

# Programme Local de l'Habitat de Gap Tallard Durance

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, DES ORIENTATIONS  
ET ACTIONS DU PLH

**mars 2022**



## Qu'est-ce que le PLH ?

Adossé aux différents projets de territoire, le Programme Local de l'Habitat (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. Il 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.

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'actions territorialisé ;

Le présent document effectue une synthèse du diagnostic habitat et foncier, expose les enjeux, orientations et actions du premier PLH de Gap-Tallard-Durance.

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

### UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI SUIT UNE LOGIQUE DE VALLÉE

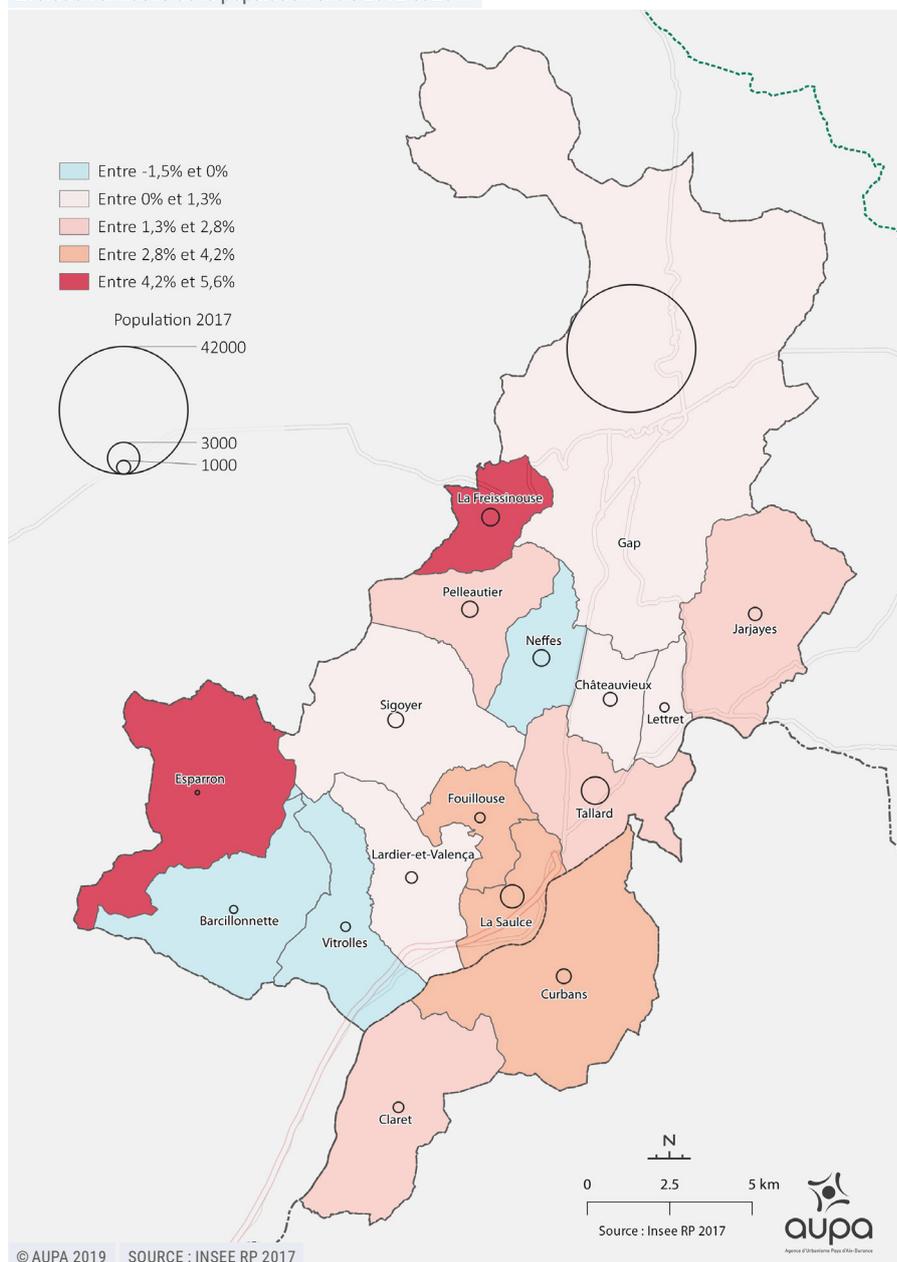
Gap-Tallard-Durance bénéficie d'une économie locale plutôt favorable, tirée par le secteur tertiaire non marchand, moins exposé aux aléas économiques. Le taux d'activité est plus fort dans l'agglomération que dans la région Sud ou le département des Hautes-Alpes et le taux de chômage plus faible qu'en région. Cependant, reflet de l'armature de l'agglomération et de la prépondérance de la ville centre sur le reste du territoire, les personnes en situation de chômage se concentrent très majoritairement à Gap.

Les actifs du territoire sont principalement employés ou professions intermédiaires, mais les cadres (bien que moins représentés dans l'agglomération qu'à l'échelle régionale) sont en croissance continue. Gap-Tallard-Durance, du fait de ses spécificités locales, du caractère rural de la plupart des communes du territoire, compte davantage d'agriculteurs exploitants qu'à l'échelle régionale.

Si les trois quarts des actifs du territoire résident dans la commune où ils travaillent, Gap constitue le principal pôle d'emploi de l'agglomération et la plupart des flux domicile-travail convergent vers la ville centre de l'agglomération.

Au regard de la moyenne départementale, le niveau de revenus des ménages de l'agglomération est légèrement supérieur. Les plus hauts revenus se concentrent dans la première couronne sud de Gap, communes dans lesquelles les revenus sont supérieurs à ceux relevés dans l'ensemble de l'agglomération. Néanmoins, dans plusieurs communes, la précarité des ménages est plus prononcée : pour ceux-ci, l'accès et le maintien dans le logement peut s'avérer difficile.

Évolution annuelle de la population entre 2012 et 2017



**MOINS DE 14 ANS**

- 1,7% GAP  
+ 1,9% CA (HORS GAP)  
- 0,3% CA GAP-TALLARD-DURANCE

**15 - 29 ANS**

- 1,2% GAP  
+ 0,7% CA (HORS GAP)  
- 0,8% CA GAP-TALLARD-DURANCE

**30 - 59 ANS**

+ 0,3% GAP  
+ 1,3% CA (HORS GAP)  
+ 0,5% CA GAP-TALLARD-DURANCE

**PLUS DE 60 ANS**

+ 1,7% GAP  
+ 4,1% CA (HORS GAP)  
+ 2,1% CA GAP-TALLARD-DURANCE

© AUPA SOURCE : INSEE, RP 2016

## UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

L'agglomération compte plus de 50 000 habitants, inégalement répartis sur le territoire intercommunal : plus de huit habitants sur dix résident dans la ville centre. Gap-Tallard-Durance a connu une croissance importante durant les cinquante dernières années. Bien que la croissance ralentisse sur les cinq dernières années, l'agglomération continue à gagner des habitants, tant par les dynamiques naturelles que par les dynamiques migratoires. Cette croissance est aujourd'hui portée principalement par les communes périphériques de Gap, telles Curbans, La Freissinouse, Tallard et La Saulce, qui à elles seules, ont accueilli plus de 86% des nouveaux habitants de l'agglomération entre 2012 et 2017.

Gap-Tallard-Durance est un territoire attractif : de nouveaux habitants originaires de la région, et notamment de la métropole Aix-Marseille-Provence et des intercommunalités voisines, s'installent chaque année dans l'agglomération, attirant principalement des petits ménages mais également des familles avec enfants. Si l'agglomération attire des personnes âgées de plus de 75 ans, elle est

confrontée à un départ des jeunes de 15 à 24 ans, quittant l'agglomération pour poursuivre leurs études dans les établissements d'enseignement supérieur de la région.

## UNE STRUCTURE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN ÉVOLUTION : NOUVEAUX MODÈLES FAMILIAUX ET VIEILLISSEMENT

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance est marquée par un vieillissement de sa population, amené à se poursuivre durant les prochaines années. La part des plus de 60 ans est plus élevée dans l'agglomération que dans le département et la région, un taux qui n'est pas sans lien avec le niveau d'équipements et de services adaptés au vieillissement proposé dans ce territoire.

Cette croissance est vive dans l'ensemble de l'agglomération (les 60-74 ans ont augmenté de +2,7%/an à Gap entre 2011 et 2016 et de +4,2%/an dans les autres communes de l'agglomération).

Les communes périphériques semblent particulièrement attractives pour les jeunes ménages, notamment les

couples avec enfants, et semblent pouvoir davantage répondre à leurs besoins en logements (accession à la propriété, niveaux de prix plus accessibles, présences d'équipements scolaires et périscolaires...).

L'évolution de la structure des ménages et de la société, ne peut être écartée. Les familles monoparentales sont en hausse dans l'ensemble de l'agglomération (+2%/an contre +0,9%/an dans le département et +1,8% dans la région) mais à un rythme très différencié selon les communes. Cette croissance est particulièrement vive en dehors de Gap (jusqu'à +31,5%/an à La Freissinouse). Or, la dissolution des couples peut entraîner des pertes de revenus qui peuvent être conséquentes et générer des besoins en logements différenciés et accessibles. Par ailleurs, près de 1 200 foyers allocataires perçoivent le RSA, dont près de 90% d'entre eux vivent à Gap. Les faibles ressources de ces ménages peuvent impacter l'accès, voire le maintien dans le logement de ces populations. Des situations de grande fragilité existent malgré un niveau de vie global supérieur à la région. En 2018, le taux de pauvreté était de 13,9% (17,3% en région).

**50 302  
HABITANTS**SUR L'ENSEMBLE DE  
LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
GAP-TALLARD-DURANCE**+0,4%  
PAR AN**ENTRE 2013 ET 2018  
(ÉVOLUTION ANNUELLE  
DE LA POPULATION)

SOURCE : INSEE, RP 2018

## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

- > 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.
- > Garantir des conditions d'habitats abordables pour les ménages les plus précaires.
- > Anticiper l'évolution des besoins en matière de logements face aux évolutions démographiques et à l'évolution des modèles familiaux.

# Le parc de logements de Gap-Tallard-Durance

## UN PARC DE LOGEMENTS DYNAMIQUE

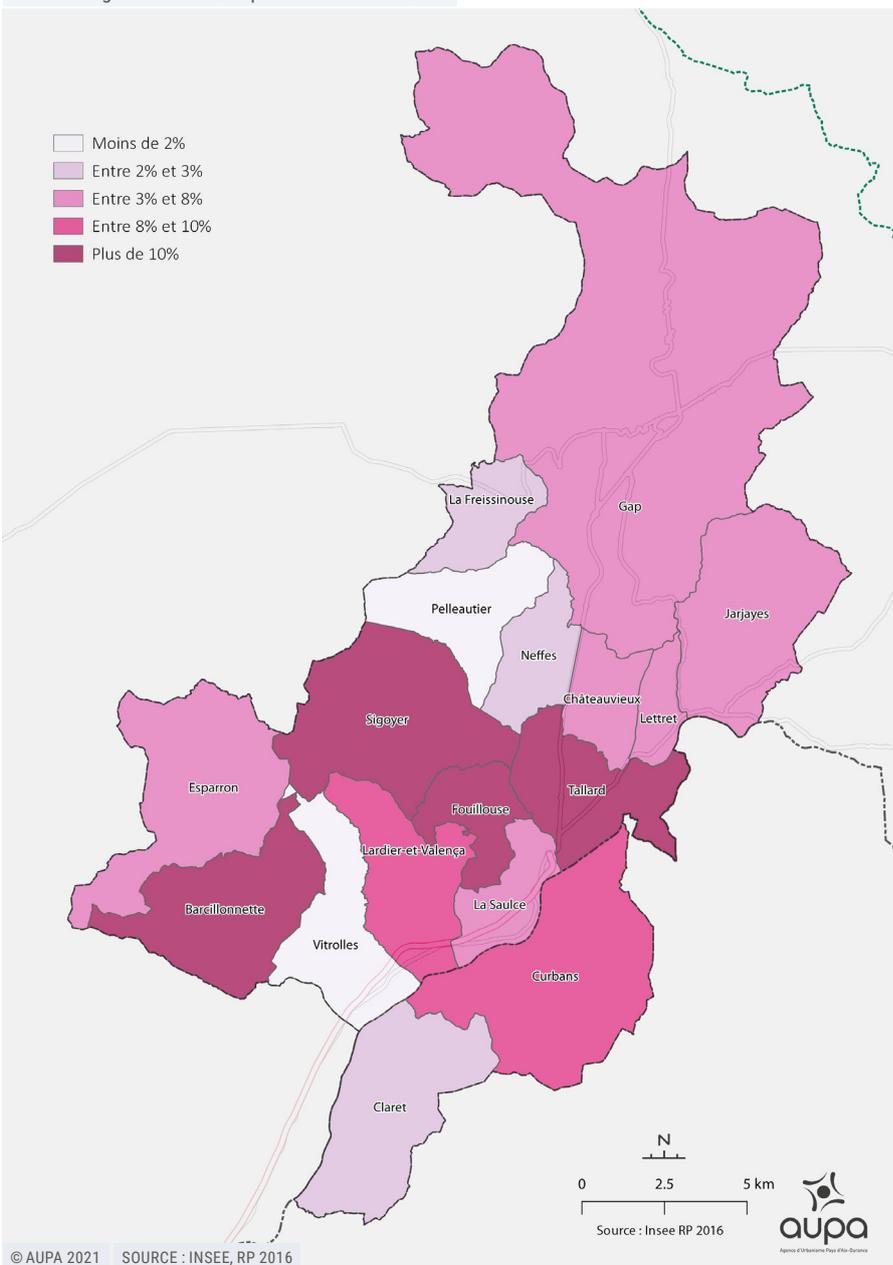
Avec la prédominance de Gap dans l'agglomération, 80% du parc de logements se concentre dans la ville centre.

Le parc de logements continue à se développer. À l'image de la croissance démographique portée par les communes périphériques, la croissance du parc de logements suit la même dynamique. Certaines communes, telles La Freissinouse (+8,5%/an), Fouillouse (+5,4%/an) ou bien encore Curbans (+3,2%/an) connaissent une très importante croissance de leur parc de logements ces dernières années.

À la différence du département, dans lequel le tourisme d'hiver est très présent et le parc de résidences secondaires particulièrement développé, l'agglomération se caractérise par une vocation essentiellement résidentielle. Les résidences secondaires sont peu développées, même si une légère croissance est observée. À Gap, une partie des logements sort des circuits traditionnels de la location et de la résidence principale pour être proposée en location meublée à vocation touristique sur des plateformes à l'image d'Airbnb. Aujourd'hui cette offre est relativement faible au regard du parc de logements gapençais.

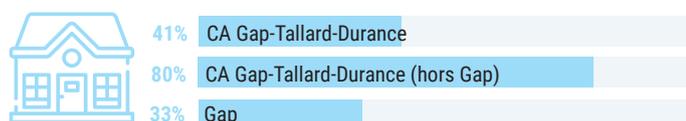
Les logements vacants représentent 8% du parc total de logements de l'agglomération. Cette vacance augmente cependant à un rythme faible. Dans certaines communes, comme Tallard, Sigoyer, Fouillouse ou Barillonnette, la proportion de logements inoccupés excède 10% du parc total de logements (9,8% à Lardier-et-Valença) et augmente encore dans certaines d'entre elles. Ce sont certains noyaux villageois et du centre de Gap qui enregistrent des taux plus élevés de la vacance en logement.

Part des logements vacants par communes en 2016



© AUPA 2021 SOURCE : INSEE, RP 2016

Typologie des logements de la CA Gap-Tallard-Durance



© AUPA 2021 SOURCE : INSEE, RP 2016

**27 000**  
LOGEMENTS

**87%**  
DE RÉSIDENCES  
PRINCIPALES

**5%**  
DE RÉSIDENCES  
SECONDAIRES

**8%**  
DE LOGEMENTS VACANTS

SOURCE : INSEE, RP 2016

## LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS

En dehors de Curbans et Claret, environ 850 logements du parc privé étaient identifiés comme potentiellement indignes dans l'agglomération en 2015. Cela concernait près de 4% du parc dans l'ancienne communauté d'agglomération du gapençais et près de 7% du parc dans la communauté de communes Tallard-Barcillonnette.

Les logements concernés sont majoritairement anciens, à dominante individuelle dans la communauté de communes Tallard-Barcillonnette, collectif dans la communauté d'agglomération du Gapençais, et abritent plus de 1 500 personnes (Source : Filocom 2015).

Le service d'hygiène de la ville de Gap a reçu de nombreux signalements pour des désordres dans les logements, principalement pour causes d'insalubrité, d'indécence, d'humidité ou de vétusté.

Il semble essentiel de favoriser l'amélioration de ce parc et d'engager des efforts en matière de réhabilitation du parc ancien pour résorber les situations de mal logement, offrir une meilleure qualité d'habiter aux occupants de ces logements, améliorer le parc existant et renforcer l'attractivité du territoire.

## UN PARC DE LOGEMENTS RÉCENTS ET À DOMINANTE INDIVIDUELLE EN DEHORS DE LA VILLE CENTRE

L'offre en logements existante se démarque très nettement entre Gap et les autres communes de l'agglomération. L'habitat collectif prédomine dans la ville centre quand l'individuel compose la très grande majorité du parc dans les autres communes de l'agglomération. Les grands logements, pouvant répondre aux attentes des familles, sont très développés en dehors de Gap, qui compte une plus grande diversité de typologies. Les petits logements sont rares en dehors de la ville centre.

Si cette offre permet de répondre à la demande en logements de nombre de ménages, face aux évolutions démographiques constatées (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages...), cette offre peut présenter des limites et ne pas répondre à l'ensemble de la demande. Ce modèle est par ailleurs particulièrement consommateur d'espace et participe à la standardisation des paysages.

Afin de répondre à la diversité de la demande et d'anticiper les évolutions démographiques à l'œuvre, le futur PLH devra proposer une offre en logements plus diversifiée et plus adaptée aux besoins de la population.

### RAPPEL SUR LA VACANCE

**SUPÉRIEURE À 7% = À SURVEILLER**  
**obsolescence** des logements et/ou **surabondance de l'offre** de logements par rapport à la demande

**DE 5% À 7% = MARCHÉ FLUIDE**  
**équilibre** entre l'offre de logements et la demande

**INFÉRIEURE À 5% = MARCHÉ TENDU**  
**surabondance de la demande** de logements par rapport à l'offre

## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

- > Diversifier l'offre de logements (en termes de formes urbaines, de typologies, de statuts d'occupation) pour répondre à la diversité des besoins et anticiper les évolutions démographiques à l'œuvre (vieillesse, accroissement du nombre de petits ménages, des 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.
- > Mener des actions de résorption de la vacance.
- > Développer une offre de logements abordables pour l'ensemble des ménages.

# L'occupation du parc de résidences principales

## EN DEHORS DE GAP, PLUS DE 70% DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES

En dehors de Gap, La Saulce et Tallard, dans lesquelles le parc locatif est bien développé, la majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires. La structure du parc a encouragé les mécanismes d'accession à la propriété pour les populations souhaitant s'installer sur le territoire.

Afin de faciliter les parcours résidentiels et répondre aux évolutions rapides des ménages, il apparaît opportun de favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié en termes de statuts résidentiels.

## DANS LE PARC PRIVÉ : PRÈS DE 30% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT OCCUPÉES PAR DES LOCATAIRES

Dans l'agglomération, le parc locatif se trouve essentiellement dans le parc de logements collectifs. Ils accueillent principalement des jeunes et des petits ménages. Avec l'avancée en âge, davantage de ménages accèdent à la propriété.

Le parc locatif favorise l'évolution des parcours résidentiels, et est plus adapté à l'évolution des parcours personnels qui peut être rapide ainsi qu'à l'évolution des ménages. La rotation dans le parc locatif est d'ailleurs plus rapide que chez les

propriétaires : près de 7 logements locatifs privés sur 10 sont occupés depuis moins de 4 ans.

Bien que le parc locatif privé de l'agglomération soit relativement récent, il n'en demeure pas moins que près de 4 logements sur 10 ont été construits avant 1970 et les premières réglementations thermiques. Dans certaines communes, le parc locatif privé est particulièrement ancien et soulève de forts enjeux en matière de rénovation, notamment d'un point de vue thermique, mais également en matière d'adaptation des logements aux besoins et modes de vie actuels.

## UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE CONCENTRÉE À GAP

En 2019, l'agglomération comptait plus de 4000 logements locatifs sociaux, dont la grande majorité est située à Gap. Depuis 2018, la ville de Gap est assujettie à la loi SRU et a donc pour obligation d'atteindre un taux de 20% de logements sociaux parmi son parc de résidences principales à horizon 2034. Bien que la ville centre ait déjà atteint ce taux, elle devra veiller à maintenir un effort de production pour accompagner la croissance du parc de résidences principales et répondre aux besoins encore non satisfaits dans le parc social existant. La production neuve est relativement stable et va se renforcer encore dans les années à venir, avec plusieurs projets en

cours (La Providence, Carré de l'Imprimerie, etc.) à destination des familles et des étudiants notamment.

Le parc social existant est principalement à vocation familiale. Il se compose majoritairement de grands logements. Les petits logements type T2 et T3, pourtant très demandés, sont peu nombreux. Parallèlement, parmi les nouveaux demandeurs, les familles forment, tout de même, un réservoir de demandes important.

L'agglomération est confrontée à un vieillissement de la population occupante des logements locatifs sociaux, puisqu'un tiers d'entre elle a plus de 60 ans, questionnant l'adaptation des logements au vieillissement mais également l'adaptation des logements à la composition des ménages les occupant.

Le parc de logements sociaux de l'agglomération accueille une population précaire, la moitié des occupants étant au chômage. La demande est également formulée par une population dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLUS. Parallèlement, ce type de logements tout comme ceux destinés aux habitants les plus précaires, sont relativement peu développés dans le parc actuel.

### OCCUPATION DU PARC

**52%**  
DE PROPRIÉTAIRES

**44%**  
DE LOCATAIRES

SOURCES : INSEE, RP 2016

Types de logements occupés par les locataires du parc privé



56% CA Gap-Tallard-Durance (hors Gap)

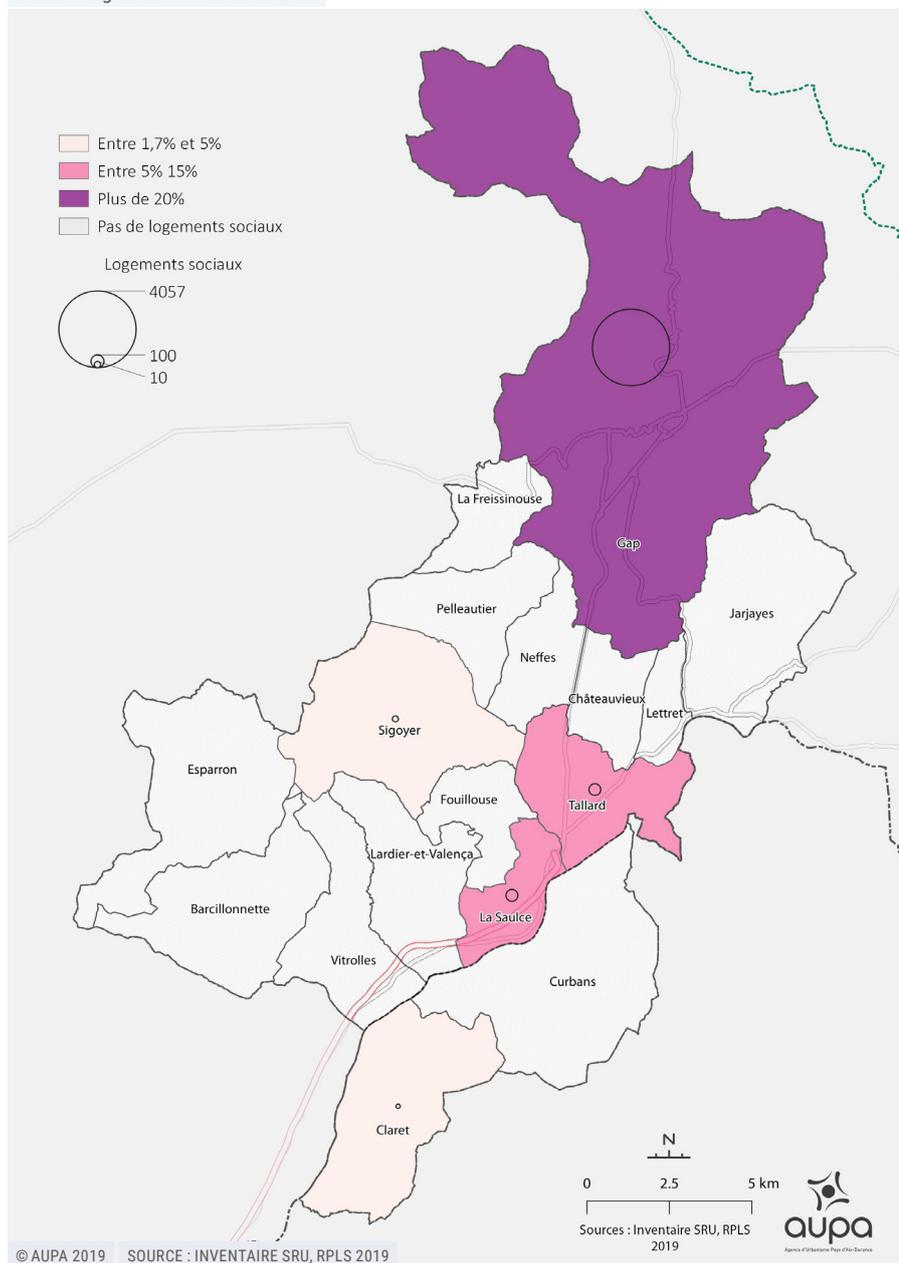
86% Gap



43% CA Gap-Tallard-Durance (hors Gap)

13% Gap

© AUPA 2019 SOURCE : INSEE RP 2016



LOGEMENT SOCIAL

**4 000**  
LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX

**3,0**  
TAUX DE PRESSION LOCATIVE  
(HORS MUTATION)

**988**  
DEMANDES EN LOGEMENT  
SOCIAL EN 2018

**325**  
ATTRIBUTIONS DE  
LOGEMENTS SOCIAUX EN  
2018

SOURCES : SNE 2018, RPLS 2019

**PLAI, PLUS, PLS** sont des catégories de financement de logement social. *In fine*, elles définissent les coûts de location.

**PLAI**

**Prêt Locatif Aidé d'Intégration :**

cette catégorie est destinée à un public à très faibles ressources et quelquefois en difficulté d'insertion.

**PLUS**

**Prêt Locatif à Usage Social :**

cette catégorie est la plus communément utilisée, elle permet aux personnes aux revenus modestes de se loger.

**PLS**

**Prêt Locatif Social :** cette catégorie de logement social, est destiné aux ménages avec des ressources plus élevées.

**ENJEUX QUI EN DÉCOULENT**

- > À 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 besoins qui ne sont pas encore 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 logements (PLAI, PLUS, PLS) que des opérations, en apportant une diversification de l'occupation à l'échelle de la résidence (pouvoir retrouver sur le même palier du locatif social, privé, de l'accession privée, sociale...).

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

## LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU TERRITOIRE

Le secteur résidentiel représente le second secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire de l'agglomération après le transport routier.

Dans un territoire où le climat peut être rigoureux durant la période hivernale, et ce d'autant plus dans des logements mal isolés, les consommations énergétiques peuvent peser lourdement sur le budget des ménages. Plus du quart des ménages se trouvent en situation de vulnérabilité énergétique dans l'agglomération. Les dépenses énergétiques sont également supérieures dans le département du fait des conditions climatiques par rapport aux autres départements de la région.

Parmi les logements dont le diagnostic de performance énergétique a été réalisé, la moitié relèvent des classes les plus énergivores (E, F, G).

## LES DISPOSITIFS D'AIDES POUR AMÉLIORER LES LOGEMENTS ET LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

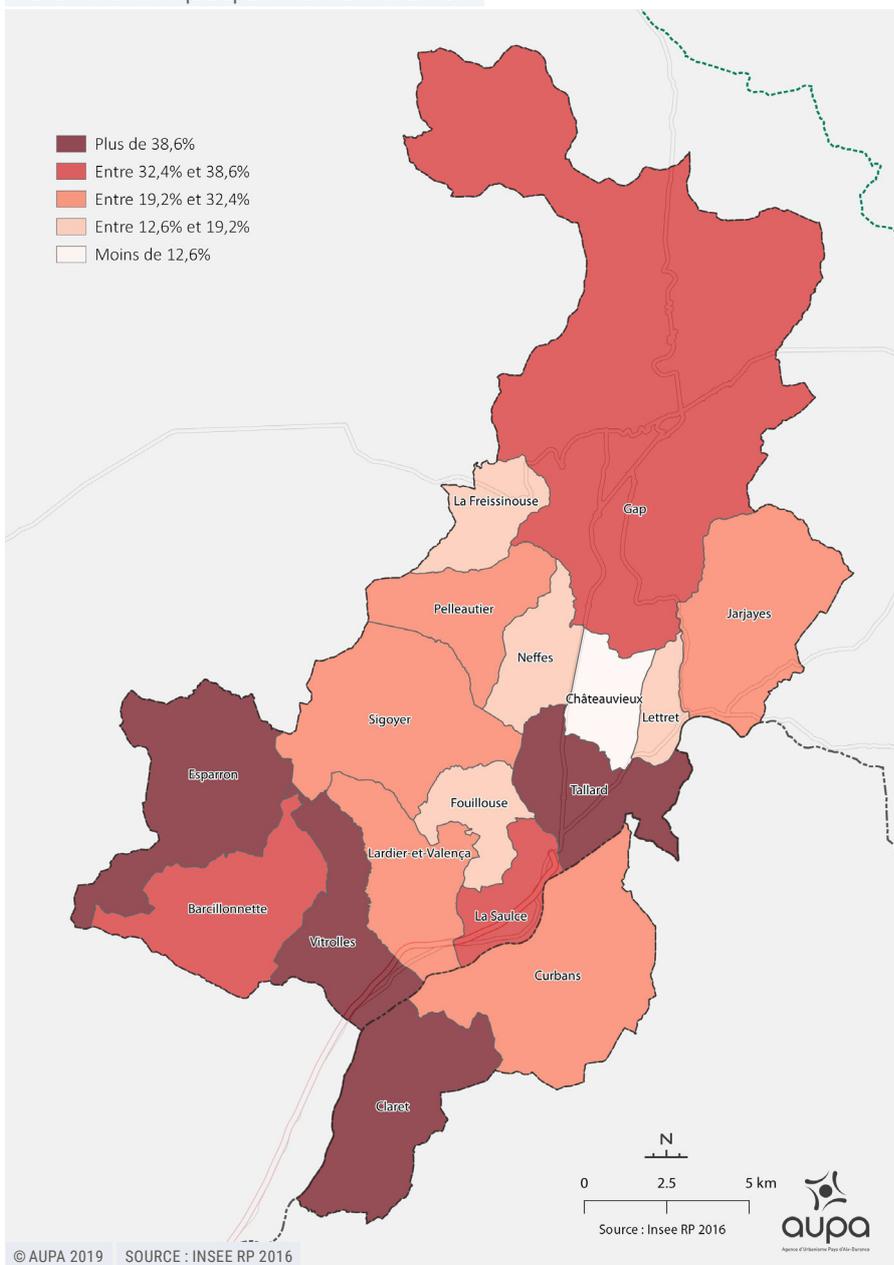
Diverses actions concernant l'agglomération pour améliorer la performance énergétique du parc existant, mais l'impact de ces actions n'est que progressif et très peu de logements ont fait l'objet de « travaux énergétiques » pour des rénovations performantes (étiquette A ou B).

De nombreuses aides existent pour accompagner les ménages vers l'amélioration de leur logement mais sont parfois méconnues et peu lisibles.

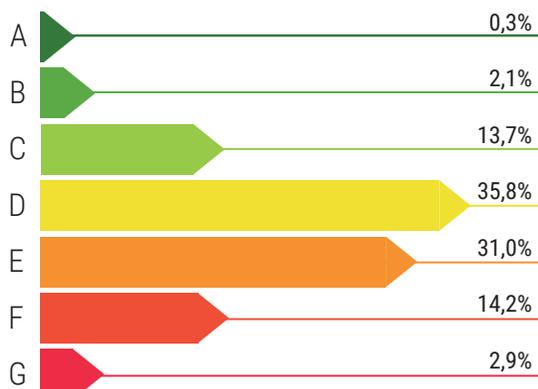
## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

- > 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.

Part des résidences principales construites avant 1970



Répartition du parc de logements en fonction des étiquettes énergétiques dans l'agglomération (sur près de 3 400 DPE réalisés)



© AUPA 2019 SOURCE : PORTAIL OPEN DATA DE L'ADEME 2019

# L'accès et le maintien dans le logement

## LE LOGEMENT ET L'HÉBERGEMENT DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Sur le territoire de Gap-Tallard-Durance, l'offre en hébergement à destination des personnes en situation de handicaps est relativement diversifiée tant pour jeunes handicapés que pour les adultes.

Le PLH devra toutefois prendre en compte la diversité des handicaps afin de proposer une offre adaptée aux différents publics et offrir aux personnes en situation de handicap un éventail plus large de parcours résidentiels.

## L'HÉBERGEMENT EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES

Avec l'avancée en âge des générations issues du baby-boom, le vieillissement démographique du territoire, déjà à l'œuvre, va se poursuivre au cours des prochaines années. L'agglomération devra prendre en compte ce phénomène dans son PLH et anticiper l'évolution des modes de vies des populations vieillissantes (diminution des revenus lors de la retraite, évolution de la composition des ménages, perte d'autonomie...). Elle se doit également de prévenir les situations de maintien à domicile, qui concernera l'essentiel des ménages par le biais de dispositifs d'adaptations des logements au vieillissement mais ne peut par ailleurs mettre à l'écart la diversité des situations face au vieillissement (personnes âgées dynamiques et autonomes, dépendance, grande dépendance...) impliquant des réponses adéquates pour répondre à l'ensemble des besoins.

## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

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

## L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage, qui prescrit les besoins en aire d'accueil, en terrains de grands passages et ceux dédiés à la sédentarisation de populations, faisait un état d'un manque de 10 places à Gap. Il préconisait également l'aménagement, dans le département, d'une seconde aire de grands passages. Le schéma 2020-2026 adopté en octobre 2020 abandonne le projet de création d'une nouvelle aire d'accueil permanente à Gap en maintenant les 3 aires d'accueil des Hautes-Alpes pour un total de 75 places. Concernant l'aire de grand passage de Gap, il s'agira d'augmenter la capacité de l'aire existante afin de permettre d'accueillir jusqu'à 200 caravanes et de la mettre en conformité avec le décret de 2019. La mise en place de terrains familiaux locatifs publics est également préconisée à Gap.

## LE LOGEMENT DES ACTIFS SAISONNIERS

Bien que la saisonnalité, et le logement des actifs saisonniers, représente un enjeu majeur dans le département des Hautes-Alpes, l'agglomération n'est que peu concernée, hormis Tallard qui est classée « commune touristique ». En ce sens, et conformément à la loi du 28 décembre 2016, Tallard a bénéficié d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers avec l'Etat.

## LE LOGEMENT DES JEUNES

Sous l'appellation de jeunes se cache une diversité de situations : lycéens, étudiants, jeunes actifs, alternants, apprentis, jeunes sans emploi... induisant des situations de logement complexes. Bien que la décohabitation augmente avec l'âge, celle-ci n'est pas définitive et peut être marquée d'allers-retours pouvant perdurer dans le temps.

L'agglomération concentre plus de 40% des jeunes âgés de 15 à 29 ans du département et 900 jeunes étudient à Gap. Le parc locatif privé est le principal réservoir de logements pour ces publics. Tout l'enjeu réside dans le développement d'une offre locative à prix abordable, et ce d'autant plus que les jeunes disposent de ressources financières plus limitées. Le Foyer des Jeunes Travailleurs localisé à Gap bénéficie actuellement d'un projet d'évolution pour adapter au mieux son offre aux besoins des jeunes (projet de restructuration des chambres, des espaces communs...) tout en préservant une faible redevance mensuelle pour ses occupants. La satisfaction des besoins des jeunes doit être vue comme un enjeu pour le territoire : en proposant une offre qui réponde davantage à leurs besoins. L'agglomération pourrait ainsi maintenir « ses jeunes » et assurer le renouvellement de sa population.

Gap  
© STÉPHANE DEMARD, VILLE DE GAP



# Les dynamiques des marchés locaux de l'immobilier

## UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION SOUTENUE DANS GAP ET RÉGULIÈRE DANS LES AUTRES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION

Depuis les années 2000, le rythme de construction a ralenti mais est resté dynamique. Bien que l'essentiel de l'offre nouvelle soit portée par la ville centre, à l'origine de trois quarts des constructions neuves, les communes périphériques ont conservé une dynamique de production relativement stable sur les 20 dernières années.

À la différence de la ville centre, où l'offre nouvelle est marquée par la prédominance du collectif, l'habitat individuel compose l'essentiel de l'offre dans les autres communes de Gap-Tallard-Durance.

## LES MARCHÉS IMMOBILIERS

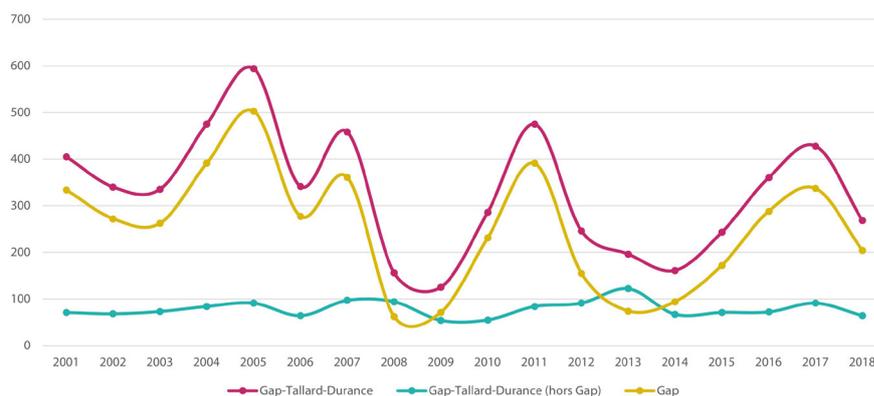
Malgré le peu de données disponibles et les carences qu'il existe à l'heure actuelle concernant l'exhaustivité des données sur les marchés immobiliers à l'échelle de l'agglomération, de premiers constats, bien que partiels, peuvent tout de même être dressés.

À Gap, le prix d'acquisition des appartements neufs et anciens a légèrement diminué durant l'année 2019. D'importants écarts de prix à l'acquisition existent entre les communes de l'agglomération, plus élevés au sud du territoire.

Concernant le marché locatif, les niveaux de prix, bien que plus élevés à Gap que dans les autres communes de l'agglomération, sont comparables aux territoires avoisinants.

Il existe toute une série d'aides à la location, principalement nationales, parfois méconnues de la population et qui gagneraient à être valorisées.

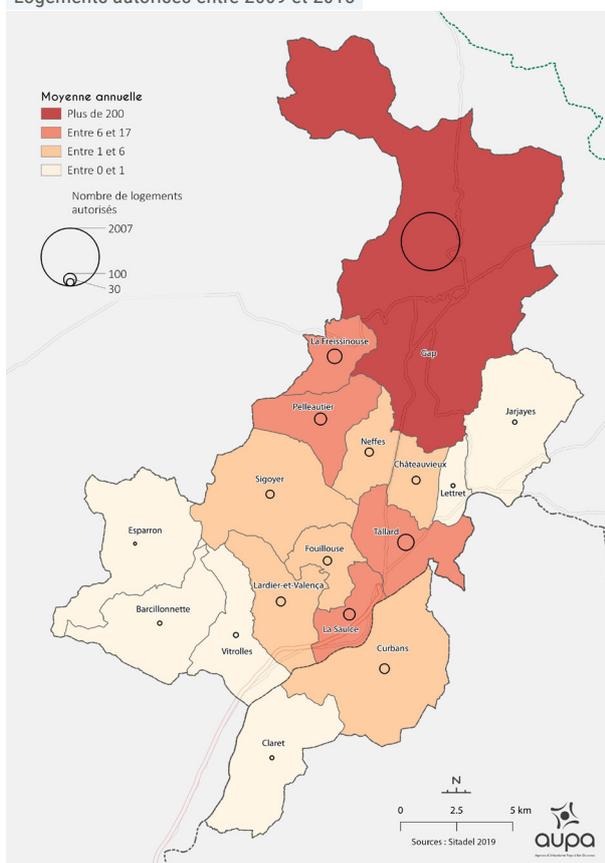
Logements autorisés entre 2001 et 2018 (en date réelle)



SOURCE : SIT@DEL2 - LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPE ET PAR COMMUNE (2009-2018) - DONNÉES ARRÊTÉES À FIN NOVEMBRE 2019

© AUPA 2019

Logements autorisés entre 2009 et 2018



© AUPA 2019 SOURCE : SITADEL 2019

## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

- 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.

# La stratégie foncière au cœur des enjeux d'habitat

## UNE DÉMARCHE CO-CONSTRUITE

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 se base sur 4 étapes méthodologiques permettant de coconstruire des données fiables et pertinentes :

- > Délimitation du périmètre d'analyse (l'enveloppe constructible) ;
- > Identification du potentiel foncier brut dans l'enveloppe constructible ;
- > Consolidation du potentiel foncier repéré ;
- > Contrôle qualité de la base du potentiel foncier brut ;
- > Echange et validation avec les communes.

## 110 HECTARES RÉELLEMENT MOBILISABLES

Estimé initialement à 500 ha mobilisables pour du logement (327 ha en zone U et 173 ha en zone AU), le potentiel foncier à destination de logements a été réduit à 110 ha sur la durée du PLH (64 ha en zone U, 36 ha en zone AU + 10 ha dans des communes non couvertes par ces zonages).

## UN POTENTIEL ESTIMÉ À PRÈS DE 2 500 LOGEMENTS EN 6 ANS

Sur la durée du PLH (2022-2027), le potentiel de logements neufs est estimé à environ 2 500 logements. Si la ville-centre de Gap constitue une nette partie de ce potentiel (75% des logements potentiels), l'ensemble des communes contribue au projet Habitat de l'agglomération.

## LA MOITIÉ DU POTENTIEL EST CONSTITUÉ DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le potentiel de logements estimés est dominé par l'habitat collectif, qui représente la moitié des logements potentiellement réalisables. 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 DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET ATTIRER DE NOUVELLES POPULATIONS

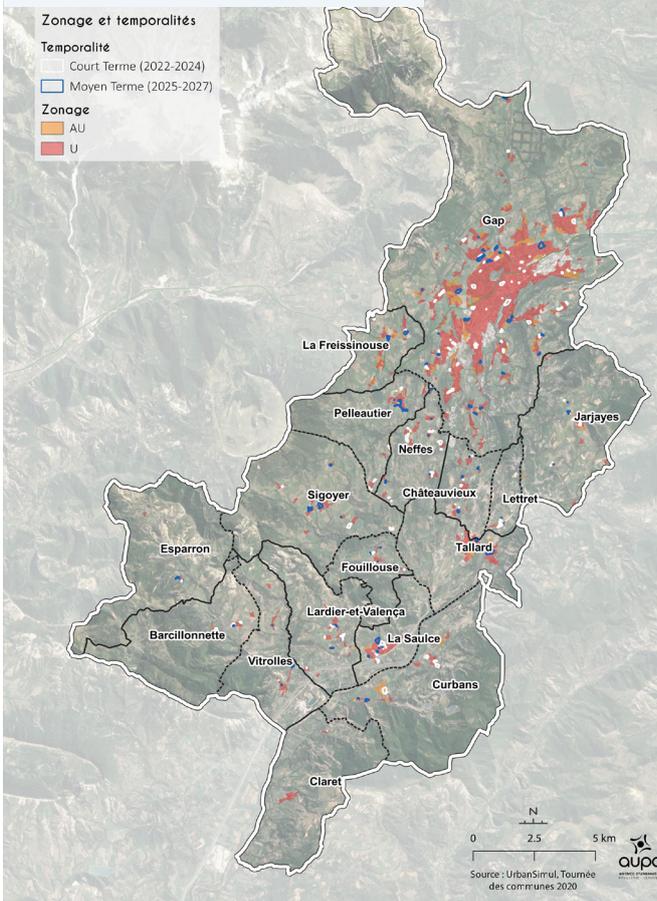
En complément des logements neufs destinés à des propriétaires occupants, des réponses sont apportées pour les différentes catégories de population en terme de produit logements :

- > L'offre locative sociale se verra étoffée sur plusieurs communes dont deux programmes majeurs à Gap. Des objectifs de mixité sociale sont

par ailleurs retenus dans plusieurs opérations qui accueilleront de l'accession à la propriété et du locatif social et privé.

- > L'offre à destination des jeunes : un projet de restructuration du FJT de Gap est en cours.
- > L'offre à destination des aînés : plusieurs communes projettent de développer une offre en logements dédiés aux personnes âgées en perte d'autonomie afin de rester dans leur commune de résidence. C'est le cas notamment de Châteauneuf, Curbans, Gap, Lardier-et-Valença, Pelleautier et Sigoyer.

Un potentiel foncier de près de 2 500 logements identifiés via le foncier d'ici 2027



© AUPA 2021 SOURCES : URBANSIMUL ET COMMUNES GAP-TALLARD-DURANCE

## ENJEUX QUI EN DÉCOULENT

- > Favoriser le déblocage de foncier privé pour permettre le développement prioritaire des zones les mieux desservies (zones U).
- > Mener une politique d'acquisition foncière sur les sites à enjeux par les collectivités et/ ou l'EPF PACA.
- > 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.
- > Préserver le cadre de vie rural des communes par une densification raisonnée.

## Du diagnostic de territoire aux orientations et actions à mener durant les six prochaines années, une démarche menée de concert entre les élus et les partenaires du PLH

Ce premier PLH de l'agglomération s'est inscrit dans une démarche participative, associant à son élaboration des acteurs institutionnels (services de l'Etat, Syndicat Mixte du SCoT Gapençais, Conseil Départemental, Région Sud, etc.), des acteurs et professionnels de l'habitat du territoire (bailleurs sociaux, etc.). Ceux-ci ont ainsi pu partager les enjeux et alimenter le projet durant chacune des phases de son élaboration.

Les maires et leurs équipes ont pleinement participé à l'élaboration de ce premier PLH et ont largement contribué à l'amélioration de la connaissance du territoire ainsi qu'à l'émergence d'une vision globale des projets d'habitat pour les six années à venir.

Tous ces échanges ont permis d'alimenter le PLH, de partager les grands constats issus du diagnostic, de confronter ces résultats aux regards des divers acteurs du territoire mais également de faire émerger les enjeux communs de cette agglomération récente en matière d'habitat mais aussi des acteurs et professionnels.

Ces enjeux, partagés et validés lors des différentes instances, et notamment lors du 1<sup>er</sup> Comité de Pilotage du PLH du 22 juillet 2021 ont par la suite guidé la définition des orientations et du programme d'actions du PLH.

Ainsi, quatre grandes orientations ont été définies et constituent la colonne vertébrale de ce PLH.

## **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

## **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

## **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

**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 4**

**Animer et piloter la politique communautaire 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

