

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE



Programme Local de l'Habitat (2022-2027)

Bilan des années 2022 et 2023



Novembre 2024

PRÉAMBULE

La communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance a adopté le 08 décembre 2022 son premier Programme Local de l'Habitat, pour la période 2022-2027, fixant ainsi ses objectifs en matière de production de logements.

À travers le PLH, 4 orientations majeures ont été définies et adoptées :

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

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

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

4 Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat

Ces 4 orientations se déclinent en 13 actions qui permettent en priorité d'améliorer le bâti existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire et de promouvoir une offre résidentielle neuve résiliente et inclusive pour toutes les populations. Ce PLH s'inscrit dans une dynamique de baisse démographique à l'échelle de l'agglomération ; le taux de croissance annuel moyen est de +0,1 % entre 2015 et 2021 contre +0,4% entre 2012 et 2017.

Ces orientations sont le fruit d'un travail mené en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire, institutionnels et opérationnels à l'échelle des 17 communes de l'agglomération.

ORIENTATION 1

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

ORIENTATION 3

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

ORIENTATION 2

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

ORIENTATION 4

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

Établi pour 6 ans et conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation, le **Programme Local de l'Habitat** bénéficie de bilans annuels et triennaux pilotés par la communauté d'agglomération. Ces bilans garantissent un suivi des objectifs aux regards des dynamiques locales et permettent également d'assurer l'engagement de l'ensemble des partenaires dans la démarche.

Le présent bilan portant sur les années 2022-2023 est soumis au Conseil Communautaire du 18 décembre 2024. Au regard des orientations et actions déclinées dans le PLH 2022-2027, il a vocation à présenter les principales avancées et réalisations sur chacune des communes de l'agglomération Gap-Tallard-Durance sur les deux premières années d'exercice, les difficultés rencontrées et les perspectives pour les années à venir.

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

Contexte / rappel des objectifs

Soutenue principalement par Gap, la dynamique de construction est constante dans l'ensemble des communes de l'agglomération. Afin de prolonger cette dynamique, le PLH doit permettre la réalisation de près de 415 logements neufs par an (2 500 logements sur les 6 ans du PLH).

Cette production devra se faire dans le strict respect de la structuration du territoire et dans le cadre de développement d'un habitat en cohérence avec l'identité urbaine et rurale de l'agglomération ainsi qu'avec le SCoT.

Par ailleurs, cette offre nouvelle devra se faire dans un objectif d'efficacité en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles en urbanisant en priorité au sein des tissus existants.

Enfin, les objectifs de production devront être définis en concertation avec les élus et déclinés par commune avec la mise en place de rencontres régulières annuelles.

Bilan 2022-2023

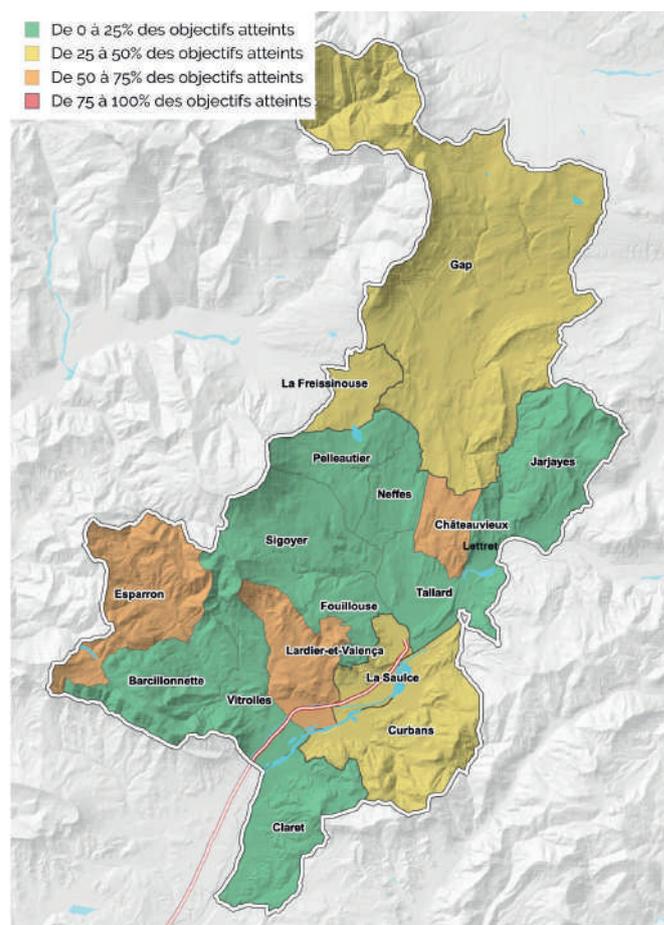
Après deux années sur six, les communes ont des niveaux d'atteinte des objectifs divers.

Ainsi, une majorité des communes (10) ont atteint moins du quart de leurs objectifs en logements identifiés.

Quatre communes (dont Gap) ont atteint entre 25 % et 50 % de leur objectif et trois communes ont atteint au moins la moitié de leur objectif. Cependant pour Lardier-et-Valença, la commune dont le taux d'atteinte est le plus haut, cette valeur n'excède pas 61 %.

Dernièrement, plusieurs communes ont approuvé des permis de construire pour des programmes d'ampleur. On peut citer Gap, Neffes, La Saulce ou encore Tallard.

Pourcentage de remplissage des objectifs en logements (2022-2023)



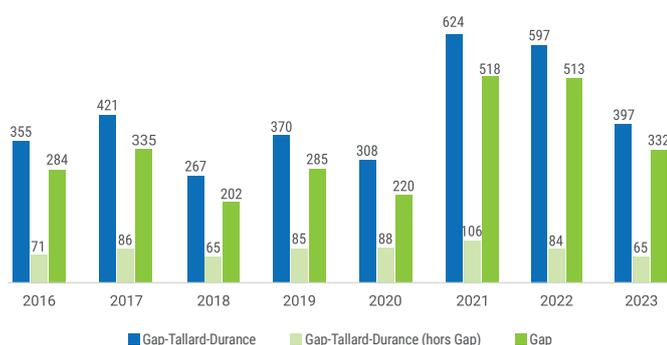
En 2022 et 2023, près de 1 000 logements ont été autorisés (845 à Gap et 150 sur le reste des communes). Ainsi, avec une production moyenne de 500 logements par an, la production actuelle est supérieure aux objectifs initiaux du PLH (415 par an) avec toutefois un repli des autorisations en 2023.

Détail de l'atteinte des objectifs logements du PLH

Nom	Logements autorisés en 2022 et 2023	Objectifs logements sur les 6 ans du PLH	Logements restants	Pourcentage de remplissage de l'objectif
Claret	0	6	6	0%
Curbans	8	24	16	33%
Barcillonnette	4	18	14	22%
Châteauvieux	14	24	10	58%
Esparron	3	6	3	50%
Fouillouse	4	18	14	22%
La Freissinouse	25	72	47	35%
Gap	845	1830	985	46%
Jarjayes	2	24	22	8%
Lardier-et-Valença	11	18	7	61%
Lettret	3	24	21	13%
Neffes	13	60	47	22%
Pelleautier	13	60	47	22%
La Saulce	28	112	84	25%
Sigoyer	7	30	23	23%
Tallard	13	150	137	9%
Vitrolles	1	12	11	8%
Gap-Tallard-Durance	994	2488	1494	40%

Source : SITADEL juin 2024 et base PC Gap juin 2024

Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2023



Source : SITADEL 2016-2023

En parallèle, plusieurs initiatives des communes sont recensées pour encourager cette production de logements. Ainsi, la commune de Barcillonnette a engagé une procédure d'abandon manifeste sur une parcelle où il ne semble pas y avoir de propriétaire déclaré afin de réfléchir à la possibilité de développer un projet d'habitat partagé.

Le PLU de la commune de La Saulce a fait l'objet d'une modification simplifiée afin de permettre la densification et d'augmenter la hauteur dans certains secteurs de la commune. Le zonage n'a pas été modifié. En outre, la commune indique que les divisions parcellaires ne sont pas fréquentes mais la commune considère que ce serait nécessaire de pousser les propriétaires dans ce sens.

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

Contexte / rappel des objectifs

Les évolutions démographiques et sociétales (accroissement du nombre de petits ménages, vieillissement, développement des familles monoparentales) entraînent de nouveaux besoins pour les habitants actuels et ceux à venir.

Par ailleurs la qualité des logements est plus que jamais au cœur des préoccupations des habitants (pandémie de covid-19 et confinements successifs).

Ainsi, il est nécessaire de promouvoir la qualité urbaine, rurale, architecturale et paysagère des projets d'habitat et encourager les innovations dans l'habitat tout en répondant aux attentes (surfaces de rangement, modularité et flexibilité des logements, accessibilité, densité, intimité, qualité des espaces publics et des transitions...).

Bilan 2022-2023

La ville de Gap a développé une production de logements permettant d'assurer une mixité sociale.

Concernant les logements en Prêt Social Location Accession (PSLA), la ville de Gap dénombre 35 logements de ce type autorisés entre 2022 et 2023.

Les programmes concernés sont « Moon Day/Symbiose » dans le secteur de Porte-Colombe (10 logements en accession sociale sur un total de 38 logements) et « Carré de l'Imprimerie/Vapincum » dans le centre-ville (25 logements en accession sociale sur un total de 107 logements sociaux).

Par ailleurs, deux programmes déjà livrés ont bénéficié d'agrément pour 21 logements en PSLA. Il s'agit des programmes « So Green » (13 logements) et « Les Toits de Charance » (8 logements).

Hors de la ville-centre, plusieurs communes ont souhaité assurer une répartition diversifiée et équilibrée de l'offre nouvelle sur l'Agglomération. En voici quelques exemples :

- À La Saulce, 2 permis de construire ont été accordés suite à la modification du PLU : un pour un petit collectif en R+2 de 12 logements chacun ainsi que 8 villas à destination de primo-accédants ainsi qu'un petit collectif en R+1 de 26 logements visant la même cible. La commune a demandé au promoteur de construire du collectif (accession à la propriété).
- À Lettret, 1 permis d'aménager est en cours sur un lotissement de 16 à 20 lots faisant l'objet de nombreuses demandes de la part de jeunes ménages et de familles.
- À Neffes, dans une opération d'ensemble, la commune proposera 7 logements communaux avec des loyers abordables.

D'autres projets permettant de proposer une offre en accession et location abordable sont portés par d'autres communes (Châteauvieux, Curbans, Jarjayes, Neffes, Tallard...).

Le programme « La Providence » à Gap



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

Contexte / rappel des objectifs

Doté d'un parc d'environ 4 300 logements locatifs sociaux (au 01/01/2023), principalement localisés à Gap, la communauté d'agglomération doit maintenir l'effort de production en logements sociaux pour accompagner la croissance du parc de résidences principales et répondre aux besoins qui ne sont pas encore satisfaits.

Si dans la ville-centre, des projets d'envergure ont déjà été livrés (La Providence) et d'autres verront prochainement le jour (Carré de l'Imprimerie/Vapincum) il est important d'encourager la production sur l'ensemble des communes de l'Agglomération Gap-Tallard-Durance.

Pour se faire, la promotion d'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 est une piste à saisir.

Par ailleurs, le parc social principalement à vocation familiale, est marqué par une tension sur les petites typologies (T2/T3) et sur les petits ménages.

Enfin, il s'agit de permettre une diversité de l'occupation à l'échelle de la résidence, en retrouvant 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.

Bilan 2022-2023

Sur les deux premières années du PLH, 270 logements sociaux ont été autorisés sur le territoire de l'agglomération. Cette production compte pour 27% de la production totale de l'Agglomération Gap-Tallard-Durance.

Si une très grande majorité des logements concernés sont localisés à Gap (263 logements), deux communes proposeront prochainement des logements communaux conventionnés à leurs habitants dans les prochaines années :

Opérations autorisées entre 2022 et 2023	Carte secteur scolaire	Nombre de logements sociaux hors ANRU	Nombre de logements sociaux ANRU	Nombre de logements totaux
Carré de l'Imprimerie/Vapincum	Pasteur	107	0	107
Arborescence/Le Bocage	La Pépinière	60	0	96
Villa Robert Guege	Paul-Émile Victor	14	16	106
Le Domaine de Tournefave	Anselme Gras	0	16	27
Le Domaine de Romette	Romette	16	0	61
Patio 8	La Pépinière	8	5	50
Cœur Nature	Puymaure	6	5	44
Moon Day/Symbiose	Porte-Colombe	10	0	38
TOTAL		221	42	529

D'une part, à Neffes, les 7 futurs logements communaux du lotissement des Auches seront conventionnés.

Par ailleurs, à Sigoyer, le projet de rénovation de l'hôtel Muret en 10 logements communaux conventionnés (8 PLUS et 2 PLS) a déjà bien avancé. Il s'agira principalement de T1 et T2 de 45 m² pour des personnes âgées seules ou en couples.

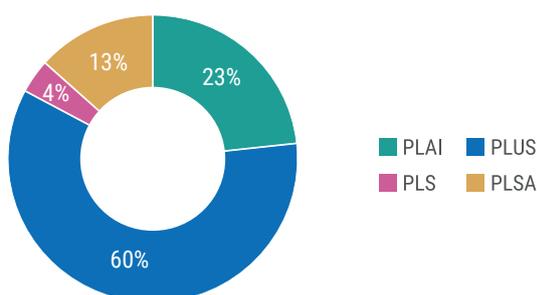
En ce qui concerne la ville de Gap, 263 logements sociaux au sens SRU ont été autorisés en 2022 et 2023. Cette production représente 31 % des logements autorisés de la période.

Ainsi, ce sont 8 programmes de logements collectifs (sur 13) qui proposent des logements sociaux aux résidents.

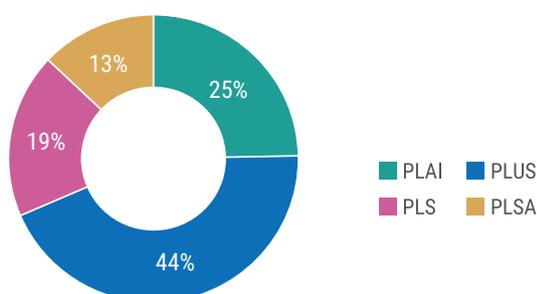
Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Haut-Gap, 132 logements détenus par le bailleur social OPH 05 seront détruits dans les opérations « Forest d'Entrais II A et B » et « Coteaux du Forest B et C ». Sur ces logements, 42 nouveaux logements sont programmés en reconstruction de l'offre en logements sociaux dans des opérations autorisées en 2022 et 2023.

Par ailleurs on peut imaginer que cette production se poursuit au-delà de ces deux années car on dénombre déjà 162 logements qui n'étaient pas encore autorisés en 2022 et 2023 mais qui ont déjà bénéficié d'un agrément social sur cette même période. Ces logements seront probablement autorisés entre 2024 et 2027.

Ventilation par type de financement des 270 logements sociaux autorisés entre 2022 et 2023 à l'échelle de l'Agglomération



Ventilation par type de financement des 162 logements sociaux agréés entre 2022 et 2023 à l'échelle de l'Agglomération



Au niveau des types de financement, les objectifs du PLH pour la ville de Gap sont les suivants : 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS/BRS/PSLA.

À l'échelle de l'agglomération : 15% de PLAI minimum.

Action 4 : Valoriser et développer des outils de stratégie foncière

Contexte / rappel des objectifs

Le diagnostic foncier a permis d'acquérir une vision fine de l'ensemble des potentiels fonciers repérés dans les communes de l'agglomération et d'identifier les projets pour les années à venir en matière d'habitat.

Les besoins fonciers en matière d'habitat pour les 6 années à venir sont essentiellement sur du foncier privé. Certaines communes ont sollicité l'EPF PACA pour pouvoir être accompagnées.

Afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH tout en limitant la consommation foncière, les communes ont à leur disposition plusieurs outils de stratégie foncière.

Bilan 2022-2023

Plusieurs outils de stratégie foncière ont d'ores-et-déjà été mis en place par les communes.

Des conventions en faveur de maîtrises foncières ont été engagées avec l'Etablissement Public Foncier PACA.

Plusieurs types de conventions ont pu être signées :

- Convention Habitat Multisites CA Gap-Tallard-Durance/EPF en 2024 (réflexions engagées en 2023) ;
- Convention Habitat subséquente EPF/commune de Jarjayes en 2024 ;
- Convention commune de Tallard/EPF sur le secteur de la Garenne.

Le PLU de La Saulce a en outre, fait l'objet d'une modification simplifiée afin de permettre la densification et d'augmenter la hauteur dans certains secteurs de la commune.

Avant la mise en œuvre du PLH, certaines communes s'étaient déjà appuyées sur des outils règlementaires existants pour développer leur politique foncière.

On peut noter la signature d'une convention entre l'EPF PACA et la ville de Gap sur le projet « Carré de l'Imprimerie/Vapincum ».

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

Contexte / rappel des objectifs

Un constat de 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).

Plusieurs objectifs ont été listés pour favoriser la rénovation du parc existant et améliorer les conditions d'habitabilité dans les logements actuellement vacants parmi lesquels :

- 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).

Bilan 2022-2023

Quelques éléments de cadrage

Un taux de vacance relativement stable

8% de logements vacants en 2015, **8,3%** en 2021

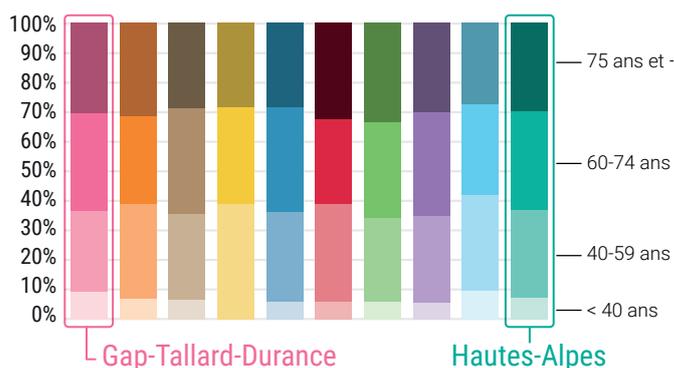
(sources INSEE RP 2015 et 2021)

Une ancienne maison vacante en cours d'extension-réhabilitation à Fouillouse



Avec une proportion importante de propriétaires de logements vacants âgés, se pose la question de la rénovation et de la remise sur le marché de ces logements.

Âge des propriétaires de logements vacants



Sources : Poster 05, LOVAC 2020

Plusieurs initiatives vont dans ce sens.

- La commune de Claret souhaiterait accompagner les propriétaires de logements vacants dans leurs démarches de rénovation (recenser les propriétaires, trouver un moyen pour les inciter).
- À Esparron, un ancien hôtel privé vacant depuis plusieurs années a été mis en vente. La commune ne pouvait pas l'acquérir pour en faire des logements communaux. Cependant, elle a été attentive aux candidatures des futurs acquéreurs dans l'optique d'avoir davantage de logements locatifs sur la commune.
- À Tallard, une étude fiscale est en cours pour différencier les logements vacants des logements inhabitables. Une quarantaine de logements ont déjà été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH. Des courriers ont été envoyés aux propriétaires.

Par ailleurs, la commune de Lettret, a mis en place la taxe sur les logements vacants en 2015. Celle-ci s'est révélée très efficace et la vacance a été divisée par 3 depuis 2014. La THLV est au même niveau que la taxe d'habitation.

La commune de Barillonnette a engagé une procédure d'abandon manifeste afin de pouvoir favoriser le développement d'un habitat partagé.

Action 6 : Encourager le gain énergétique du parc privé

Contexte / rappel des objectifs

Le secteur résidentiel, est le 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.

Aujourd'hui, 5 800 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.

En outre, les factures énergétiques sont plus élevées dans le département du fait des conditions climatiques.

Enfin, 68% des résidences principales ont été construites avant 1991 et 35% avant 1970.

La sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux de rénovation des logements existants ainsi que la limitation de la dégradation du parc existant, notamment dans les centres anciens des communes, et renforcer l'attractivité du parc existant sont les principaux objectifs de cette action.

Bilan 2022-2023

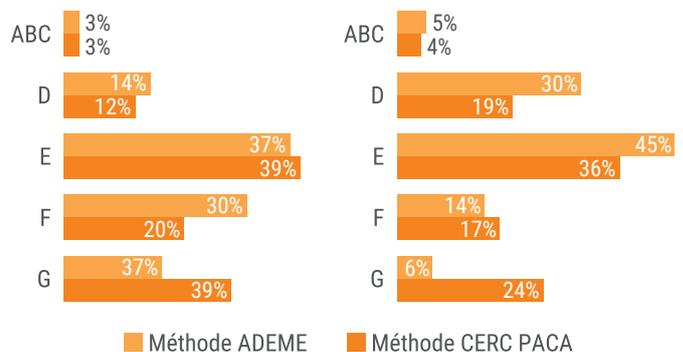
Les députés et sénateurs ont trouvé un accord sur la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale lors de la commission mixte paritaire du 28 octobre 2024.

Ainsi, afin d'éviter le report de la location nue vers le meublé touristique à chaque échéance fixée par la loi Climat et résilience, les nouveaux meublés de tourisme en zone tendue et soumis à une autorisation de changement d'usage devront attester d'un diagnostic de performance énergétique classé au moins F en 2025 et E en 2028, puis D en 2034.

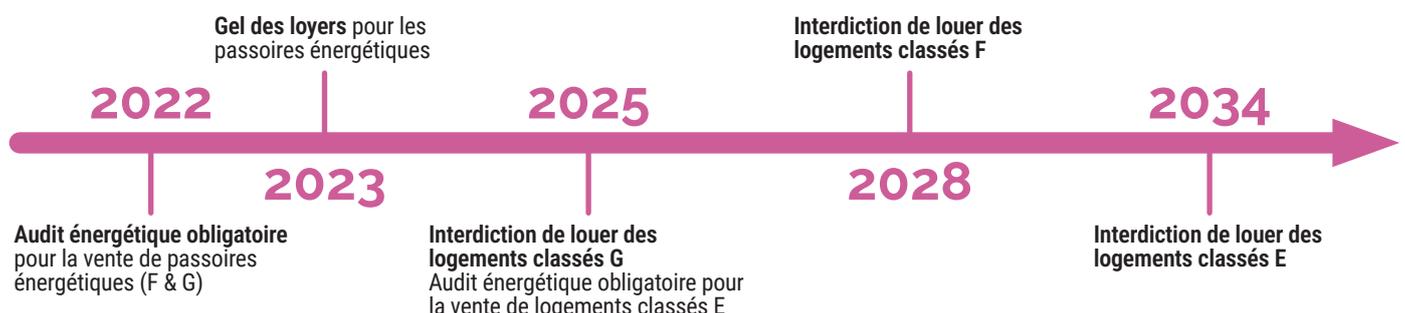
Suivant les sources, entre 41% et 20% des logements de l'agglomération sont en étiquette F et G.

Haute-Alpes DPE : 83 à 85% des logements étiquettes E, F ou G

GTD : 65 à 77% des logements étiquettes E, F ou G



Enjeu énergétique des logements, à ce jour uniquement réglementé pour les résidences principales



Sources : ADEME et CERC PACA 2024

Focus MaPrimeRénov'

Service Public de la Rénovation de l'Habitat

Être accompagné pour préparer et financer les projets de rénovation de l'habitat. Trois parcours possibles :

- Rénovation par geste
- Rénovation globale
- Rénovation en copropriété (gain supérieur à 35 %)

Qui contacter dans l'Agglomération ?

La Maison de l'Habitat, Résidence l'Eden,
66 Bd Georges Pompidou, 05000 Gap
Tél : 04 92 50 82 11

Qui est éligible ?

- Propriétaires occupants (aides financières conditionnées aux ressources)
- Propriétaires bailleurs (location en résidence principale pendant 6 ans)
- Copropriétaires (aides réparties à la quote-part)

Entre 2022 et 2023, 762 logements ont bénéficié de MaPrimeRénov' par geste (changement d'équipement de chauffage, de production d'eau chaude, travaux d'isolation) pour la rénovation énergétique. À noter toutefois qu'il y a eu davantage de logements ayant bénéficié de l'aide en 2022 qu'en 2023. Le montant moyen de subvention est de 3 800 € (2022 et 2023).

Rénovation énergétique 2022 et 2023 des logements de l'Agglomération (Source : DDT05)



- Aides classiques locales (rénovation globale, rénovation énergétique et adaptation à la perte d'autonomie)
- Anah MaPrimeRénov' (changement d'équipement de chauffage, de production d'eau chaude, travaux d'isolation pour la rénovation énergétique)
- Nombre de ménages ayant bénéficié de subventions

Sur la même période, 62 logements ont bénéficié d'aides locales. 42 logements en ont bénéficié pour une adaptation à la perte d'autonomie et 20 sur le volet amélioration énergétique. Le montant moyen de subvention est compris entre 8 700 € (2022) et 8 850 € (2023). En 2023, le volume de logements et le montant de subvention moyen est supérieur.

ZOOM – Aide à la décision pour le choix des travaux

Le département finance les évaluations thermiques afin d'encourager la réalisation de plusieurs postes de travaux et viser un gain énergétique significatif.

Les conditions pour obtenir cette aide sont les suivantes :

- Être propriétaire occupant en résidence principale ;
- S'adresser aux publics non éligibles à MaPrimeRénov' Sérénité (revenus intermédiaires et supérieurs);
- Le logement doit être construit au moins depuis 15 ans.

Les travaux énergétiques éligibles sont les suivants :

Isolation des murs, Isolation de la toiture, Isolation des planchers, Isolation des parois vitrées (fenêtre, baie...), Installation ou remplacement d'équipements de chauffage ou de production d'eau fonctionnant au bois ou autre biomasse, Chauffage/production d'eau chaude ou équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, solaire thermique...)

En plus des aides de droit commun, le Conseil Départemental a décidé de mettre un Programme d'intérêt Général (PIG) portant sur l'adaptation des logements au vieillissement et à l'handicap et la rénovation énergétique.

ZOOM PIG+ des Hautes-Alpes

Depuis le 1^{er} septembre 2022 et jusqu'au 1^{er} septembre 2025, le département des Hautes-Alpes finance l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisé par SOLIHA Alpes du Sud. Un aide de 1 000 € s'ajoute à la subvention de l'ANAH 05. La région PACA, peut, sous condition compléter par une aide au financement des travaux d'un montant de 500 € si le gain énergétique est d'au moins 38 %.

Les conditions pour obtenir cette aide sont les suivantes :

- Être propriétaire occupant en résidence principale ;
- Le ménage doit respecter les plafonds de ressources ANAH ;
- Le logement doit être construit au moins depuis 15 ans.

Le Conseil Départemental des Hautes-Alpes apporte une aide à l'amélioration des façades et toitures en abondant du même montant que celui apporté par les communes (moins de 10 000 habitants).

Enfin plusieurs communes ont mis en place des opérations façade-toiture-devanture. Les communes de Gap, La Saulce et Tallard apportent ainsi une subvention aux propriétaires souhaitant rénover leurs façades ou toitures.

Pour la ville de Gap cette aide financière communale est majorée pour les opérations façade avec isolation. La commune de Lettret qui poursuit un objectif d'embellissement et d'isolation des façades souhaite mettre en place une opération façade sachant que le Conseil Départemental des Hautes-Alpes apporte une aide en abondant du même montant que la commune.

La ville de Tallard a engagé une OPAH-RU avec pour objectif de remettre 45 logements sur le marché d'ici à 2029.

Une rue du centre-ancien de Lettret



Action 7 : Renforcer l'attractivité du parc social existant

Contexte / rappel des objectifs

De multiples 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.

L'objectif majeur de cette action est d'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.

En parallèle, l'action 7 encourage le maintien d'une offre de logements de qualité et à coût réduit par le biais d'une rénovation énergétique des ensembles immobiliers les plus consommateurs.

Il est important de 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.

Bilan 2022-2023

Dans le plan de relance de 2021, plusieurs réhabilitations d'opérations sociales ont été programmées. Portés par l'OPH 05, ces travaux concernent l'isolation par l'extérieur, le chauffage, les menuiseries, les VMC, ainsi que l'amélioration du confort intérieur des logements (mise aux normes électriques, changement de portes palières...) des entrées d'immeubles ainsi que des abords.

Quatre programmes sont concernés :

- « Les Farelles » à Gap : 74 logements, chantier terminé en 2022 ;
- « Fontchaude » à La Saulce : 8 logements réhabilités en 2023 ;
- « Super Gap » à Gap : 72 logements, chantier non commencé ;
- « La Galaude » à Tallard : 36 logements, chantier non commencé.

Par ailleurs, Erilia a effectué sur ses fonds propres des rénovations de plusieurs de ses résidences sur l'ensemble du territoire.

D'importantes opérations de réhabilitation sur le quartier Politique de la Ville du Haut-Gap vont être menées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain.

PRU Haut-Gap

- 142 des logements d'habitat social conservés sur le cœur de projet vont être réhabilités et résidentialisés (Bâtiments A, D et E des Côteaux du Forest et Bâtiments A et B du Forest d'Entrais I).
- 142 des logements répondront à la norme BBC rénovation + éclairage intelligent (communs et espaces résidentialisés)

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

Contexte / rappel des objectifs

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.

Une partie de ces logements communaux sont vieillissants et nécessitent des travaux de rénovation et de mise aux normes énergétiques. Les communes souhaitant développer leur parc de logements communaux le font pour répondre à la demande de la population et favoriser les parcours résidentiels.

Les objectifs de l'action 8 sont les suivants :

- 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.

Bilan 2022-2023

Aujourd'hui on dénombre plus de 100 logements communaux sur l'ensemble des communes de l'agglomération.

En complément de cette offre, 23 logements communaux sont en projet :

- Neffes : 7 logements communaux nouveaux prévus dans le lotissement de l'Auche. En complément, 3 logements sont prévus après rénovation dans une ferme préemptée ;
- Châteauvieux : dans l'ancien presbytère un T4 est prévu (avec rénovation). Quatre studios de 45 m² sont également projetés dans l'opération du centre du village ;
- Barcillonnette : un T2 livré en 2024 dans le secteur de la Bergerie. Ce logement a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération ;
- Claret : après changement d'usage, un logement communal complètera le parc. En parallèle, deux logements sont en projet ;
- Jarjays : un T3 est prévu dans l'ancienne mairie ;
- Sigoyer : hors programme de l'hôtel, trois logements communaux ont été réalisés (2 T2 et 1 T4). Ils sont tous loués.

Certaines communes ont réalisé des travaux d'amélioration de leurs logements communaux.

La commune de Jarjays qui possède 3 logements communaux a mené des rénovations (salle de bain, électricité et chauffage notamment). La commune de Sigoyer a réhabilité 2 T5 qui ont été mis en location depuis. La commune de La Saulce a rénové un T3. Enfin, la commune de Claret a effectué de gros travaux de rénovation sur 3 logements communaux (aides fonds verts pour rénovation énergétique dont isolation et chauffe-eau basse conso).

Les logements communaux de Clapier-Imbert à Barcillonnette



© Aupa

ORIENTATION 3

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

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

Contexte / rappel des objectifs

L'Agglomération Gap-Tallard-Durance est un territoire marqué par le vieillissement de sa population : près de 32 % est âgée de plus de 60 ans, contre 33 % dans le département et 30 % dans la région (Source : Insee, RP 2021).

Le territoire possède à la fois une diversité des situations de vieillissement comme des situations face au handicap (physique, psychique, sensorielle).

Environ 500 places sont réparties dans 7 établissements médicalisés à destination des personnes vieillissantes et 8 structures d'hébergement pour les personnes handicapées (155 places), dont la majorité est située à Gap.

Plusieurs objectifs découlent de cette action :

- 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...).

Bilan 2022-2023

À Châteaueux, dans le cadre du dispositif « village d'avenir » un terrain communal de 5000 m² pourrait accueillir 8 logements. L'objectif serait de conserver une partie pour une maison médicale (200 m² de locaux) afin de proposer une offre de soin à la population. L'objectif de réalisation de ce projet est 2026. La commune avait engagé une réflexion sur la possibilité de réaliser 3-4 logements en séniorale mais elle a dû abandonner le projet car il aurait fallu 30 ou 40 logements pour que celui-ci voit le jour.

La commune de Curbans porte un projet de petits collectifs en R+1 qui intégrerait du logement (accession et location) + accueil de seniors (type résidence) + des professions médicales et paramédicales. Accompagnement du CAUE sur le projet. Ce secteur pourrait devenir une nouvelle centralité de la commune.

La commune de Lardier-et-Valença 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).

À Pelleautier, un projet de maison séniorale à l'horizon 2026-2032 est en cours comprenant une dizaine de logements. La commune réfléchit actuellement au montage du projet (portage, gestion...).

À Sigoyer, un projet d'habitat inclusif de 10 logements communaux est en cours. Ce projet comprend l'acquisition-amélioration en maîtrise d'ouvrage directe d'un ancien hôtel afin de proposer des logements T1 et T2 pour des personnes âgées ou handicapées. Des locaux collectifs, une maison d'assistantes maternelles et une cantine scolaire viendront compléter ce programme.

À Gap, cinq projets à destination des personnes âgées sont à des niveaux d'avancées divers :

- Via Domitya (Domitys) : 119 logements. PC autorisé en 2021. Livraison prévue en 2025 ;
- Evêché/Pavillon Constantin (Bouygues) : 78 logements. PC autorisé en 2022 (projet en stand-by : le promoteur s'est retiré) ;
- Arborescence/Le Bocage (ProImmo) : 60 logements à loyer abordable. PC autorisé en 2023 ;
- Maison Gouvernante : une vingtaine de logements pour des femmes en difficulté et des personnes âgées en centre-ville ;
- Place du Revelly : nouveau projet de 100 logements environ. PC prochainement déposé.

Environ 400 logements supplémentaires viendraient compléter l'offre en logements à destination des personnes âgées et ainsi répondre aux enjeux du vieillissement sur le territoire de l'agglomération.

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

Contexte / rappel des objectifs

L'Agglomération Gap-Tallard-Durance est 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.

Si la proportion de jeunes adultes (15-29 ans et 30-44 ans) est en croissance en dehors de Gap, l'offre à destination des jeunes est essentiellement concentrée dans le centre de Gap.

Les niveaux de loyers peuvent rendre l'accès au logement difficile pour une population en début de parcours résidentiel ou en situation d'insertion professionnelle sur le territoire.

Afin de répondre aux mieux aux besoins des jeunes et étudiants de l'agglomération deux objectifs principaux ressortent :

- 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.

À Vitrolles, une ancienne grange a été rachetée par un jeune couple souhaitant la rénover pour en faire leur résidence principale.



© Aupa

Bilan 2022-2023

À Jarjayes, un projet porté par la commune de type semi-collectif et orienté vers les jeunes (petites superficies) associerait des services (crèche) avec un côté intergénérationnel (cantine pour les enfants et les personnes âgées). 10-15 logements avec services sont envisagés. Dans le cadre de cette opération dont le foncier sera porté par l'EPF, une étude réalisée par le CAUE va être prochainement lancée pour déterminer les aménagements possibles selon les besoins, moyens et souhaits urbanistiques de la commune.

À La Saulce, les deux projets de petits collectifs ont également pour objectif de faciliter l'installation de primo-accédants sur la commune.

À Châteauvieux, dans le projet de 8 logements sur le terrain communal, 4 logements de type studio devraient être proposés à des jeunes.

La commune de Neffes souhaite permettre à des jeunes de s'installer sur la commune. À cet effet, la municipalité proposera 7 logements communaux à la location à destination des jeunes ménages dans le lotissement des Auches.

Par ailleurs, les chambres du Foyer des Jeunes Travailleurs de Gap ont fait l'objet d'une rénovation.

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

Contexte / rappel des objectifs

Trois aires d'accueil des gens du voyage situées sur la commune de Gap : 20 emplacements à l'aire des Argiles, 12 terrains locatifs familiaux (Les Hirondelles) 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 entérine l'abandon du projet de seconde aire d'accueil sur l'agglomération de Gap.

Cette action a pour objectif l'amélioration des conditions d'accueil des gens du voyage itinérants ainsi que l'amélioration des conditions d'habitat des ménages précaires en situation de sédentarisation.

Bilan 2022-2023

Les structures d'accueil des gens du voyage font l'objet d'un entretien régulier de la part de la collectivité gestionnaire.

ORIENTATION 4

Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat

Action 12 : Mobiliser les partenaires et les financements

Contexte / rappel des objectifs

L'organisation au sein de l'Agglomération Gap-Tallard-Durance est la suivante :

- Les 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, CIL-CIA...).

Plusieurs objectifs découlent de cette action :

- 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.

Bilan 2022-2023

Des instances spécifiques au PLH ont été mis en place par l'Agglomération. Ainsi un comité de pilotage associe l'Agglomération, le représentant de l'État dans chacun des départements, les communes membres, l'établissement public chargé de l'élaboration du SCOT et les représentants des bailleurs sociaux.

Un Comité Technique réunit les équipes techniques de l'Agglomération, les services de l'Etat et les agents de l'Aupa.

Les rencontres avec les communes complètent cette démarche par des échanges entre l'Agglomération, les communes et les agents de l'Aupa permettant de récolter de précieuses informations sur les

attentes, les projets habitat des communes et les besoins en logements exprimés et d'évoquer les dysfonctionnements rencontrés en matière d'habitat.

En outre, plusieurs partenaires sont mobilisés. On peut notamment citer le Conseil Départemental des Hautes-Alpes via le PIG+ (Programme d'intérêt Général) ainsi que les aides classiques relatives à la rénovation des logements.

Certaines communes apportent des aides sur leurs fonds propres pour aider les ménages dans leurs projets de rénovation. Les communes de Gap, La Saulce, Tallard abondent sur des opérations amélioration façades. D'autres souhaitent le faire (Lettret).

Par ailleurs la ville de Gap subventionne la réalisation d'un diagnostic structure sur des immeubles ainsi que l'isolation par les façades dans le périmètre du centre-ville.

De même la ville de Tallard aide financièrement les propriétaires occupants et les bailleurs dans leurs projets de réhabilitation (OPAH-RU).

Plusieurs types de conventions ont pu être signées avec l'EPF :

- Convention Habitat Multisites CA Gap-Tallard-Durance/EPF en 2024 (réflexions engagées en 2023) ;
- Convention Habitat subséquente EPF/commune de Jarjayes en 2024 ;
- Convention commune de Tallard/EPF sur le secteur de la Garenne.

En parallèle le CAUE (Conseil d'Architecture,

d'Urbanisme et de l'Environnement) accompagne plusieurs communes (Curbans, Jarjays, La Saulce...).

L'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) fait de même via différents dispositifs :

- Action Cœur de Ville : Gap ;
- Petites villes de demain : Tallard ;
- Villages d'avenir : Châteauvieux, Fouillouse, La Freissinouse, Jarjays, Pelleautier, La Saulce, Sigoyer.

Démarche Préfecture des Hautes-Alpes

À l'échelle du département une démarche volontaire a été initiée en 2023 par la préfecture et le département afin de mieux connaître la situation du logement.

Après la réalisation d'un état des lieux du logement dans les Hautes-Alpes, l'identification de grands axes, des groupes de travail doivent aboutir en 2025 notamment à la mise en place d'outils opérationnels.

Les grandes conclusions à l'échelle du département des Hautes-Alpes :

- Manque de logements sociaux, nombreuses résidences secondaires, présence de passoires thermiques, logements des saisonniers, logements à destination des personnes âgées...
- Les élus du 05, l'OPH 05, les acteurs du BTP, les notaires, les banques sont associés à la réflexion.

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

Contexte / rappel des objectifs

Le PLH constitue une opportunité pour améliorer et partager la connaissance du territoire et de ses évolutions.

Celui-ci s'inscrit dans 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.

Plusieurs objectifs sont portés par cette action :

- 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).

Bilan 2022-2023

Suite à la rencontre des communes, plusieurs pistes ont été évoquées :

À Claret, une étude concernant les leviers/les freins à l'attractivité de l'agglomération, les populations qui s'installent serait opportune pour agir sur les orientations de développement.

À Jarjays, Il semblerait qu'il y a beaucoup de rotation dans le parc locatif privé mais également dans les transactions. La commune aimerait avoir une visibilité sur la rotation au sein de ce parc et observer comment cela évolue.

Les communes de Lardier-et-Valença et de La Freissinouse souhaiteraient une fiabilisation des données sur les logements vacants et les résidences secondaires.

La commune de Lettret souhaiterait que l'agglomération se dote d'un suivi des marchés fonciers sur le périmètre cantonal (Châteauvieux, Jarjays, Neffes).

Un indicateur sur l'évolution du revenu moyen (variance et écart-type) pourrait être intéressant.

Un indicateur de surface photovoltaïque sur l'individuel peut-il être faisable ?

Un Comité Technique a été mis en place par l'Agglomération en associant les partenaires concernés afin de mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF).

Châteauvieux, une commune attractive où le foncier est de moins en moins abordable





Communauté d'Agglomération
GAP-TALLARD-DURANCE

**Communauté d'Agglomération
Gap-Tallard-Durance**

Campus des 3 fontaines,
2 ancienne route de Veynes
BP 92 - 05007 GAP cedex

04 92 53 24 24

www.gap-tallard-durance.fr



**AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIX-DURANCE**

**Agence d'urbanisme du
Pays d'Aix-Durance**

Le Mansard Bât C 4^e étage,
1 Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945
13090 Aix-en-Provence

04 42 23 12 17

aupa.fr