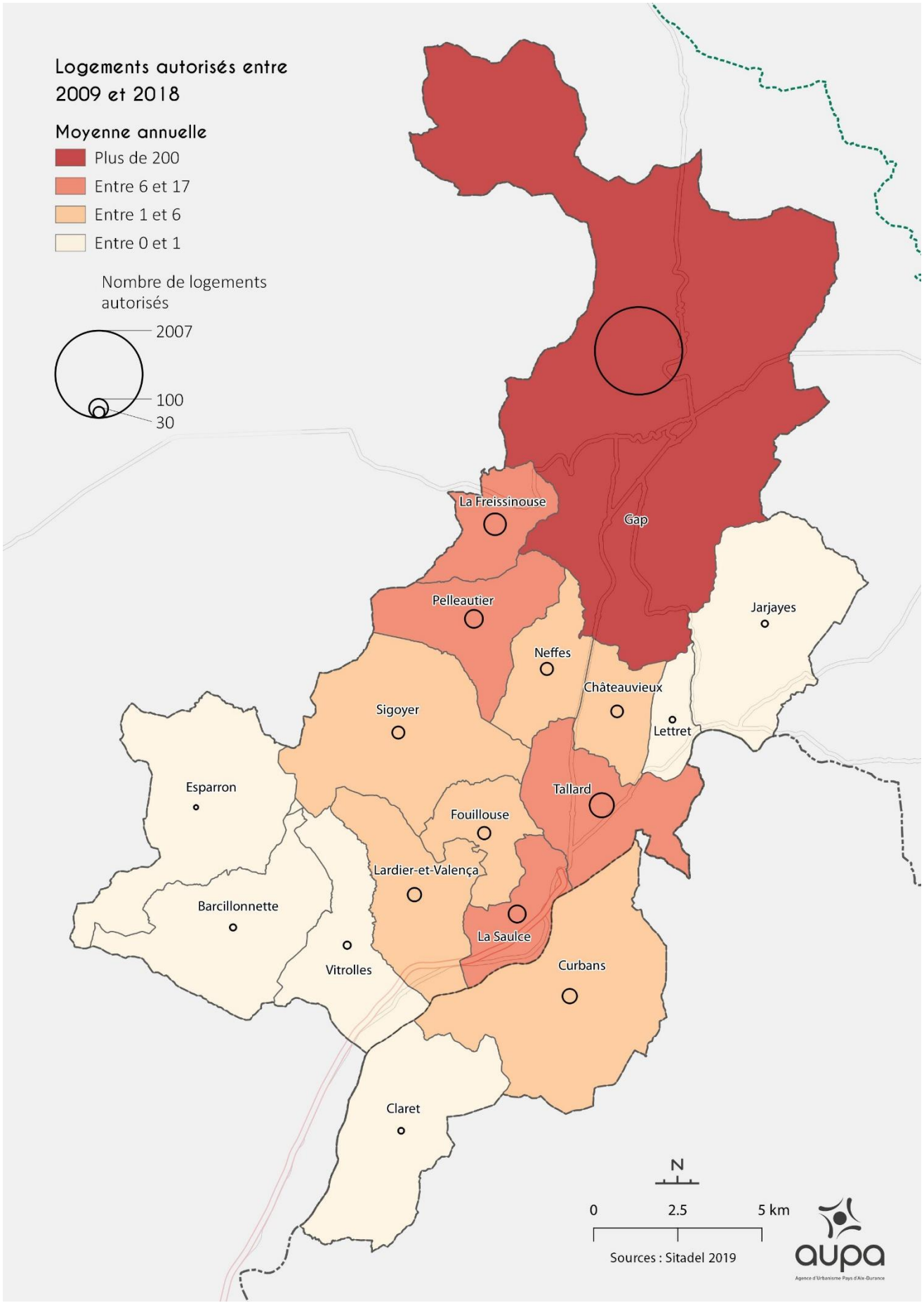
A l'échelle de Gap-Tallard-Durance, diverses structures permettent l'hébergement et le logement des publics les plus précaires : personnes en situation de précarité, personnes isolées, personnes atteintes de pathologies spécifiques, personnes sortant de prison, jeunes sortis du système scolaire, personnes sans domicile, femmes victimes de violences conjugales, personnes prioritaires au titre du DALO etc.

Les structures d'hébergement prennent la forme de résidences, d'accueil de logement temporaire ou de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Concernant le logement, des dispositifs d'intermédiation locative ont été mis en place et permettent d'accueillir des personnes en situation de fragilité rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

	Public cible	Nombre de logements / places d'hébergements
Hébergement		
Fondation Edith Seltzer	Personnes en situation de précarité, isolée, et atteinte d'une pathologie chronique nécessitant un suivi coordonné sur le plan médical, social et psychologique	8 logements sur Gap, dont 3 accessibles aux PMR.
Résidence Thérapeutique Interlude	Personnes adultes souffrant de troubles psychiques stabilisés, en situation d'accès aux soins ou déjà suivies par les services de psychiatrie du Centre Hospitalier Buech Durance.	12 places : 6 studios et 6 chambres meublées.
Accueil Logement Temporaire (ALT) Centre Populaire d'Enseignement à Gap	Personnes adultes sortant de prison ou placées sous-main de justice.	1 studio et 1 T2
Accueil Logement Temporaire (ALT) CCAS Gap	Hébergement et accueil à titre temporaire des personnes ou des familles défavorisées	2 logements dans le diffus pouvant accueillir 7 personnes : 1 T4 et 1 T3
Accueil Logement Temporaire (ALT) APPASE	Toute personne majeure, avec ou sans enfant, en couple ou isolée, en difficultés multiples (économiques, familiales, de logement, de santé) relativement autonome, en situation régulière sur le territoire français, et ayant des ressources.	Le service ALT met à disposition : 8 T1, 4 T2, 1 T3.
Aide Temporaire au Logement (ALT) Mission Locale Jeune 05	Jeunes de 18 à 25 ans sortis du système scolaire rencontrant des difficultés d'accès au logement.	2 T1 à Gap
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale Héliade (CHRS)	Toutes personnes majeures avec ou sans enfants, sans domicile, en situation de précarité et qui connaissent de graves difficultés économiques, familiales, de logement, de santé, d'insertion. Les femmes victimes de violences sont prioritaires devant tous les autres publics.	CHRS dans le diffus dont 4 logements adaptés à l'habitat partagé sur le CHRS de GAP (chambre et salle de bain privée ; cuisine collective). A Gap : 13 appartements (du Studio au T4) : 30 personnes accueillies.
Logement		
Résidence Sociale Le Tamaris, Gap	A destination de personnes en difficulté temporaire d'accès à un logement autonome (recherche d'emploi, rupture familiale, emploi précaire…).	18 logements dans la résidence Le Tamaris à Gap.
Pension de Famille Le Tamaris	Personnes seules isolées, hommes et femmes sans limitations d'âge, à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès au logement autonome.	24 logements situés dans la résidence le TAMARIS, du T1 au T1 bis
Logement d'Abord et Santé, ISATIS	Personnes sans logement présentant des difficultés de santé d'ordre psychique.	Capacité d'accueil de 30 personnes. Communes disposant de lieux de soins : Briançon, L'Argentière la Bessée, Guillestre, Embrun, Gap.
Intermédiation Locative : Mandat de Gestion	Personnes isolées ou famille de tout âge relevant du PDALHPD ayant des difficultés essentiellement économiques à l'accès au logement ordinaire (faibles revenus, emplois précaires et/ou saisonniers, études, monoparentalité).	Agrément pour 30 logements sur tout le département des Hautes-Alpes.
Intermédiation Locative Soliha	Personnes isolées ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leur ressource ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. Ménage en difficulté orientés par le SIAO, notamment : ménage accueilli en chambre d'hôtel, sortant de CHRS ou de centre de stabilisation, occupant un logement concerné par la lutte contre l'habitat indigne, les manges concernés par la prévention des expulsions locatives ou en situation d'expulsion locative, les ménage reconnus prioritaires au titre du DALO.	31 logements du T1 au T4 ou plus, sur tout le département des Hautes-Alpes.
Intermédiation Locative en colocation logement tremplin, SOLIHA	Jeunes dont apprentis, étudiants, réfugiés statutaires et bénéficiaires de la protection internationale, âgés de 18 à 30 ans, en situation régulière sur le territoire et ayant des revenus.	2 logements : un T4 à Gap CV pouvant loger jusqu'à 3 jeunes et un T3 à Gap Sud pouvant loger jusqu'à 2 jeunes. Les appartements sont meublés avec une chambre privatisée pour chacun.
Familles gouvernantes	Personnes majeures, sous mesure de protection juridique (curatelle, tutelle), rencontrant une difficulté de maintien ou d'accès dans le logement, en lien avec des troubles psychiques et/ou des conduites addictives et pour laquelle l'accès au logement nécessite un travail partenarial et un accompagnement spécifique et rapproché	5 sous locataires dans un logement T6, 2 Place Jules Ferry à Gap.

Source : Site internet du SIAO 05, consulté en février 2022.


Logements autorisés entre 2009 et 2018
Moyenne annuelle
Plus de 200
Entre 6 et 17
Entre 1 et 6
Entre 0 et 1
Nombre de logements autorisés
2007
100
30
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Sigoyer
Lettret
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Sources : Sitadel 2019
aupa
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

6. Les dynamiques des marchés locaux de l'immobilier

Une dynamique de construction soutenue par Gap et régulière dans les autres communes de l'agglomération

Depuis 2001, près de 6 000 logements ont été autorisés sur le territoire, soit un rythme moyen de près de 330 logements chaque année.

Depuis la crise financière de 2008, le rythme de construction de logements a diminué mais reste dynamique. On enregistre toutefois près de 30% d'autorisation de logements en moins entre l'avant et l'après 2008 (390 logts/an entre 2001 et 2008, 280 logts/an entre 2009 et 2018).

La dynamique de construction est portée par la ville-centre. Gap est en effet à l'origine de plus des trois quarts de l'offre nouvelle en logements de l'agglomération.

Cependant, il est intéressant de pointer que face à cette crise mondiale, les communes situées en dehors de Gap ont plutôt mieux résisté en termes d'offre de logements que la ville-centre.

Cette constance de production de logements en dehors de la ville-centre (80 logts/an entre 2001 et 2008, 77 logts/an entre 2009 et 2018) est à mettre en lien avec la composition des logements autorisés, essentiellement en individuel, type de production moins impacté par les effets financiers extérieurs.

A Gap, la production de logements est dominée par le collectif. En dehors de Gap (200 logts/an entre 2009 et 2018), les communes les plus dynamiques sur la période récente sont Tallard (6% de l'offre nouvelle), La Freissinouse (5% des logements autorisés), Pelleautier et La Saulce (3%).

Un marché porté par l'habitat collectif à Gap et par l'individuel sur le reste de l'agglomération

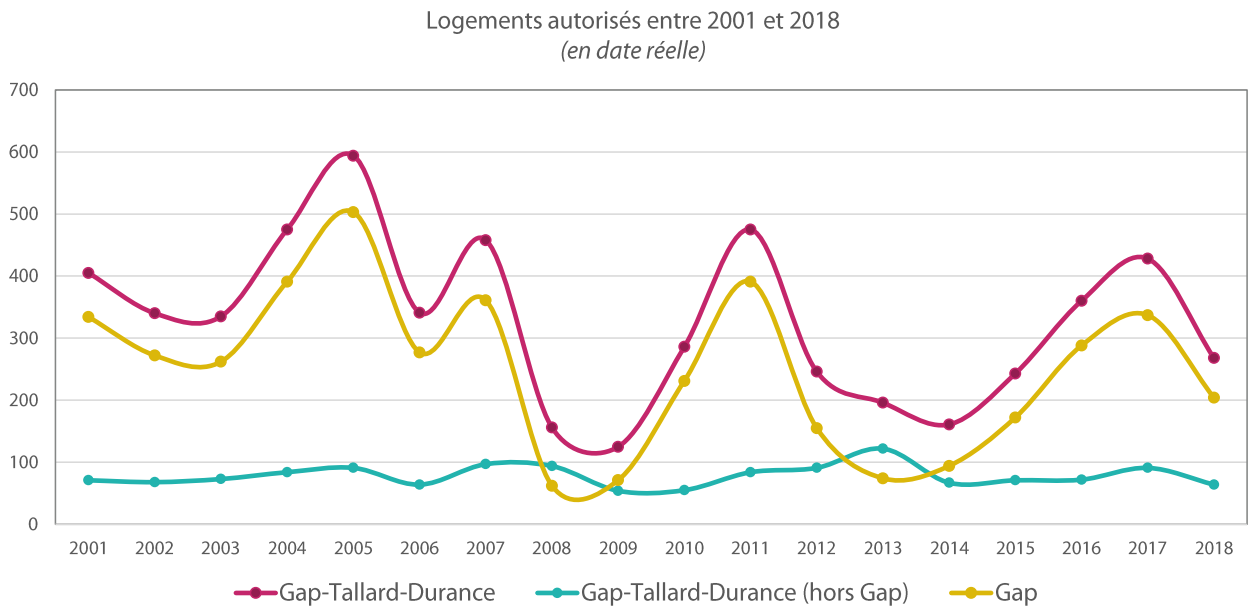
Au sein de l'agglomération, la répartition entre le poids du collectif et individuel est équilibrée. Sur la période récente (2009-2018), 49% des logements sont autorisés sous la forme d'habitat collectif quand elle représentait 52% des autorisations avant 2008.

Toutefois il est nécessaire d'appréhender ce fonctionnement à l'échelle des communes.

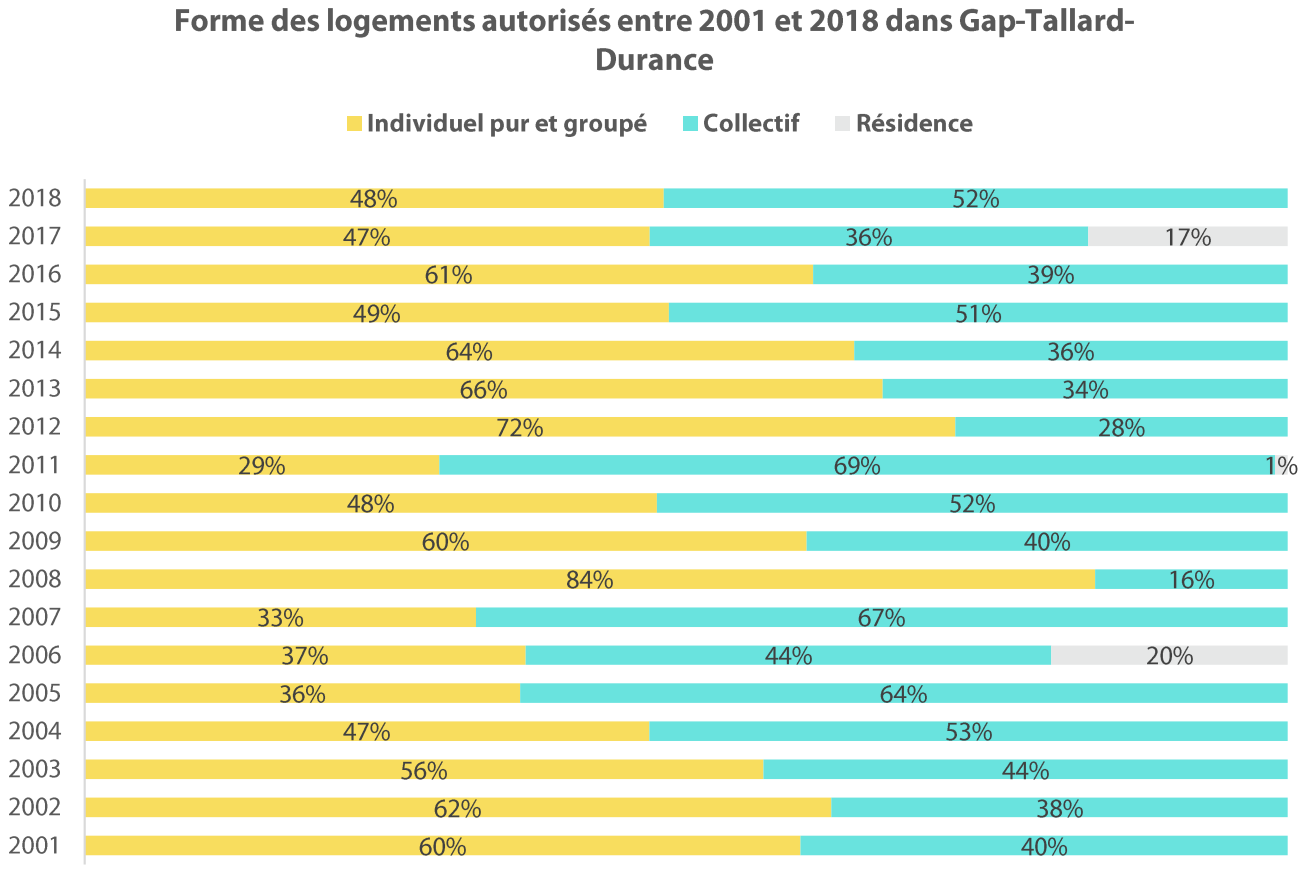
Quand Gap enregistre plus de 60% des permis de construire en logement collectif entre 2009 et 2018, ce sont 15% des permis de construire qui sont en collectif dans le reste des communes de l'agglomération sur cette même période.

Au-delà de Gap, bien que le développement de l'offre en logements se réalise essentiellement sous forme de logement individuel pur ou groupé, on note une augmentation de l'offre en collectif (5% des logements autorisés avant 2008, 15% sur la période récente).

En dehors de Gap, l'habitat individuel (pur et groupé) est largement prédominant. Entre 2009 et 2018, 85% des logements autorisés prenaient la forme de logements individuels. Au cours des trois dernières années (2016, 2017, 2018), cela concerne plus de 90% des nouveaux logements.



Source : Sit@del 2, logements autorisés en date réelle 2001-2018, octobre 2019



Source : Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2001-2018) - données arrêtées à fin novembre 2019

Les marchés immobiliers

Un marché peu tendu selon les indicateurs nationaux

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Au niveau national et afin d'adapter les différents dispositifs d'aides au logement, plusieurs zones sont définies.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix), c'est une zone A. A contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande logements, c'est une zone classée en C. L'échelle de ce zonage va de A (zone tendue) à C (zone détendue).

Au sein de l'agglomération, l'ensemble des communes sont en zone C à l'exception de Gap qui est en zonage B2 ce qui permet notamment à la ville-centre de développer du logement locatif intermédiaire.

Un second zonage existe nationalement et détermine notamment les aides personnelles au logement et les plafonds de loyer du logement social (PLAI, PLUS). L'ensemble des communes de Gap-Tallard-Durance se situe en zone 3, dans les secteurs géographiques les moins « tendus ».

Les limites de l'analyse du marché immobilier dans Gap-Tallard-Durance

Il est nécessaire de préciser que les analyses relatives aux communes membres de l'agglomération (hors Gap en particulier) sont à relativiser au regard des données exploitables et du nombre d'années étudiées. En effet, pour assurer une certaine représentativité des tendances locales, il est nécessaire d'obtenir une quantité suffisante de données. Or, en dehors de la ville-centre, les faibles transactions immobilières et l'absence d'observatoire sur le territoire d'étude, ne permettent pas de tirer une analyse exhaustive des marchés.

Un marché immobilier en retrait entre 2018 et 2019 *(sources : Conjoncture Immobilière Départementale, Avril 2020, Notaires de France, www.immobilier.notaires.fr, Période de référence : janvier 2019 – décembre 2020 ; Enquête ECLN DREAL PACA, PTZ, DREAL PACA)*

Le marché de l'occasion représente l'essentiel des transactions de l'agglomération. Parmi les transactions enregistrées par les notaires en 2019, ce sont près de 90% des transactions qui concernent l'existant (hors terrain à bâtir).

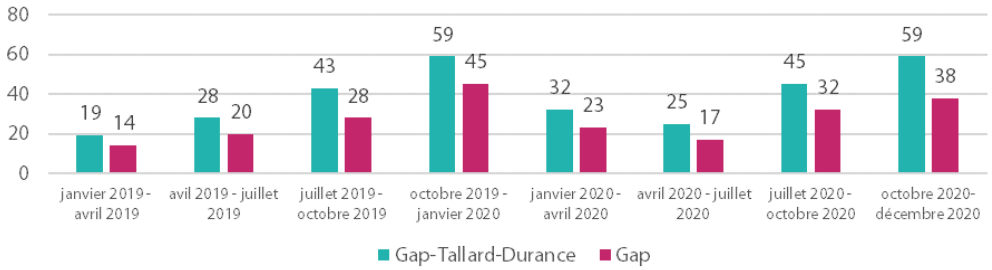
Le marché des appartements anciens

Comme c'est le cas pour les maisons, c'est à Gap que l'essentiel des ventes d'appartements ont été réalisées entre janvier 2019 et décembre 2020 d'après les données relevées par les notaires.

Ainsi, sur cette période, 637 appartements ont fait l'objet d'une vente, dont 603 à Gap uniquement (soit 95% des ventes réalisées).

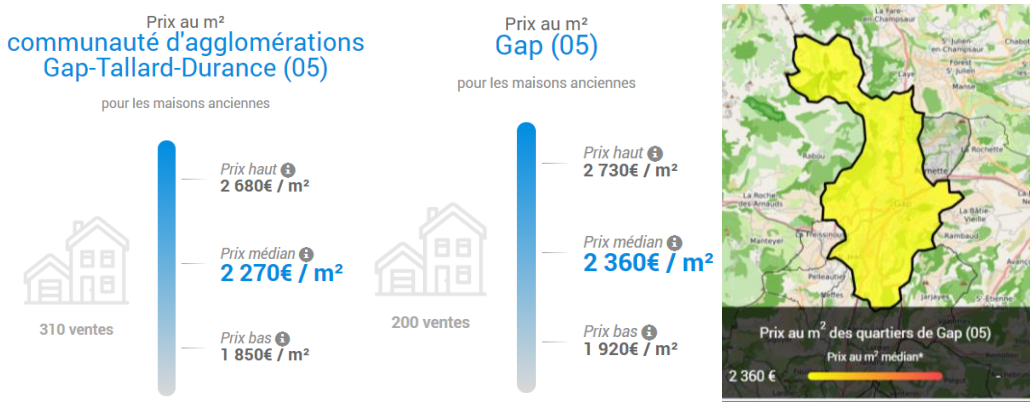
Malgré une diminution des transactions durant le printemps 2020 du fait de la période de confinement, le volume de ventes reste relativement stable depuis juillet 2019 et oscille entre 81 et 106 ventes par trimestre.

Nombre de ventes de maisons anciennes réalisées entre janvier 2019 et décembre 2020

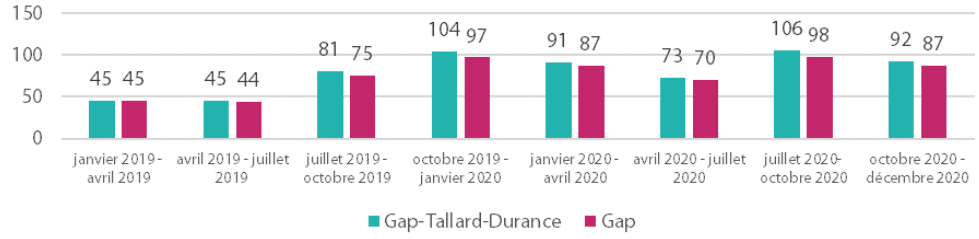


Prix des maisons vendues entre janvier 2019 et décembre 2020 sur Gap et Gap-Tallard-Durance

Source : www.immobilier.notaires.fr

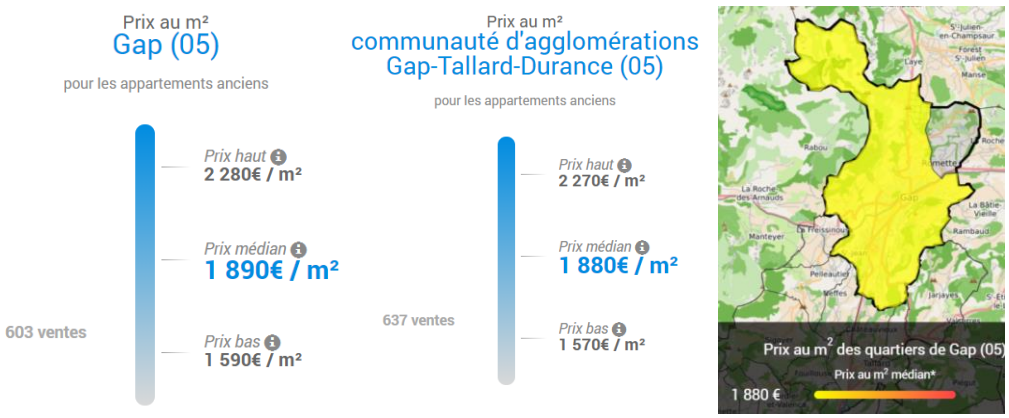


Nombre de ventes d'appartements anciens réalisées entre janvier 2019 et décembre 2020



Prix des appartements vendus entre janvier 2019 et décembre 2020 sur Gap et Gap-Tallard-Durance

Source : www.immobilier.notaires.fr



Dans l'ensemble de l'agglomération, le prix médian des appartements vendus est évalué à 1 880€/m², un prix légèrement supérieur à Gap (1 890€/m²), mais le marché reste tiré par les ventes réalisées par la ville-centre de l'agglomération.

Le marché des petites surfaces (T2 et studio), représente 30% des ventes. Les studios ont plutôt de grandes surfaces en moyenne (28m²). Les 4 pièces et plus correspondent à 35% des transactions et les 3 pièces (66m² en moyenne) représente 36% des ventes.

Le marché des appartements dans le neuf

En 2019, les transactions dans le neuf enregistraient un léger retrait en termes de prix à Gap (-3,5%) avec un cout d'acquisition médian à 3 160€/m² pour une superficie médiane de 64m² (soit 176 200€). Plus de 50 transactions étaient enregistrées en 2019.

Depuis 2013, les prix de vente des programmes en collectif neuf oscillent entre 2 900€/m² et 3 300€/m² en moyenne chaque année. L'offre immobilière dans le neuf est constituée essentiellement de T3 et T4, on recense également mais dans une moindre mesure des T2. L'offre en T5 et plus dans le neuf est quasiment inexistante.

Le marché des maisons

Gap, du fait de poids démographique et son rôle de ville-centre de l'agglomération, concentre l'essentiel des transactions réalisées sur la période janvier 2019 – décembre 2020. A elle seule, la ville de Gap est à l'origine de 70% des ventes de maisons anciennes réalisées sur l'ensemble de la période (217 ventes sur les 310 enregistrées dans l'ensemble de l'agglomération).

Le nombre de ventes enregistrées par les notaires a considérablement augmenté au cours de l'année 2019, passant de 19 ventes durant le 1er trimestre à près de 60 ventes sur les trois derniers mois de l'année.

Sur le premier semestre de l'année 2020, marqué par la période exceptionnelle du confinement lié à la crise sanitaire du Covid-19, le nombre de transactions a chuté de plus de moitié. Seules 25 maisons anciennes ont fait l'objet d'une vente durant le printemps 2020. Depuis, les transactions de maisons sont reparties à la hausse.

Le prix médian des maisons vendues est évalué à environ 2 270€/m² dans l'ensemble de l'agglomération. A Gap, les prix de ventes semblent plus élevés avec un prix médian du mètre carré autour de 2 360€/m².

Sur la seule année 2020, 161 transactions de maisons ont été réalisées dans l'ensemble de l'agglomération, dont 101 à Gap. Le prix médian du m² était de 2 220€ sur Gap-Tallard-Durance et de 2 460€/m² à Gap.

Plus de 40% des transactions concernent des maisons de plus de 150m² (T6 et +) sur des terrains de 1 000m² pour des acquisitions à 300 500€ en moyenne sur ce segment de marché.

Les terrains à bâtir qui augmentent

Source : Conjoncture immobilière Départementale des Hautes-Alpes, Notaires de France, 2020

A l'échelle du territoire Gapençais-Champsaur (seul territoire pour lequel l'information est pérenne et consolidée) une centaine de terrains ont été recensés vendus par les Notaires en 2019. Les superficies moyenne des terrains sont de 730m² pour des acquisitions médianes à 79 000€ (soit plus de 100€/m²).

Par rapport à 2018, les coûts moyens d'acquisition ont augmenté de près de 9%.

Quel profil d'acquéreur dans l'agglomération ?

Ces éléments sont issus de deux démarches menées à des périodes distinctes. La première concerne Gap dans la première partie des années 2010 et la seconde avec les 16 autres communes de l'agglomération à l'automne 2019.

Dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville de Gap, une étude de marché immobilier a permis de qualifier les profils de demandes et acquéreurs de Gap

Dans le neuf, les demandes sont régulières, les acquéreurs sont en majorité des primo-accédants ou des personnes âgées. Il y a très peu de demandes en studio et en T5. Les quelques demandes en grandes surfaces sont freinées par les budgets.
Concernant les acquéreurs, plusieurs catégories de ménages sont représentées :

- Des jeunes couples primo-accédants qui recherchent de préférence des appartements de type 3 dans l'ancien ;
- Des célibataires avec enfant, qui cherchent essentiellement des appartements de type 3 ans l'ancien ;
- Des retraités originaires de Gap ou Grenoble qui choisissent de vendre leurs villas ou grands appartements pour se rapprocher du centre-ville ;
- Une clientèle d'investisseurs pour les appartements de type 3 dans les programmes neufs.

Concernant les familles, la tranche des 30-35 ans va rechercher de grands appartements, pour des raisons de budget, tandis que leurs aînés (45-50 ans) choisiront davantage une maison avec jardin.

Par ailleurs, les maires rencontrés dans le cadre des rencontres organisées à l'automne 2019 pour la mise en œuvre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat soulignaient plusieurs points concernant le contexte immobilier en dehors de Gap.

L'essentiel de la demande en acquisition porte sur des terrains à bâtir. La population qui recherche ce type d'acquisition est de plus en plus jeune, composée de familles avec enfants et constitue l'essentiel des demandeurs, avec pour conséquence directe un rajeunissement des populations.

Cette forte demande, s'inscrit dans un contexte de raréfaction du foncier, lié à l'évolution du contexte réglementaire qui promeut la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ALUR, Grenelle, loi Climat Résilience, SRADDET…). Il est observé un double phénomène : une augmentation des prix et une réduction de la taille des parcelles à vendre. Ainsi, les terrains à bâtir de 700 à 800 m^2 se vendent très rapidement. Ce phénomène est également amplifié par les divisions parcellaires, elles aussi en constante augmentation.

Les dispositifs d'aide à l'accession

Les prêts à taux zéro (PTZ) permettent de financer une partie de l'achat ou de la construction des futures résidences principales. Pour y avoir droit, il ne faut pas dépasser un montant de revenus maximum. La plupart du temps, il ne faut pas non plus avoir été propriétaire de son domicile durant les 2 années précédant le prêt. De fait, cette aide est essentiellement tournée vers les primo-accédants. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

Sur l'agglomération, près de 250 PTZ ont été délivrés sur les trois dernières années. Ils concernent essentiellement des projets dans le neuf situé à Gap. Toutefois, il est intéressant de noter que la prépondérance de Gap notée dans les différents indicateurs relevant du parc de logements est moins importante dans le cadre des PTZ essentiellement destinés aux primo-accédants.

Les 16 autres communes de l'agglomération représentent près de 40% des PTZ attribués dans le neuf révélant une dynamique des marchés pour les populations des plus jeunes sur ces secteurs. Parmi ces communes, Tallard,

La Freissinouse et Pelleautier se distinguent par le volume des PTZ enregistrés entre 2016 et 2018.

Sur cette période, la totalité des communes de Gap-Tallard-Durance est représentée par un ménage ayant perçu un prêt à taux zéro pour une accession dans le neuf et/ou dans l'ancien.

Le marché du parc locatif privé

Par rapport à l'ensemble des communes des Hautes-Alpes, la ville de Gap concentre les loyers les plus élevés dans le secteur privé pour les appartements T2 (447€/mois) et T3 (580€/mois).

Toutefois, le niveau des loyers est globalement peu élevé et comparable aux agglomérations environnantes (Digne-les-Bains, Briançon, Embrun...).

Les entretiens qualitatifs menés à l'automne 2019 avec les élus de l'agglomération ont permis d'identifier les tendances du marché immobilier local et les principaux enjeux auxquels les communes font face. Il semblerait ainsi que la demande de logements en location (collectifs notamment) se heurte à une faiblesse qualitative et quantitative de l'offre.

Les dispositifs d'aide à la location

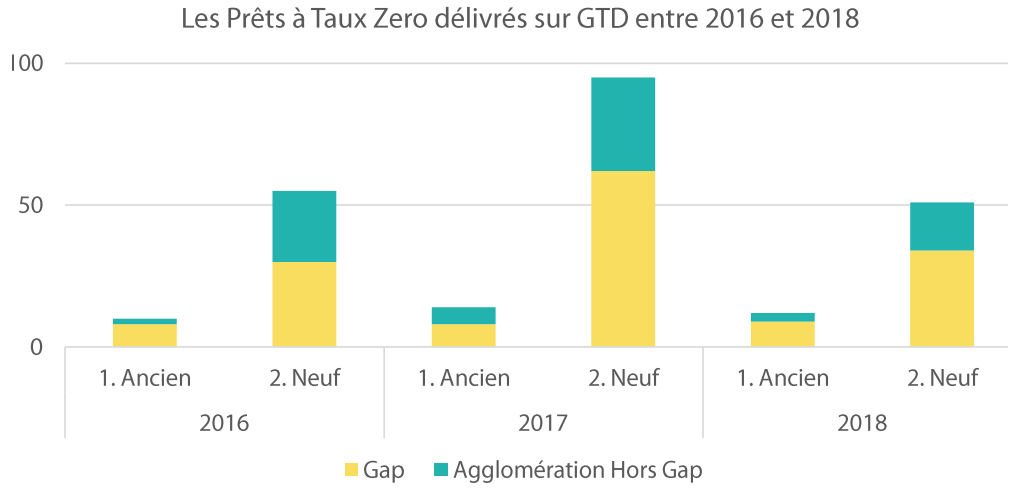
Plusieurs types d'aides et dispositifs sont mobilisables pour soutenir les ménages de Gap-Tallard-Durance dans le cadre d'une location dans le parc privé (Locapass, Visale, Mobilipass, FSL…).

Ces aides, essentiellement nationales, peuvent intervenir à différent moment de la location (financer une garantie locative, l'installation dans le logement, le maintien dans un logement…). Pour en bénéficier, les ménages doivent répondre à certains critères (revenus, compositions de ménages, secteurs d'activités, zone géographique…).

L'aide Mobilipass s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé de plus de 10 salariés se trouvant en situation d'embauche, de mutation professionnelle ou de formation dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi. Mobilipass est une aide délivrée sous forme de subvention et/ou de prêt qui prend en charge les frais d'agence ou les dépenses liées à la prestation d'un professionnel de la mobilité et, concernant, le prêt Mobilipass les frais liés à l'ancien et au nouveau logement.

En 2018, Action Logement a attribué 67 aides à la mobilité dans l'agglomération Gap-Tallard-Durance. La plupart de ces aides sont attribuées à des jeunes dans le cadre de **l'aide Mobili-Jeunes** (60 aides). Plus de la moitié de ces aides concernent des jeunes de moins de 30 ans installés à Gap et 20 à Tallard.

Celle-ci s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans en alternance (en apprentissage ou en contrat de professionnalisation) dans une entreprise privée non agricole, percevant au maximum 100% du SMIC en vigueur et locataires de leur logement lors de leur formation. Elle permet une prise en charge du loyer (ou de la redevance) à hauteur de 10€/mois au minimum et 100€/mois au maximum.

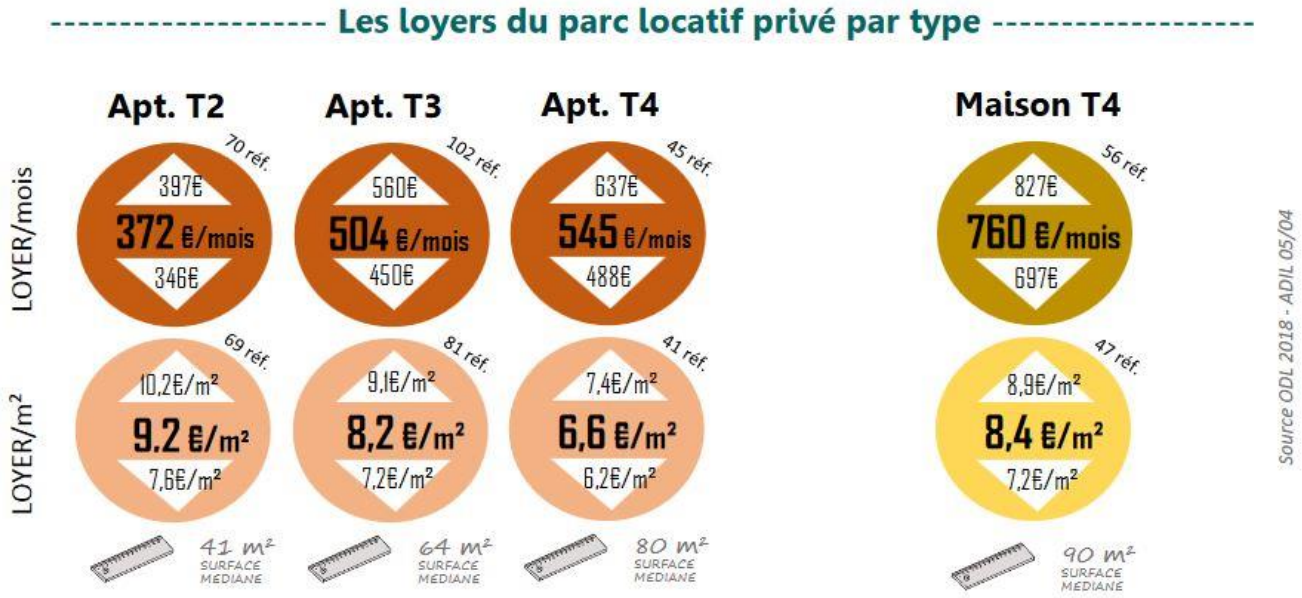


Source : PTZ 2016-2018, DREAL PACA

Observatoire des loyers Gap 2018, source ADIL 05

Loyers du parc privé à Gap		T1	T2	T3	T4	T5 et +
Appartement	Loyers en euros/m²	11,21€/mois	9,95€/mois	8,4€/mois	7,3€/mois	6,43€/mois
	Loyers mensuels	**320€/mois**	**447€/mois**	**580€/mois**	**631€/mois**	**757€/mois**
Maison	Loyers en euros/m²	nr	nr	nr	9,47€/mois	8,27€/mois
	Loyers mensuels	**nr**	**nr**	**nr**	**882€/mois**	**1009€/mois**

Observatoire des loyers des intercommunalités Gap-Tallard Durance (Hors Gap) et Champsaur-Valgaudemar 2018, source ADIL 05



7. La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

Etat des lieux des documents d'urbanisme dans les communes de Gap-Tallard-Durance en juin 2022

Au sein de l'agglomération Gap-Tallard-Durance, la plupart des communes dispose d'un document d'urbanisme applicable.

Parmi les 17 communes de l'agglomération, 14 sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme.

Dans trois communes, non dotées d'un document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme s'applique : Esparron, Vitrolles et Claret. Concernant Vitrolles, le PLU a été arrêté fin 2017 mais n'est pour l'heure toujours pas approuvé.

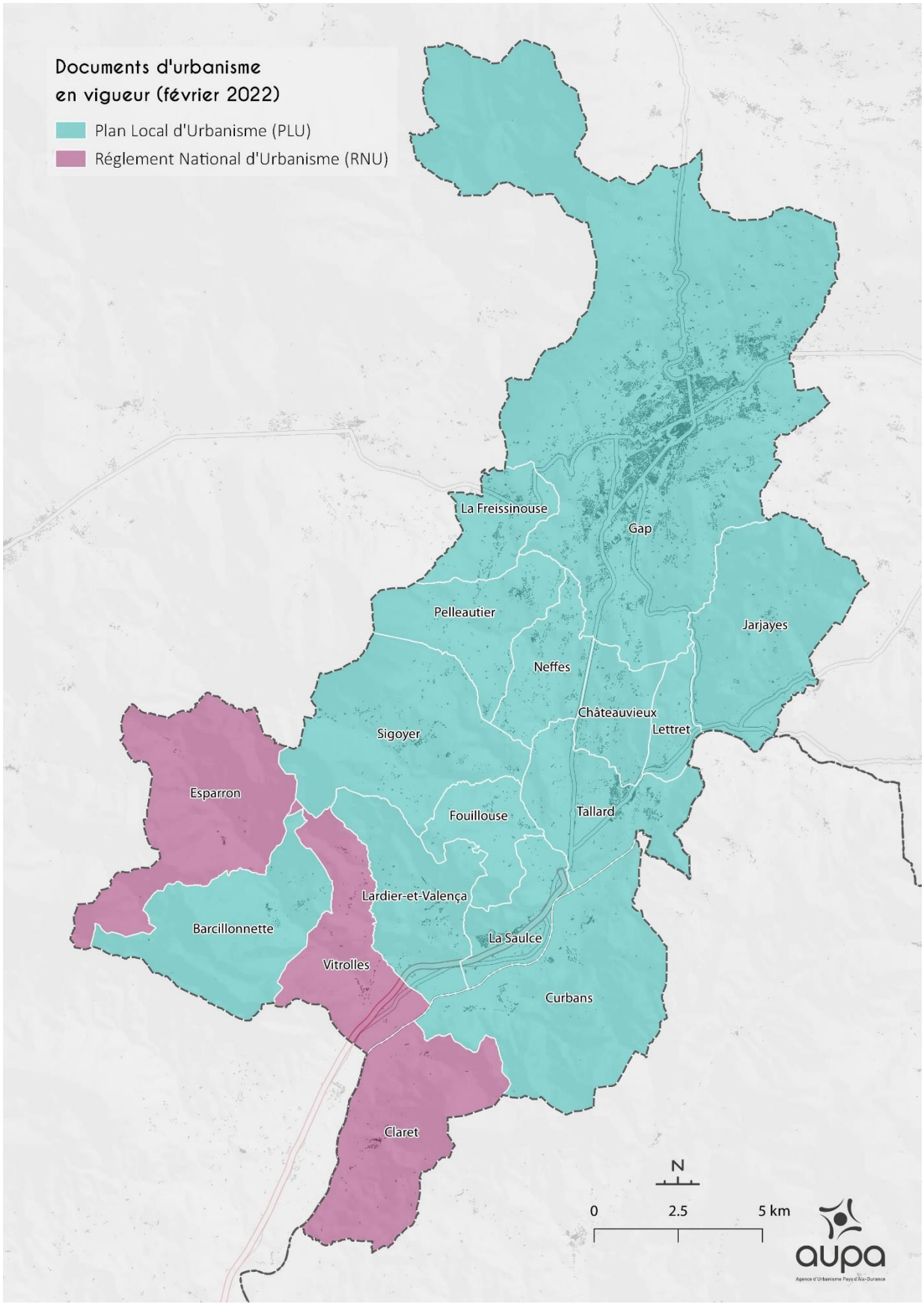
Plusieurs de ces documents font l'objet (ou on fait) d'une procédure de révision ou de modification à l'image notamment de Curbans, Lardier-et-Valença, Gap, La Saulce, Lettret, Neffes, Sigoyer ou Tallard.

La caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) au 27 mars 2017 a entrainé deux phénomènes. D'une part le passage de certaines communes en PLU, et d'autre part une accommodation au RNU pour d'autres.

Le choix entre ces deux options relève essentiellement des projets communaux (extension urbaine, réhabilitation de l'existant, souhait de contenir la croissance du territoire…), des ressources de la collectivité et de son niveau d'ingénierie en matière de planification.

Bien que seules trois communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme, auquel s'ajoute une commune en carte communale, le degré d'application des documents stratégiques supra communaux (PLH, SCoT, SRADDET…) au niveau local devra être appliqué conformément à la loi.

Ce taux de couverture de PLU permet aux communes de l'agglomération d'avoir une vision assez précise des problématiques habitat et de façon plus générale de leurs projets de développement.

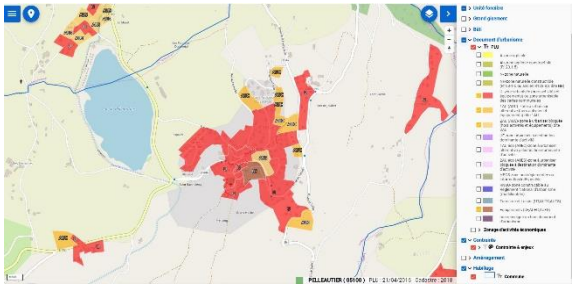

Documents d'urbanisme
en vigueur (février 2022)
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Réglement National d'Urbanisme (RNU)
La Freissinouse
Gap
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Châteauvieux
Lettret
Sigoyer
Esparron
Fouillouse
Tallard
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
aupa

Du potentiel foncier au foncier potentiellement mobilisable – note méthodologique

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

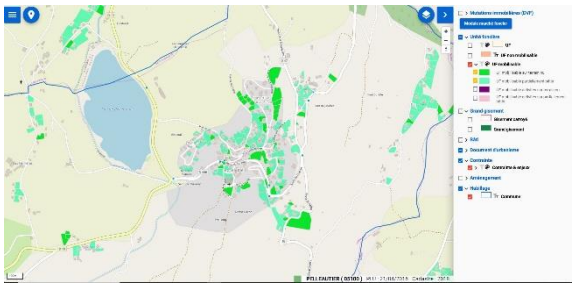
Dans ce cadre, l'analyse du potentiel foncier s'est déroulée en cinq étapes. Elles ont permis de coconstruire des données qui pourront être suivies dans le temps. Cette analyse s'est appuyée sur les données déployées dans l'outil UrbanSimul. Urbansimul est un outil d'analyse et de simulation de l'occupation du sol à l'échelle de l'unité foncière qui existe sur l'ensemble des communes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

• **ETAPE 1 :** Délimiter le périmètre d'analyse (l'enveloppe constructible).



En s'appuyant sur les documents d'urbanisme en vigueur, les tissus urbains et en extension (zones U et AU des PLU) ont été retenus à l'échelle de l'agglomération. Cette première étape permet de définir l'enveloppe constructible au sein des communes.

• **ETAPE 2 :** Identifier le potentiel foncier dans l'enveloppe constructible.



A l'intérieur des zones constructibles actuelles (U) et en devenir (AU), il a été identifié des Unités foncières sur les terrains libres de constructions ou sur des terrains partiellement bâtis qui permettait une densification des parcelles (soit une surface disponible suffisante pour accueillir du logement avec un minimum de 500 m^2). Parallèlement un regroupement de parcelles contiguës faisant plus de 2500m^2 a été réalisé pour identifier les potentiels grands gisements fonciers des communes.

• **ETAPE 3** : Consolidation du potentiel foncier repéré

Afin de contextualiser au mieux les enjeux d'inconstructibilité et de contraintes locales, une analyse complémentaire a été réalisée sur le foncier repéré. Cette analyse a intégré :

→ **Les périmètres de risques et nuisances :** PPR inconstructible, zones A et B du PEB, aléas forts (avalanche, chute de bloc, glissement, inondation, ravinement, torrentiel)

→ **Les prescriptions surfaciques** (EBC, emplacements réservés, protection patrimoniale, servitude bâtiment élevage…) et linéaires (marges reculs) des documents d'urbanisme en vigueur

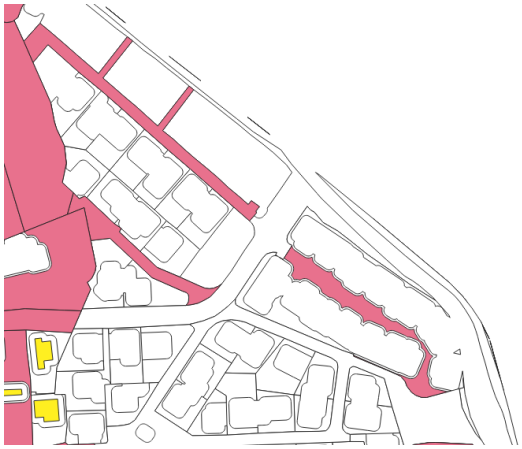
→ Les propriétés RFF, parcs et espaces verts, voirie, équipements…

→ **Les Permis de Construire / Permis d'Aménager avec une autorisation favorable** (éléments fournis par l'agglomération)

Dans le principe cette étape met hors de propos ce qui n'est ni constructible ni mobilisable, l'ensemble des potentiels serait donc constructible. Des informations sont rajoutées aux potentiels fonciers concernés par une servitude pour programme de mixité sociale, par la TVB, par une OAP…

• **ETAPE 4 :** Contrôle qualité du potentiel brut par une analyse à la parcelle pour éviter les incohérences du traitement géomatique (nettoyage de la base par photo-interprétation) :





Cette fine analyse par photo-interprétation a pour but de retirer les potentiels présentant une géométrie non mobilisable (souvent longiligne), les potentiels dans lesquels la position du bâti n'en permet pas la mobilisation, les potentiels ayant une construction ou encore le foncier « résiduel ».

• **ETAPE 5 :** Consolidation technique et validation par les communes.

Dans cette étape il s'agit de travailler avec les techniciens et les élus locaux pour prendre en compte les différents éléments ne pouvant être recensés dans une base commune aux 17 communes : les opérations d'aménagements (ZAC/PUP…), les permis d'aménager / permis de construire nouvellement déposés, bassin de rétention, équipement nécessaire à l'aménagement de la zone, les rétentions foncières, la topographie, l'accessibilité, les changements de vocation, les nouveaux projets, les études faune/flore…

Cette démarche permet de confronter le potentiel foncier aux besoins en logements et de traduire ces gisements fonciers en capacité constructive.

Les résultats : 102,46 ha de gisements fonciers identifiés sur la durée du PLH

Estimé à 500 ha mobilisables (327 ha en zone U et 173 ha en zone AU) à l'issue de la 3ème étape (contrôle qualité du potentiel brut), les gisements fonciers identifiés ont été réduits à 102,46 ha sur la durée du PLH (61,56 ha en zone U, 36,25 ha en zone AU et 4,64 ha dans des communes non couvertes par ces zonages) après l'étape de consolidation technique et validation par les communes (étape n°4).

Un coefficient de 20% a été appliqué sur le foncier identifié en zone AU pour pallier les impacts fonciers des voiries et réseaux divers (VRD).

Potentiel foncier sur les 6 prochaines années

Commune	Foncier en zone U (ha)	Foncier en zone AU (ha)	Autre foncier (ha)	Total (ha)
Barcillonnette	2,01	0,21	0,00	2,22
Châteauvieux	2,26	0,30	0,00	2,56
Claret	0,00	0,00	0,00	0,00
Curbans	3,27	2,59	0,90	6,77
Esparron	0,00	0,00	1,40	1,40
Fouillouse	1,87	0,00	0,00	1,87
La Freissinouse	1,53	1,14	0,00	2,67
Gap	24,84	22,55	0,00	47,39
Jarjayes	1,78	1,17	0,52	3,47
La Saulce	8,22	0,00	0,00	8,22
Lardier-et-Valença	2,94	0,00	0,00	2,94
Lettret	1,26	1,40	0,00	2,66
Neffes	3,57	2,18	0,00	5,75
Pellautier	2,77	1,96	0,00	4,73
Sigoyer	2,81	2,75	0,00	5,56
Tallard	1,91	0,00	1,82	3,73
Vitrolles	0,52	0,00	0,00	0,52
Total	**61,56**	**36,25**	**4,64**	**102,46**

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette situation. D'une part l'essentiel de l'offre mobilisable est privée. Elle peut ainsi être soumise à de la rétention foncière ou une non-volonté de densifier une parcelle déjà bâtie. Parfois s'ajoutent des contraintes

successorales qui compliquent la mise sur le marché de foncier pouvant être bâti. De plus, certaines parcelles sont difficilement mobilisables (dénivelé très important ne permettant pas une optimisation de leur intégralité, contrainte de desserte, réseaux trop coûteux à étendre…). Enfin, dans certaines communes, les détachements parcellaires n'ont pas encore été opérés, à l'image de Curbans ou Neffes, expliquant l'importance de la superficie des parcelles à ce jour.

En zone AU des projets identifiés sont le plus souvent accompagnés par des OAP et des outils fonciers et opérationnels d'aménagements.

Les communes ont plusieurs moyens d'intervention sur le foncier. D'une part elles peuvent en acquérir à l'amiable lorsque celles-ci souhaitent privilégier un secteur à urbaniser.

Les communes de l'agglomération peuvent également utiliser le droit de Préemption Urbain. Lorsque ce droit est exercé par une commune, le propriétaire dont le bien se situe dans la zone à préempter doit proposer en priorité la vente de son bien à la commune et n'est donc pas libre de vendre son bien à la personne de son choix et aux conditions qu'il souhaite. Lorsque le DPU est appliqué, un propriétaire souhaitant vendre son bien devra réaliser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par laquelle il notifie au bénéficiaire du droit de préemption son intention de vendre son bien et les conditions de la vente. Cependant, certaines communes de Gap-Tallard Durance n'utilisent pas le DPU (Curbans…).

Pour contraindre les propriétaires de terrains non bâtis à construire ou à mettre sur le marché leur terrain, les maires peuvent instaurer une taxe sur les terrains constructibles non mobilisés.

Le projet urbain partenarial (PUP) permet aux communes, dans le périmètre d'une opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention. C'est cet outil que la commune de Neffes à privilégier pour la création de 38 logements au cœur du village.

L'EPF peut également intervenir en amont lors de l'acquisition du terrain. Ainsi l'EPF PACA est intervenu auprès de la commune de Sigoyer pour acquérir le foncier nécessaire à son projet au centre de la commune (habitat groupé, locatif, logements sociaux) et à Gap.

Un potentiel estimé proche des 2 500 logements sur la période du PLH (2022-2027)

Sur la durée du PLH (2022-2027), le potentiel de logements estimé est légèrement inférieur à 2 500 logements. Si la ville-centre de Gap constitue une nette partie de ce potentiel (avec 1 830 logements soit 74%), l'ensemble des communes dispose de foncier pouvant permettre l'accueil de nouveaux logements avec une production comprise entre 6 logements (Claret et Esparron) à 150 logements (Tallard).

Pour rappel le SCOT de l'aire Gapençaise (hors Curbans et Claret) qui couvre la période 2013-2032 établit une fourchette de logements pour l'agglomération comprise entre 332 logements/ an et 445 logements /an, soit entre 1 990 et 2 670 logements sur la période du PLH.

Les objectifs en logements neufs du PLH de Gap-Tallard Durance se positionnent ainsi dans la fourchette haute du SCOT de l'Aire Gapençaise.

La typologie des logements projetés dans le PLH

Le potentiel de logements estimé est dominé par le collectif. La moitié des logements potentiellement réalisables est de type collectif. Les programmes mixtes de type petit-collectif combinés avec de l'individuel groupé constituent plus du tiers du potentiel. Enfin, la part restante correspond à du logement individuel.

Une volonté de proposer des logements pour répondre aux parcours résidentiels de l'ensemble de la population

En complément des logements à destination de l'accession privée, les problématiques rencontrées par les différentes catégories de population sont prises en compte.

D'une part, l'offre sociale se verra étoffée sur plusieurs communes.

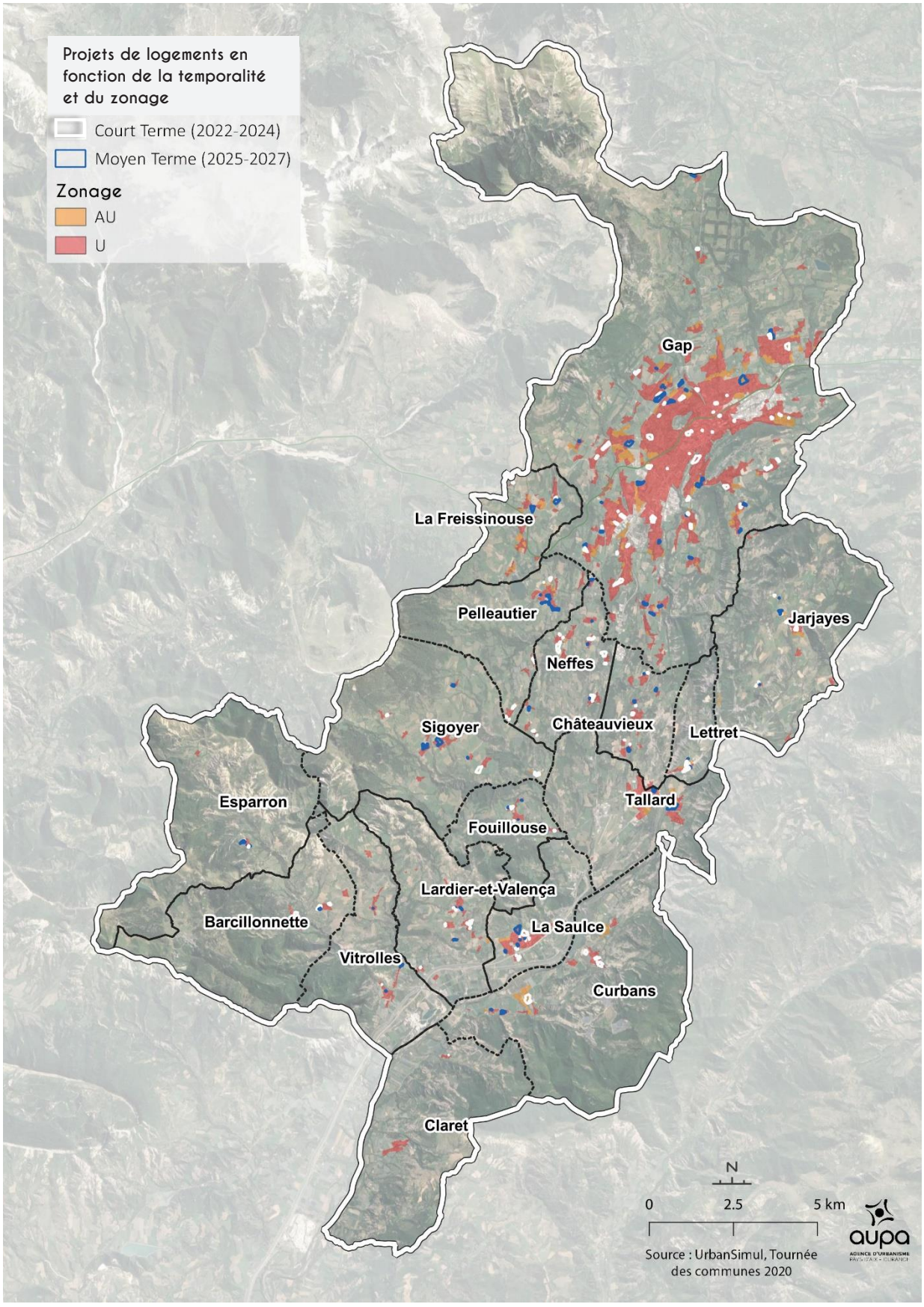
A Gap deux programmes majeurs de collectif social et mixte sont en cours : le Carré de l'Imprimerie avec 107 logements et le Projet Providence avec la réhabilitation du couvent éponyme en 86 logements.

Parallèlement, le PLU de Gap, a défini des emplacements réservés destinés à accueillir des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Celui-ci encourage la mixité sociale par l'intégration quasi systématique de logements à vocation sociale (au moins 25%) au sein des opérations d'importance de plus de 2 000m^2 de surface de plancher pour le collectif et d'au moins 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Par ailleurs, la commune de Neffes prévoit 8 logements locatifs communaux dans la greffe au cœur du village qu'elle souhaiterait pouvoir conventionner. La commune de Fouillouse a engagé une réflexion sur la possibilité de restructurer l'ancienne école en deux logements communaux.

A destination des jeunes, un projet de restructuration du FJT de Gap est en cours. La programmation est en cours définition.

Pour les ainés, plusieurs communes projettent de développer une offre en logements dédiées aux personnes âgées en perte d'autonomie afin de rester dans leur commune de résidence. La commune de Châteauvieux souhaiterait réaliser 3 ou 4 logements pour les personnes vieillissantes. Curbans a engagé une réflexion pour la réalisation d'une résidence sénior non médicalisée (T1 et T2) de 20 logements environ à loyer accessible pour la population. La commune de Lardier-et-Valença s'implique dans un projet de création d'un petit collectif comprenant 6-8 logements, qui s'adresserait exclusivement aux personnes âgées souhaitant bénéficier de services. Pelleautier a comme priorité la création d'une résidence à destination des personnes âgées autonomes. A Sigoyer, un investisseur privé porte un projet de maison de retraite médicalisée. Enfin la ville-centre de Gap par l'intermédiaire de deux projets phares (Vapimcum, 100 logements pour séniors et la Résidence Domitys, 119 hébergements) a pour ambition de répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie.


Projets de logements en fonction de la temporalité et du zonage
Court Terme (2022-2024)
Moyen Terme (2025-2027)
Zonage
AU
U
Gap
La Freissinouse
Pelleautier
Jarjayes
Neffes
Sigoyer
Châteauvieux
Lettret
Esparron
Tallard
Fouillouse
Lardier-et-Valença
Barcillonnette
La Saulce
Vitrolles
Curbans
Claret
N
0
2.5
5 km
Source : UrbanSimul, Tournée des communes 2020
aupa

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

2022 2027 **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Document d'orientations

Les principes généraux

Rappel réglementaire

Le PLH définit pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ».
Le PLH se compose d'un diagnostic habitat et foncier qui doit permettre d'aboutir, sur des bases objectives, à des scénarios et des orientations et un programme d'actions partagés par les acteurs et les élus.
Le PLH doit être compatible avec les orientations et les prescriptions définies dans le SCoT. Ses objectifs doivent être retranscrits dans les PLU. Le PLH s'inscrit également dans le cadre des politiques publiques de l'habitat définies par l'Etat et du SRADDET de la Région Sud.
Le PLH n'est ainsi pas opposable au tiers mais :

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

Le contenu réglementaire du document d'orientations

Article R302-1-2 du CCH

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

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

Processus d'élaboration de la stratégie habitat

- Créée le 1er janvier 2017 par la fusion de la Communauté d'Agglomération Gap en + Grand et de la Communauté de Communes de Tallard-Barcillonnette, la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance a décidé d'engager l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat par délibération en septembre 2018, dans le cadre de sa compétence équilibre social de l'habitat. Ce document est l'un des premiers documents stratégiques de cette agglomération de 17 communes, composée d'une ville centre de plus de 40 000 habitants, Gap, de deux bourgs principaux et d'une dizaine de petites communes de moins de 500 habitants.
- Le PLH s'est construit de manière progressive et en plusieurs étapes.
- Une première phase de diagnostic a été menée entre 2019 et 2020 et s'est traduite par une analyse des dynamiques démographiques et résidentielles mais également par une étude des marchés immobiliers locaux. Cette étape a été ponctuée par une première tournée de l'ensemble des communes de l'agglomération, réalisée à l'automne 2019, afin de comprendre leur fonctionnement et identifier les problématiques rencontrées dans chacune des communes de Gap-Tallard-Durance. Ces échanges ont également permis d'identifier les besoins en logements, les dysfonctionnements rencontrés mais aussi de cerner les attentes et projets des élus communaux. L'enjeu était par ailleurs de faire émerger un projet d'agglomération en matière d'habitat qui réponde à l'ensemble des communes. Suite aux élections municipales, les nouveaux élus ont été rencontrés afin de les associer à la démarche du PLH et de le sensibiliser aux enjeux que celui-ci recouvre.
- La seconde phase du PLH a été marquée par une seconde tournée des communes organisée durant l'automne 2020. Celle-ci a été consacrée au repérage du foncier affecté à l'habitat et aux projets de logements dans les communes.
- L'avancée du PLH a été présentée à plusieurs reprises aux élus lors de bureaux exécutifs, instances de débats et d'échanges entre les élus, pour partager les éléments de diagnostics habitat et foncier, les enjeux, les orientations et les actions du PLH et permettre une validation par les élus sur l'avancement du document.
- Un comité de pilotage s'est tenu en juillet 2021 pour présenter le diagnostic habitat et foncier, partager les enjeux et les orientations du PLH aux partenaires et acteurs de l'habitat du territoire (Préfecture, services de l'Etat, Syndicat mixte du SCoT, bailleurs sociaux, élus des communes). Un second Comité de Pilotage a été organisé le 3 mars 2022 pour présenter le projet de PLH.
- Cette démarche globale a été ponctuée par plusieurs comités techniques composés de l'Agglomération, des services de l'Etat (DDT 05) et de l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA), chargés de préparer l'ensemble de ces échanges et d'intégrer leurs résultats.
- Des échanges ont également été organisés avec la Région Sud, le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise et le Conseil Départemental 05.

Les quatre orientations du premier PLH de l'agglomération

Chacune de ces orientations se déclinent en plusieurs actions à mettre en oeuvre au cours des 6 prochaines années *(voir Programme d'Actions).*

ORIENTATION 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**

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

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

ORIENTATION 4 : **Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat**

Orientation 1

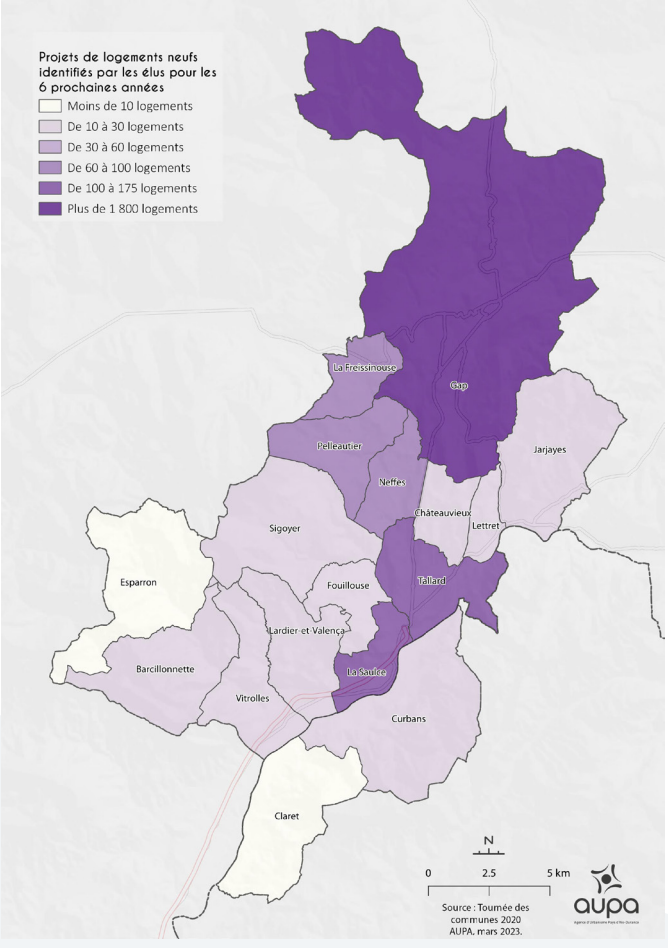
Proposer une offre de logements diversifiée pour accompagner une attractivité harmonieuse sur l'ensemble du territoire et permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel

Les trajectoires résidentielles des ménages ne sont plus aussi linéaires qu'avant. Les ménages se font, se défont et les parcours résidentiels évoluent rapidement, marqués par les évolutions sociétales (allers-retours des jeunes au domicile parental, constitution et séparation des couples, décès de l'un des conjoints, perte d'emploi et mobilité professionnelle…) impactant fortement les situations par rapport au logement.
Comme c'est le cas à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages continue de se réduire au sein de l'agglomération. Les familles monoparentales tout comme les petits ménages sont en hausse. Ainsi, à population constante, les besoins en logement augmentent.
Malgré un ralentissement du rythme de construction, le territoire a conservé une certaine dynamique, tant dans la ville centre que dans les communes périphériques. En dehors de Gap, la production neuve reste dominée par l'habitat individuel, reflet du caractère rural de l'agglomération, même si la surface des parcelles tend à se réduire du fait de la raréfaction foncière et de la hausse des prix. La diversification de l'offre constitue un réel enjeu pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population pour renforcer l'attractivité du territoire. L'offre locative est peu développée dans certaines communes, or celle-ci peut être nécessaire pour accueillir des jeunes ménages ou des personnes aux revenus plus faibles.
Depuis 2018, la ville de Gap est la seule commune de l'agglomération assujettie au respect de l'article 55 de la loi SRU. Elle doit ainsi atteindre un taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales, un taux déjà atteint, mais que la ville devra maintenir pour accompagner la croissance du parc de résidences principales et répondre aux besoins encore non satisfaits.

LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS NEUFS POUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES

A la suite des rencontres réalisées avec les communes de l'agglomération, sur la durée du PLH (2022-2027), près de 2 500 nouveaux logements devraient être construits, soit 417 logements en moyenne chaque année. La ville de Gap comptabilisera 74 % de l'offre nouvelle (1 830 logements). Tallard et La Saulce accueilleront quant à elles respectivement 6 % et 4,5 % des nouveaux logements en projet dans l'agglomération, soit 262 logements.

Commune	Objectifs logement à 6 ans	soit par an
Barcillonnette	18	3
Châteauvieux	24	4
Claret	6	1
Curbans	24	4
Esparron	6	1
Fouillouse	18	3
Gap	1830	305
Jarjayes	24	4
La Freissinouse	72	12
La Saulce	112	19
Lardier-et-Valença	18	3
Lettret	24	4
Neffes	60	10
Pellautier	60	10
Sigoyer	30	5
Tallard	150	25
Vitrolles	12	2
Gap-Tallard-Durance	**2488**	**415**



Orientation 2

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

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic territorial du PLH, et notamment les rencontres avec les élus et les acteurs de l'habitat, ont mis en lumière les constats relevés au travers des analyses statistiques autour du parc existant et sa mobilisation en matière de création de logements.
Le renforcement et la diversification de l'offre nouvelle de logements ne doit pas se traduire par un délaissement du parc de logement existant. Le développement du parc ne peut se résumer à la production de logements neufs et ne peut se concevoir sans être accompagné d'une politique de réhabilitation du parc public et privé existant, sous peine de le voir se déqualifier fortement face à un parc neuf plus performant et correspondant davantage aux modes de vie des ménages. L'amélioration du parc existant peut contribuer à la redynamisation du territoire et à accueillir et maintenir les habitants au sein de l'agglomération. Sa remobilisation permet, par ailleurs, de limiter l'étalement urbain dans un contexte de raréfaction du foncier et de hausse des prix de ce dernier. Il est ainsi nécessaire de ne pas laisser le parc existant se dévaloriser, ce qui peut nuire à l'attractivité et conduire, par effets cumulatifs à une aggravation des dysfonctionnements pouvant exister. Cela renvoie également aux problématiques de précarité énergétique et d'adaptation de ce parc aux évolutions des modes de vie.

Orientation 3

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

Le PLH a été l'opportunité d'aborder les conditions d'habitat des publics dits « spécifiques » et d'évoquer notamment la problématique du vieillissement de la population à l'œuvre sur le territoire. Gap-Tallard-Durance va devoir prendre en compte ce phénomène et anticiper l'évolution des modes de vie de ces ménages aux profils très divers (évolution du niveau de vie, disparition de l'un des conjoints, perte d'autonomie pour certains d'entre eux nécessitant des réponses adaptées à ces besoins, souhaits de certains ménages de vieillir à domicile…).
Au-delà des personnes âgées, Gap-Tallard-Durance accueille plus de 40 % des jeunes âgés de 15 à 29 ans du département. Ceux-ci présentent des profils distincts, ayant également des attentes et besoins différenciés (étudiants, alternants, jeunes actifs en début de carrière professionnelle, lycéens, jeunes sans-emplois…) auxquels l'agglomération doit répondre si elle souhaite maintenir cette population sur le territoire.
Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence que près de 14 % des ménages fiscaux de l'agglomération sont en situation de pauvreté et dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Les jeunes sont davantage concernés par ce phénomène puisque 21 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont en situation de pauvreté.
Une offre d'hébergement et de logements est également développée sur le territoire pour accueillir les plus fragiles, notamment les personnes souffrant de pathologies spécifiques, les personnes isolées, les femmes victimes de violences conjugales, les personnes sans domicile etc., et dont les besoins sont pour l'instant difficiles à estimer. Cette analyse, en lien avec le PDALHPD, pourrait être menée de manière plus approfondie dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier qui sera mis en place dans le cadre du PLH.
Récemment adopté, le schéma départemental des gens du voyage définit des mesures à mettre en œuvre sur le territoire pour répondre aux besoins identifiés, auxquels la communauté d'agglomération se doit de répondre.

Orientation 4

Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat

L'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat de l'agglomération a mobilisé autour d'elle une diversité d'acteurs et au premier chef les élus de chacune des communes de Gap-Tallard-Durance, mais également des partenaires publics (services de l'Etat, SCoT Gapençais…) et privés (bailleurs sociaux…), en tant qu'acteurs de l'habitat à leur propre échelle d'intervention.
Cette phase de construction du PLH a constitué une réelle opportunité pour renforcer le dialogue entre les élus et construire une approche partagée et transversale des problématiques et des enjeux d'habitat de l'agglomération, des orientations et des perspectives de développement du territoire en matière d'habitat, indispensable pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intercommunale. Son élaboration a également permis aux élus des communes de disposer d'un éclairage sur la situation de l'habitat au sein de leur propre commune, ainsi que sur l'ensemble des communes de l'agglomération.
Cet espace de discussions qui s'est développé durant l'élaboration du PLH, doit se pérenniser lors de sa mise en œuvre opérationnelle durant les 6 années à venir pour permettre d'évaluer les orientations et actions du PLH, de l'orienter, de le réajuster en fonction des préoccupations, du contexte et de l'évolution du territoire.
Au travers des rencontres réalisées avec les élus durant les tournées des communes, lors des comités de pilotage, réunissant une diversité d'acteurs de l'habitat du territoire, mais également lors des bureaux exécutifs, les élus ont insisté sur la nécessité de bénéficier d'appuis de la part de l'agglomération afin de les aider à réaliser des projets et les mener à bien.

La définition des objectifs de production

Rappel des éléments de cadrage

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC HABITAT ET FONCIER

Concernant les dynamiques territoriales à l'œuvre sur le territoire intercommunal :

- Une population concentrée à près de 80 % dans la ville centre de Gap.
- Une agglomération qui continue de gagner des habitants, malgré un ralentissement de la dynamique démographique par rapport aux périodes précédentes (+0,4 %/an entre 2012 et 2017).
- Un dynamisme qui n'est pas uniquement assuré par la ville centre : les communes périphériques ont accueilli la grande majorité des nouveaux habitants de l'agglomération.
- Un essor démographique marqué par un solde naturel et migratoire positifs.
- Des nouveaux habitants originaires à plus de 60 % de la Région Sud, et parmi eux la moitié viennent de la métropole Aix-Marseille ou des EPCI limitrophes à Gap-Tallard-Durance.

Concernant la structure sociodémographique de l'agglomération :

- À Gap-Tallard-Durance, comme ailleurs, le vieillissement de la population et le desserrement des ménages s'accentue : seule la classe d'âge des plus de 60 ans voit ses effectifs augmenter (+2,1 %/an entre 2011 et 2016), la taille moyenne des ménages continue de se réduire, les ménages d'une seule personne (+1,6 %/an) et les familles monoparentales (+2 %/an entre 2011 et 2016) sont en augmentation.
- Une pauvreté qui touche davantage les locataires (26 % d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté, 5,3 % des propriétaires) et les jeunes de moins de 30 ans (20,8 % d'entre eux).
- Davantage de ménages bénéficiaires d'une aide au logement dans l'agglomération (20 %) que dans le département (16 %).

Concernant le parc existant :

- Un territoire à vocation résidentielle (87 % de résidences principales en 2016), dans un département impacté par le tourisme hivernal et les stations de montagnes.
- Une vacance en progression (+0,7 %/an), même si celle-ci augmente moins rapidement que dans le département (+2,7 %/an entre 2011 et 2016). Celle-ci est en recul dans la ville centre, mais est en hausse dans plusieurs communes périphériques.
- Des problématiques d'habitat indigne et dégradé dans les centres anciens.
- Une seule commune soumise à l'article 55 de la loi SRU et au respect du taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de logement, à savoir Gap, qui aujourd'hui a atteint cet objectif mais doit pour autant maintenir un effort de production pour répondre à la demande encore non satisfaite.
- Un parc social concentré principalement à Gap et composé essentiellement de logements à destination des familles (2/3 de T3 et T4), qui peinent à répondre aux demandes orientées vers les petites typologies.
- Des problématiques de vulnérabilité énergétique touchant plus du quart des ménages de l'agglomération et un parc vieillissant très consommateur d'énergies.
- Des actions publiques engagées sur la revalorisation des centres et du parc existant (Action Cœur de Ville et ANRU à Gap, Petite Ville de Demain et OPAH-RU à Tallard).

Concernant la construction neuve :

- Un rythme de production qui reste dynamique, porté par la ville de Gap à l'origine de trois quarts de l'offre nouvelle, et une constance de la production neuve dans les autres communes de l'agglomération.
- Un marché porté par l'habitat collectif à Gap et principalement porté par l'individuel dans les autres communes de l'agglomération.

Concernant les marchés immobiliers :

- Un territoire peu tendu au regard des indicateurs nationaux.
- Un marché des transactions porté par les acquisitions dans le parc existant (90 % des transactions).

Concernant le diagnostic foncier :

- 102,46 ha de gisements fonciers identifiés pour la réalisation des objectifs logements du PLH.
- En zone U, des terrains non mobilisables en raison de phénomènes de rétention foncière de la part des propriétaires privés, de contraintes successorales, d'absence de volonté de densification de parcelles déjà bâties, de surenchérissement des coûts du fait de l'accessibilité, d'un dénivelé trop important, de réseaux trop coûteux à étendre, du marché foncier etc.
- La moitié des logements prévus sur les 6 prochaines années est formé de logements collectifs et un tiers de l'offre neuve composée de programmes mixtes.
- Une offre sociale amenée à se développer à Gap essentiellement (près de 260 logements locatifs sociaux prévus entre 2022 et 2024), mais également dans les autres communes de l'agglomération.
- Des projets à destination des publics spécifiques, et notamment des plus âgés.

Les grands enjeux issus de la phase de diagnostic habitat et foncier

Au regard du diagnostic partagé et enrichi avec les acteurs de l'habitat et du logement de l'agglomération, des enjeux ont été identifiés pour chacune des parties du diagnostic habitat et foncier.
Cette phase a permis de dégager quatre orientations majeures pour Gap-Tallard-Durance.

PARTIE 1

Les dynamiques territoriales à l'œuvre et impacts sur le logement

Créer des conditions favorables à l'accueil et au maintien de la population pour assurer la pérennité des équipements et services dans l'ensemble des communes de l'agglomération (volonté de la ville centre de ne pas concentrer la croissance)

Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire auprès des jeunes ménages

Anticiper l'évolution des besoins en matière de logements face aux évolutions démographiques et à l'évolution des modèles familiaux

Garantir des conditions d'habitat abordables pour les ménages les plus précaires

PARTIE 2

Le parc de logements de Gap-Tallard-Durance

Diversifier l'offre de logements (en termes de formes urbaines, de typologie, de statuts d'occupation) pour répondre à la diversité des besoins et anticiper les évolutions démographiques à l'œuvre (vieillissement, accroissement du nombre de petits ménages, de familles monoparentales…)

Encourager la rénovation du parc afin d'améliorer les performances énergétiques des logements existants, de prévenir la dégradation du parc bâti, améliorer les conditions de vie des ménages occupants et renforcer l'attractivité résidentielle des communes de l'agglomération

Lutter contre le logement indigne et les situations de mal logement

Développer une offre de logements abordables pour l'ensemble des ménages

Mener des actions de résorption de la vacance

PARTIE 3

L'occupation du parc de résidences principales

A Gap, maintenir un effort de production de logements sociaux pour accompagner la croissance du parc de résidences principales (et maintenir à minima un taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc à l'horizon 2034) et répondre aux objectifs qui ne sont pas satisfaits

Adapter la structure de l'offre nouvelle et existante pour répondre à la diversité de la demande locative sociale (tension offre/demande sur les T2/T3, financement des logements sociaux, vieillissement de la population en place…)

Poursuivre la remise à niveau du parc pour améliorer les performances énergétiques des logements, diminuer la facture énergétique des ménages et améliorer le confort de vie des occupants

Favoriser la mixité (sociale) dans le parc social, tant d'un point de vue des catégories de logement (PLAI, PLUS, PLS), que des opérations, en apportant une diversification de l'occupation à l'échelle de la résidence (pouvoir retrouver sur le même pallier du locatif social, privé, de l'accession privée, sociale…)

PARTIE 4

Performance énergétique et consommation d'énergie, le logement un secteur énergivore et coûteux pour les habitants

Poursuivre l'amélioration du parc existant, tant public que privé, pour lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort des logements, s'inscrire dans une dynamique vertueuse face au changement climatique et la lutte contre l'étalement urbain

PARTIE 5

L'accès et le maintien dans le logement

Prendre en compte les spécificités des publics dans l'accès et le maintien dans le logement et proposer une offre adaptée à leurs besoins

PARTIE 6

La dynamique des marchés locaux de l'immobilier

Améliorer la connaissance des marchés immobiliers et élaborer un suivi de l'évolution des prix et des transactions réalisées dans les communes de l'agglomération

Maintenir la dynamique productive et encourager le développement d'opérations plus vertueuses et plus respectueuses vis-à-vis de la demande et des besoins en termes de qualité d'usage des logements, renforcés par l'épidémie de Covid-19

Conforter la croissance de l'ensemble des communes et notamment la position des communes bourgs principaux et relais, pour diffuser l'offre résidentielle et de services en dehors de Gap

PARTIE 7

La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

Favoriser le déblocage de foncier privé pour permettre le développement prioritaire des zones les mieux desservies (zone U)

Mener une politique d'acquisition foncière sur les sites à enjeux par les collectivités / EPF PACA

Préserver le cadre de vie rural des communes par une densification raisonnée

Favoriser les conditions de mixité sociale : offrir du locatif (privé/public) et de l'accession et répondre aux besoins des habitants du territoire (personnes vieillissantes…) au sein d'opérations d'ensemble ou d'une résidence

Les principes retenus pour construire le scénario des besoins en logements

CE QUE DIT LE SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE

Le SCoT de l'Aire Gapençaise a été approuvé en décembre 2013 et couvre un périmètre de 78 communes (dont 68 sur lesquelles s'applique le SCoT en vigueur). La mise en révision du SCoT, engagée en novembre 2019, a été rendue nécessaire par l'intégration de 10 nouvelles communes, dont Claret et Curbans, et le retrait de certaines présentes dans le périmètre initial du SCoT ainsi que par la prise en compte des documents de rang supérieur, dont le SRADDET.
Le SCoT s'est fixé pour objectif d'atteindre entre 10 530 logements (soit environ 585 logements/an) et 14 190 logements (soit 790 logements/an) supplémentaires d'ici 2032 à l'échelle du SCoT et a établi une armature rurale et urbaine hiérarchisée en 6 catégories, dans lesquelles les 15 communes de l'agglomération se répartissent en partie :

- Les communes touristiques et de loisirs.
- Les villages, à savoir Fouillouse, Lardier-et-Valença, Vitrolles, Barcillonnette, Lettret et Esparron.
- Les bourgs locaux, à savoir Neffes, Pellautier, Sigoyer, Châteauvieux, La Freissinouse et Jarjayes.
- Les bourgs relais, à savoir La Saulce.
- Les bourgs principaux, à savoir Tallard.
- La ville centre, à savoir Gap.
- Aucune des communes de Gap Tallard Durance ne correspond au niveau « communes touristiques et de loisirs » défini dans le SCoT.

Afin de conforter cette armature, le territoire doit disposer d'une offre de logements suffisante pour répondre aux évolutions démographiques et à la dynamique économique de l'aire gapençaise. Cette offre résidentielle nouvelle inclut :

- La production neuve (notamment par densification de parcelles déjà bâties, renouvellement du bâti existant par démolition-reconstruction, construction sur foncier non bâti) ;
- Le réinvestissement du parc bâti (réaffectation des logements vacants et/ou résidences secondaires en résidences principales, changement de destination des anciens bâtis agricoles n'ayant plus un tel usage…).

Les objectifs d'offre en nouveaux logements du SCoT à horizon 2032 pour les communes de l'agglomération Gap-Tallard-Durance

Armature	Communes	Objectifs logements bas 2032	Objectifs logements dynamiques 2032
Villages	Fouillouse	30	45
	Lardier-et-Valença	45	65
	Vitrolles	35	50
	Barcillonnette	20	30
	Lettret	30	40
	Esparron	5	10
Bourgs locaux	Neffes	115	155
	Pellautier	90	120
	Sigoyer	100	135
	Châteauvieux	65	90
	La Freissinouse	75	100
	Jarjayes	70	90
Bourgs relais	La Saulce	205	285
Bourgs principaux	Tallard	320	430
Ville centre	Gap	4 770	6 390

SOURCE : SCOT AIRE GAPENÇAISE

Le SCoT émet par ailleurs des recommandations aux communes pour l'accroissement de l'offre locative sociale en produisant :

- au moins 20 % de logements locatifs à vocation sociale dans la ville centre ;
- entre 15 et 20 % de logements locatifs à vocation sociale dans les bourgs principaux et relais ;
- au moins 10 % de logements locatifs à vocation sociale dans la construction neuve dans les bourgs locaux et les villages.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT insiste sur la nécessité pour les communes d'améliorer le patrimoine existant pour notamment faire face à la précarité énergétique des ménages, permettre le maintien à domicile des personnes âgées, lutter contre l'habitat indigne et dégradé, améliorer les performances énergétiques du bâti existant et optimiser la possibilité de recourir aux énergies renouvelables.

Le SCoT indique également que les collectivités doivent poursuivre ou engager des politiques et actions de réhabilitation et d'amélioration thermique de l'ensemble de leur parc d'avant 1975 mais aussi de poursuivre et développer des politiques et actions favorisant la requalification des ilots et quartiers présentant des dysfonctionnements en ayant recours aux outils les plus adaptés aux situations locales.

CE QUE DIT LE SRADDET DE LA RÉGION SUD

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud a été adopté le 26 juin 2019. Il définit des objectifs et des règles à moyen (2030) et long terme (2050) à destination des acteurs publics de la région. Ce document est opposable aux documents de planification territoriaux infrarégionaux.

Celui-ci fixe de grands objectifs à l'échelle de la Région :

- Diminuer de 50 % le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles à 375 ha/an à horizon 2030 ;
- Un objectif de croissance démographique de +0,4 %/an à l'échelle régionale ;
- À horizon 2030, +30 000 logements par an, dont 50 % de logements abordables ;
- À horizon 2050, une rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Une offre de transports intermodale à horizon 2022.

La Région Sud a été scindée en 4 grands espaces : l'Espace Azuréen, l'Espace Provençal, l'Espace Rhodanien et l'Espace Alpin.

L'agglomération Gap-Tallard-Durance fait partie de l'Espace Alpin.

Sur l'Espace Alpin, le SRADDET projette +33 000 habitants supplémentaires à horizon 2030 (et + 65 000 en 2050), calculé sur la base d'un taux de croissance annuelle de référence de +0,6 %/an.

Cela représente, sur l'ensemble de l'Espace Alpin, un objectif de 3 000 logements neufs et réhabilités/an.

Gap-Tallard Durance représente environ 16,5% de ces résidences principales et près de 10% du parc total de logements de l'espace alpin. En effet, l'agglomération concentre des logements occupés par des ménages pour de la résidence principale quand le reste de l'espace alpin défini dans le SRADDET enregistre une forte représentation de résidences secondaires (38% des logements de l'espace alpin sont des résidences secondaires).

Pour le PLH de Gap-Tallard-Durance, les objectifs de production neuve de l'agglomération sur les 6 prochaines années représentent un volume d'environ 2 499 logements, soit environ 417 logements en moyenne chaque année. A cela s'ajoute un objectif de sortie de vacance d'environ 100 logements sur les 6 ans, soit une moyenne de 16 logements chaque année. Une cinquantaine de logements locatifs sociaux devraient être réhabilités en moyenne chaque année (sur la base d'environ 315 logements minimum qui devraient être réhabilités sur la durée du PLH).

LES BESOINS EN LOGEMENTS PROSPECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS

L'analyse des besoins prospectifs quantitatifs et qualitatifs définit un objectif de production de près de 430 logements par an en moyenne sur la durée du PLH.

Ce besoin en logements intègre :

- La réponse au scénario de croissance démographique retenu dans le SRADDET (+0,6 %/an de croissance), soit 117 logements/an en moyenne pour accueillir cette nouvelle population. Ce scénario de croissance démographique affiche une ambition plus volontariste que les évolutions des périodes passées (+0,4 %/an entre 2013 et 2018 et entre 2012 et 2017).
- L'estimation du « point mort » qui correspond au nombre minimum (et théorique) de logements nécessaires pour ne pas perdre des habitants. Il est évalué à 310 logements/an. Les besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la variation des résidences secondaires et des logements vacants sont pris en compte pour l'évaluation de ce besoin.

Les principes retenus pour construire le scénario de développement et les besoins en logements se sont construits sur une estimation des besoins quantitatifs prospectifs, qualitatifs recensés et l'ambition de l'agglomération en matière démographique et de réduction du nombre de logements vacants. Cette analyse s'est appuyée sur les évolutions et dynamiques des périodes récentes qui ont été observées en visant les objectifs démographiques et les besoins en logements identifiés dans les documents structurants (SCoT, SRADDET).

Le scénario de développement projeté dans le cadre du PLH 2022-2027 prend ainsi en compte, 5 principales variables :

1. Les objectifs démographiques exprimés dans le SRADETT : +0,6 %/an dans l'espace alpin,

2. Un objectif en terme de logements neufs plus ambitieux que sur la période récente : 417 logements/an qui correspondent à l'avancée, au financement et à la capacité du territoire à accueillir de nouveaux logements (équipements, infrastructures...).

3. Un objectif en termes de remise sur le marché d'au moins 100 logements vacants, soit près de 16 logements/an. Cette reconquête est un enjeu pour l'agglomération et s'inscrit dans une feuille de route de dispositifs actuels ou à venir à des niveaux différents pour chaque commune. Cet objectif permettrait à terme un niveau de vacance moyen de 7,5 % contre 8,1 % aujourd'hui.

4. Une évolution des résidences secondaires similaire à celle enregistrée par le passé : +7 logements/an.

5. Un tassement de l'évolution de la taille moyenne des ménages (2,02 à l'horizon 2027) nombre de personnes par ménages (2,04 en 2018, 2,11 en 2013).

DES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE SORTIE DE VACANCE

En ce qui concerne le parc de logements vacants, l'agglomération présente un taux de vacance relativement élevé (8 % en 2016). Cela représente près de 2 200 logements sur l'ensemble de l'agglomération.

Le PLH se donne pour objectif de remettre sur le marché environ 100 logements vacants sur les 6 prochaines années, en ciblant les noyaux villageois, afin de passer en-dessous du taux actuel de 8 % de vacance sur Gap-Tallard-Durance et d'atteindre un taux de 7,5 % de logements vacants. Cela représenterait ainsi une remise sur le marché d'environ 16 logements en moyenne chaque année entre 2022 et 2027. Cet objectif constitue une offre complémentaire à la production neuve.

LE SCÉNARIO RETENU AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENT SOCIAL ET RÉHABILITATION

Les objectifs globaux de production de logements pour le 1er PLH de l'agglomération sont les suivants :

- Construire 2 488 logements sur les 6 prochaines années, soit environ 415 logements neufs en moyenne chaque année, dont les trois quarts portés par la ville de Gap.
- Remettre sur le marché environ 100 logements vacants, en ciblant prioritairement les noyaux villageois.
- Maintenir un taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux à Gap afin de répondre à l'article 55 de la loi SRU tout en favorisant la création de logements sociaux sur les autres communes.
- Parmi l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux, produire à minima 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS à Gap.
- Parmi l'offre locative sociale neuve, produire en moyenne 15% de PLAI sur l'ensemble de l'agglomération.
- Favoriser la réhabilitation du parc existant. Dans le parc public, un minimum de 315 logements sociaux réhabilités sur la durée du PLH. Dans le parc privé, mobilisation du PIG 05 sur le volet réhabilitation énérgétique du parc privé. Dans le patrimoine locatif communal, soutien et réhabilitation des logements communaux.

La loi du 22 août 2021, dite Loi Climat et Résilience, prévoit un article de programmation destiné à atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nettes des sols en 2050 (ZAN). Il prévoit que le rythme d'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi "doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date.

LES PRÉCONISATIONS EN TERMES DE DENSITÉ DÉFINIE DANS LE SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE

Pour le SCoT de l'aire gapençaise, le réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain, densification de grandes parcelles déjà bâties) doit être privilégiée à la consommation de nouveaux espaces non bâtis et/ou non équipés à usage encore agricole ou naturel. Le foncier non bâti doit également être utilisé de façon économe, par une augmentation des densités bâties. D'autres parcelles de grandes superficies connaîtront quant à elles un découpage parcellaire qui réduira l'emprise du projet de logements identifié, au moment de l'élaboration du PLH.

Le PLH doit être compatible avec le SCoT. Or le SCoT fixe aux documents d'urbanisme communaux (PLU) des objectifs de densités moyennes. Ces objectifs de densité sont différenciés selon la place occupée par une commune dans l'armature urbaine et rurale définie dans le SCoT .

Armature urbaine et rurale	Densité moyenne pour les nouvelles constructions dans les zones U libres et AU libres
Ville centre : Gap	25 logements/ha
Bourgs principaux : Tallard	20 logements/ha
Bours relais : La Saulce	15 logements/ha
Bourgs locaux : Neffes, Pelleautier, Sigoyer, Châteauvieux, La Freissinouse, Jarjayes	Au moins 15 logements/ha
Villages : Fouillouse, Lardier-et-Valença, Vitrolles, Lettret, Barcillonnette, Esparron	

Le respect des objectifs de densité définis dans le SCoT constitue un enjeu majeur de développement maîtrisé du territoire, en particulier pour les communes de première couronne (notamment Châteauvieux, Jarjayes, Sigoyer et Neffes). Les objectifs de densité définis dans le SCoT doivent être intégrés par les communes dans leur PLU.

Plusieurs outils sont à disposition des communes pour favoriser la densité.

Le recours aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) est l'outil le plus adapté. L'OAP peut être mise en place au travers d'une modification simplifiée du PLU. Elle favorise la diversification des formes d'habitat au sein d'une même opération, permettant d'atteindre l'objectif de densification.

Le recours à un phasage de l'ouverture à l'urbanisation (zones AU) peut également être envisagé afin de maîtriser la consommation foncière.

Dans certaines communes, le PLH fait état de densités peu élevées au regard des objectifs de densités définis par le SCoT de l'Aire Gapençaise. Ceci s'explique notamment par le fait que sur certaines parcelles très peu de logements sont prévus durant les six années à venir. D'autres logements sont projetés à long terme, au-delà des 6 ans du PLH, sur ces mêmes parcelles. Par ailleurs, certaines parcelles, prises dans leur intégralité, peuvent présenter une déclivité qui ne permettra pas un usage intégral de ces parcelles et seule une partie de ce foncier sera réellement mobilisé lors des constructions. D'autres parcelles de grandes superficies connaîtront quant à elles un découpage parcellaire qui réduira l'emprise du projet de logements identifié, au moment de l'élaboration du PLH.

La constitution de l'observatoire est une nécessité et permettra d'élaborer une méthodologie harmonisée et partagée par tous (Agglomération, communes, SCoT de l'Aire Gapençaise, services de l'Etat, Région Sud...) pour suivre l'avancée des projets et évaluer la consommation d'espace, un enjeu d'autant plus important dans le cadre du ZAN (zéro artificialisation nette). Des travaux sont en effet actuellement à l'oeuvre pour adopter une méthode de calcul harmonisée pour évaluer la consommation foncière pour le ZAN. Ces travaux sont menés à l'échelle nationale, régionale et locale

RAPPEL DE LA MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DU FONCIER ET DE SES RÉSULTATS

Cette méthode travaillée avec les communes et les services de l'État a fait ressortir les gisements fonciers mobilisables à destination des logements sur la durée du PLH. Il s'agit d'une identification de l'offre foncière, de son utilisation, de la mutabilité des terrains et d'une capacité à accueillir les logements définis dans la programmation du PLH, tels que préconisés dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

102 hectares ont été identifiés entre 2022 et 2027 (dont 61 en zone U et 36 en zone AU).
La zone AU présente davantage de visibilité pour les élus (OAP, acquisitions foncières anticipées, outils d'aménagement...) que la zone U qui concentre des terrains souvent propriétés de particuliers.

Les gisements repérés dans le PLH ne constituent par la réalité exacte du foncier qui sera mobilisé pour la construction des logements projetés durant les six années à venir. Ils ne constituent pas la consommation foncière réelle projetée sur l'agglomération. Ces gisements devront en effet répondre aux documents d'urbanisme en vigueur (PLU), qui doivent eux-mêmes intégrer les objectifs du SCoT en terme de densité et les récentes implications de la loi Climat et Résilience (ZAN).

Ces gisements ont été définis au regard du parcellaire actuel. Ils n'ont pas fait l'objet de découpage post-projet de logement dans la mesure où la connaissance de ces projets et la surface foncière retenue in fine n'étaient pas arrêtés au moment de l'élaboration du PLH. De ce fait, la densité calculée ne peut être considérée comme un reflet de la réalité.

Ces gisements fonciers devront tenir compte des attendus de la loi Climat et Résilience. Celle-ci implique que la consommation foncière 2021-2031 soit au moins inférieure à la moitié de la consommation de la décennie précédente. Le SRADDET de la Région Sud, le SCoT de l'Aire Gapençaise et les PLU des communes devront intégrer cette nouvelle réglementation (soit avant août 2027 pour les PLU).

Détail de la programmation en logements pour le 1er PLH de l'agglomération Gap-Tallard-Durance

La production de logements neufs au regard des objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise

Les objectifs définis à l'échelle de l'agglomération s'inscrivent dans les objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise et de la répartition de la production de logements à l'échelle intercommunale.

Conformément à la volonté de l'agglomération de développer les parcours résientiels sur l'ensemble des communes, une répartition légèrement différente est prévue sur la durée du PLH. Dans les projections du SCoT, la ville de Gap est à l'origine de 80 % de la production de logements sur l'agglomération et les bourgs locaux le sont à hauteur de 9 %. Sur les six prochaines années, la ville de Gap sera à l'origine de 74 % de l'offre nouvelle et les bourgs locaux, porteront 11 % de la construction neuve du territoire. Malgré cette répartition, les équilibres territoriaux ne sont pas bouleversés et ne remettent pas en cause l'armature urbaine et rurale définie dans le SCoT. **Il est rappelé, en outre, que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCoT.**

Les objectifs globaux de production de logements sur les 6 prochaines années (neuf, sortie de vacance, réhabilitation dans le parc locatif social et communal)

Durant les 6 prochaines années, près de 2 500 nouveaux logements neufs sont prévus à l'échelle de l'agglomération. Les trois quarts sont prévus à Gap, qui concentre 80 % de la population du territoire.

À cette offre neuve s'ajoute un objectif de sortie de vacance d'une centaine de logements sur les 6 prochaines années, soit environ 16 logements remis sur le marché en moyenne chaque année. Sur les 6 ans du PLH, au moins 315 logements locatifs sociaux devraient faire l'objet d'une réhabilitation sur l'ensemble de l'agglomération.

La production de logements locatifs sociaux sur les 6 prochaines années

À l'échelle de l'agglomération, seule la ville de Gap est assujettie à l'article 55 de la loi SRU et doit donc respecter un taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales à horizon 2034. Si la ville de Gap a déjà atteint ce taux, elle devra tout de même veiller à maintenir 20 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

Durant les trois premières années du PLH (2022-2024), 255 logements locatifs sociaux sont prévus à Gap, soit 28 % de l'offre nouvelle projetée durant ces trois années. Le PLU de la ville de Gap prévoit également 25 % de logement sociaux sur les opérations supérieures à 2 000m² de surface plancher ou de 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Sur Gap, l'offre locative sociale devra compter à minima 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS. Les objectifs concernant la part de PLAI dans la production de logements sociaux sont de 15% en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération

Armature SCoT	Nombre total de logements neufs sur le PLH (hors Curbans et Claret)	Soit par an	% de logements sur le total du PLH (hors Curbans et Claret)	Objectif annuel bas SCoT	Répartition dans le SCoT à l'échelle de l'agglomération	Objectif annuel dynamique SCoT	Répartition dans le SCoT à l'échelle de l'agglomération
Ville centre	1 830	305	74,5%	265	80%	355	80%
Bourg principal	150	25	6,1%	18	5%	24	5%
Bourg relais	112	19	4,6%	11	3%	16	4%
Bourg local	270	45	11,0%	29	9%	38	9%
Villages	96	16	3,9%	9	3%	13	3%
Total Agglomération (hors Curbans et Claret)	2 458	410	100%	332	100%	446	100%
Curbans	24	4					
Claret	6	1					
Total Agglomération	**2 488**	**415**					

	Nombre total de logements neufs sur le PLH	Nombre de logements sortie de la vacance	Rénovation / Réhabilitation dans le parc locatif social	Réhabilitation dans le parc locatif communal
Ville centre	1 830	Objectif : remettre sur le marché 100 logements vacants, en priorité dans les noyaux villageois	Environ 315 logements réhabilités sur les 6 prochaines années **	Entre 5 et 10 logements communaux à réhabiliter (rencontres avec les maires)
Bourg principal	150			
Bourg relais	112			
Bourg local	270			
Villages	96			
Curbans	24			
Claret	6			
Total Agglomération	**2 488**	**100**	**Environ 315**	**Entre 5 et 10**

*** Ce volume comprend : 142 logements dans le cadre du PRU du Haut Gap, la réhabilitation de 72 logements de la résidence Super Gap à Gap, de 8 logements dans la résidence Fontchaude à La Saulce, de 93 logements d'Erilia à l'échelle de l'Agglomération. Unicil prévoit de réhabiliter 75 logements de son patrimoine sur l'ensemble du département. L'objectif d'Unicil n'est pas pris en compte dans ce tableau..*

	Nombre de logements neufs total /an	Nombre de logements sociaux total	% de LLS dans la production totale	Répartition par financement		
				PLAI	PLUS	PLS-PSLA-BRS
Ville centre	305	Au moins 20 %, dont 255 sur la période 2022-2024	Au moins 20 %, dont 28 % sur la période 2022-2024	30 % min		30 % max
Bourg principal et relais	44	Entre 15 et 20 % de logements locatifs à vocation sociale (recommandations SCoT Aire Gapençaise)				
Bourg locaux et villages	61	Au moins 10 % de logements locatifs à vocation sociale (recommandations SCoT Aire Gapençaise)				
Curbans	1					
Claret	4					
Agglomération	315			**PLAI :** 15% en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération		

LES AIDES MAJORÉES APPORTÉES PAR L'ETAT POUR LA PRODUCTION DE PLAI

L'Etat accorde ainsi des aides majorées pour la production de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Ainsi, les conditions de financement du logement social dans les Hautes-Alpes en 2022 sont rappelées dans le tableau ci-dessous.

	Montant moyen de subvention			
	Neuf	**Acquisition Amélioration**	**Acquisition - Amélioration** - sur un immeuble d'avant 1948 ou - sur Gap et Briançon (Action Cœur de Ville)	**Acquisition - Amélioration** sur une opération de moins de 15 logements et travaux avec un coût supérieur à 1 000€/m² de surface utile
PLAI adapté	18 360 €	18 360 €	18 360 €	18 360 €
PLAI	9 800 €	13 200 €	16 600 €	20 000 €
PLUS	0 €	3 400 €	6 800 €	10 200 €
PLS	0 €	0 €	0 €	0 €

SOURCE : PV RÉUNION DE PROGRAMMATION 2022 DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LES HAUTES-ALPES/DDT 05

	Objectifs du PLH			
Armature urbaine SCoT	**Nombre de logements prévus dans le PLH**	soit par an	**Nombre de logements autorisés depuis l'approbation du SCoT (soit de 2013 à 2021)**	**Nombre de logements construits et projetés jusqu'à 2027 (soit nb logements autorisés 2013-2021 + nb logements prévus PLH)**
Ville-centre	1 830	305	2 287	4 117
Bourgs principaux	150	25	144	294
Bourgs relais	112	19	95	207
Bourgs locaux	270	45	342	612
Villages	96	16	126	222
Curbans et Claret	30	5	43	73
Curbans	*24*	*4*	*39*	*63*
Claret	*6*	*1*	*4*	*10*
Gap-Tallard-Durance *(hors Curbans et Claret)*	**2 458**	**410**	**2 994**	**5 452**

LES TYPOLOGIES DE LOGEMENT SOCIAL À PRODUIRE

Le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement montre que la demande en logement social est principalement tournée vers les moyennes et petites surfaces.

Les logements de type T3 et T4 restent les plus demandés (49 % des demandes), toutefois dans une proportion moindre que ce qu'ils représentent sur l'ensemble du parc de logements sociaux existant sur l'agglomération (73 %).

En effet, les logements de type T1 et T2 sont eux aussi très demandés (48 % des demandes), alors qu'ils ne représentent que 22 % de l'ensemble du parc de logements sociaux de l'agglomération.

En ce sens la production neuve de logements sociaux s'attachera à prendre compte la tension sur les typologies de logements sociaux les moins présentes (T2) tout en apportant une réponse aux familles avec enfants (T3 et +).

Cet objectif est repris dans le PDALHPD 2022-2027 dans son action 2 qui donne la priorité de construction de logements sociaux T2 et T3 sur la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance.

Rappel des objectifs du SCoT pour Gap-Tallard-Durance Agglomération

Nombre de logements SCOT 2013-2032 *(objectifs bas)*	**Nombre de logements/an SCOT 2013-2032** *(obj bas)*	**Reste à construire entre 2028 et 2032 selon les objectifs bas du SCoT et obj PLH**	**Nombre de logements SCOT 2013-2032** *(objectifs hauts)*	**Nombre de logements/an SCOT 2013-2032** *(obj hauts)*	**Reste à construire entre 2028 et 2032 selon les objectifs hauts du SCoT et obj PLH**
4 770	265	653	6 390	355	2 273
320	18	26	430	24	136
205	11	-2	285	16	78
515	29	-97	670	37	58
160	9	-62	240	13	18
5 970	**332**	**518**	**8 015**	**445**	**2 563**

En l'état, la production de logements neufs sur la durée du PLH repose sur la fourchette haute définie par le SCoT.

Bien que certaines communes dépassent les objectifs qui leur sont alloués, au regard des logements autorisés entre 2013 et 2021 et des projets de logements envisagés entre 2022 et 2027, aucune des catégories de l'armature urbaine et rurale n'excède les objectifs hauts définis par le SCoT. Sur la période 2028-2032, il devrait rester à l'agglomération entre 518 et 2 563 logements à produire.

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

2022 **PROGRAMME LOCAL**
2027 **DE L'HABITAT**

Programme d'actions

Rappel des orientations du Programme Local de l'Habitat

ORIENTATION 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

Page 128

Action 1 : Mettre en place les conditions permettant la réalisation de près de 2 500 logements sur l'agglomération

Page 128

Action 2 : Proposer une offre en accession et en location abordable pour permettre d'accueillir les ménages actuels et à venir

Page 130

Action 3 : Assurer la mixité et l'équilibre social à l'échelle de l'agglomération et des quartiers de Gap

Page 132

Action 4 : Valoriser et développer des outils de stratégie foncière

Page 134

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

Page 136

Action 5 : Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Page 136

Action 6 : Encourager le gain énergétique du parc privé

Page 138

Action 7 : Renforcer l'attractivité du parc social existant

Page 140

Action 8 : Accompagner la création et la rénovation des logements communaux dans le parc existant

Page 142

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

Page 144

Action 9 : Adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement et du handicap

Page 144

Action 10 : Assurer des réponses de qualité pour les jeunes actifs et les étudiants

Page 146

Action 11 : Garantir les conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Page 148

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

Page 150

Action 12 : Mobiliser les partenaires et les financements

Page 150

Action 13 : Assurer un suivi du PLH par des indicateurs d'évaluation au travers d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Page 152

ORIENTATION 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

Action 1 : Mettre en place les conditions permettant la réalisation de près de 2 500 logements sur l'agglomération.

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance

CONSTATS

- Une dynamique de construction soutenue à Gap et constante dans les autres communes de l'agglomération durant les dernières années.
- Une offre nouvelle dominée par les logements collectifs sur les 6 prochaines années et plus d'un tiers des nouveaux logements composés de programmes mixtes de type collectif / individuel groupé.
- Des objectifs de production définis en concertation avec les élus et déclinés par commune.

MISE EN ŒUVRE

- Respecter les objectifs et la répartition de la production de logements définis.
- Assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre nouvelle sur le territoire de l'agglomération.
- Traduire les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux et s'assurer de la mise en cohérence des PLU avec le PLH.
- Définir une stratégie foncière et mettre en œuvre les outils fonciers et réglementaires pour favoriser la production de logements.
- Accompagner les communes et suivre la réalisation des objectifs de production du PLH pour chacune des communes de l'agglomération par la mise en place des rencontres régulières/annuelles avec les élus.
- Mettre en comptabilité les documents d'urbanisme communaux avec le SCoT et le PLH.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre la réalisation de près de 415 logements neufs par an, soit 2 488 logements sur les 6 années du PLH..
- Veiller au respect de la structuration du territoire et au développement d'un habitat en cohérence avec l'identité urbaine et rurale de l'agglomération ainsi qu'avec le SCoT et SRADDET.
- Maintenir la dynamique démographique et l'attractivité de l'agglomération.
- Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en urbanisant en priorité au sein des tissus existants.
- Favoriser la mise en œuvre des objectifs de développement de l'habitat définis avec les élus des communes de l'agglomération.
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs objectifs de développement de l'habitat

Les différences de temporalité entre le SCoT (18 ans) et le PLH (6 ans) nécessitent de mettre en perspectives le rythme de construction annuelle du PLH avec les objectifs globaux du SCoT. En effet, certaines communes prévoient, sur la période du PLH 2022-2027, un rythme de constructions annuelles plus soutenu que celui alloué par le SCoT. Ces constructions sont le fruit d'un rythme d'urbanisation intensifié sur la période du PLH. Les communes se développant plus fortement sur les 6 années du PLH devront sur les 18 années du SCoT (2013-2032) respecter les objectifs globaux en volumes de logements définis dans le SCoT de l'Aire Gapençaise.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Communes
- DDT 05
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- Propriétaires privés
- Action Logement
- SCoT Gapençais
- EPF PACA
- Gap-Tallard-Durance

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- 0,5 Equivalent Temps Plein
- Mission/Convention Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA)

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

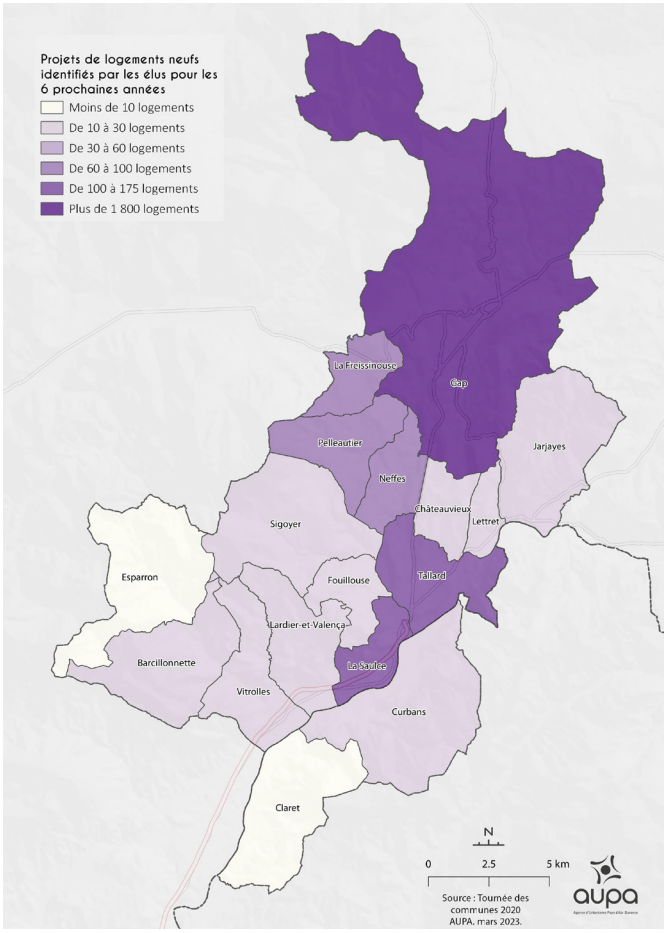
4 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements autorisés chaque année
- Nombre de logements livrés chaque année
- Caractéristiques des nouveaux logements livrés / autorisés chaque année
- Nombre de logements sociaux financés chaque année
- Nombre de logements sociaux livrés chaque année
- Taux d'atteinte des objectifs du PLH par commune et au niveau de l'agglomération
- Rencontres annuelles avec les communes
- Bilans annuels et triennal du PLH

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Atteinte des objectifs annuels de production de logements neufs	■	■	■	■	■	■
Rencontres annuelles avec les communes	■	■	■	■	■	■
Mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux avec le PLH		■	■	■		



Commune	Objectifs logement à 6 ans	soit par an
Barcillonnette	18	3
Châteauvieux	24	4
Claret	6	1
Curbans	24	4
Esparron	6	1
Fouillouse	18	3
Gap	1830	305
Jarjayes	24	4
La Freissinouse	72	12
La Saulce	112	19
Lardier-et-Valença	18	3
Lettret	24	4
Neffes	60	10
Pellautier	60	10
Sigoyer	30	5
Tallard	150	25
Vitrolles	12	2
Gap-Tallard-Durance	**2488**	**415**

Action 2 Proposer une offre en accession et en location abordable pour permettre d'accueillir les ménages actuels et à venir.

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance

CONSTATS

- Des besoins émanant des évolutions démographiques et sociétales (accroissement du nombre de petits ménages, vieillissement, développement des familles monoparentales).
- En-dehors de Gap, une structure de l'habitat dominée des maisons individuelles en T4 et + en accession et un parc locatif privé comme public peu développé.
- Des attentes concernant la qualité des logements renforcées par l'épidémie de Covid-19 et les confinements successifs (surface des logements, espaces extérieurs, espaces de rangement, modularité et flexibilité des logements, accessibilité, densité, intimité, qualité des espaces publics et des transitions…).
- Rétablir un équilibre socio-démographique sur le territoire en limitant le départ des jeunes ménages

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.
- Assurer une diversité et une accessibilité de l'offre nouvelle à l'ensemble des ménages.
- Maintenir la dynamique démographique et l'attractivité de l'agglomération.
- Proposer des conditions favorables pour accueillir et ou maintenir des jeunes ménages sur le territoire.
- Soutenir les ménages modestes dans leurs parcours résidentiels.
- Promouvoir la qualité urbaine, rurale, architecturale et paysagère des projets d'habitat et encourager les innovations dans l'habitat.
- Partager un référentiel commun des éléments à prendre en compte dans la conception des logements (orientation, ensoleillement, espaces extérieurs au logement, transition entre l'espace public et l'espace privé, conception intérieure des logements pour favoriser leur qualité…).

MISE EN ŒUVRE

- Développer la production de logements assurant une mixité sociale et générationnelle.
- Assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre nouvelle sur le territoire de l'agglomération.
- Observer finement les marchés immobiliers en lien avec les capacités financières des ménages pour définir l'offre abordable.
- Établir une charte de la qualité des logements de manière partenariale avec les divers acteurs de l'habitat.
- Appropriation de la charte de qualité des logements par les acteurs de l'habitat et permettre le développement d'une offre plus qualitative et adaptée aux aspirations des ménages.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Communes
- DDT 05
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- ADIL
- Maison de l'Habitat
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- Propriétaires privés
- Action Logement, EPF PACA
- Gap-Tallard-Durance
- CAUE 05

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- 0,5 Equivalent Temps Plein
- Mission/Convention Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA)
- Adhésion à l'ADIL 04-05

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 4 10 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Caractéristiques des logements autorisés / livrés
- Profils des locataires
- Bilans annuels et triennal du PLH
- Les secteurs de mixité sociale des PLU

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Charte de la qualité des logements		■	■			
Partage et processus d'appropriation de la charte avec les acteurs de l'habitat				■	■	

Action 3 Assurer la mixité et l'équilibre social à l'échelle de l'agglomération et des quartiers de Gap

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance

CONSTATS

- Une agglomération qui compte environ 4 200 logements locatifs sociaux, (RPLS 2019 et inventaire SRU 2019 pour Gap), principalement situés à Gap.
- Un développement continu de l'offre locative sociale et des projets d'envergure pour les prochaines années (Carré de l'Imprimerie, La Providence…).
- Gap, seule commune de l'agglomération concernée par l'article 55 de la loi SRU.
- Un taux de logements locatifs sociaux déjà atteint à Gap (20,41 % au 1er janvier 2021) et à maintenir.
- Un parc social principalement à vocation familiale, mais marqué par une tension sur les petites typologies (T2/T3) et sur les petits ménages.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- À Gap, maintenir un effort de production de logements locatifs sociaux (taux de 20 % a minima de logements locatifs sociaux à horizon 2034) pour accompagner la croissance du parc de résidences principales et répondre aux besoins qui ne sont pas encore satisfaits
- À Gap, veiller, dans la production nouvelle, à la réalisation d'une part minimale de 30 % de PLAI et de 30 % maximum de PLS.
- Adapter la structure de l'offre nouvelle pour répondre à la diversité de la demande locative sociale.
- Promouvoir une mixité au sein des opérations, en termes de formes et de typologies de logement, de statut d'occupation, de publics mais également de financement.
- Encourager le conventionnement des logements dans le parc privé pour favoriser la diversité des sources de production de logements.
- Apporter une diversité de l'occupation à l'échelle de la résidence, en retrouvant sur le même palier du locataire de logement social, un propriétaire de logement libre, un propriétaire en accession sociale et un locataire de logements privé.
- Proposer au sein de la production neuve, une moyenne de 15% de PLAI sur l'ensemble de l'agglomération.

MISE EN ŒUVRE

- Travailler sur la programmation annuelle des logements sociaux avec les bailleurs sociaux et encourager le développement d'une offre sociale en dehors de Gap.
- Produire une offre nouvelle en logements locatifs sociaux en réponse aux besoins des habitants et aux demandes encore non satisfaites.
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale, en particulier à Gap, pour répondre à la demande.
- À Gap, maintenir un taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, en réalisant au minimum 30 % de PLAI et au maximum 30 % de PLS
- Suivre les demandes et attributions sur l'ensemble du territoire par une démarche partenariale dans le cadre de CIL et de la CIA.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Ville de Gap
- Communes
- DDT 05
- Bailleurs sociaux
- ANRU
- Gap-Tallard-Durance
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- Opérateurs privés (VEFA avec les bailleurs sociaux)
- Action Logement
- EPF PACA

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Aides à la pierre de l'Etat à destination du parc social
- CUS des bailleurs sociaux
- Garantie d'emprunt sur les programmes sociaux par la ville de Gap
- Suivi et animation du PLH et de la CIL
- Financement ANRU sur le projet Haut-Gap (OPH 05, Action Logement, Etat, Agglomération, Ville de Gap)
- Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR)
- Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL)

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 2 4 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements locatifs sociaux financés et livrés et caractéristiques de ces logements (typologie, financement, localisation…)
- Evolution de la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales
- Nombre de logements du parc privé conventionnés avec et sans travaux ANAH avec les propriétaires (localisation, loyer, typologie…)
- Evolution du nombre de demandeurs, des attributions et de la pression dans le parc social
- Les servitudes de mixité sociale de PLU

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Développement de l'offre locative sociale						
Suivi des demandes et attributions de logements sociaux						

LES PROJETS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PRÉVUS À GAP SUR LA PÉRIODE 2022 - 2024

Projet de logements locatifs sociaux à Gap entre 2022 et 2024	Nombre de logements sociaux	Type de financement	Type de projet
Providence	86	23 PLAI, 46 PLUS, 17 PLS	LLS
Carré de l'Imprimerie	107	25 PLAI, 56 PLUS, 26 PSLA	
Chambre d'agriculture	13	*non déterminé*	Mixte (total 50)
Romette	16		Mixte (total 61)
Ancienne ferme	33		Mixte (total 130)
Total 2022 - 2024	255	*dont 48 PLAI, 102 PLUS, 26 PSLA*	

Un projet d'habitat inclusif et intergénérationnel (famille gouvernante) en centre-ville est également en projet: 12 chambres prévues, à destination des femmes en difficulté et des personnes âgées.

Parmi les deux projets dont la répartition en termes de financement est connue, soit 193 logements, 25 % sont des PLAI, 53 % des PLUS et 22 % des PLS-PSLA.

Sur les trois premières années, les 255 logements locatifs sociaux prévus à Gap, représentent 28 % des logements qui devraient être produits en moyenne chaque année.

Pour rappel, plus de 1 800 logements devraient être construits à Gap sur les six ans à venir, soit environ 305 logements en moyenne chaque année.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUFS PAR TYPOLOGIE POUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES (SOURCE SCOT AIRE GAPENÇAISE)

	Objectifs de logements locatifs sociaux sur la production neuve	Type de financements		
		PLAI	PLUS	PLS
Ville centre	Au moins 20 %	30 % minimum		30 % maximum
Bourgs principaux et relais	Entre 15 et 20 %	non déterminé		
Bourgs locaux et villages	Au moins 10 %			

Action 4 Valoriser et développer des outils de stratégie foncière

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance
Action valorisée par de la communication portée par l'agglomération

CONSTATS

- Un diagnostic foncier qui a permis d'acquérir une vision fine de l'ensemble des gisements fonciers repérés dans les communes de l'agglomération et d'identifier les projets pour les années à venir en matière d'habitat.
- Un besoin foncier en matière d'habitat pour les 6 années à venir essentiellement sur du foncier privé.
- En zone AU, des projets identifiés le plus souvent accompagnés par des OAP et des outils fonciers et opérationnels d'aménagement.
- Une sollicitation de l'EPF PACA déjà engagée par certaines communes de l'agglomération.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.
- Limiter la consommation foncière.
- Mobiliser, recycler et faire muter les tissus bâtis existants.
- Anticiper les besoins fonciers de demain.
- Prioriser les secteurs d'intervention et phaser les projets pour éviter une concurrence entre les futurs projets immobiliers.
- Favoriser le développement d'une offre locative sociale pour assurer la réponse aux objectifs de la loi SRU.

MISE EN ŒUVRE

- Suivre et actualiser le repérage du foncier (échéance, dureté foncière…) pour prioriser l'intervention publique et maintenir le référentiel initié au cours de l'élaboration du PLH.
- S'appuyer sur les outils réglementaires existants pour développer la politique foncière des communes (DPU, DUP…).
- Recourir autant que possible aux outils d'urbanisme en faveur de la production de logements maîtrisés sociaux ou en accession ou location (PUP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, surdensités, périmètre d'attente de projet d'aménagement global…).
- S'inscrire dans les dispositifs nationaux/régionaux innovants/AMI : Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain, possibilité d'ORT, OPAH-RU à Tallard.
- Action de communication sur les outils existants et en devenir que les communes peuvent mobiliser (création d'une stratégie de communication sur les outils fonciers existants au travers du « Mag de l'Agglo »).
- L'Agglomération se réserve la possibilité de convention avec l'EPF si nécessaire et si cela ne lui génère aucune dépense. L'ensemble des coûts du portage des projets sera à la charge des communes qui sont les maîtres d'ouvrage.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Communes
- Gap-Tallard-Durance
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- EPF PACA
- SCoT Gapençais

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- 0,5 Equivalent Temps Plein + mission Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA)
- Coût des supports de communication et de la stratégie déployée.

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre d'hectares consommés pour l'habitat
- Recours aux outils réglementaires existants
- Suivi des données DV3F

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Actions de communication dans le « Mag de l'Agglo » et sur le site internet	■	■	■	■	■	■
Suivi et actualisation du repérage foncier		■	■	■	■	■
Structuration de l'observatoire du foncier	■	■				

ORIENTATION 2

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

Action 5 : Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance
Action valorisée par de la communication portée par l'agglomération

CONSTATS

- Une vacance importante et en hausse dans plusieurs communes de l'agglomération (8 % du parc de logements, soit près de 2 200 logements vacants dans l'ensemble de l'agglomération, dont plus de 80 % se trouvent à Gap).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Favoriser la rénovation du parc existant et améliorer les conditions d'habitabilité dans les logements actuellement vacants.
- Valoriser la qualité urbaine et le patrimoine existant.
- Remettre sur le marché des logements actuellement inoccupés pour redynamiser les communes de l'agglomération et permettre le maintien des commerces, services et équipements de proximité.
- Adapter le parc existant aux conditions d'habitat actuelles.
- Diversifier l'offre de logements pour favoriser l'installation de nouveaux ménages dans les communes de l'agglomération.
- Suivre l'évolution de la vacance dans les communes de l'agglomération et améliorer la connaissance sur les logements vacants et les raisons de cette vacance.
- Développer une offre locative privée et sociale de qualité dans le parc diffus (conventionnement de logements privés, acquisitions-amélioration).
- Atteindre un objectif de 100 logements vacants à remettre sur le marché, en priorité dans les noyaux villageois.

MISE EN ŒUVRE

- Utiliser les dispositifs transversaux Action Cœur de Ville (Gap), Petites Villes de demain (Tallard) comme levier d'amélioration résidentiel (dispositif Denormandie dans l'ancien Gap, mobilisation des financements ANAH pour les propriétaires souhaitant conventionner leur logement, défiscalisation…).
- Mise à disposition du fichier LOVAC aux communes et actualisation à l'année.
- Procédure bien sans maître, DIA, DPU…
- Communiquer sur les aides existantes au travers du « Mag de l'Agglo » et du site internet afin de faire connaître les dispositifs d'amélioration des logements et favoriser la remise sur le marché des logements vacants.
- Participer au suivi du PDALHPD des Hautes-Alpes.
- Communiquer dans «Le Mag de l'Agglo» sur les opérations intergénérationnelles de l'agglomération.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Conseil Départemental
- Maison de l'Habitat
- Ville de Gap
- DDT 05
- CAUE 05
- Conseil Régional
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- Propriétaires privés
- Syndics et conseils de syndics
- Action Logement
- ADIL
- ANAH
- EPF PACA

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- Coût des supports de communication et de la stratégie déployée

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

4 6 7 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Évolution du nombre de logements vacants (LOVAC)
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Communication sur les dispositifs existants
- Logements vacants du parc privé remis sur le marché à la suite d'un conventionnement

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Actions de communication dans le « Mag de l'Agglo » et sur le site internet						
Sortir 100 logements de la vacance						

Action 6 Encourager le gain énergétique du parc privé

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance
Action valorisée par de la communication portée par l'agglomération

CONSTATS

- Le secteur résidentiel, second secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire de l'agglomération après le transport routier.
- Même si la consommation énergétique liée au secteur résidentiel a diminué depuis 2007, ceci alimente la vulnérabilité des ménages face aux coûts de chauffage.
- 5800 ménages en situation de vulnérabilité énergétique, consacrant plus de 8,2 % de leurs revenus pour chauffer leur logement, soit plus du quart des ménages de Gap-Tallard-Durance.
- Des factures énergétiques plus élevées dans le département du fait des conditions climatiques.
- 68 % des résidences principales construites avant 1991 et 35 % avant 1970.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Sensibiliser et accompagner les propriétaires à la réalisation de travaux de rénovation des logements existants.
- Enrayer la dégradation du parc existant, notamment dans les centres anciens des communes, et renforcer l'attractivité du parc existant.
- Améliorer les conditions de vie des occupants et diminuer la facture énergétique des ménages.
- Accompagner les évolutions réglementaires en matière d'amélioration énergétique (interdiction des locations des logements étiquetés G en 2025, F en 2028 et E en 2034).

MISE EN ŒUVRE

- PCAET de l'Agglomération
- Communiquer sur les aides existantes au travers du « Mag de l'Agglo » et du site internet.
- PIG 05 (lutte contre la précarité énergétique et adaptation des logements aux situations de handicap/ vieillissement).

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Espace Info Energie
- Gap-Tallard-Durance
- Ville de Gap
- DDT 05
- Maison de l'Habitat
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- Propriétaires privés
- Syndics et conseils de syndics
- Action Logement
- ANAH
- EPF PACA
- Fournisseurs d'énergie
- Professionnels menant des travaux de rénovation, notamment énergétique (professionnels RGE)
- CAUE 05

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- Subvention énergétique des façades par la ville de Gap
- 0,5 Equivalent Temps Plein + mission Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA)
- Coût des supports de communication et de la stratégie déployée
- Aides du PIG 05 (lutte contre la précarité énergétique et adaptation des logements aux situations de handicap/ vieillissement)
- Région Sud : soutien aux initiatives locales portées par les collectivités pour aider les propriétaires à réhabiliter leur logement et produire des logements conventionnés mais aussi soutien à la production de logements exemplaires dans le cadre du Service d'Intérêt Economique Général relatif au logement social.

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

5 9 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Communication sur les aides et dispositifs existants
- Suivi des résultats du SARE
- Suivi de MaprimeRénov

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Actions de communication dans le « Mag de l'Agglo » et sur le site internet						

Action 7 Renforcer l'attractivité du parc social existant

Action obligatoire et/ou portée et financée par l'agglomération, les communes et/ou les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance

CONSTATS

- Un parc locatif social qui vieillit, nécessitant une remise aux normes.
- Un projet de renouvellement urbain à Gap (Haut Gap), 142 logements à réhabiliter.
- Près de 30 % des logements locatifs sociaux dont le DPE a été renseigné (RPLS 2018) disposent d'une étiquette E, F ou G, c'est-à-dire les logements les plus consommateurs en énergie.
- Des enjeux environnementaux, économiques et sociaux de la rénovation thermique.
- Des situations de vulnérabilité énergétique sur le territoire renforcées par des conditions climatiques rigoureuses et un mode de déplacement fondé sur le tout automobile (27 % des ménages consacrent plus de 8,2 % de leurs revenus pour chauffer leur logement -privé ou social).
- Des bailleurs sociaux qui s'engagent dans des opérations de rénovation lourde de leur patrimoine depuis quelques années.
- Un dispositif national de relance en faveur de la rénovation énergétique des logements sociaux notamment, 154 logements retenus pour des réhabilitation lourdes.
- Des objectifs définis dans les Conventions d'Utilité Sociale de l'OPH 05 2021-2026, d'ERILIA, et d'UNICIL.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Accélérer la rénovation énergétique du parc locatif social existant, pour renforcer son attractivité et améliorer le cadre de vie des occupants tout en réduisant les factures énergétiques.
- Maintenir une offre de logements de qualité et à coût réduit par le biais d'une rénovation énergétique des ensembles immobiliers les plus consommateurs.
- Veiller à la bonne appropriation des usages et systèmes énergétiques mis en place dans les logements pour assurer une bonne maîtrise des charges, une réduction de la facture énergétique et améliorer le confort des logements pour les habitants.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Bailleurs sociaux
- Ville de Gap
- Communes
- ETAT / Plan de Relance
- DDT 05
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- ANRU
- ANAH
- ADEME
- ADIL 04-05
- Maison de l'Habitat 05
- SARE 05

MISE EN ŒUVRE

- Réaliser le PRU du Haut Gap.
- Réaliser, avec les bailleurs sociaux, une programmation pluriannuelle quantitative et qualitative sur les 6 années du PLH.
- Poursuivre l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements sociaux.
- Lien avec le PCAET

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux
- Plan de Relance – Rénovation Energétique
- Financement du PRU du Haut Gap
- Garantie d'emprunt sur la rénovation des logements sociaux par la ville de Gap

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

3 5 12 13

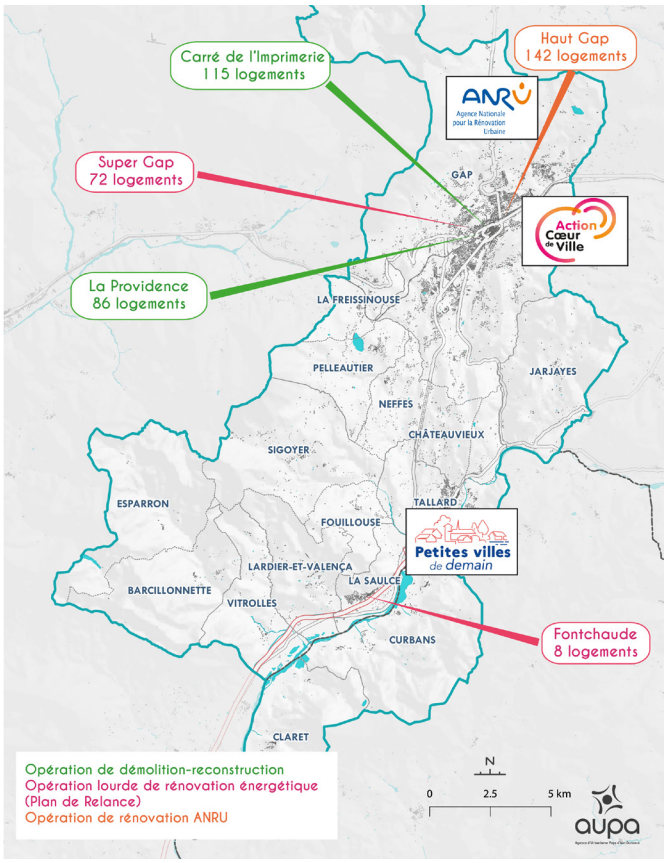
INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Suivi du PRU Haut Gap
- Nombre et caractéristiques (typologie, loyers…) de logements locatifs sociaux réhabilités et remis aux normes
- Niveau de performances énergétiques / gains énergétiques atteints
- Types et montants des travaux réalisés
- Projets engagés par les bailleurs sociaux
- Bilans annuels du PLH

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PRU du Haut-Gap						

LES PRINCIPAUX PROJETS DE RÉHABILITATIONS/ RÉNOVATIONS DE GAP-TALLARD-DURANCE



LES PROJETS DE RÉHABILITATION/RÉNOVATION IDENTIFIÉS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

PRU Haut Gap		**142 logements**
ANRU / Haut Gap (OPH 05)	Gap	142 logements
Plan de Relance		**80 logements**
OPH 05 / Super Gap	Gap	72 logements
OPH 05 / Fontchaude	La Saulce	8 logements
CUS des bailleurs sociaux		**93 logements**
ERILIA / Réhabilitation énergétiques des logements énergivores (classe F et G), horizon 2024	Agglomération	93 logements
UNICIL / Réhabilitation éligible à un prêt de la CDC (75 logements entre 2022 et 2024 sur Gap-Tallard-Durance et la CC du Briançonnais)		75 logements (total département 2022-2024)
Total (hors Unicil)		**315 logements**

Action 8 : Accompagner la création et la rénovation des logements communaux dans le parc existant

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance

Potentiels impacts financiers de l'agglomération : Subventions complémentaires de l'Agglomération

CONSTATS

- La quasi-totalité des communes de l'agglomération, bien que ne comptabilisant aucun logement social labellisé, disposent de logements communaux qu'elles louent à des loyers très faibles.
- Des logements communaux vieillissants, nécessitant des travaux de rénovation et de mise aux normes énergétiques.
- Des communes qui souhaiteraient développer leur parc de logements communaux pour répondre à la demande de la population.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer le parc locatif communal, notamment d'un point de vue énergétique, et adapter ce parc au vieillissement de la population.
- Poursuivre le développement de l'offre de logements communaux pour favoriser les parcours résidentiels au sein d'une même commune.
- Redonner de l'attractivité au parc ancien et redynamiser les communes de l'agglomération.
- Veiller à une bonne appropriation des usages et systèmes énergétiques mis en place dans les logements pour assurer une bonne maîtrise des charges, une réduction des factures énergétiques et améliorer le confort des logements pour les habitants.

MISE EN ŒUVRE

- Rénover et adapter les logements communaux
- Déploiement de l'offre de logements communaux
- Soutenir la création et/ou la réhabilitation du parc locatif communal

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes
- Bailleurs sociaux dont OPH 05
- DDT 05
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- ADEME
- ADIL

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Communes + aides à la pierre (PALULOS) + DSIL+ aides Conseil Départemental 05 « (aide à la rénovation des logements communaux pour les communes de moins de 2000 habitants, 30 % des travaux financés dans une limite de 50 000€) + Région Sud…
- Principe de financement validé par l'agglomération, définition des modalités financières en 2022. Le financement pourra être pris sur le fond de concours aux communes mis en place par l'agglomération avec l'étude d'une enveloppe financière complémentaire mise en place par l'Agglomération.

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 2 3 5 9 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre et caractéristiques des logements communaux créés
- Nombre de logements communaux rénovés et type de travaux réalisés
- Niveaux de performance / gains énergétiques atteints
- Types et montant des travaux réalisés
- Bilans annuels du PLH

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Soutien à la création et/ ou la réhabilitation du parc locatif communal						

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

Action 9 Adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement et du handicap

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance
Action valorisée par de la communication portée par l'agglomération

CONSTATS

- Un territoire marqué par le vieillissement de sa population : près de 30 % est âgée de plus de 60 ans, contre 24 % dans le département et la région (Source : Insee, RP 2016).
- Une diversité des situations de vieillissement
- Une diversité de situations face au handicap (physique, psychique, sensorielle)
- Environ 500 places réparties dans 7 établissements médicalisés à destination des personnes vieillissantes, situées essentiellement à Gap.
- Un territoire qui compte 8 structures d'hébergement pour les personnes handicapées (155 places), dont la majorité est située à Gap.
- Des communes qui veulent accompagner les personnes âgées dans leur logement ou les solutions logements à apporter aux personnes en pertes de mobilité en leur permettant de vieillir dans leur commune (cf. tableau ci-dessous).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap, en perte de mobilité de réaliser leur parcours résidentiel et améliorer leurs conditions de vie.
- Prendre en compte les enjeux et la diversité de situations face au vieillissement et au handicap dans les projets d'aménagement des quartiers, tant dans le neuf qu'en renouvellement urbain.
- Veiller au développement d'une offre accessible d'un point de vue du cadre bâti, située à proximité des transports, services, commerces et équipements.
- Favoriser la prise en compte des besoins diversifiés en matière d'habitat et d'itinéraires résidentiels des ménages selon l'âge et/ou le handicap (habitat groupé, habitat évolutif, présence d'équipements médico-sociaux, maintien à domicile…).

MISE EN ŒUVRE

- Valoriser les aides et dispositifs existants auprès de la population pour l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement (PIG 05).
- Créer des structures d'accueil spécialisées à proximité des transports, commerces, services et équipements.
- Communiquer dans « Le Mag de l'Agglo » et sur le site internet de l'Agglomération.
- Participer au suivi du PDALHPD des Hautes-Alpes.
- Communiquer dans « Le Mag de l'Agglo » sur les opérations intergénérationnelles de l'agglomération.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes
- DDT 05
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- Maison de l'Habitat 05
- ADIL
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- MDPH
- CAF/MSA/Caisses de retraites / CNAV
- CCAS
- Promoteurs
- Propriétaires bailleurs et occupants
- Associations spécifiques

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Aides du PIG 05 (lutte contre la précarité énergétique et adaptation des logements aux situations de handicap/ vieillissement)
- Coût des supports de communication et de la stratégie déployée
- Région Sud : financement des travaux concourant à développer un habitat accessible et adaptable à des personnes à mobilité réduite

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 5 6 8 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de logements adaptés et accessibles dans le parc public et privé
- Nombre de logements locatifs sociaux financés et adaptés à un public handicapé
- Projets à destination des seniors et personnes handicapées
- Communication sur les aides existantes

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Actions de communication dans le « Mag de l'Agglo » et sur le site internet	■	■	■	■	■	■

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS DANS LES COMMUNES À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

Châteauvieux	3-4 logements de type « sénioriale »
Curbans	Réflexion en cours pour la réalisation d'une résidence séniors non médicalisée (T1-T2) de 20 logements maximums à loyers accessibles
Lardier-et-Valença	Souhait de la commune de s'impliquer dans un projet de création d'un petit collectif de 6-8 logements qui s'adresserait exclusivement aux personnes âgées souhaitant bénéficier de services (hors santé)
Pelleautier	Réflexion sur la localisation d'un projet de résidence séniors (8-10 logements), possiblement en centre village avec un portage EPF
Sigoyer	Acquisition en cours par la commune de l'ancien hôtel Muret dans l'optique de le transformer en habitat inclusif pour des personnes âgées autonomes (10 logements aux loyers conventionnés).
Gap	Résidence service Domitys de 119 logements
	Résidence service Vapincum de 100 logements
	Résidence seniors Evêché Bouygues de 78 logements
	Projet d'habitat inclusif et intergénérationnelle (famille gouvernante) en centre-ville d'environ 12 chambres prévues pour des femmes en difficultés et des personnes âgées

Action 10 : Assurer des réponses de qualité pour les jeunes actifs et les étudiants

Action portée et financée par les communes, l'agglomération et les partenaires habitat de Gap-Tallard-Durance
Action valorisée par de la communication portée par l'agglomération

CONSTATS

- Une diversité de profils appelant une diversité de réponses aux besoins en logement des jeunes.
- Une agglomération marquée par les départs des jeunes âgés de 15 à 24 ans, se dirigeant vers les métropoles pour suivre leurs études post bac ou rechercher un premier emploi.
- Une proportion de jeunes adultes (15-29 ans et 30-44 ans) en croissance en dehors de Gap.
- Une offre à destination des jeunes essentiellement concentrée dans le centre de Gap.
- Le déploiement d'un site d'enseignement à Tallard.
- Des niveaux de loyers qui peuvent rendre l'accès au logement difficile pour une population en début de parcours résidentiel ou en situation d'insertion professionnelle sur le territoire.
- Des jeunes qui ont peu recours aux dispositifs d'aides existants.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer la connaissance des besoins en logements des jeunes et étudiants de l'agglomération.
- Développer une offre de logements abordables et flexibles, adaptés aux attentes, aux parcours résidentiels et nouveaux modes de vie.
- Favoriser et permettre le maintien des jeunes dans l'agglomération pour redynamiser le territoire et assurer le renouvellement de sa population.

MISE EN ŒUVRE

- Restructurer le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT).
- Développer une offre abordable, adaptée au budget, souvent limité, des jeunes en début de parcours résidentiel.
- Suivre les appels à projets pour les logements innovants en direction des jeunes.
- Faciliter l'accès à l'information sur le logement pour les jeunes par la diffusion d'une plaquette informative récapitulant l'ensemble des démarches et les aides potentielles.
- Communiquer sur les aides et offres existantes au travers du « Mag de l'Agglo » et du site internet.
- Communiquer dans «Le Mag de l'Agglo» sur les opérations intergénérationnelles de l'agglomération.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes (Gap et Tallard en particulier)
- Préfecture
- DDT 05
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- Action Logement
- Propriétaires privés
- Mission Locale Jeunes 05
- Associations spécifiques (association Bâtir…)
- Etablissements d'enseignement
- CROUS
- CRIJ PACA

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- Coût des supports de communication et de la stratégie déployée

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 2 12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Nombre de LLS étudiants réalisés annuellement.
- Nombre de demandes en logement social effectuées par des jeunes et de demandes satisfaites.
- Nombre de jeunes actifs bénéficiaires du dispositif Visale.
- Offre et évolution des petits logements disponibles.
- Nombre de demandes effectuées par les employeurs pour le logement de leurs jeunes salariés / stagiaires / apprentis.
- Taux d'occupation du Foyer des Jeunes Travailleurs

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Restructuration du FJT						
Actions de communication dans le « Mag de l'Agglo » et sur le site internet						

Action 11 : Garantir les conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Action obligatoire portée et financée par l'agglomération, les communes et les partenaires habitat et logement de Gap-Tallard-Durance

CONSTATS

- 3 aires d'accueil des gens du voyage situées sur la commune de Gap : 20 emplacements à l'aire des Argiles, terrains familiaux route de la Luye à destination de ménages semi-sédentaires et une aire de grands passages à La Tourronde d'une capacité de 80 à 100 caravanes.
- Un nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) approuvé en octobre 2020 entérinant l'abandon du projet de seconde aire d'accueil sur l'agglomération de Gap.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage itinérants.
- Améliorer les conditions d'habitat des ménages en situations de sédentarisation précaires.

MISE EN ŒUVRE

- Réalisation des objectifs du SDAGV
  - Requalifier l'aire permanente des Argiles en maintenant une capacité de 20 emplacements d'ici 2024 pour se mettre en conformité avec le décret 2019-1478. Augmenter les capacités d'accueil de l'aire de grands passages de La Tourronde en fonction du comptage des effectifs de ces grands groupes sur les 3 dernières années (2018 à 2021).
  - Réfléchir sur les situations de sédentarisation.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes
- Préfecture
- DDCSPP 05
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- Associations spécifiques

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Financement de la DSP (Saint Nabor) : environ 79 000€/an.

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

12 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Réalisation des objectifs du SDAGV
- Nombre de terrains familiaux aménagés
- Nombre de personnes suivies dans leur sédentarisation

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Participation au groupe de travail mis en place par le SDAGV						

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

Action 12 : Mobiliser les partenaires et les financements

Action obligatoire et financée par l'Agglomération.

CONSTATS

- Des instances de gouvernance préexistantes permettant le partage des connaissances et favorisant les échanges entre les élus (Bureau Exécutif, Conseil Communautaire…).
- Une direction Cohésion Urbaine et Sociale structurée autour des compétences Habitat de la Communauté d'Agglomération (PLH, ANRU, CIL-CIA…).

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Permettre la réalisation des objectifs du PLH.
- Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat sur le territoire.
- Observer les effets du PLH et réorienter, si besoin, les objectifs face aux évolutions du territoire.
- Poursuivre le dialogue engagé avec les communes et partenaires lors de l'élaboration du PLH.
- Assurer un suivi technique du PLH pour veiller à la mise en œuvre des actions définies.

MISE EN ŒUVRE

- Maintenir un Comité de Pilotage du PLH et un comité technique une fois par an.
- Conserver le rôle de décision du Bureau et du Conseil Communautaire concernant la politique locale de l'habitat.
- Mettre en œuvre un observatoire du PLH, réaliser un bilan annuel des actions du PLH.
- Organiser des rencontres régulières avec les principaux acteurs et partenaires et promouvoir de nouvelles modalités d'animation et de temps d'échanges partenariaux (visites de terrain, enquêtes…).
- Assurer le suivi et l'animation du PLH.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- DDT 05
- Conseil Départemental/ Conseil Régional
- SCoT Gapençais
- Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance
- Action Logement
- ANRU
- ANAH
- ADIL
- EPF PACA

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- 0,5 Equivalent Temps Plein + mission Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA)

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Délibérations prises en conseil communautaire.
- Rencontres avec les partenaires du PLH.
- Rencontre annuelle avec les communes de l'agglomération.
- Comités de Pilotage et technique du PLH

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Comités techniques et de pilotage annuels						
Production de bilans annuels et triennaux						
Rencontres avec les acteurs et partenaires de l'habitat						

Action 13 Assurer un suivi du PLH par des indicateurs d'évaluation au travers d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Action obligatoire et financée par l'Agglomération

CONSTATS

- Un PLH qui s'inscrit sur une durée de 6 ans.
- Ce PLH constitue une opportunité pour améliorer et partager la connaissance du territoire et de ses évolutions.
- Une volonté de renforcer le dialogue avec les communes et les partenaires et de répondre aux objectifs réglementaires définis dans le code de la construction et de l'habitation en matière d'élaboration et de suivi du PLH.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

- Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH.
- Observer les effets du PLH et réorienter, si besoin, les objectifs face aux évolutions du territoire.
- Diffuser les données de l'observatoire auprès des partenaires et confronter les résultats.
- Poursuivre et renforcer le dialogue engagé lors de l'élaboration du PLH avec les communes et l'ensemble des partenaires.
- Définir des indicateurs pertinents d'évaluation et de suivi en concertation avec les communes et les partenaires du PLH et adapter aux évolutions actuelles (intégration à l'observatoire du déploiement de la fibre).
- Limiter l'étalement urbain et favoriser la densification.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » prévoit l'instauration d'outils permettant d'identifier les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine existant, passant par la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier. Ceux-ci doivent être crées dans les trois ans suivant l'approbation du PLH. Ces observatoires doivent présenter une analyse de la conjoncture des marchés immobiliers et fonciers et identifier l'offre foncière disponible. Cela intégrera un recensement des friches constructibles, des logements vacants, des secteurs ou la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme, dans les secteurs préalablement définis par l'agglomération des surfaces potentiellement mobilisables par surélévation, dans les secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

MISE EN ŒUVRE

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier s'appuyant sur des indicateurs d'évaluation permettant le suivi des évolutions socio-démographiques, des marchés fonciers et immobiliers, de la production de logements, de la demande en logement locatif social et de la gestion des attributions, de l'évolution du parc existant et des besoins spécifiques, l'amélioration des connaissances sur les logements vacants, les copropriétés et l'hébergement des publics les plus précaires. Cet observatoire permettra par ailleurs de suivre l'avancée des projets et de mesurer leur emprise au fur et à mesure de leur maturation. Une attention particulière sera apportée aux parcelles sur lesquelles peu de logements sont pour l'heure définis et où la densité reste faible aux regards des objectifs définis par le SCoT de l'Aire Gapençaise.
- Réaliser un bilan annuel et triennal du PLH avec les communes et les différents partenaires.
- Améliorer la connaissance sur les logements adaptés et adaptables et les besoins.

PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES

- Gap-Tallard-Durance
- Communes
- DDT 05
- DDCSPP 05
- SCoT Gapençais
- Conseil Départemental / Conseil Régional
- Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance
- Insee / DGFIP
- ANAH
- ADIL 04-05
- Bailleurs sociaux / Promoteurs / Aménageurs
- Action Logement

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

- Suivi et animation du PLH
- 0,5 Equivalent Temps Plein + mission Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance (AUPA), observatoire

LIENS AVEC LES AUTRES ACTIONS

1 — Toutes les actions — 13

INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

- Mise en place et actualisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier.
- Réalisation et publication des bilans annuels et triennaux du PLH.
- Rencontres réalisées avec les communes et les partenaires du PLH.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mise en place de l'observatoire et identification des sources de données	■	■	■			
Actualisation annuelle des indicateurs de suivi		■	■	■	■	■
Production de bilans annuels et triennaux	■	■	■	■	■	■
Rencontres annuelles avec les communes et les partenaires du PLH	■	■	■	■	■	■

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

2021 **PROGRAMME LOCAL**
2026 **DE L'HABITAT**

Fiches actions communales

Barcillonnette

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

18

nouveaux logements

soit

3

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Sur la durée du PLH : Concentration des projets dans le centre du village (liaison piétonne entre hameau et vieux village) et aménagement de l'entrée du village.

Court terme

- Secteur Clapier/Imbert : Densification maitrisée à l'aide d'une OAP, potentiel de 6 logements.
- Secteur des Faysses : potentiel de 4 logements.

Moyen terme

- Secteur du village : La commune a engagé une réflexion sur l'opportunité de réaliser un petit collectif d'environ 6 logements.
- Secteur Clapier/Imbert : Procédure d'abandon manifeste sur une parcelle pour laquelle il y a une possibilité d'habitat partagé.

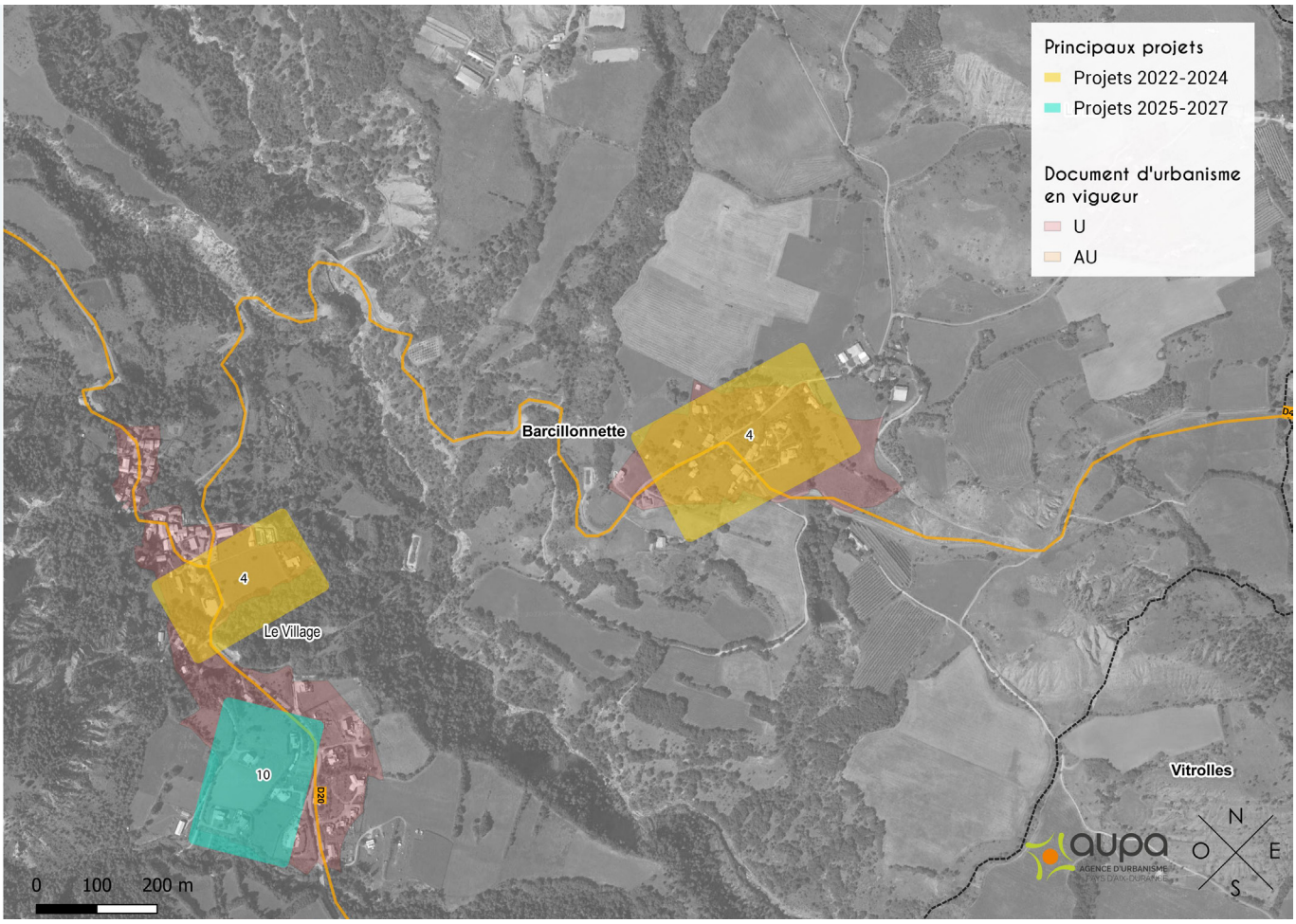
LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune compte une dizaine de biens vacants.
- Un arrêté de péril a déjà été pris sur une grande bâtisse. Cet outil efficace a permis la réhabilitation du bien.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU approuvé en juillet 2021.
- La commune envisage d'engager des procédures de « biens sans maitres » pour faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.
- La commune a développé plusieurs logements communaux dont 5 maisons construites en 2007 et labellisées HQE situées à l'entrée du village ainsi que 2 logements communaux au-dessus de la mairie.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
143 habitants (**0,3%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+0,1 %/an d'habitants,
soit **0 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,1%/an

Évolution due au solde migratoire :
0,0%/an

Part des moins de 30 ans : 21%
Part des plus de 75 ans : 10%

Taille moyenne des ménages :
1,94 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
20 020 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**118** logements
Nombre et part des résidences principales	**73** soit **62%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**29** soit **24%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**16** soit **14%** des logements
Part des logements collectifs	**14%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**86%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**81%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**16%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**10%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**37%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**53%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**7** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**3** logements autorisés/an

Châteauvieux

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

24

nouveaux logements

soit

4

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Coeur du village : potentiel de 11 logements.
- Secteur Bel-Air : potentiel de 5 logements.
- La commune dispose d'un terrain de 5 000m² en coeur de village et a engagé une réflexion sur son utilisation potentielle.

Moyen terme

- Secteur Les Marins : potentiel de 3 logements.
- Secteur Collet : potentiel de 2 logements.

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Cœur du village : quelques logements ont besoin de rénovation thermique.

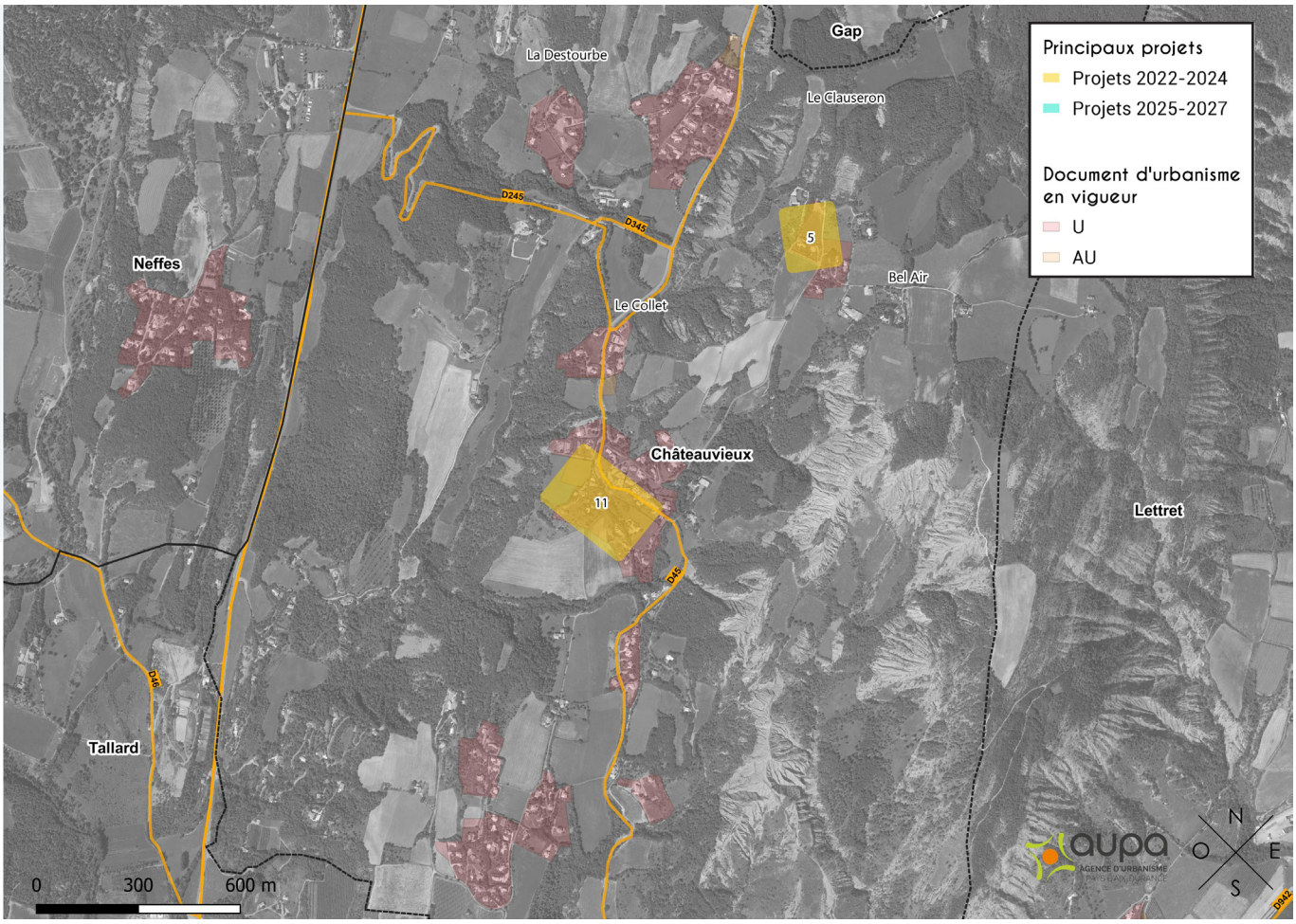
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- La commune a engagé une réflexion sur la possibilité de réaliser 3 ou 4 logements adaptés aux personnes âgées.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU exécutoire depuis 2012.
- La commune souhaite maintenir le rythme de croissance actuel (4 constructions par an) afin de pouvoir intégrer de nouveaux habitants.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
488 habitants (**1,0%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+1,4 %/an d'habitants,
soit **+7 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,3%/an

Évolution due au solde migratoire :
+1,2%/an

Part des moins de 30 ans : 30%
Part des plus de 75 ans : 10%

Taille moyenne des ménages :
2,45 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
25 240 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**244** logements
Nombre et part des résidences principales	**199** soit **82%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**27** soit **11%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**18** soit **7%** des logements
Part des logements collectifs	**8%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**92%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**88%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**11%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**10%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**25%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**65%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**1** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**4** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**4** logements autorisés/an

Claret

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

6

nouveaux logements

soit

1

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

- Au regard des documents d'urbanisme en vigueur et des disponibilités foncières, le rythme deproduction des six prochaines années devrait avoisiner celui des dernières années soit près de 1 logement par an.

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Haut du Village : d'anciens logements dans lesquels les arboriculteurs logeaient leurs saisonniers ont besoin d'être réhabilités.
- La commune a engagé une réflexion sur la possibilité de réhabiliter deux logements au-dessus de l'école.

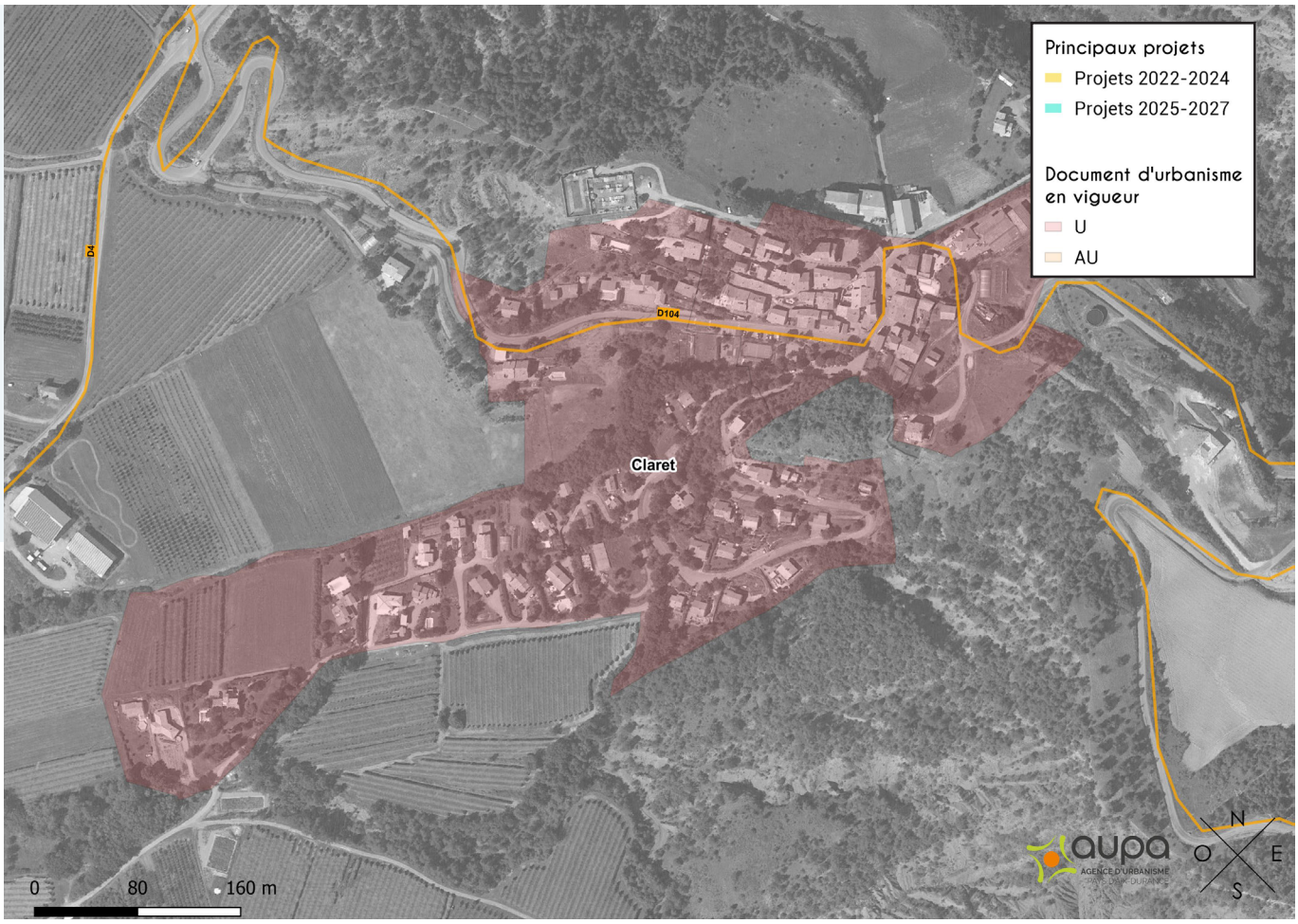
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune souhaite reprendre le bail de deux logements gérés par LOGIAH pour en faire des logements communaux.
- Deux logements communaux font l'objet de gros travaux (désamiantage, isolation).

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- La commune de Claret est en Règlement National d'Urbanisme et n'envisage pas de passer en PLU.
- La commune souhaiterait aider les propriétaires à rénover leurs logements vacants à court terme.
- Amélioration du parc de logement communal.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
277 habitants (**0,5%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+1,3 %/an d'habitants,
soit **+3 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+1,2%/an

Évolution due au solde migratoire :
+0,2%/an

Part des moins de 30 ans : 39%
Part des plus de 75 ans : 7%

Taille moyenne des ménages :
2,33 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
18 904 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**152** logements
Nombre et part des résidences principales	**115** soit **76%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**33** soit **22%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**4** soit **2%** des logements
Part des logements collectifs	**9%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**91%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**70%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**28%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**16%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**34%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**50%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**2** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**1,7%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**4** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**moins de 1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**1** logements autorisés/an

Curbans

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

24

nouveaux logements

soit

4

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Potentiel de 5 logements.
- Projet d'hôtel qualitatif (20 chambres environ) en cours de réflexion par un investisseur privé (non décompté dans le cadre du PLH).

Moyen terme

- Secteur Le Gravas : réflexion en cours pour la création d'un petit collectif composé d'environ 10 logements pour des familles (après renforcement de la STEP de la Curnerie) et terrains disponibles pour environ 6 constructions privées.
- Secteurs Rousset et le Pré Clos : potentiel de 2 logements dans chaque secteur.

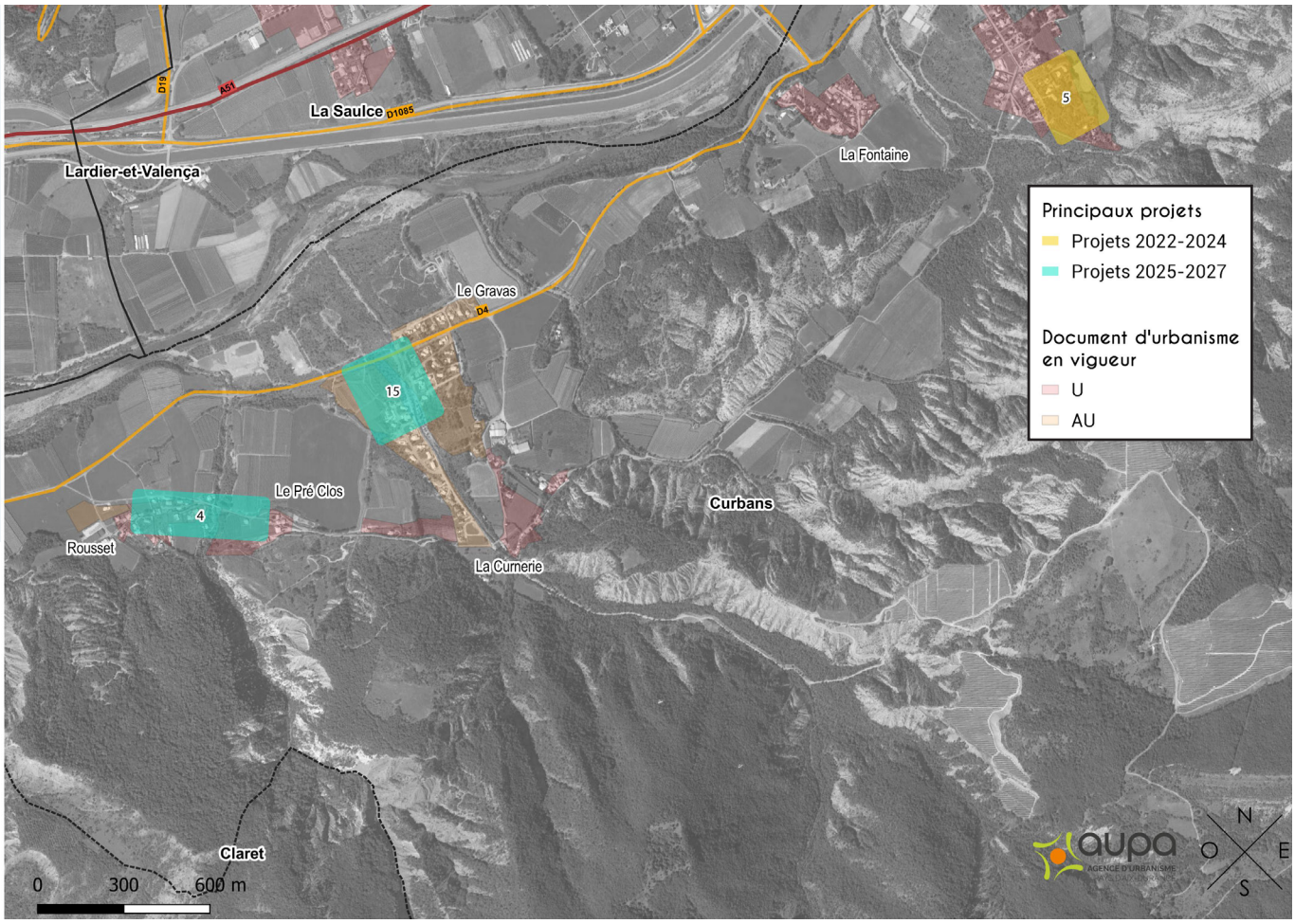
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- Réflexion en cours pour la réalisation d'une résidence sénior non médicalisée (T1 et T2) de maximum 20 logements environ à loyer accessible pour la population.
- Un Parc Résidentiel de Loisir est implanté sur la commune. Il devait à l'origine accueillir des vacanciers mais il héberge à l'année des populations plus ou moins sédentaires.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU en cours de révision depuis juillet 2018.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
576 habitants (**1,1%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+4,2 %/an d'habitants,
soit **+22 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,5%/an

Évolution due au solde migratoire :
+3,7%/an

Part des moins de 30 ans : 36%
Part des plus de 75 ans : 5%

Taille moyenne des ménages :
2,69 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
22 156 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**256** logements
Nombre et part des résidences principales	**214** soit **86%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**19** soit **6%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**23** soit **8%** des logements
Part des logements collectifs	**11%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**89%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**81%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**12%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**12%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**44%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**44%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**0** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**6** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**moins de 1** logements autorisés/an

Esparron

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

6

nouveaux logements

soit

1

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Un ancien hôtel a été vendu il y a peu sur le territoire communal, les nouveaux propriétaires vivent dans cet hôtel. Ils vont faire de la location pour un appartement qui a déjà été rénové.
- Projet privé en cours pour 2 parcelles de 600m² : les parcelles sont en attente d'être viabilisées et le projet est toujours d'actualité.

Moyen terme

- Étude en cours pour la réalisation par un propriétaire privé d'une résidence partagée.

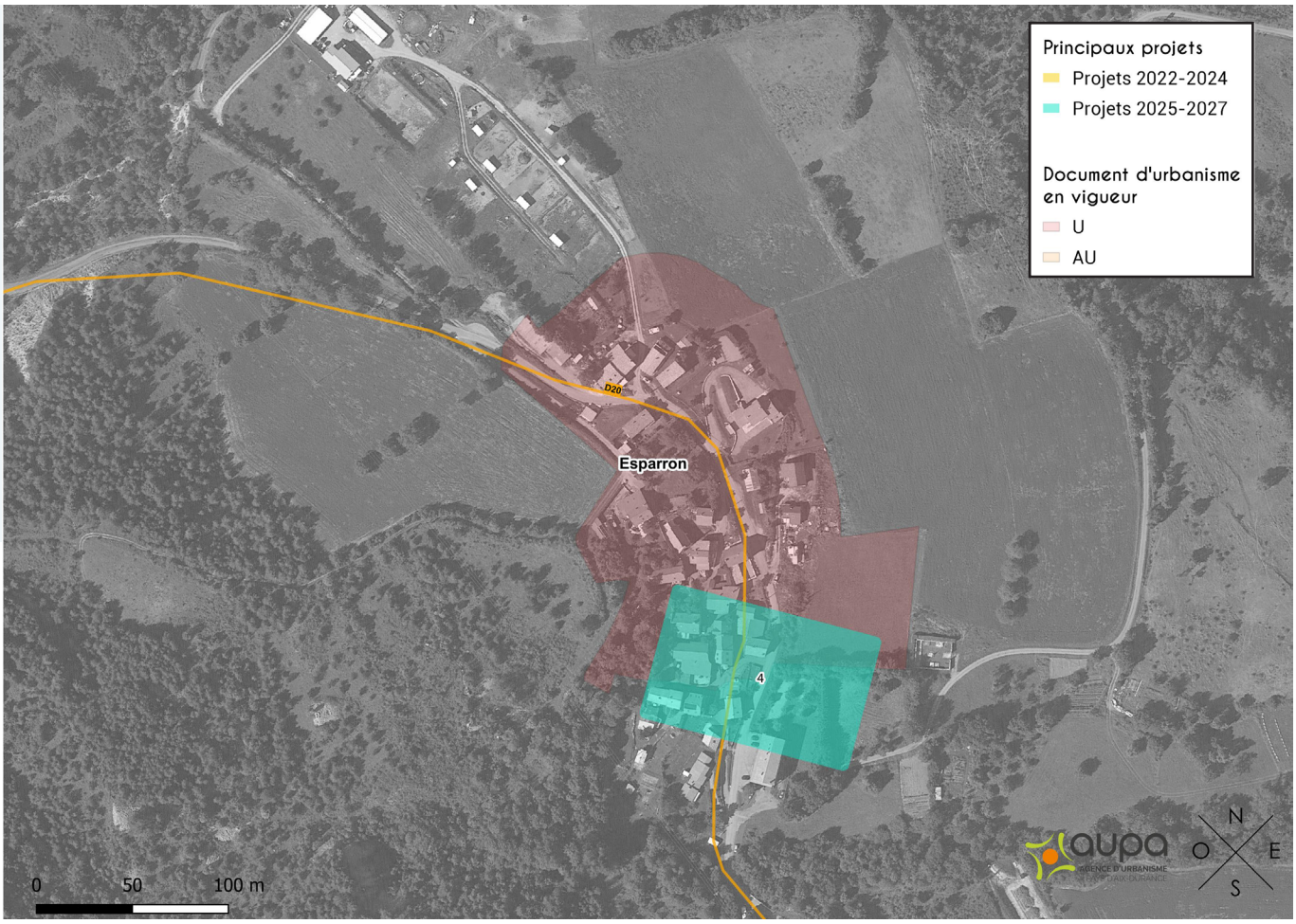
LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune recense environ 5 à 6 logements privés dans le noyau villageois qui auraient besoin d'être réhabilités.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- La commune d'Esparron se trouve à l'heure actuelle en Règlement National d'Urbanisme.
- Volonté de résorber la vacance en incitant les propriétaires à vendre ou à rénover leur bien.
- La commune souhaiterait pouvoir se porter acquéreur pour réaliser ce type de projet.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
45 habitants (**0,1%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+2,9 %/an d'habitants,
soit **+1 habitant**/an

Évolution due au solde naturel :
-0,5%/an

Évolution due au solde migratoire :
+3,4%/an

Part des moins de 30 ans : 29%
Part des plus de 75 ans : 11%

Taille moyenne des ménages :
1,93 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
- €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements — **43** logements

Nombre et part des résidences principales — **23** soit **54%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires — **17** soit **39%** des logements
Nombre et part des logements vacants — **3** soit **7%** des logements

Part des logements collectifs — **7%** de logements collectifs
Part des logements individuels — **93%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants — **72%** de propriétaires occupants
Part des locataires — **24%** de locataires

Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans) — **17%** des résidants
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans) — **38%** des résidants
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans) — **45%** des résidants

Nombre de logements locatifs sociaux — **0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux — **0,0%** des résidences principales

Nombre de logements communaux — **2** logements communaux

Logements autorisés (2010-2018) — **moins de 1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009) — **moins de 1** logements autorisés/an

Fouillouse

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

18

nouveaux logements

soit

3

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Secteur de Tournoux : projet privé en cours d'étude pour la réhabilitation d'un ancien corps de ferme en plusieurs logements.
- Secteur des Andrieux : potentiel de 4 logements.
- Secteur du Pré Bonnet : potentiel de 4 logements.

Moyen terme

- Secteur du Pré Bonnet : potentiel de 8 logements (deux secteurs pouvant accueillit chacun 4 logements).

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- 2 corps de ferme en cours de réhabilitation.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Réflexion en cours sur la possibilité de restructuration de l'ancienne école en 2 logements communaux.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU approuvé en juillet 2017.
- La commune souhaite accueillir davantage de locataires (pour avoir de la rotation).
- Volonté d'avoir quelques logements communaux qui permettent à des familles de venir.
- Volonté de densifier le cœur villageois en comblant les dents creuses et par la construction à court terme de nouveaux logements.
- Réflexions en cours sur la possibilité d'instaurer une taxe sur les terrains constructibles non mobilisés par leurs propriétaires.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
241 habitants (**0,5%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+3,5 %/an d'habitants,
soit **+8 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+1,1%/an

Évolution due au solde migratoire :
+2,4%/an

Part des moins de 30 ans : 30%
Part des plus de 75 ans : 9%

Taille moyenne des ménages :
2,34 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
23 465 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**129** logements
Nombre et part des résidences principales	**103** soit **80%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**12** soit **10%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**14** soit **10%** des logements
Part des logements collectifs	**6%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**94%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**87%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**10%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**9%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**41%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**50%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**3** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**4** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**4** logements autorisés/an

Gap

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

1830
nouveaux logements

soit

305

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Vapimcum : un ensemble de 174 logements (74 logements ordinaires et 100 logements en résidence séniors) avec des commerces.
- Providence : L'ancien couvent des sœurs de la Providence va être transformé en une résidence de 86 logements locatifs sociaux.
- Carré de l'imprimerie : un projet de 107 logements sociaux (81 en location et 26 en accession sociale à la propriété) ainsi que des locaux commerciaux et culturels seront construits (opération de démolition-reconstruction).
- Chambre d'Agriculture : projet de 50 logements (dont 13 logements sociaux) (opération de démolition-reconstruction).
- Romette : projet de 61 maisons (dont 16 logements sociaux).
- Ancienne ferme Tournefave : projet de 130 logements (dont 25 % de logements sociaux).

Moyen terme

- Secteur de Fontreyne : potentiel de 116 logements.
- Secteur de PEV/Villarobert : potentiel de 106 logements.
- Secteur des Eyssagnières : potentiel de 95 logements.
- Secteur de Charance : potentiel de 48 logements.
- Secteur de Puymaure : potentiel de 45 logements.
- Secteur de Romette : potentiel de 37 logements.

Au sein des opérations d'importance, la Ville de Gap, au travers les orientations d'aménagement et de programmation de son PLU favorise la mixité sociale en intégrant des logements sociaux.

Ainsi, le PLU spécifie que "toute opération nouvelle supérieure à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs conventionnés."

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Projet de rénovation urbaine Haut-Gap (142 logements).
- Réhabilitation de logements sociaux dans le cadre du Plan de Relance National (72 logements à Super Gap).
- Programme « Action cœur de ville » en particulier sur les projets Providence et Carré de l'imprimerie.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Opération Providence : 86 logements (23 PLAI / 46 PLUS / 17 PLS).
- Opération Carré de l'Imprimerie : 107 logements (25 PLAI / 56 PLUS / 26 PSLA).

La Ville de Gap s'attache à apporter une diversité de l'occupation à l'échelle de la résidence, en pouvant retrouver sur le même palier un locataire de logement social, un propriétaire de logement libre, un propriétaire en accession sociale et un locataire de logement privé.

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- Résidence Seniors Vapimcum : 100 logements prévus.
- Résidence seniors Domitys : 119 logements prévus.
- Résidence seniors Évêché Bouygues : 78 logements sont prévus.
- Projet habitats inclusif et intergénérationnel (famille gouvernante) en centre-ville : environ 12 chambres prévues pour des femmes en difficulté et des personnes âgées.
- Restructuration du Foyer des Jeunes Travailleurs.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU a été approuvé le 2 février 2018 et a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions allégées. Celui-ci comporte des orientations d'aménagement et de programmation « générales » en matière d'habitat, de densité, d'implantation commerciale, de patrimoine mais également des orientations d'aménagement et de programmation de « secteurs», qui portent sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- La Ville de Gap, au travers les orientations d'aménagement et de programmation de son PLU, favorise la mixité sociale en intégrant des logements sociaux au sein des opérations d'importance. Ainsi, le PLU spécifie que "toute opération nouvelle supérieure à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs conventionnés."
- Projet de rénovation urbaine Haut-Gap (142 logements).
- La commune de Gap utilise également les PUP afin de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser.
- La ville de Gap a été sélectionnée dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».
- La commune mène une stratégie d'acquisition foncière afin de constituer des réserves foncières qui lui serviront à mener à bien des projets. Elle est en outre accompagnée par l'EPF PACA-Corse dans sa stratégie foncière.

Données de cadrage

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :

40 805 habitants (**81,1%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :

+0,1 %/an d'habitants,
soit **+30 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,1%/an

Évolution due au solde migratoire :
-0,1%/an

Part des moins de 30 ans : 34%
Part des 30-75 ans : 55%
Part des plus de 75 ans : 11%

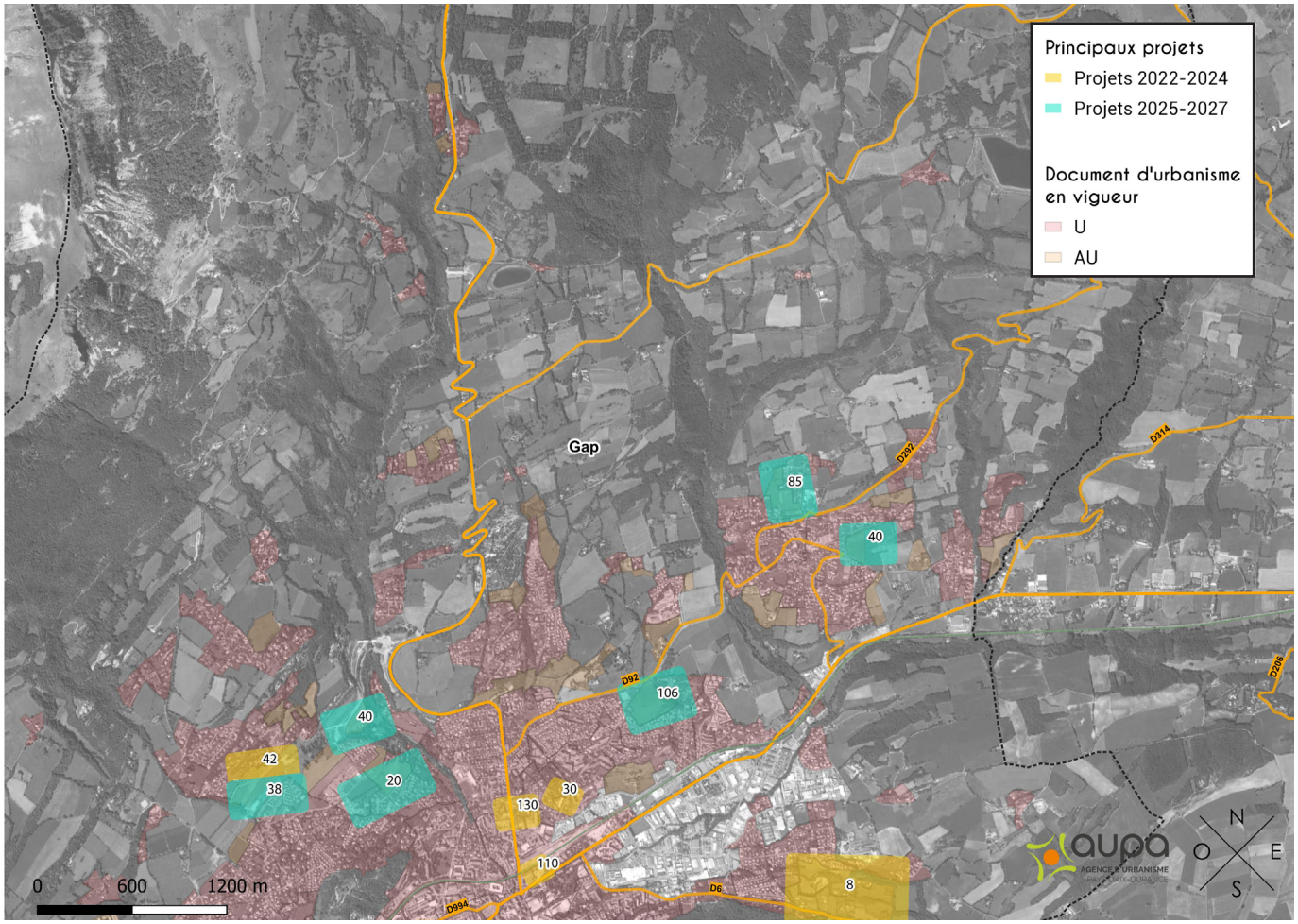
Taille moyenne des ménages :
2,03 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
20 381 €/ménage

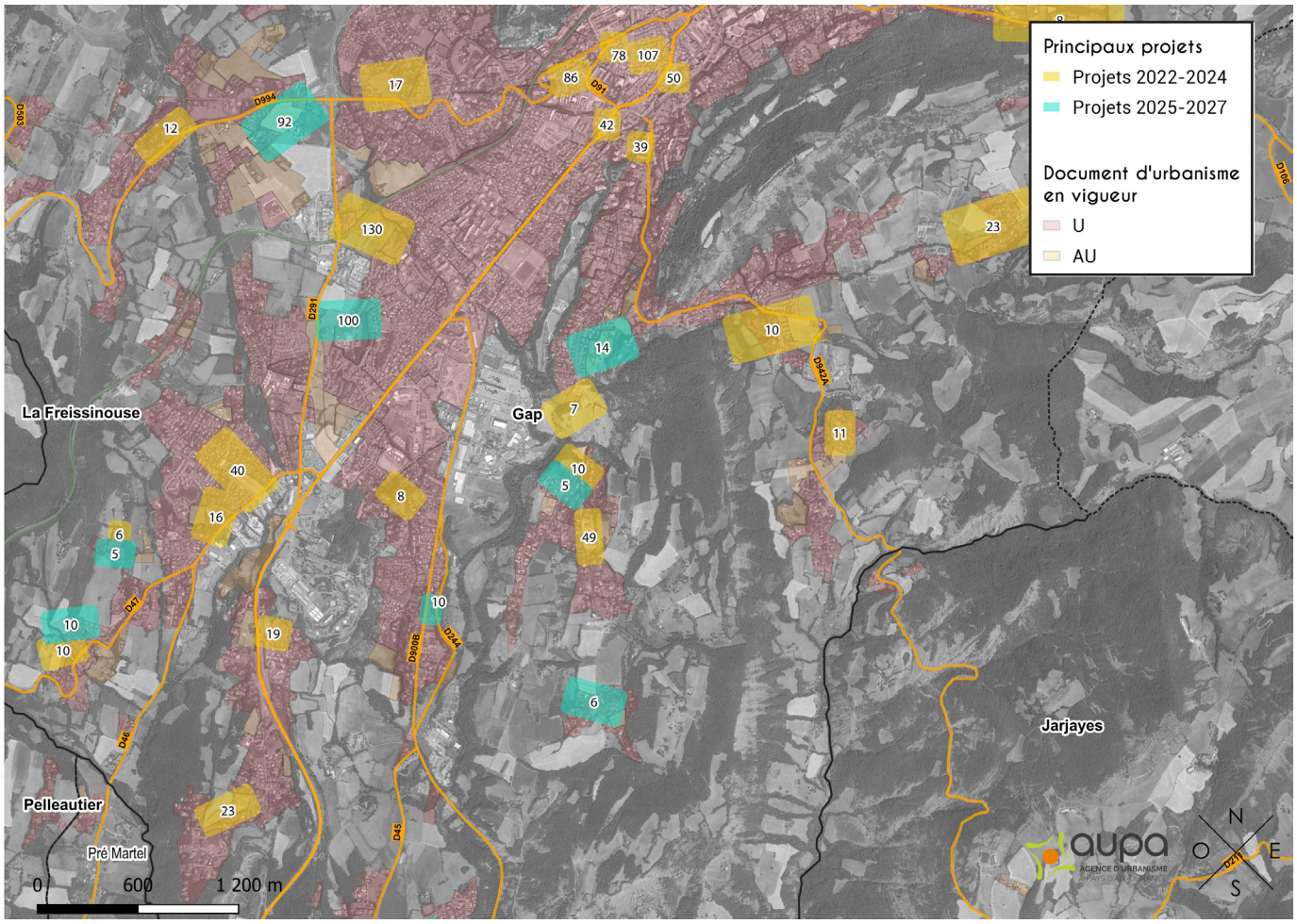
LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**22 178** logements
Nombre et part des résidences principales	**19 546** soit **88%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**822** soit **4%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**1810** soit **8%** des logements
Part des logements collectifs	**67%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**33%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**49%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**48%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**15%** des résidants
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**39%** des résidants
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**46%** des résidants
Nombre de logements locatifs sociaux	**4 057** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**20,8%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**39** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**216** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**281** logements autorisés/an



N'APPARAISSENT SUR CES CARTES QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.



Jarjayes

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

24

nouveaux logements

soit

4

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- La première tranche d'un lotissement privé est en cours de commercialisation : 16 logements sur des parcelles comprises entre 600 et 800 m². 10 permis ont été accordés sur la première tranche. La deuxième tranche est en attente.
- Secteur cœur villageois : un projet de 10 à 15 logements locatifs est en cours d'étude par un propriétaire privé.
- Secteur La Roche : potentiel de 4 logements individuels.

Moyen terme

- Secteur Champ Long : un projet privé de 5 à 8 logements est en réflexion.

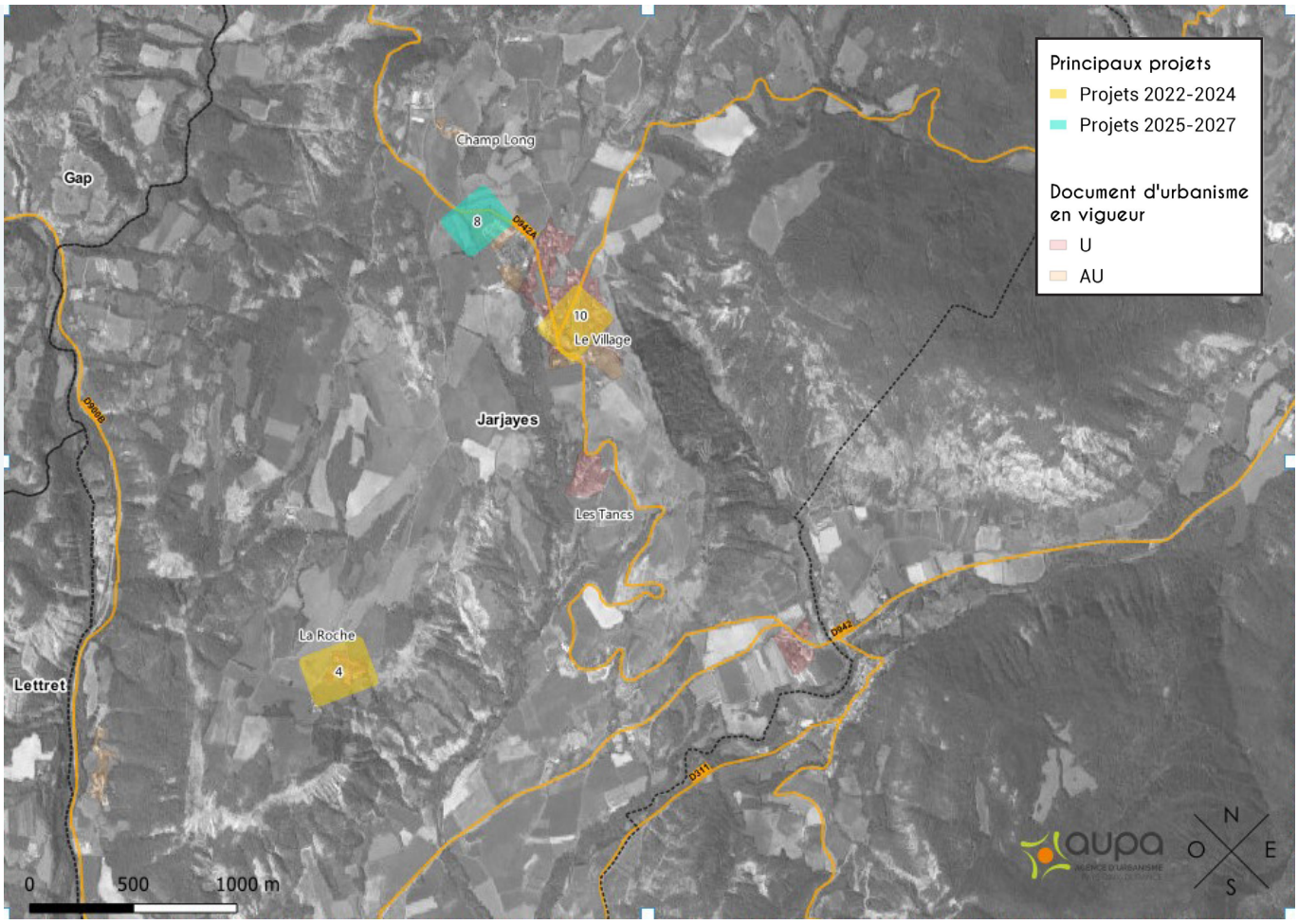
LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune possède 3 logements communaux sur lesquels elle identifie d'importants besoins de rénovation (chauffage, isolation …).
- Secteur La Sentinelle : rénovation d'une bâtisse en une dizaine de logements locatifs.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- La commune a engagé une expertise sur « le Château », de façon à identifier les possibilités d'intervention et d'aménagement et de les soumettre à la population dans le cadre d'une vaste concertation. Du logement pourrait être intégré au projet.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
435 habitants (**0,9%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+0,5 %/an d'habitants,
soit **+2 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,7%/an

Évolution due au solde migratoire :
-0,2%/an

Part des moins de 30 ans : 35%
Part des plus de 75 ans : 4%

Taille moyenne des ménages :
2,50 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
20 084 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**215** logements
Nombre et part des résidences principales	**174** soit **81%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**25** soit **12%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**1 6** soit **7%** des logements
Part des logements collectifs	**17%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**83%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**75%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**18%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**10%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**32%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**58%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**3** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**moins de 1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**3** logements autorisés/an

La Freissinouse

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

72

nouveaux logements

soit

12

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

La commune possède plusieurs secteurs qui peuvent représenter des potentiels de logements mais les projets ne sont pas encore assez mûrs pour pouvoir être décomptés à l'horizon du PLH.

Court terme

- Secteur de la Selle : un projet de 6 logements individuels en location ainsi qu'un autre de 7 logements qui vient d'être réactualisé après être resté des années à l'abandon.
- Secteur de la Basse Freissinouse : potentiel de 3 à 4 logements.

Moyen terme

- Secteur Saint-André : potentiel de 5 logements.

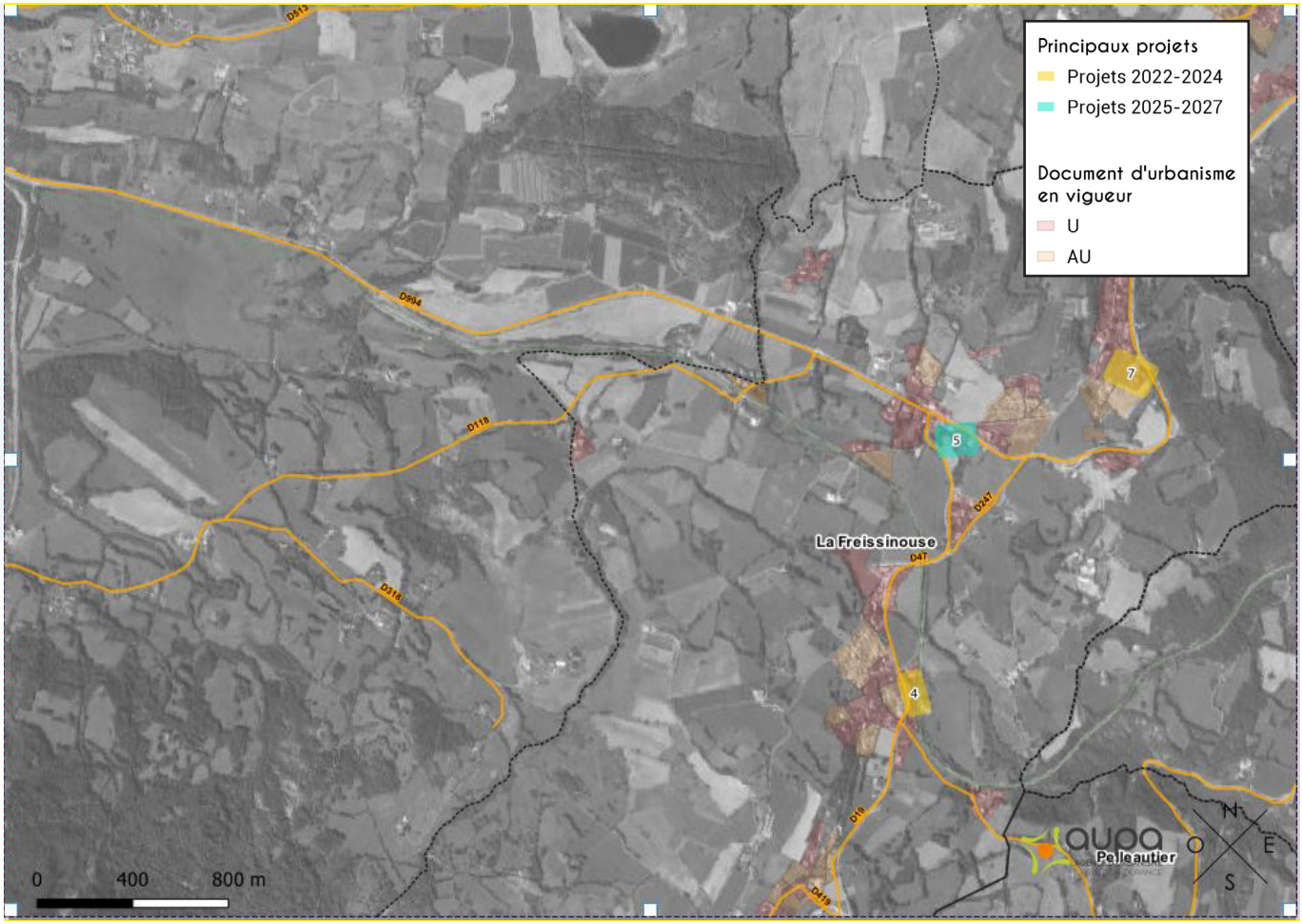
LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune possède deux logements communaux.
- Réhabilitation en cours de deux corps de ferme par des propriétaires privés.
- Peu de logements vacants sont identifiés dans le village.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU approuvé en 2006 et modifié à la marge en 2011.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
587 habitants (**1,6%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+6,9 %/an d'habitants,
soit **+47 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,8%/an

Évolution due au solde migratoire :
+6,1%/an

Part des moins de 30 ans : 37%
Part des plus de 75 ans : 8%

Taille moyenne des ménages :
2,45 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
22 074 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**395** logements
Nombre et part des résidences principales	**330** soit **83%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**53** soit **14%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**12** soit **3%** des logements
Part des logements collectifs	**14%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**86%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**73%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**22%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**16%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**38%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**46%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**2** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**18** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**9** logements autorisés/an

La Saulce

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

112

nouveaux logements

soit

19

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Avenue de Marseille : la commune possède une emprise foncière de 5000m² sur laquelle une Convention d'Intervention Foncière est envisagée avec l'EPF PACA-Corse afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble incluant du petit collectif permettant ainsi une densification du secteur : 35 logements en tranche 1 dont des logements aidés.
- Quartier La Lauze : projet en cours d'une opération d'aménagement d'ensemble sur 7000m² d'environ 30 logements (dont du petit collectif).
- Un projet de lotissement privé est en cours et prévoit la construction de 18 villas.
- Densification du noyau village (dents creuses) : restauration d'une maison de village en 3-4 logements et construction d'un petit collectif de 4 à 6 logements sur le terrain mitoyen.
- Avenue Napoléon : réflexion en cours avec l'EPF PACA-Corse pour la réalisation de 4 à 6 logements.

Moyen terme

- Potentiel de 15 logements.

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Volonté de rénover et valoriser le centre ancien du village : lancement d'une opération façade-devanture (opérateur Soliha) avec subventions apportées par la commune.
- Réhabilitation lourde du programme de logement social Fontchaude (8 logements) dans le cadre du Plan de Relance National (2020-2021).

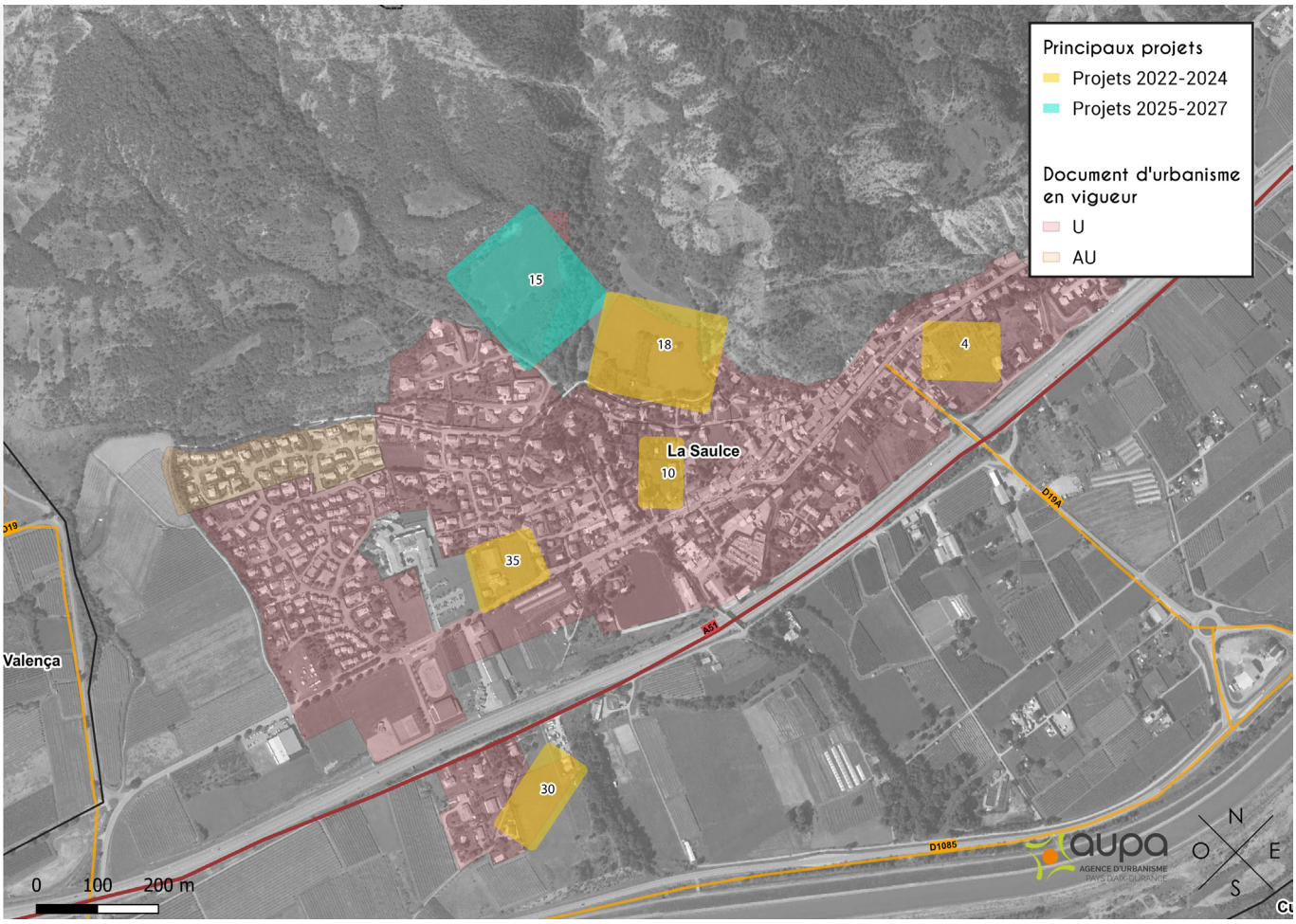
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune compte près de 80 logements locatifs sociaux.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU approuvé en 2003. Une révision simplifiée a été engagée en 2021 avec, pour objectif, une densification de l'habitat.
- La commune souhaite densifier l'habitat et privilégier des petits collectifs dans des opérations d'aménagement d'ensemble, tant avec des propriétaires privés que par la mise en place d'un partenariat avec l'EPF-PACA-Corse. Opération « Avenue de Marseille » : environ 70 logements au total en 2 tranches dont 35 logements après 2027 (tranche 2)
- La commune est concernée par la problématique des logements vacants mais également par la nécessité de rénovation de l'habitat en centre ancien.
- La commune possède 3 logements communaux dont un qui vient d'être entièrement rénové.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
1 516 habitants (**3,0%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+2,9 %/an d'habitants,
soit **+41 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
-0,9%/an

Évolution due au solde migratoire :
+3,8%/an

Part des moins de 30 ans : 37%
Part des plus de 75 ans : 14%

Taille moyenne des ménages :
2,41 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
20 096 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**638** logements
Nombre et part des résidences principales	**551** soit **86%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**35** soit **6%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**52** soit **8%** des logements
Part des logements collectifs	**12%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**88%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**56%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**40%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**18%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**36%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**46%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**79** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**14,3%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**3** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**9** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**11** logements autorisés/an

Lardier-et-Valença

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

18

nouveaux logements

soit

3

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Aujourd'hui, il ne reste plus qu'une dizaine de lots disponibles sur la commune.

Court terme

- Des lots sont disponibles à divers endroits de la commune mais c'est le secteur de Coste Chaude qui peut accueillir le plus de logements potentiels (jusqu'à 7).

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune possède 3 logements communaux.
- Il n'y a pas de logement insalubre mais quelques logements nécessitent une amélioration énergétique.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune souhaiterait des logements sociaux sur son territoire mais elle est à la recherche de bailleurs susceptibles de réaliser des opérations sur la commune.

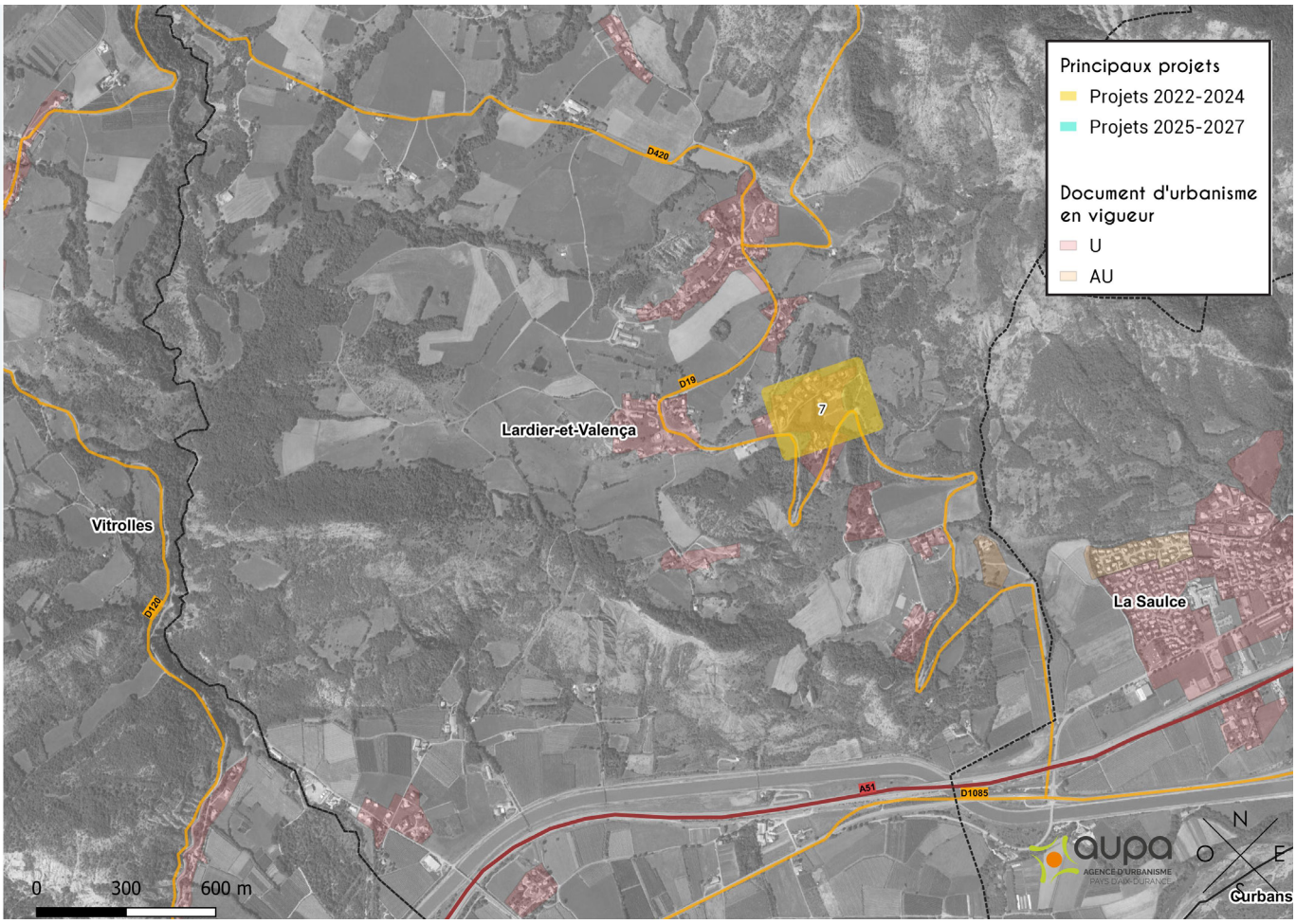
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- La commune souhaiterait s'impliquer dans un projet de création d'un petit collectif comprenant 6-8 logements, qui s'adresserait exclusivement aux personnes âgées souhaitant bénéficier de services (hors santé).

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU a fait l'objet de 2 révisions générales, la dernière a été approuvée en janvier 2018. Une réflexion est en cours pour engager la révision du PLU
- La commune souhaite développer du locatif (privé et public).

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
329 habitants (**0,7%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+1,6%/an d'habitants,
soit **+65 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,4%/an

Évolution due au solde migratoire :
+1,2%/an

Part des moins de 30 ans : 28%
Part des plus de 75 ans : 8%

Taille moyenne des ménages :
2,32 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
20 674 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE RP 2016, SITADEL 2001-2018, RPLS 2018 ET DONNÉES TRANSMISES PAR LA COMMUNE POUR LA REPARTITION RP/RS/LV.

Nombre de logements	**178** logements
Nombre et part des résidences principales	**162** soit **91%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**11** soit **6%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**5** soit **3%** des logements
Part des logements collectifs	**7%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**93%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**83%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**14%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**9%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**37%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**54%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**3** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**5** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**5** logements autorisés/an

Lettret

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

24

nouveaux logements

soit

4

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Court terme

- Secteur Les Clots : potentiel de plus de 10 logements.
- Chemin des Vignes : potentiel de 5 logements.
- Un logement dans le village a été acheté par un propriétaire privé pour faire du locatif. Les travaux n'ont pas commencé.

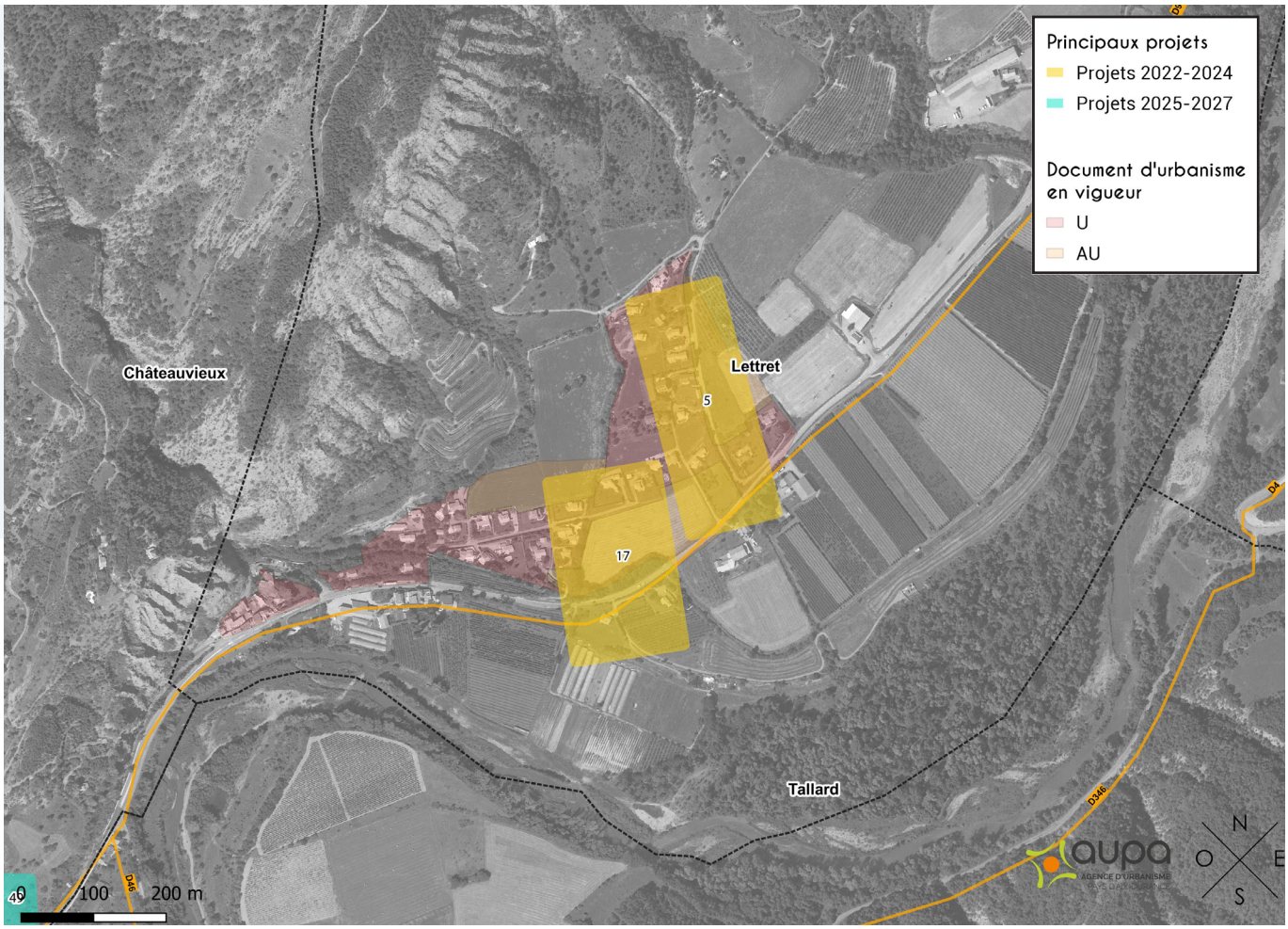
Moyen terme

- La commune possède un logement communal.
- Les logements du noyau villageois nécessiteraient des opérations de réhabilitation et de rénovation énergétique.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU a été approuvé en 2012 et modifié en 2013. Il est aujourd'hui en cours de modification.
- La commune souhaite rénover et embellir le centre ancien.
- La commune a mis en place une taxe sur les logements vacants qui a permis l'élimination de la plupart des logements vacants. Encore deux d'entre eux nécessitent des travaux.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
177 habitants (**0,4%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
-0,3 %/an d'habitants,
soit **-1 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,1%/an

Évolution due au solde migratoire :
-0,4%/an

Part des moins de 30 ans : 31%
Part des plus de 75 ans : 6%

Taille moyenne des ménages :
2,37 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
19 920 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements — **94** logements

Nombre et part des résidences principales — **75** soit **80%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires — **12** soit **13%** des logements
Nombre et part des logements vacants — **7** soit **7%** des logements

Part des logements collectifs — **17%** de logements collectifs
Part des logements individuels — **83%** de logements individuels

Part des propriétaires occupants — **75%** de propriétaires occupants
Part des locataires — **24%** de locataires

Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans) — **15%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans) — **32%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans) — **53%** des résidents

Nombre de logements locatifs sociaux — **0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux — **0,0%** des résidences principales

Nombre de logements communaux — **1** logements communaux

Logements autorisés (2010-2018) — **moins de 1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009) — **2** logements autorisés/an

Neffes

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

60
nouveaux logements

soit

10
par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

La commune prévoit une production importante à court terme (38 logements en PUP face de la mairie). La production sera ensuite fortement ralentie sur la 2e partie du PLH pour absorber l'arrivée des nouvelles populations).

Court terme

- 2 secteurs de projets sont en réflexion pour accueillir en tout une quarantaine de logements dans une opération de greffe avec le noyau villageois (logements individuels, petit collectif, une dizaine de logements communaux) :
  - 38 logements au cœur du village (8 logements locatifs communaux et 30 villas jumelées).
  - 6 logements dont 4 logements locatifs dans l'ancienne ferronnerie au cœur du village.
- Secteur de Pré Martel : potentiel de 5 logements.
- Secteur de Serre Niou : potentiel de 6 logements.
- Secteur de L'Auche : potentiel de 7 logements.

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Le cœur villageois, longtemps à l'abandon, est aujourd'hui réhabilité en quasi-totalité.
- Une dernière maison a été achetée par un propriétaire privé pour être prochainement réhabilitée.
- Plusieurs logements connaissent des problématique d'isolation.
- La commune possède 6 logements communaux.

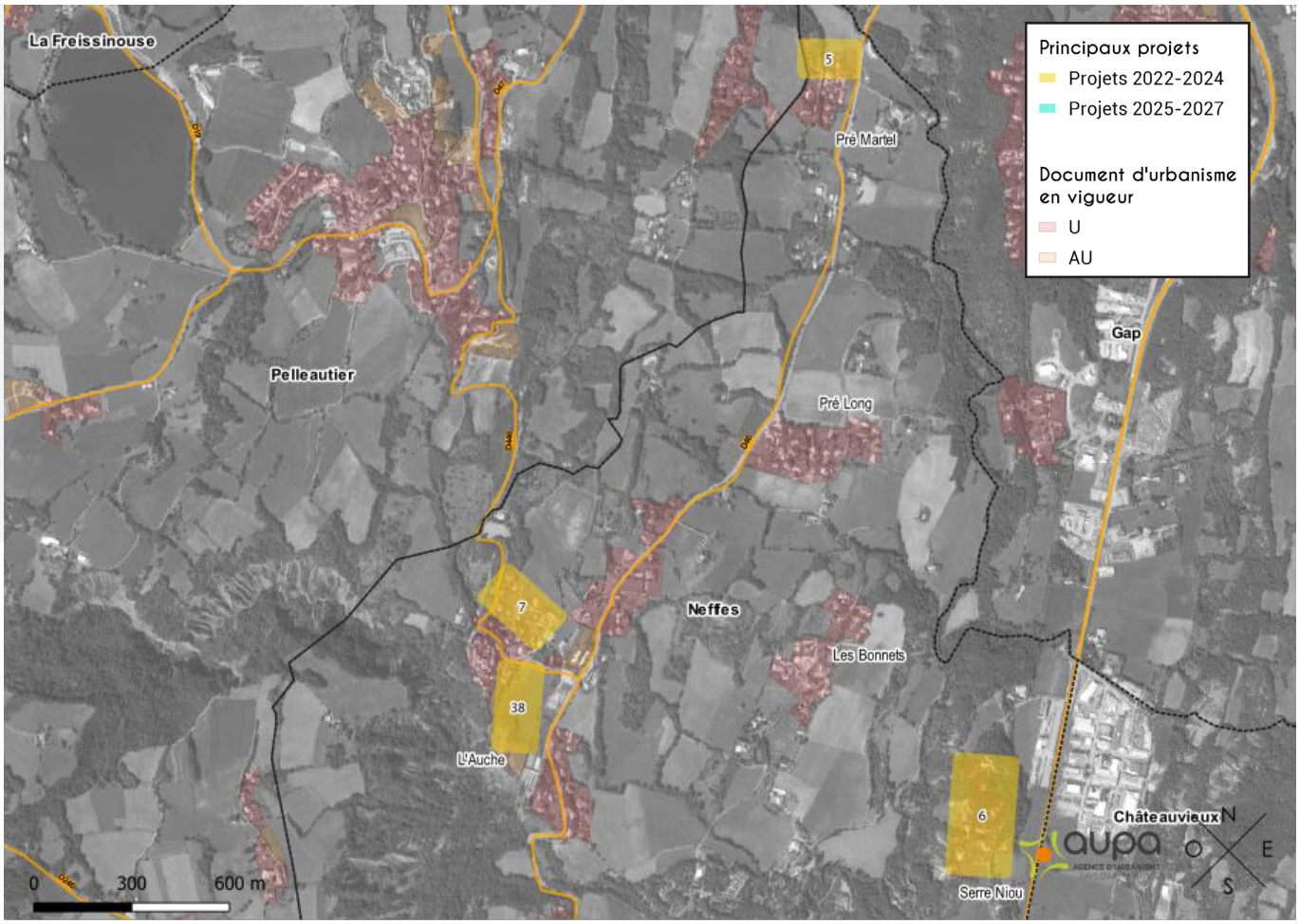
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune souhaite conventionner les 8 futurs logements locatifs communaux qui seront réalisés à court terme.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU a été adopté en mars 2019 afin de se mettre aux normes des nouvelles lois (Grenelles, ALUR, LEC ...).
- La commune utilise le PUP pour préfinancer les 38 logements de son projet de greffe urbaine.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
741 habitants (**1,5%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
-0,2 %/an d'habitants,
soit **-2 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,2%/an

Évolution due au solde migratoire :
-0,5%/an

Part des moins de 30 ans : 28%
Part des plus de 75 ans : 7%

Taille moyenne des ménages :
2,42 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
23 881 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**357** logements
Nombre et part des résidences principales	**306** soit **86%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**40** soit **11%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**11** soit **3%** des logements
Part des logements collectifs	**6%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**94%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**84%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**13%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**6%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**29%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**65%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**6** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**4** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**5** logements autorisés/an

Pelleautier

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

60
nouveaux logements

soit

10
par an en moyenne

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune recense une dizaine de logements nécessitant des travaux urgents de mise aux normes.
- Il existe sur la commune quelques logements pour lesquels une sortie de « l'indécence » est nécessaire.
- La commune compte une dizaine de logements vacants.
- La commune possède 8 logements communaux.

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Souhait de maintenir le rythme actuel de 10 logements par an et réalisation d'une résidence à destination des personnes âgées autonomes.

Le principal secteur identifié est le noyau villageois et ses abords

Court terme

- Secteur Les Moines : 4 logements potentiels.
- Secteur Les Garcins : 4 logements potentiels

Moyen terme

- Centre villageois : 12 logements potentiels.
- Secteur de Serre Long : 6 logements potentiels.

LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- Résidence à destination des personnes âgées autonomes : une réflexion est en cours sur la localisation optimale du projet de résidence seniors (8 à 10 logements). D'abord envisagé sur un terrain communal de 10ha, il est plutôt envisagé aujourd'hui au centre du village. Un rapprochement avec l'EPF PACA-Corse existe en ce sens.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU a été adopté en 2016.
- Une réflexion est en cours pour un portage foncier par l'EPF PACA-Corse.

Données de cadrage

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
700 habitants (**1,4%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+2,3 %/an d'habitants,
soit **+15 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,7%/an

Évolution due au solde migratoire :
+1,6%/an

Part des moins de 30 ans : 32%
Part des plus de 75 ans : 8%

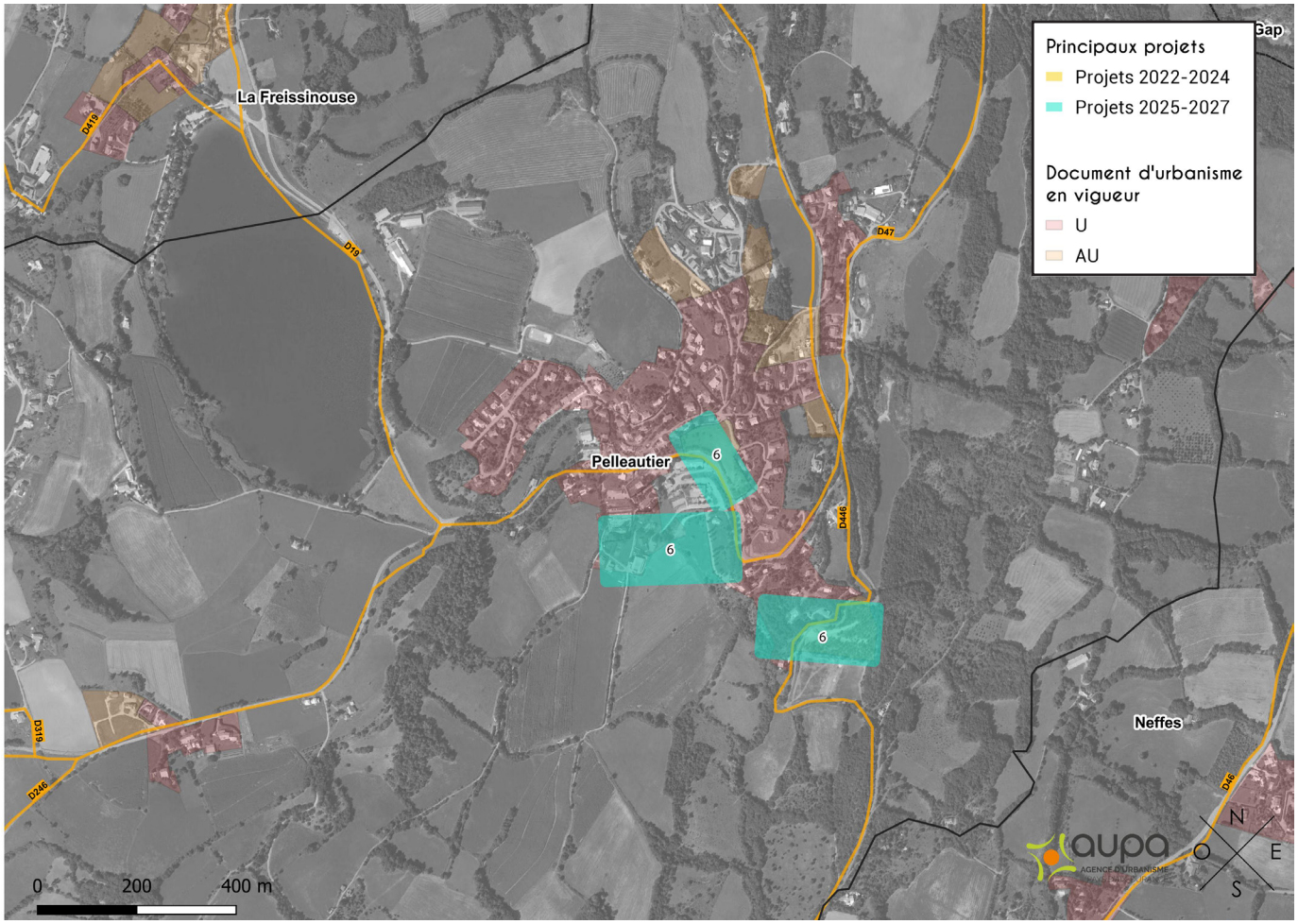
Taille moyenne des ménages :
2,31 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
22 132 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**336** logements
Nombre et part des résidences principales	**303** soit **90%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**26** soit **8%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**7** soit **2%** des logements
Part des logements collectifs	**14%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**86%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**73%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**25%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**13%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**36%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**51%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**8** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**9** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**9** logements autorisés/an





N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

Sigoyer

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

30

nouveaux logements

soit

5

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

D'importants projets sont localisés dans le centre de la commune (habitat groupé, locatif, logements sociaux...): rachat du terrain porté par l'EPF PACA-Corse par la commune cette année.

Réhabilitation thermique des logements.

Moyen terme

- Un projet est en cours de réflexion sur le terrain d'un hectare appartenant à la commune (portage EPF PACA-Corse). Le projet prévoit une quarantaine de logements incluant du logement social
- Sur le second terrain un projet de logement social est envisagé mais se heurte à la difficulté de trouver des bailleurs sociaux acceptant de réaliser un programme sur la commune.

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- 6 logements privés ont été réhabilités et mis en location.
- L'hôtel est en vente mais ne trouve pas preneur.
- Besoin de réhabilitation thermique des logements (surtout les gîtes).
- La commune possède 12 logements locatifs communaux.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune compte 8 logements locatifs sociaux.
- La commune souhaiterait développer son parc par la réalisation d'un nouveau programme. Discussions en cours avec les bailleurs sociaux.

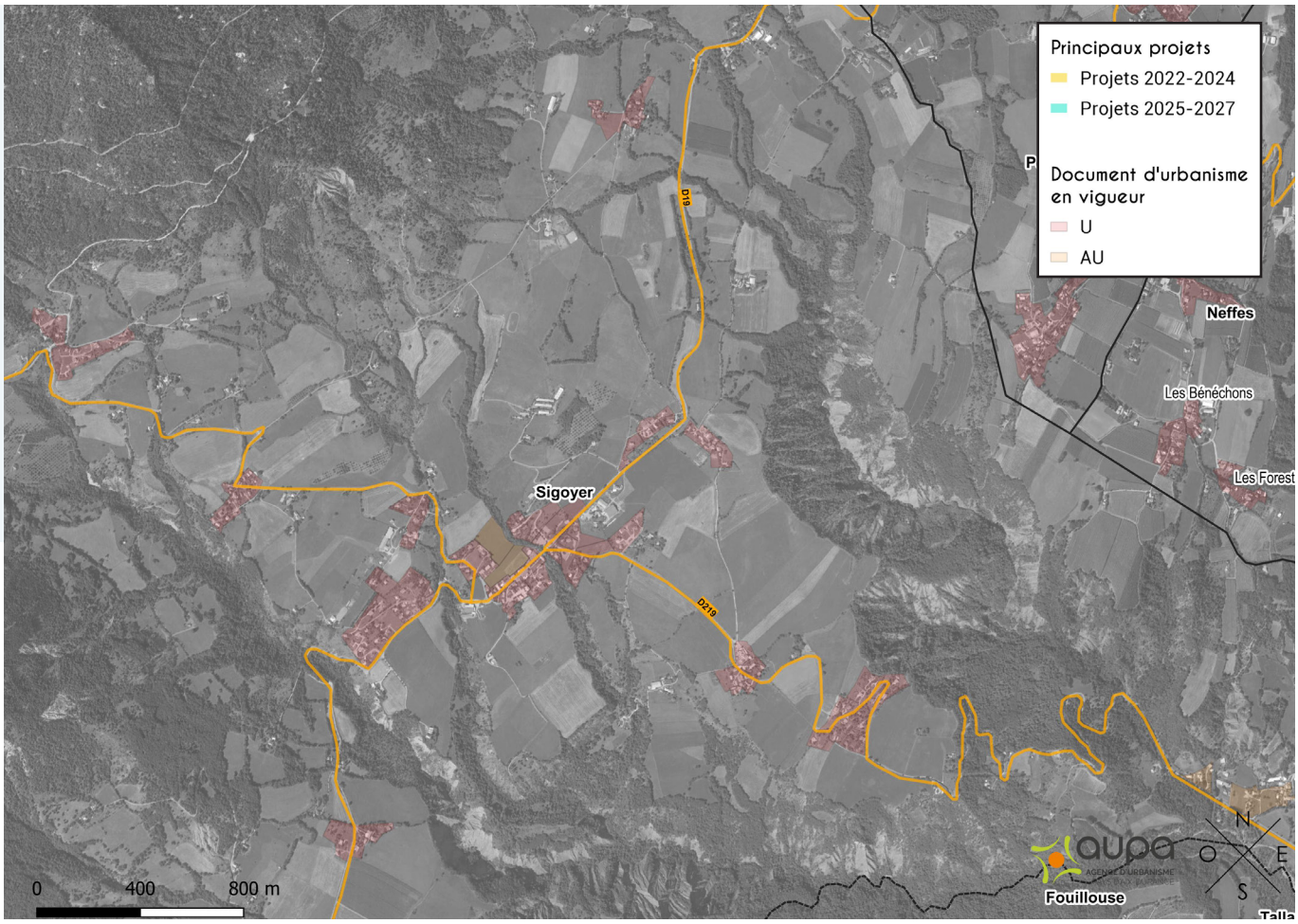
LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- L'acquisition par la commune de l'ancien Hôtel Muret est en cours. La municipalité souhaite transformer cet hôtel en habitat inclusif pour personnes âgées autonomes. Ce projet revêt un caractère social par la création de 10 logements aux loyers conventionnés, et multigénérationnel du fait du déplacement de la cantine scolaire, la création d'une maison des assistantes maternelles, d'une salle de sport, d'une salle de consultation à la demande pour les professionnels de santé et d'un fablab.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- Le PLU est en révision générale, le PADD débattu au cours du 1er trimestre 2020.
- Rachat de foncier par la commune en 2020 pour un projet d'une quarantaine de logements (dont du social en cœur villageois).
- Réhabilitation et rénovation de logements pour de la location.
- Rachat de foncier à l'EPF PACA-Corse

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
664 habitants (**3,0%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+0,8 %/an d'habitants,
soit **+5 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,4%/an

Évolution due au solde migratoire :
+0,4%/an

Part des moins de 30 ans : 25%
Part des plus de 75 ans : 9%

Taille moyenne des ménages :
2,15 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
19 905 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**419** logements
Nombre et part des résidences principales	**288** soit **69%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**81** soit **19%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**50** soit **12%** des logements
Part des logements collectifs	**18%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**82%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**66%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**29%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**10%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**39%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**52%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**8** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**2,8%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**12** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**4** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**5** logements autorisés/an

Tallard

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

150
nouveaux logements

soit

25
par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Moyen terme

- Secteur « Hauts de Tallard » : 40 logements.
- Secteur « Garenne (Tranche 1) » : 50 logements.
- Densification : 60 logements.

Long terme

- Secteur de « La Garenne » : 50 logements d'ici 2035 (Tranche 2).

LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- Bien que fortement attractive, une centaine de logements vacants (source INSEE), parfois en mauvais état, sont recensés dans le centre-ville.
- La commune a pour priorité la mise en place d'une opération de revitalisation du centre-ville afin de résorber les logements vacants, mais également de favoriser la réhabilitation du bâti notamment dans les cœurs d'îlot.
- La commune a été sélectionnée dans le dispositif « petites villes de demain » qui vise à soutenir la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants.
- La commune est propriétaire de 4 logements locatifs communaux répartis sur deux immeubles.

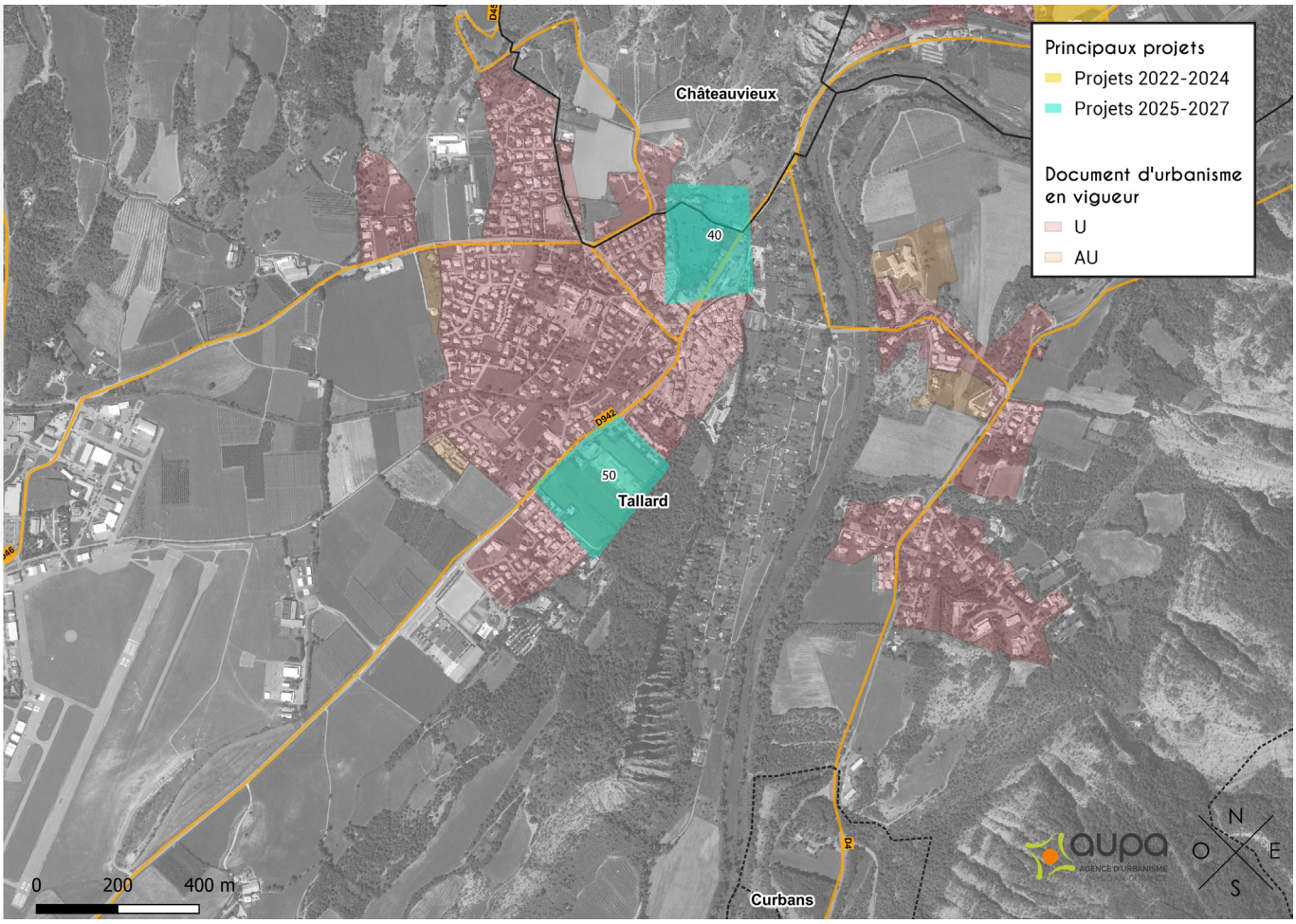
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- La commune compte près de 80 logements locatifs sociaux.
- La mairie réfléchit à la réalisation de petits programmes de logements sociaux dans le cadre du PLU.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- PLU approuvé en 2005, en cours de révision (procédure lancée en 2019).
- Le projet de greffe urbaine de La Garenne (100 logements minimum d'ici 2035) : Afin d'accompagner et d'organiser le développement de la commune, un projet de greffe urbaine en continuité du centre-ville est envisagé dans le cadre du PLU (opération mixte incluant du logement privé et du locatif social dans de petits immeubles collectifs). Portage de foncier par convention d'intervention foncière passée entre la commune de Tallard et l'EPF PACA-Corse en 2017. L'acquisition des terrains par l'EPF est prévue pour 2023.
- La commune a été sélectionnée dans le dispositif « petites villes de demain ». Elle pourra ainsi bénéficier de l'appui des services de l'Etat.
- La commune réfléchit à la mise en place d'outils permettant la résorption du parc de logements vacants (recherche de biens sans maître, RHI, OPAH…).

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
2 168 habitants (**4,3%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
+1,6 %/an d'habitants,
soit **+33 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
+0,4%/an

Évolution due au solde migratoire :
+1,2%/an

Part des moins de 30 ans : 32%
Part des plus de 75 ans : 13%

Taille moyenne des ménages :
2,20 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
19 326 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**1 114** logements
Nombre et part des résidences principales	**889** soit **80%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**91** soit **8%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**134** soit **12%** des logements
Part des logements collectifs	**32%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**68%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**60%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**36%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**17%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**38%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**45%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**77** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**8,7%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**4** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**18** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**13** logements autorisés/an

Vitrolles

Objectifs quantitatifs en logements neufs validés par la commune sur la durée du PLH

12

nouveaux logements

soit

2

par an en moyenne

LES PRINCIPAUX PROJETS IDENTIFIÉS

La commune est au RNU et ne dispose que de très faibles capacités de développement.

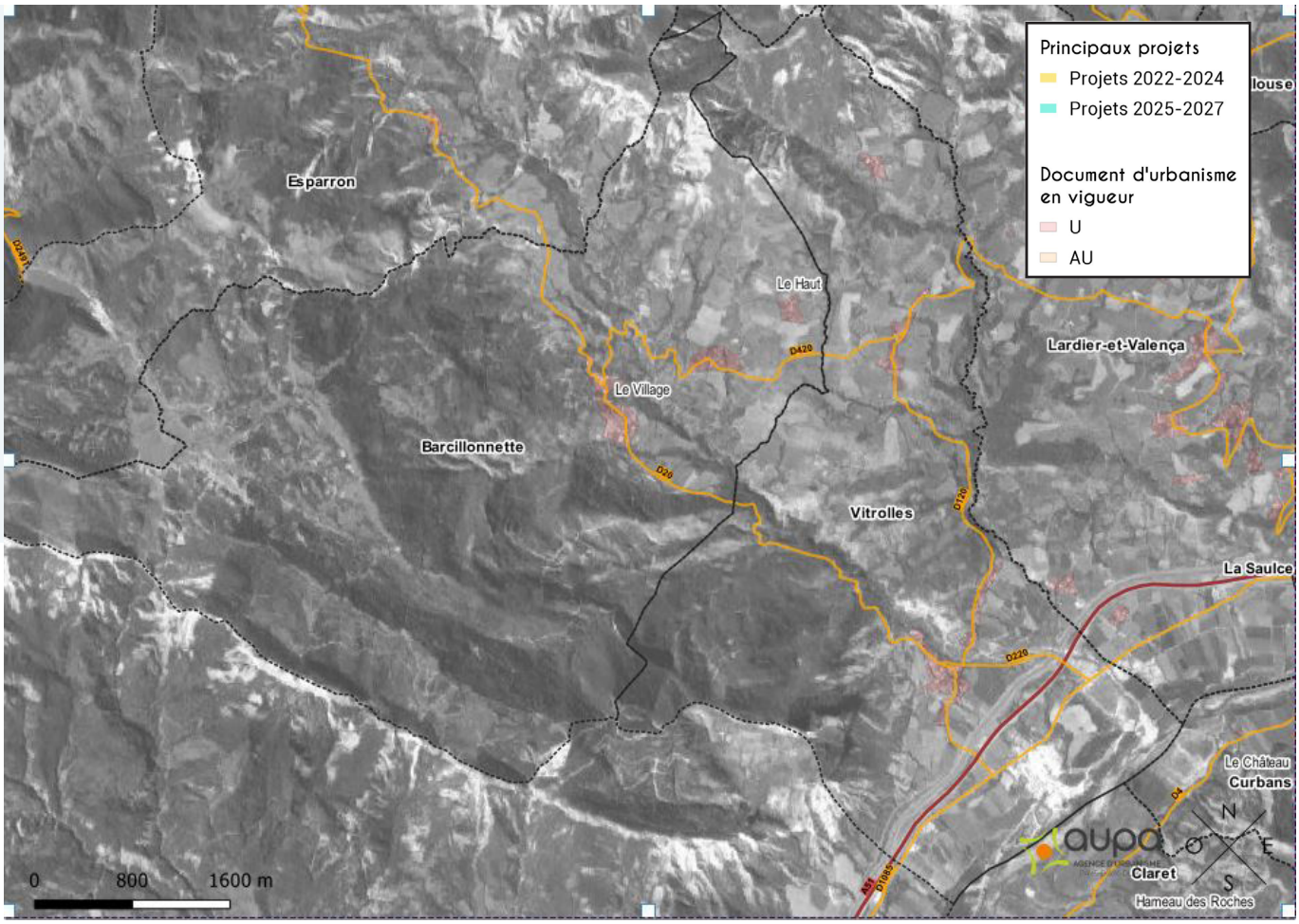
LE PARC EXISTANT, L'HABITAT ANCIEN

- La commune dispose de 3 logements communaux. Le logement communal jouxtant la mairie a besoin d'être entièrement rénové.
- Plusieurs logements ont été réhabilités par des propriétaires privés, reflétant le dynamisme du village.
- La commune recense une dizaine de logements vacants sur son territoire.

LES MOYENS ET OUTILS MOBILISÉS PAR LA COMMUNE

- La commune de Vitrolles est actuellement en RNU. Elle souhaiterait se diriger vers un PLU.

Données de cadrage



N'APPARAISSENT SUR CETTE CARTE QUE LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR AU MOINS 4 LOGEMENTS.

LA POPULATION DE LA COMMUNE

SOURCE : INSEE, RP 2017.

Population municipale :
205 habitants (**0,4%** de GTD)

Évolution de la population depuis 2012 :
-0,2 %/an d'habitants,
soit **0 habitants**/an

Évolution due au solde naturel :
-0,3%/an

Évolution due au solde migratoire :
+0,2%/an

Part des moins de 30 ans : 30%
Part des plus de 75 ans : 9%

Taille moyenne des ménages :
2,24 personnes/ménage

Médiane des revenus (par unité de consommation) :
19 290 €/ménage

LES LOGEMENTS DE LA COMMUNE

SOURCES : INSEE, RP 2016 ; SITADEL 2001-2018 ; RPLS 2018.

Nombre de logements	**128** logements
Nombre et part des résidences principales	**91** soit **71%** des logements
Nombre et part des résidences secondaires	**35** soit **27%** des logements
Nombre et part des logements vacants	**2** soit **2%** des logements
Part des logements collectifs	**14%** de logements collectifs
Part des logements individuels	**86%** de logements individuels
Part des propriétaires occupants	**73%** de propriétaires occupants
Part des locataires	**25%** de locataires
Ancienneté d'occupation (moins de 2 ans)	**7%** des résidents
Ancienneté d'occupations (de 2 à 9ans)	**33%** des résidents
Ancienneté d'occupation (plus de 9 ans)	**60%** des résidents
Nombre de logements locatifs sociaux	**0** logements sociaux
Taux de logements locatifs sociaux	**0,0%** des résidences principales
Nombre de logements communaux	**3** logements communaux
Logements autorisés (2010-2018)	**1** logements autorisés/an
Logements autorisés (2001-2009)	**2** logements autorisés/an



Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

04 92 53 24 24
contact@agglo-gap.fr
www.gap-tallard-durance.fr/

Campus des 3 fontaines -
2 ancienne route de Veynes
BP 92 - 05007 GAP cedex

aupa
AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIX-DURANCE

04 42 23 12 17
aupa@aupa.fr
www.aupa.fr

Le Mansard Bât C 4e étage
1 Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945
13090 Aix-en-Provence