

# Panorama Emploi Logement 04

Synthèse du rapport, décembre 2025





# sommaire

INTRODUCTION .....	4
LOGEMENT DES ACTIFS ET DES SENIORS : PROPOSITIONS D'ACTIONS À DÉPLOYER OU CONFORTER PRIORITAIREMENT .....	6
Le logement des travailleurs saisonniers .....	6
Le logement des seniors .....	13
Le logement des actifs .....	19
Localisation des actions prioritaires du panorama emploi-logement 04 .....	26



# introduction

Fin 2024, Action Logement et la Préfecture du 04 ont engagé une démarche commune visant à fédérer les acteurs locaux, professionnels et institutionnels autour d'un objectif commun : mieux répondre aux besoins en logement des actifs et des seniors dans les Alpes de Haute Provence. Afin de cerner les dynamiques de logement, d'emploi et de déplacements, l'approche territoriale retenue s'est voulue innovante, et plutôt que d'axer les analyses sur des périmètres institutionnels, des bassins fonctionnels ont été définis pour approcher les pratiques et cerner les besoins en tenant compte des interactions fortes avec les territoires voisins.

Action Logement et la Préfecture du 04 ont souhaité que cette démarche collective amène à coconstruire des actions concrètes en faveur du logement. Trois groupes de travail ont été créés en ce sens, sur 3 thématiques :

- Attractivité emploi logement
- Tourisme et saisonniers
- Silver Economy

L'agence d'urbanisme Pays d'Aix – Durance (Aupa) a accompagné l'ensemble de cette démarche, en apportant des éléments de connaissance généraux mais aussi spécifiques à chacune des thématiques à approfondir et en animant les différents groupes de travail constitués.

La première étape a été de partager, en séance plénière et sous l'égide des représentants d'Action Logement et de la Préfecture du 04, des informations clefs sur la population, les logements, l'activité économique, les déplacements...

Le diagnostic proposé par l'Aupa a permis de mettre en évidence différentes problématiques au croisement de ces thématiques et de cibler déjà plusieurs secteurs géographiques apparaissant comme à forts enjeux. Ces constats se fondaient sur une approche statistique, ils ont ensuite été partagés, complétés, objectivés par les participants nombreux et variés de cette séance plénière.

Par la suite, des groupes de travail ont été organisés, associant, selon les thématiques, des professionnels du tourisme, du grand âge, du logement, de l'entreprise... avec comme feuille de route de s'accorder sur plusieurs actions prioritaires à mettre en place ou conforter. L'implication de tous dans cette démarche a permis des échanges riches, elle a également mis en évidence une assez grande porosité entre les sujets et finalement une forme de complémentarité entre les actions retenues. L'approche territoriale a été au cœur des échanges, et si certaines priorités concernaient des territoires bien particuliers, d'autres se sont avérées très transverses et à même de répondre à plusieurs problématiques.

Ce document a pour objet de restituer :

- les grands éléments statistiques qui ont été traités, les constats qu'ils appellent et les enjeux qu'ils soulèvent.
- les réflexions menées par les différents groupes de travail et les actions qui ont été conjointement définies et priorisées.

*Poster panorama  
Emploi-Logement 04*



*Rapport complet*





## Carte de synthèse des enjeux emploi-logement

- Croissance économique
- Attractivité résidentielle
- Concurrence dans l'accès au logement (Gap au Nord, métropole Aix-Marseille Provence au Sud)
- Peu de résidences secondaires
- De la vacance
- Tissu productif développé

- Faible attractivité résidentielle
- Faible dynamisme économique
- Faible densité d'occupation
- Moindre pression sur le logement
- Enclavement

### Légende

- Hôpitaux
- Principaux pôles touristiques
- Principales zones d'emploi
- Sites industriels
- Voies ferrées
- Routes principales
- Tension logement saisonnier
- Tension logement

- Prix élevés
- Nombreuses résidences secondaires
- Concurrence dans l'accès au logement (touristes/navetteurs)
- Emploi saisonnier
- Tissu présentiel

0 10 20



# Logement des actifs et des seniors : propositions d'actions à déployer ou conforter prioritairement

Des groupes de travail sur des thématiques à fort enjeu dans le département ont été organisés sur plusieurs sessions :

- Tourisme et saisonniers
- Silver Economy
- Attractivité Emploi Logement

Ils ont permis d'échanger sur les éléments de diagnostic présentés, de partager des constats, des expériences concluantes menées localement ou sur d'autres territoires, d'évoquer des pistes de travail, et enfin de définir des actions prioritaires à mettre en place localement.

## Le logement des travailleurs saisonniers



### 3 ateliers de travail

- 9 avril
- 22 mai
- 17 juin



### 15 structures participantes

Action Logement, Association pour le développement en réseau des territoires et des services, Agence Coste Architecture, Ville de Barcelonnette, Communauté de Communes Ubaye Serre-Ponçon, Conseil départemental 04, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations, Direction départementale des territoires 04, France Service, France Travail, Mission Locale 04, Provence Alpes Agglomération, Union des métiers et des industries de l'hôtellerie 04, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes.

## Les principaux constats partagés en atelier sur le logement des saisonniers

### UN ACCÈS AU LOGEMENT DE PLUS EN PLUS DIFFICILE POUR LES SAISONNIERS EN STATION DE SPORT D'HIVER

Dans les stations de sports d'hiver, la grande majorité des saisonniers ne sont pas accompagnés dans leur recherche de logement et l'offre à laquelle ils peuvent prétendre est limitée, difficile d'accès et souvent coûteuse. Cette recherche de logement se fait dans un marché très tendu, où ils entrent en concurrence directe avec la location touristique. Les logements disponibles sont rares, proposés à des loyers élevés et souvent uniquement accessibles via des baux de courte durée.

Quelques employeurs proposent un hébergement, soit en mettant à disposition un logement dont ils sont propriétaires, soit en le sous-louant. Cependant, ces solutions restent peu nombreuses et ne reposent sur aucune organisation collective. Il n'existe pas de regroupement d'employeurs mutualisant des logements, et seules quelques initiatives isolées émergent. De plus, cette prise en charge du logement par les employeurs est de plus en plus rare.

Faute d'alternatives, certains saisonniers sont amenés à loger dans leur véhicule, des conditions particulièrement précaires.

### EN PÉRIODE ESTIVALE, UNE PRESSION FORTE DANS LES GORGES DU VERDON

Durant la saison estivale, les tensions sur le logement saisonnier concernent essentiellement le secteur des Gorges du Verdon. Les saisonniers y rencontrent des difficultés importantes pour se loger, confrontés, comme en hiver, à la concurrence des touristes. De plus, l'absence de transports en commun dans les gorges limite la possibilité pour les saisonniers de vivre un peu à l'écart des secteurs les plus touristiques.

Dans les campings, quelques mobil-homes sont parfois mis à disposition pour loger les salariés du camping, mais cette offre reste limitée à ces seuls salariés. En effet, si par le passé il était plus facile de se loger au camping, la disparition progressive des tentes au profit des mobilhomes et la montée des prix rendent ses solutions difficilement accessibles aux saisonniers. Les saisonniers des autres secteurs économiques, comme la restauration ou le commerce, peinent à trouver des solutions d'hébergement.

## **DES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT PARFOIS INDIGNES DANS LE SECTEUR AGRICOLE**

Les saisonniers agricoles sont pour la plupart logés directement sur leur lieu de travail, quelquefois dans des conditions précaires. Certains vivent aussi dans leur camping-car, des conditions également précaires qui s'expliquent parfois pour des ouvriers agricoles qui se déplacent suivant les saisons de lieu d'emploi à lieu d'emploi.

Les conditions de logement ne sont donc pas optimales pour de nombreux saisonniers agricoles, une situation d'autant plus problématique que ces travailleurs, souvent sans domicile fixe déclaré, sont difficiles à suivre et à accompagner d'un point de vue social et médical.

## **DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR MOBILISER LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL**

Le logement social, tel qu'il est aujourd'hui conçu et financé, ne répond que très partiellement aux besoins des saisonniers. Les critères d'attribution sont centrés sur les publics en recherche de logement pérenne, et les baux sont rarement adaptés à une occupation temporaire. De fait, le logement saisonnier ne fait pas partie des priorités d'attribution.

Pour permettre l'accès des travailleurs saisonniers au parc social, l'une des pistes possibles serait qu'un employeur puisse être détenteur du bail et mettre le logement à disposition de ces employés. Les logements sociaux de grande taille pourraient être mobilisés pour de la colocation saisonnière.

## **UNE MOBILISATION INSUFFISANTE DES LOGEMENTS PRIVÉS**

Le parc privé représente une ressource importante mais largement sous-utilisée pour loger les saisonniers. De nombreux propriétaires se montrent réticents à louer leur bien à cette population, et ce pour plusieurs raisons : par crainte d'impayés ou de dégradations ; parce que le marché de la location touristique reste bien plus rentable et souple pour eux ; parce qu'ils souhaitent pouvoir jouir de leur logement et ne pas le louer durant toute la saison touristique ; parce que les logements peuvent être trop vétustes pour une mise en location

## **UN POTENTIEL SOUS-EXPLOITÉ DE LOGEMENTS COMMUNAUX**

Certaines communes disposent de logements communaux vacants ou sous-occupés, mais elles mobilisent peu cette ressource en faveur des saisonniers. La rénovation de ces logements peut pourtant être largement subventionnée, à condition que les communes soient informées, accompagnées, et dans certains cas, disposées à contractualiser avec l'État.

## **UNE NÉCESSITÉ DE DÉVELOPPER DES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE**

Pour lever les freins des propriétaires privés, il est nécessaire de développer des dispositifs d'intermédiation locative via des structures associatives ou parapubliques. À l'image du Service immobilier à caractère social (SICS) porté par le Département, une offre similaire pourrait être pensée pour les travailleurs saisonniers.

## **DES DIFFICULTÉS À PROPOSER UNE GESTION SOUPLE DU LOGEMENT TEMPORAIRE**

Le logement temporaire reste aujourd'hui difficile à gérer faute de cadre clair et de critères d'attribution adaptés. Il existe une forte diversité de publics en demande de logement court : étudiants, stagiaires, saisonniers, personnes en mission ou en période d'essai. Cette hétérogénéité complexifie la mise en œuvre de solutions spécifiques. Une piste consisterait à articuler les périodes de présence de ces différents publics pour optimiser l'occupation des logements.

À Manosque, les logements pourraient accueillir des élèves et étudiants alternants pendant l'année scolaire, puis des saisonniers agricoles pendant l'été. En Ubaye, la collectivité réfléchit à un système souple permettant d'ouvrir prioritairement les logements aux saisonniers, tout en les rendant accessibles à d'autres publics en intersaison. Cependant, cela nécessite une ingénierie locale forte et une gestion quotidienne adaptée.

## **ENJEUX DE TRANSPORT ET D'ACCÈS AU LOGEMENT EN UBAYE**

Dans la vallée de l'Ubaye, la situation est marquée par un déficit d'offre accessible, le parc de logements étant massivement destiné à la location touristique, à des prix prohibitifs pour les saisonniers. Les saisonniers n'ont d'autre choix que de signer des baux courts (un à trois mois), que la saison soit effectivement sur la durée initialement définie ou finalement écourtée pour raisons climatiques par exemple. Il n'existe par ailleurs pas de tarification adaptée pour les saisonniers, qui doivent assumer les mêmes loyers que les touristes.

Enfin, une navette saisonnière relie Barcelonnette aux stations, plutôt à destination des touristes que des saisonniers. Cependant, les premières et dernières navettes de la journée sont très utilisées par les saisonniers, ce qui a sensibilisé la collectivité à l'intérêt d'élargir les plages horaires de ce service en saison afin de mieux répondre à cette demande.

Une enquête est en cours pour mieux cerner les besoins des employeurs (volume de recrutements, solutions d'hébergement, horaires de travail, participation à une offre de transport collectif). L'enjeu est de mieux articuler logement, mobilité et emploi dans ce territoire particulièrement concerné par la saisonnalité.



## Vingt actions envisagées en faveur du logement des travailleurs saisonniers

### POUR CRÉER UNE OFFRE NOUVELLE ET MIEUX MOBILISER L'EXISTANT :

- Rénover et mobiliser le parc vacant ou dégradé
- **Utiliser les internats scolaires**
- **Développer la colocation, sous-location ou colocation intergénérationnelle**
- Implanter de logements mobiles
- **Mieux aménager les aires d'accueil de camping-cars où s'installent certains saisonniers**
- Imaginer des dispositifs permettant le logement temporaire dans le parc social
- **Réaffecter du patrimoine inutilisé (friches, casernes, anciens centres de vacances)**
- Identifier et proposer de l'hébergement temporaire dans de l'habitat collectif spécifique (internats, Foyers Jeunes Travailleurs ou « Habitat Jeunes », ...)
- Inciter les propriétaires à louer leur bien en garantissant le bon état du logement et le paiement des loyers (dispositif VISALE d'Action Logement, intermédiation locative)
- Promouvoir des « groupements de propriétaires » pour une occupation successive des logements par des saisonniers

### POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS :

- Développement de navettes saisonnières à destination des saisonniers (hiver comme été)
- Favoriser les dispositifs solidaires (covoiturage, plateformes locales)

### POUR SIMPLIFIER LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES :

- Dispositif « Logement Temporaire », plateforme web du logement pour se loger pour une courte durée partout en France
- Soutenir des « collectifs » d'employeurs ou associations pour acheter ou gérer des logements
- Promouvoir le Bail mobilité auprès des propriétaires
- Avance Loca-Pass (ou Agri-Loca-Pass)
- Aides spécifiques à la rénovation conditionnées à la location à des saisonniers

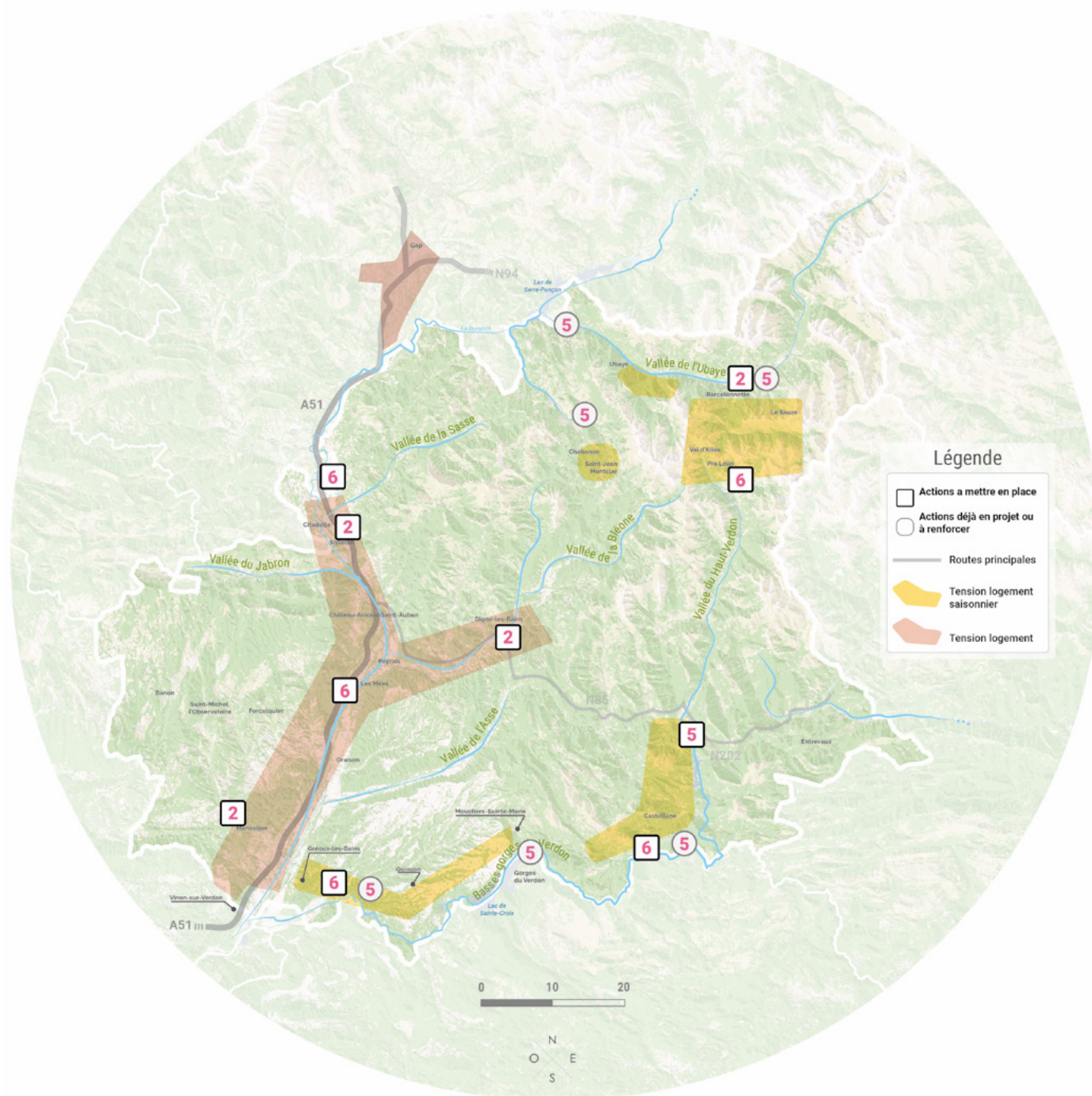
### POUR CONNAITRE ET FACILITER L'ACCÈS À L'OFFRE ACCESSIBLE :

- **Créer un guichet unique (physique ou numérique)**
- Constituer une base des propriétaires prêts à louer aux saisonniers et mettre en place des plateformes de mise en relation
- **Évaluer les besoins de manière harmonisée à échelle départementale**





## Logement des saisonniers : localisation des actions prioritaires à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier



Nom de l'action	Action qui existe déjà
1. Réaffecter le patrimoine inutilisé (friches, casernes, anciens centres de vacances...)	✓
2. Utiliser les internats	
3. Évaluer les besoins de manière harmonisée à échelle départementale	
4. Créer un guichet unique	
5. Développer la colocation	✓
6. Mieux aménager les aires d'accueil	
7. Rénover et mobiliser le parc vacant ou dégradé	✓

■ Action à l'échelle du 04

■ Action à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier

# Sept actions à promouvoir en priorité en faveur du logement des travailleurs saisonniers

## 1. RÉAFFECTER DU PATRIMOINE INUTILISÉ (FRICHES, CASERNES, ANCIENS CENTRES DE VACANCES)

### Identifier et transformer des bâtiments vacants en logements saisonniers

- **Enjeux** : Valoriser du foncier déjà bâti, souvent bien situé
- **Porteurs potentiel** : Intercommunalité, Communes, État via Fonds Vert/ financement Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Solutions pérennes sur des sites stratégiques
- **Coût** : €€€

#### Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

👉 Commune d'Allos

Rachat par la commune de la résidence sociale « Les Chauvets », à l'opérateur Erilia pour un usage à destination des saisonniers (25 logements)

👉 Commune de Barcelonnette

Villa Reysolle : un bien acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans le cadre de la convention multisite avec la communauté de communes Vallée de l'Ubaye-Serre Ponçon. Cette dernière a mandaté l'EPF et le cabinet conseil Urbain pour une étude de faisabilité en vue d'une transformation en logement « de courte durée » destinés à des actifs : travailleurs saisonniers, salariés en période d'essai... 6 à 8 logements prévus

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

👉 *Hendaye (Pyrénées Atlantique)* : Ancien bâtiment rénové d'une capacité de 11 hébergements (opération cofinancée par Action Logement et la Région Nouvelle Aquitaine) réaffectés l'hiver comme hébergements d'urgence.

👉 *Saint Jean d'Aulps et Communauté de Communes (CC) du Haut-Chablais (Haute-Savoie)* : Acquisition par la communauté de communes d'un centre de vacances, création de 24 logements, montant opération 4 millions d'€ TTC, autofinancement sur 3 millions d'€ et 1 million d'€ auprès de la Région, de l'État et du Département

👉 *Bormes-les-Mimosas (Var)* : Dans le cadre de la réhabilitation de trois propriétés communales, 28 places d'hébergement en cours de création, dont 6 livrées fin mai 2025.

- Pour qui : Salariés en contrat saisonnier, CDD ou CDI, justifiant d'un contrat de travail à Bormes-les-Mimosas ou proximité, ou entreprises locales souhaitant loger leurs saisonniers.
- Durée : Location de 3 mois, renouvelable 2 fois (jusqu'à 9 mois).
- Disponibilité : à partir du 2 juin 2025.
- Attribution : Gérée de manière équitable par un comité réunissant la commune, Soliha Var et Action Logement.

## 2. UTILISER LES INTERNATS SCOLAIRES

### Ouvrir temporairement les internats sous-utilisés en été pour héberger des saisonniers

- **Enjeux** : Trouver des solutions de logement temporaire en optimisant l'usage des internats
- **Conditions** : disponibilité hors période scolaire, adaptation logistique (ménage, gestion des fluides, sécurité)
- **Porteurs potentiels** : Région (lycées), Département (collèges), établissements scolaires
- **Localisation préférentielle** : Barcelonnette, Sisteron, Manosque, Digne
- **Effet attendu** : Mobilisation rapide d'une offre existante et équipée
- **Coût** : €

#### Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

👉 Un projet de convention entre la Région et les établissements

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

👉 *Instruction nationale relative au déploiement d'une offre de logement pour l'accueil et la mobilité des saisonniers dans le tourisme*

👉 *Grandville et l'internat du lycée Marland reconduite en 2025*

👉 *Saint-Malo et le Lycée Florence Arthaud, Dinard et le Lycée Yvon Borges*

### 3. ÉVALUER LES BESOINS DE MANIÈRE HARMONISÉE À ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

#### Créer une méthodologie unique pour évaluer les besoins en logement saisonnier dans tout le département

- **Enjeux** : Donner aux collectivités un cadre clair et des indicateurs partagés pour construire leurs politiques logement d'accueil des saisonniers.
- **Porteurs potentiels** : Communes, EPCI, Région (compétence tourisme et économique), Département.
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Meilleure identification des besoins pour orienter les politiques publiques locales et plan d'action départemental
- **Coût** : €

#### Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- 👉 *Enquête (salariés + employeurs) en ligne sur le site de CCVUSP* pour un diagnostic « condition de vie et besoin en logement des saisonniers »
- 👉 Élaboration de conventions entre l'État et les communes touristiques pour le logement des travailleurs saisonniers (loi du 28/12/2016) établi sur la base d'un diagnostic des besoins. Si ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe les objectifs de cette politique et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de 3 ans.

### 4. CRÉER UN GUICHET UNIQUE (PHYSIQUE OU NUMÉRIQUE)

#### Créer un point d'entrée pour les saisonniers, propriétaires, employeurs, avec orientation vers les bons interlocuteurs (aides, logements disponibles, accompagnement)

- **Enjeux** : Réduire la complexité des démarches
- **Porteurs potentiels** : France Services, DDT, ADIL, Action Logement
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Meilleure lisibilité des dispositifs, mobilisation accrue des acteurs
- **Coût** : €

#### Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- 👉 Commune de Barcelonnette : dans les années 2010, une initiative menée à Barcelonnette pour recenser les propriétaires louant leurs logements à des saisonniers. Le portage était assuré par l'office de tourisme avec le concours du Comité de Bassin d'Emploi

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

- 👉 Bretagne : Création d'une plateforme recensant les solutions de logement saisonnier en Bretagne via [mes-aides.francetravail.fr](https://mes-aides.francetravail.fr)

### 5. DÉVELOPPER LA COLOCATION, SOUS-LOCATION OU COLOCATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

#### Soutenir des formes alternatives de logement, plus souples et adaptées à des séjours courts ou saisonniers

- **Enjeux** : optimiser l'utilisation du parc de logements / lutter contre l'isolement
- **Porteurs potentiels** : Département, opérateur Cohabitis
- **Localisation préférentielle** : Zones à forte tension estivale comme les Gorges du Verdon ou la Vallée de l'Ubaye ; et stations de sports d'hiver
- **Effet attendu** : Diversification de l'offre pour les saisonniers
- **Coût** : €

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

- 👉 Partenariat Toit en Tandem / Côte d'Azur Habitat / Fondation de Nice dans le but de favoriser la cohabitation intergénérationnelle dans le parc social géré par le 1<sup>er</sup> bailleur social des Alpes Maritimes.
- 👉 *Partenariat Cohabitis Sud Paca/Erilia et Unicil* (groupe Action Logement) pour développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le parc social.
- 👉 Grand Avignon, Vaucluse, Arles et le Pays d'Arles, Métropole de Nîmes : *Association La Logitude* (réseau Cohabitis) pour la promotion de la cohabitation intergénérationnelle.



## 6. MIEUX AMÉNAGER LES AIRES D'ACCUEIL DE CAMPING-CARS OÙ S'INSTALLENT CERTAINS SAISONNIERS

### Aménagement (sanitaires, électricité, ...) pour les travailleurs « nomades » en véhicules (tourisme, agriculture, BTP, etc.)

- **Enjeux** : Equiper à minima les sites investis par les saisonniers sans autre solution d'hébergement
- **Porteurs potentiels** : EPCI, communes
- **Localisation préférentielle** : Castellane, Barcelonnette, Gréoux-les-Bains et Vallée de la Durance
- **Effet attendu** : amélioration des conditions de vie, intérêt particulier pour les saisonniers touristiques et agricoles itinérants
- **Coût** : €€

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

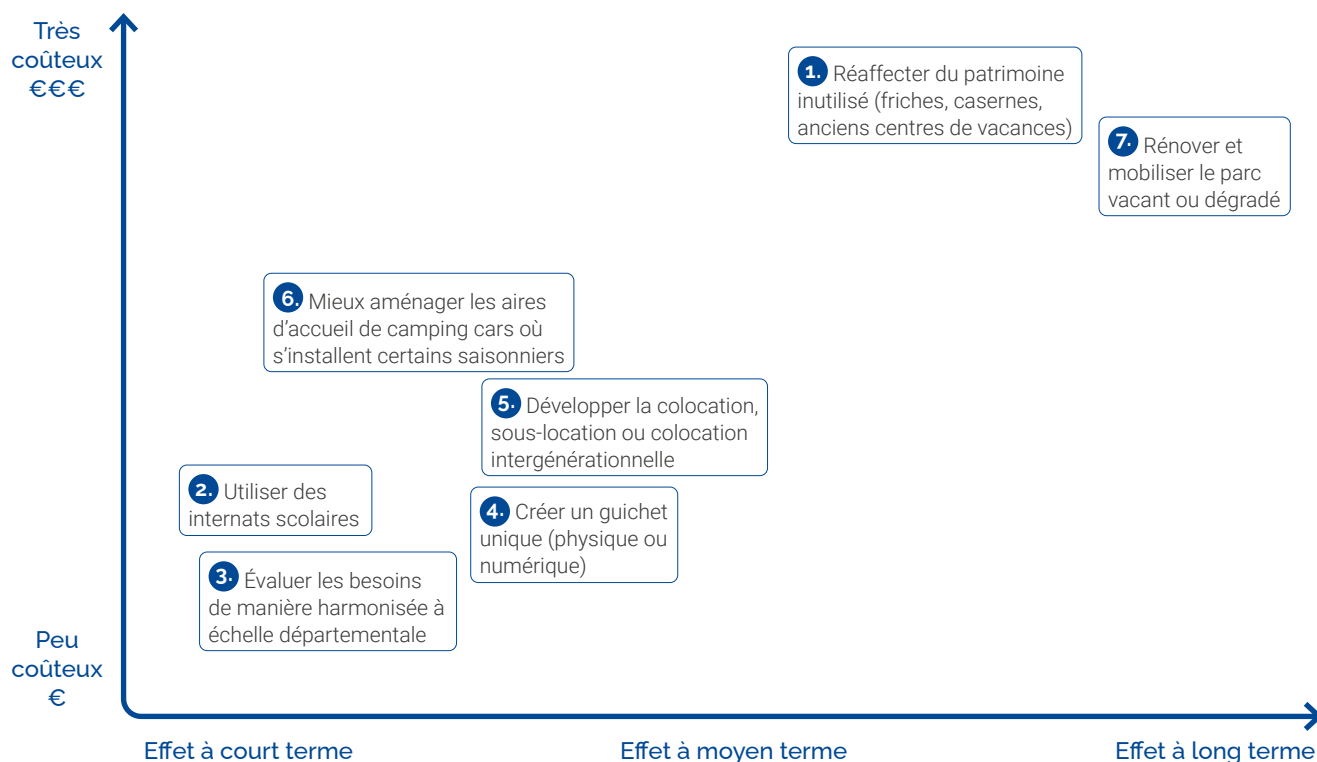
- 📍 **Les Menuires** : Un parking de 15 places réservé aux saisonniers qui souhaitent installer leur véhicule aménagé.
- 📍 **Chamonix** : Dans un camping, une aire de stationnement réservée aux saisonniers qui souhaitent installer leur véhicule aménagé en période hivernale, cette aire permet d'accueillir jusqu'à 35 véhicules.

## 7. RÉNOVER ET MOBILISER LE PARC VACANT OU DÉGRADÉ

### Réhabiliter des logements existants (souvent communaux) pour les destiner à un usage saisonnier ou mixte (saisonniers, jeunes, actifs, etc.)

- **Outils mobilisés** : France Rénov', Fonds Vert, DETR, aides départementales
- **Porteurs potentiels** : Communes, Département, État, Bailleurs sociaux
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Création rapide d'une offre à moindre coût environnemental
- **Coût** : €€€

### Les actions prioritaires pour assurer le logement des saisonniers



# Le logement des seniors



## 3 ateliers de travail

- 18 mars
- 15 mai
- 17 juin



## 15 structures participantes

Action Logement, Association pour le développement en réseau des territoires et des services, Agence Coste Architecture, Ville de Barcelonnette, Communauté de Communes Ubaye Serre-Ponçon, Conseil départemental 04, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations, Direction départementale des territoires 04, France Service, France Travail, Mission Locale 04, Provence Alpes Agglomération, Union des métiers et des industries de l'hôtellerie 04, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes.

## Les principaux constats partagés en atelier

### INADAPTATION DU LOGEMENT

De nombreux logements occupés par des personnes âgées ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie progressive. Les salles de bain sont souvent exiguës, les escaliers demeurent des obstacles majeurs et les équipements nécessaires à une vie quotidienne sécurisée sont absents.

Cette inadaptation concerne aussi bien les conditions de vie des occupants que les interventions des soignants à domicile.

Dans les copropriétés, les parties communes comme les escaliers ou les entrées ne sont pas toujours accessibles, ce qui limite considérablement les déplacements et la possibilité de maintenir une vie sociale active.

Enfin, le confort thermique reste un enjeu critique : en période de canicule, les logements mal isolés ou sans système de régulation thermique mettent directement en danger la santé des personnes âgées les plus vulnérables.

### ISOLEMENT SOCIAL

Le vieillissement de la population s'accompagne d'un isolement croissant des seniors, qu'ils résident en zones rurales dispersées ou en milieu urbain. De nombreux aînés vivent seuls dans de grandes maisons devenues inadaptées, souvent trop vastes et difficiles à entretenir, ce qui accentue leur sentiment de solitude.

La difficulté à accéder aux commerces de proximité, aux services de santé ou à une vie sociale régulière renforce cet isolement.

Ce phénomène a des effets directs sur la santé mentale, la perte d'autonomie et la capacité à demander de l'aide au bon moment. L'isolement est ainsi un facteur aggravant de la fragilité.

### DIFFICULTÉ D'ACCÈS AUX SOINS

Le parcours de soin des personnes âgées vivant à domicile s'avère complexe et souvent difficile à organiser, en particulier pour celles qui sont isolées ou peu mobiles. L'éloignement des services médicaux et l'absence de transports adaptés rendent les consultations difficiles à atteindre.

Par ailleurs, les services d'aide à domicile et de soins sont confrontés à une pénurie de personnel, ce qui limite leur disponibilité et leur régularité. La coordination entre les différents acteurs (soignants, aidants, institutions) est encore trop faible, ce qui nuit à l'efficacité de l'accompagnement et à la continuité des soins.

### FREINS À LA RÉNOVATION/ADAPTATION DES LOGEMENTS

Malgré l'existence d'aides financières ciblées (MaPrimeAdapt', allocation personnalisée d'autonomie, aides des mutuelles...), leur mobilisation ne semble pas optimale. De nombreux seniors ne connaissent pas ces dispositifs, ou ne savent pas à qui s'adresser pour les activer. Le manque d'accompagnement dans le montage des dossiers administratifs, souvent complexes, paraît constituer un frein supplémentaire.

À cela s'ajoute une pénurie d'artisans qualifiés (notamment labellisés reconnus garant de l'environnement, RGE) capables de réaliser les travaux éligibles aux subventions. Ainsi, les travaux nécessaires pour permettre un maintien à domicile dans de bonnes conditions sont souvent retardés, voire abandonnés, faute de ressources, d'informations ou de soutien adapté.

## Vingt-trois actions envisagées en faveur du logement des seniors

### POUR FAIRE FACE À L'INADAPTATION DU LOGEMENT :

- Informer / communiquer sur les aides (adaptation du logement, confort thermique...)
- Renforcer, communiquer sur l'accompagnement des particuliers dans leurs démarches
- Informer / Inciter les artisans à obtenir la qualification «reconnu garant de l'environnement»
- Organiser la formation autour de la qualification «reconnu garant de l'environnement»
- **Soutenir l'adaptation du logement au vieillissement**

### POUR FAIRE FACE AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AUX SOINS :

- Accompagner les seniors dans leurs démarches administratives (accès aux aides...)
- Revaloriser et faciliter les pratiques métiers de la santé. Valoriser les démarches innovantes et/ou éprouvées, communiquer (ex : appartement témoin sur les équipements, leurs usages...)
- Recenser l'offre de soins de chaque opérateur
- Mettre en place, déployer des formations locales d'accompagnement de la personne, de soins et de la santé (fixer les professionnels sur le territoire)
- Développer des solutions de déplacements innovantes, collaboratives, à la demande...
- **Animation territoriale pour le maintien à domicile**

### POUR FAIRE FACE À L'ISOLEMENT :

- **Promouvoir l'habitat regroupé senior / résidence autonomie**
- Diviser de grands logements
- Promouvoir / accompagner / financer les structures aidantes
- Faciliter les démarches juridiques et financières pour des acquisition regroupées ou des divisions de logement entre seniors
- **Renforcer le dispositif « accueillants familiaux »**

### POUR FAIRE FACE À L'INSUFFISANCE, À L'INADAPTATION, ET AU MANQUE DE DIVERSITÉ DE L'OFFRE :

- Garantir la livraison des programmes engagés
- **Développer l'habitat inclusif**
- **Évaluer les besoins en logements des seniors actuelle et à venir**
- **Réhabiliter le bâti en centre ancien avec fléchage senior**
- Créer / fédérer des structures porteuses de mise en relation entre les candidats : colocation, accueil de senior en famille
- **Développer le dispositif « viager social »**
- **Réserver de l'habitat social aux seniors**

## Neuf actions à promouvoir en priorité en faveur du logement des seniors

### 1. ÉVALUER LES BESOINS EN LOGEMENTS DES SENIORS ACTUELLE ET À VENIR

- **Enjeux** : Coordination, efficacité à l'échelle du 04
- **Porteurs potentiels** : Département, Agence Régionale de la Santé
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : aide à la définition du projet, optimisation
- **Coût** : €

### 2. ANIMATION TERRITORIALE POUR LE MAINTIEN À DOMICILE

**Mettre en place une animation de territoire pour coordonner les acteurs du maintien à domicile (aides, réseaux de soins, associations, communes), identifier les besoins et promouvoir les dispositifs existants.**

- **Enjeux** : Coordination, efficacité des aides, équité territoriale
- **Porteurs potentiels** : Département, Conférence des financeurs, intercommunalités
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Meilleure orientation des publics, effet levier sur les aides et adaptations
- **Coût** : €



### 3. DÉVELOPPER L'HABITAT INCLUSIF

**Créer des logements pour personnes âgées non dépendantes, intégrant un projet de vie sociale** partagé et des espaces communs. Ce type d'habitat permet de mutualiser les services d'aide à domicile et d'accompagnement.

- **Enjeux** : Favoriser l'autonomie, retarder l'entrée en Etablissement d'hébergements pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), rompre l'isolement
- **Porteurs potentiels** : Communes, bailleurs sociaux, ADMR, associations (ex : Sorenis), gestionnaires
- **Localisation des projets** : Digne (ADMR), Le Vernet (Lou Passavou), Château-Arnoux (place Péchiney), Céreste (Sorenis), St-Etienne-les-Orgues. Diagnostic à prévoir pour compléter un maillage pertinent du territoire
- **Effet attendu** : Offrir une alternative souple entre logement classique et établissement, sécuriser le parcours résidentiel des aînés
- **Coût** : €€€

#### Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- 👉 Volonne, Opération « Bien vieillir » : 8 logements pour personnes âgées sur un total de 24 logements. H2P sollicité pour le portage, réalisation à échéance 2030.
- 👉 Château-Arnoux-Saint-Auban
  - « *Villa Médéa* », colocation intergénérationnelle (8 logements).
  - « Place Pechiney », 8 logements sociaux et inclusifs
- 👉 Digne-les-Bains : « Réhabilitation de l'immeuble de la Poste », un ancien site administratif bientôt transformé en résidence inclusive et senior. 25 logements d'une vingtaine de m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> de bureaux administratifs dédiés à l'association et 8 logements seniors devraient être aménagés sur cette friche. Un partenariat entre la Ville de Digne, H2P, l'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) et l'association Isatis.
- 👉 Céreste : Résidence intergénérationnelle de 58 logements, maison de santé pluridisciplinaire et espace de vie communautaire construit par Sorenis.
- 👉 Le Vernet : 8 logements dans un ancien gîte communal réhabilité, opération le Passavous.

### 4. DÉPLOYER LE DISPOSITIF « VIAGER SOCIAL »

**Soutenir des opérations de portage immobilier en viager occupé**, par des opérateurs solidaires, permettant de sécuriser les personnes âgées, et d'adapter le logement tout en préparant une remise sur le marché à moyen terme.

- **Enjeux** : Anticipation foncière, réponse au vieillissement, recyclage du parc
- **Porteurs potentiels** : Opérateurs comme Soliha, Banque des Territoires, collectivités partenaires
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Desserrement du marché à moyen terme, maintien à domicile
- **Coût** : €

#### Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

- 👉 Marseille, « Viagé Vie » – Banque des Territoires et Soliha Provence (2021) : Destiné aux + de 75 ans à revenus modestes. 40 déjà achetés, et objectif de 60 de plus. Un revenu garanti pour les personnes âgées et des travaux d'adaptation du logement.

## 5. SOUTENIR L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT

**Financer et accompagner les travaux d'adaptation de logements existants** (salle de bain, accessibilité, domotique) pour permettre le maintien à domicile en sécurité.

- **Enjeux** : Autonomie à domicile, prévention de la perte d'autonomie, coûts limités
- **Porteurs** : ANAH, Département, caisses de retraite, ADIL, Viagé Vie
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Prolongation du maintien à domicile, diminution des risques d'accidents
- **Coût** : €€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

- 👉 *Mieux vivre à domicile en faisant face à la dépendance* : Aides personnalisées d'autonomie (APA), Aides par les caisses de retraite (CARSAT, MSA), aide sociale départementale via les CCAS

## 6. RÉHABILITER LE BÂTI EN CENTRE ANCIEN AVEC FLÉCHAGE SENIOR

**Mobiliser les dispositifs pour reconvertir des logements anciens en centres-bourgs** en logements sociaux adaptés aux personnes âgées. Prioriser les rez-de-chaussée et les zones avec bonnes aménités.

- **Enjeux** : Sobriété foncière, lutte contre l'habitat indigne, mixité intergénérationnelle, lutte contre l'isolement
- **Porteurs potentiels** : Communes, EPCI, EPF PACA, opérateurs
- **Localisation** : Manosque, Digne, Sisteron, Riez et autres villes avec centres anciens dégradés
- **Effet attendu** : Remise sur le marché de logements adaptés, redynamisation des centres
- **Coût** : €€€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

- 👉 *Riez, « Ilot du Marché »* : opération en résorption de l'habitat insalubre (RHI) de 14 logements sociaux à destination des seniors et des personnes à mobilité réduite. Portage : EPF pour le foncier puis H2P
- 👉 *Volx* : « Cave coopérative », objectif de loger les salariés et les personnes âgées de leur famille (projet expérimental).

## 7. PROMOUVOIR L'HABITAT REGROUPE SENIOR / RÉSIDENCE AUTONOMIE

**Réaliser de petits ensembles de logements (maisons ou appartements) avec espaces partagés**, situés au plus près du cadre de vie d'origine. Bâti adapté, accès à des services (téléassistance, aide à domicile).

- **Enjeux** : Prévention de la dépendance, insertion dans le tissu local, maintien du lien social
- **Porteurs potentiels** : Collectivités, bailleurs, promoteurs engagés, associations
- **Localisation** : Zones avec suffisamment de commerces, services, transports dans un voisinage accessible
- **Effet attendu** : Meilleur confort de vie, mutualisation des ressources et création de lieux de vie adaptés
- **Coût** : €€€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

- 👉 *Digne-les-Bains* : « Les eaux vives », 120 appartements du studio au T3 par Domitys
- 👉 *Manosque* : « Résidences Stella », 66 appartements de type « senioriale »
- 👉 *Les Mées* : « Résidence senioriale », 45 maisons
- 👉 *Manosque* : « La Ponsonne », bâtiment neuf en R+3 et réhabilitation d'une bâtisse de 1837, T1 au T3.
- 👉 *Villeneuve* : « La Ricaude », acquisition EPF, opération 3F Sud (groupe Action logement), 49 LLS dont 14 réservés aux seniors

## 8. RENFORCER LE DISPOSITIF « ACCUEILLANTS FAMILIAUX »

**Développer l'accueil familial pour personnes âgées**, avec conventionnement et accompagnement.  
Une alternative à l'hébergement collectif, adaptée à des contextes ruraux ou à faible densité.

- **Enjeux** : Diversification des modes d'accueil, réduction des coûts collectifs, solution à taille humaine
- **Porteurs potentiels** : Département (encadrement et agrément), familles accueillantes
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Création de micro-solutions souples, développement d'une offre alternative à coût modéré
- **Coût** : €

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

🔗 *Le dispositif « accueil familial pour personnes âgées »* est porté par le CD04 qui délivre un agrément aux familles. 10 familles pour 10 places actuellement dans le dispositif dans le 04.

## 9. RÉSERVER DE L'HABITAT SOCIAL AUX SENIORS

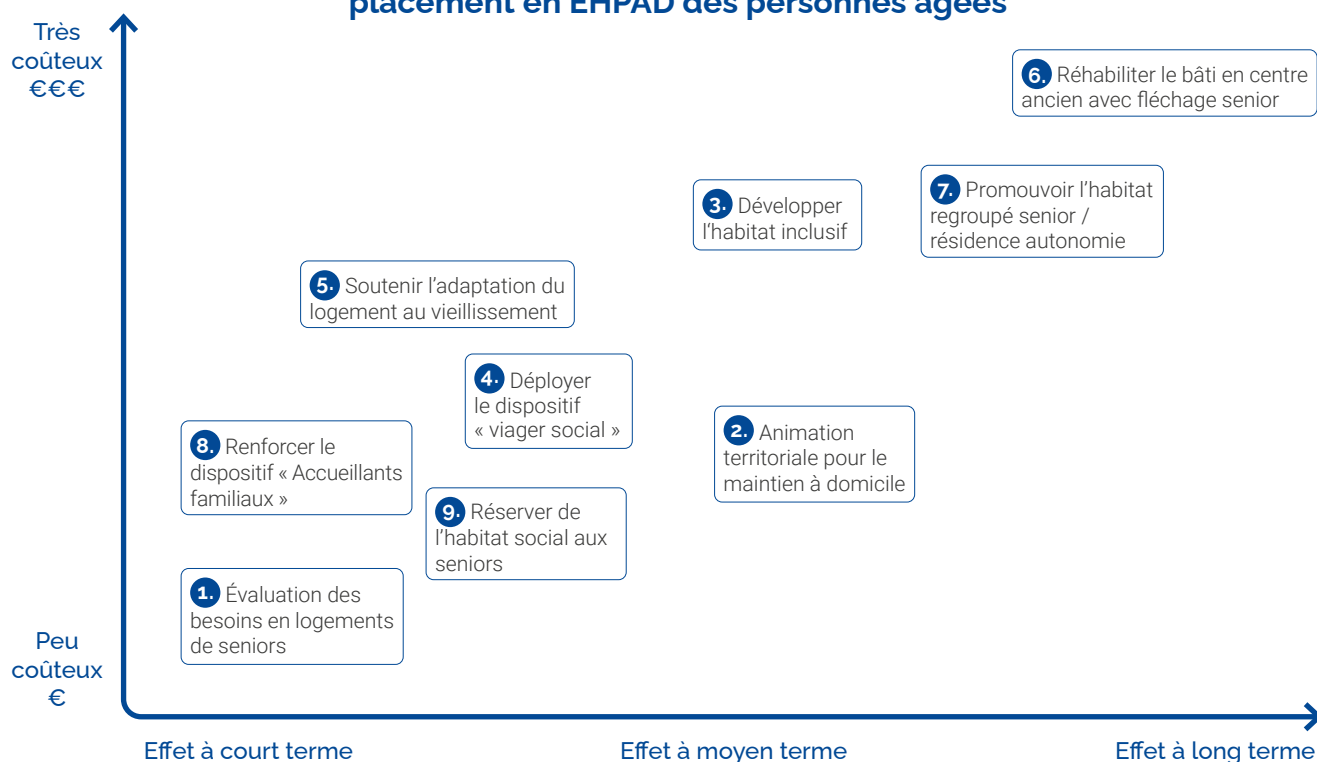
**Réserver explicitement certains logements locatifs sociaux à des personnes âgées** grâce à des conventions d'attribution (Cf loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement de 2015).

- **Enjeux** : Maintien à domicile, accessibilité, meilleure répartition des ressources du parc social
- **Porteurs potentiels** : Bailleurs sociaux, Département, DDETSP, communes
- **Localisation** : Basse vallée de la Durance, DLVAgglo
- **Effet attendu** : Accès prioritaire des seniors à des logements adaptés, valorisation des investissements
- **Coût** : €

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

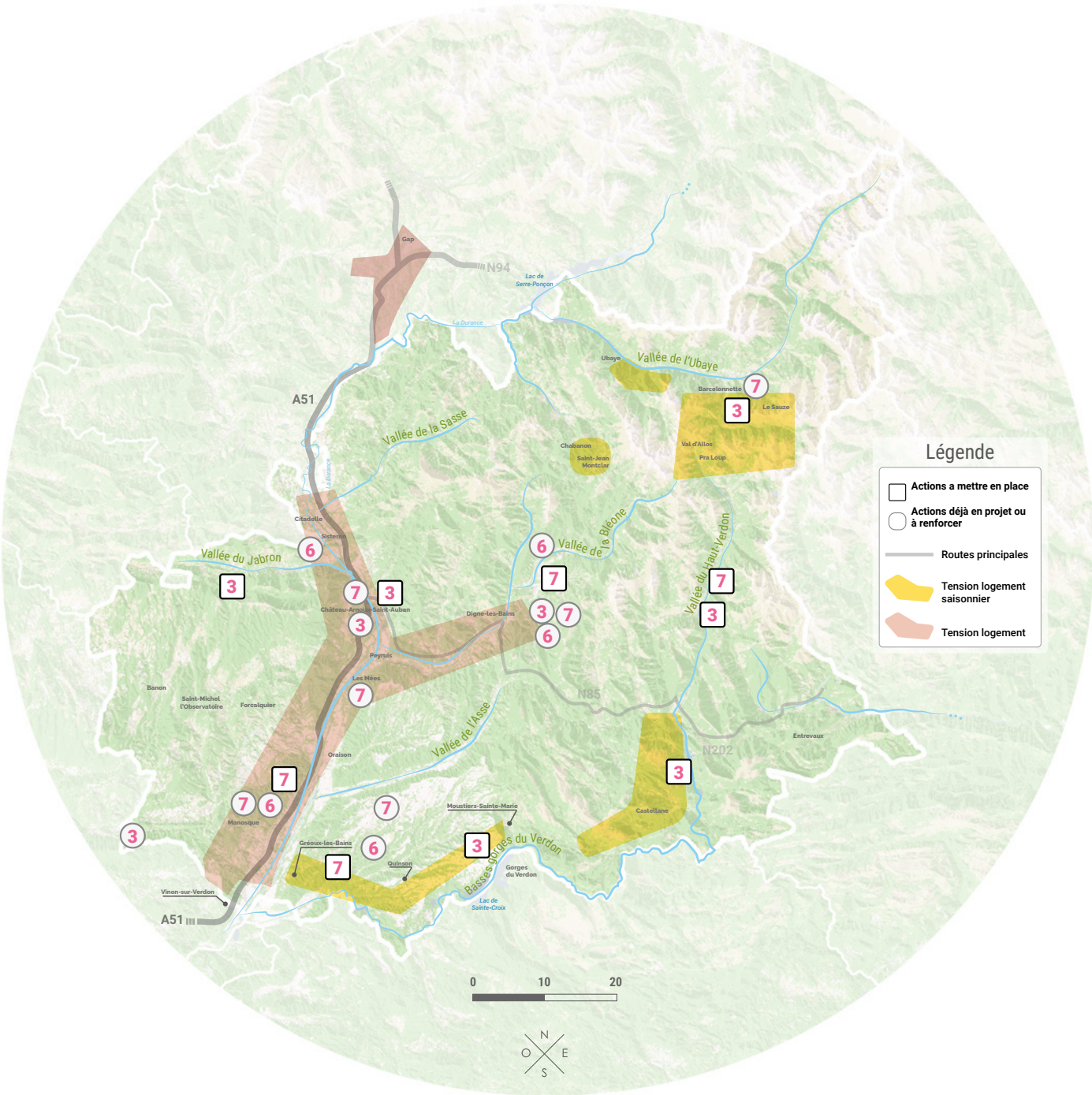
🔗 *Pierrevert* : Résidence intergénérationnelle « Les Demeures de Louise » : 40 LLS dont 26 fléchés seniors. Bailleur Unicil, financement PLAI et PLUS.

## Les actions prioritaires pour éviter ou retarder le placement en EHPAD des personnes âgées





# Logement des seniors : localisation des actions prioritaires à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier



Nom de l'action	Action qui existe déjà
1. Évaluer des besoins en logement	
2. Animation territoriale pour le maintien à domicile	
3. Développer l'habitat inclusif	✓
4. Déployer le « viager social »	
5. Soutenir l'adaptation du logement au vieillissement	✓
6. Réhabiliter les centres anciens avec fléchage « Seniors »	✓
7. Habitat regroupé, résidence autonomie	✓
8. Renforcer le dispositif « Accueillants familiaux »	✓
9. Réserver de l'habitat social aux seniors	

■ Action à l'échelle du 04

■ Action à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier

# Le logement des actifs



## 3 ateliers de travail

- 18 mars
- 15 mai
- 17 juin



## 17 structures participantes

Action Logement, Ville de Barcelonnette, Communauté de Communes Sisteronais Buech, Communauté de Communes Vallée Ubaye Serre-Ponçon, Conseil Départemental 04, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations 04, Direction départementale des territoires 04, École de la 2<sup>e</sup> Chance, Commune de Digne-les-Bains, Durance Luberon Verdon Agglomération, France Travail, Habitation Haute-Provence, Institut Avenir Provence, Commune de Manosque, Méditerranée Aménagement Promotion, Mission Locale 04, Provence Alpes Agglomération, Sorenis, Commune de Thuriens

## Les principaux constats partagés en atelier

### TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DANS LES BASSINS D'EMPLOI ATTRACTIFS

Le marché locatif est sous pression dans les zones les plus dynamiques du département, en particulier à Manosque et dans sa périphérie, ainsi que, dans une moindre mesure, autour de Sisteron et Digne-les-Bains.

Le parc locatif privé y est quantitativement insuffisant et qualitativement inadapté : il manque notamment de petites surfaces, tandis qu'une part significative des logements disponibles est vieillissante ou mal entretenue. Cette situation complique l'accès au logement pour les jeunes actifs qui trouvent difficilement des logements abordables et adaptés à leur situation professionnelle temporaire ou instable.

### VACANCE ET LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS LES CENTRES-BOURGS

Malgré la tension générale sur le marché, de nombreux logements restent vacants dans les centres anciens, notamment dans les petites villes et villages du département. Ces logements sont souvent dégradés ou non réhabilités, ce qui les rend inaccessibles sans travaux importants. Les coûts de remise aux normes, y compris en matière de performance énergétique, sont dissuasifs pour les propriétaires, en particulier les petits bailleurs.

En outre, il existe une inadéquation entre l'offre disponible (taille, localisation, confort) et les attentes des actifs, ce qui empêche une remise sur le marché efficace de ce patrimoine.

### DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES JEUNES EN FORMATION OU EN DÉBUT DE CARRIÈRE

Les jeunes en alternance, en stage ou en début de carrière rencontrent des difficultés spécifiques pour se loger. L'offre de logements meublés ou temporaires est très limitée, et les solutions d'hébergement adaptées à leur mobilité sont rares. Cette situation constitue un frein majeur à l'attractivité des établissements de formation du territoire, tels que le campus Regain ou les Centres de Formation des Apprentis.

Par ailleurs, les parcours résidentiels sont peu fluides pour les ménages modestes : la rotation est faible dans le parc locatif, tant social que privé, et les opportunités d'accéder à un logement adapté à chaque étape de la vie sont rares.

### POIDS DU FONCIER DANS LA PRODUCTION NEUVE

Dans les zones où la demande est forte, la disponibilité de foncier abordable constitue un véritable blocage pour la production de logements neufs. Les terrains sont rares, chers ou soumis à des contraintes réglementaires fortes, notamment au titre de la sobriété foncière. Cette tension entre les objectifs de réduction de l'artificialisation et les besoins en logements complique la planification et le montage d'opérations immobilières répondant aux besoins des actifs.

### MANQUE DE LISIBILITÉ ET D'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS

Les aides à la location ou à l'accession sont nombreuses mais mal connues des bénéficiaires potentiels. De nombreux actifs ignorent les dispositifs disponibles ou ne savent pas vers qui se tourner pour être accompagnés. Ce déficit d'information est aggravé par une coordination insuffisante entre les différents acteurs de l'habitat, du social et de l'emploi. En résulte un parcours d'accès au logement souvent complexe, voire dissuasif pour les personnes en situation de mobilité professionnelle.

### LOGEMENT COMME FREIN À L'EMBAUCHE OU AU MAINTIEN EN EMPLOI

Certaines entreprises rencontrent de véritables difficultés pour recruter ou maintenir en poste des salariés, faute de solution de logement à proximité. Les travailleurs en horaires décalés (notamment dans la santé, l'agroalimentaire ou le tourisme) sont particulièrement touchés.

Le manque de logement abordable ou temporaire constitue ainsi un frein économique pour le territoire, en limitant la disponibilité de main-d'œuvre et la capacité des employeurs à répondre à la demande.

### INADAPTATION DU PARC SOCIAL EXISTANT AUX BESOINS DES ACTIFS

Le parc locatif social existant ne répond pas toujours aux attentes des actifs, notamment en raison d'une offre concentrée dans certains secteurs et de la rareté des logements de petite taille.

Dans les zones périurbaines, l'offre sociale est souvent insuffisante ou absente. De plus, les modalités d'attribution et de gestion ne permettent pas toujours de prendre en compte les contraintes liées à la mobilité ou à l'emploi temporaire. Cela limite l'accès à une offre de logements stables et abordables pour de nombreux actifs du territoire.

## Vingt-sept actions envisagées en faveur du logement des actifs

### POUR FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET DÉVELOPPER L'ACCESSION À COÛT MAÎTRISÉ DANS LE NEUF ET L'EXISTANT :

- Prêt Social Location Accession / Bail Réel Solidaire
- Démembrement de la propriété par une foncière
- Acquisition de maisons / bâtis contigus, destruction partielle pour réhabilitation et création d'espaces extérieurs
- Favoriser la revente des logements vacants
- Encadrer les meublés touristiques (compensation)
- **Communiquer sur les aides existantes pour acquérir et rénover un bien**

### POUR FACILITER L'ACCÈS AU PARC LOCATIF NEUF :

- **Développer le parc social / abordable à la location et à l'accession dans le neuf**
- Créer / Développer de l'Usufruit Locatif Social (ULS) : démembrement de la propriété et intégration d'une offre sociale pour 15 ans à minima avec un investisseur privé ou un groupement d'entreprises
- **Implanter un Foyer Jeunes travailleurs / Résidence Habitat Jeunes**
- **Communiquer de manière ciblée sur les aides existantes**

### POUR DÉVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE DE QUALITÉ DANS LES CENTRES ANCIENS ET LES VILLAGES RUES :

- **Renouveler et étendre les opération programmée d'amélioration de l'habitat, programme d'intérêt général**
- Acquisition de maisons / bâtis contigus, destruction partielle pour réhabilitation et création d'espaces extérieurs (Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux, Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière)
- **Remettre sur le marché des logements vacants**
- **Développer le permis de louer**
- Encadrer les meublés touristiques (compensation)
- **Communiquer sur les aides existantes pour accéder à l'offre privée (Garantie VISALE, Prime déménagement, LocaPASS, Mobili-jeunes)**
- **Lutter contre l'habitat indigne**

### POUR RÉDUIRE ET SIMPLIFIER LES DÉPLACEMENTS :

- **Rationaliser les plateformes de covoiturage**
- **Créer des aires de covoiturage, agrandir les existantes**

### POUR MAÎTRISER LE FONCIER :

- Mobiliser les outils réglementaires (droit de préemption urbain renforcé, zones d'aménagement différé, procédure d'acquisition des biens sans maître)
- Adapter les documents d'urbanisme pour garantir une mixité dans l'offre nouvelle (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, orientation d'aménagement et de programmation, quotas de logements sociaux dans les opérations d'ensemble, Loi Le Meur pour interdire la construction de résidences secondaires)
- **Faire de l'anticipation foncière via l'EPF**
- **Déployer le dispositif « viager social »**

### POUR OPTIMISER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT :

- **Promouvoir la colocation et cohabitation intergénérationnelle**
- Division de grandes maisons et appartements en plusieurs logements
- Inciter les copropriétés à s'inscrire au Registre National d'Immatriculation (RNI) des copros pour accéder aux aides de la rénovation et de requalification
- **Créer des résidences Habitat Jeunes (ancien foyer jeunes travailleurs)**



## Douze actions prioritaires pour assurer le logement des salariés

### 1. DÉPLOYER LE DISPOSITIF « VIAGER SOCIAL »

Soutenir des opérations de portage immobilier en viager occupé, par des opérateurs solidaires.

- **Enjeux** : Anticipation foncière, travaux au bénéfice de l'occupant, recyclage du parc
- **Porteurs potentiels** : Opérateurs comme Soliha, Banque des Territoires, collectivités partenaires
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Desserrement du marché à moyen terme, maintien à domicile
- **Coût** : €

Actions menées sur d'autres territoires :

📍 *Marseille, « Viagé Vie » – Banque des Territoires et Soliha Provence (2021)* : Destiné aux + de 75 ans à revenus modestes. 40 déjà achetés, et objectif de 60 de plus. Un revenu garanti pour les personnes âgées et des travaux d'adaptation du logement.

### 2. DÉVELOPPER LE PARC SOCIAL / ABORDABLE À LA LOCATION ET À L'ACCESSION DANS LE NEUF

Soutenir la construction de logements sociaux et à coûts maîtrisés à la location et à l'accession, dans les secteurs en tension, avec des projets de développement économique et les territoires peu pourvus (petits logements prioritairement).

- **Enjeux** : Réponse à la demande sociale, attractivité résidentielle
- **Porteurs potentiels** : Bailleurs sociaux, communes, intercommunalités
- **Localisation** : Manosque, Digne, Barcelonnette, confluence Bléone-Durance, villages avec projets d'accueil
- **Effet attendu** : Offres nouvelles adaptées, réduction de la pression sur le parc privé
- **Coût** : €€€

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

📍 Château-Arnoux-Saint-Auban, Digne-les-Bains, Gréoux-les-Bains, les Mées, Manosque, Oraison, Peyruis, Pierrevet, Sainte-Tulle, Sisteron, Ville-neuve, ...

### 3. CRÉER DES RÉSIDENCES HABITAT JEUNES (ANCIEN FOYER JEUNES TRAVAILLEURS)

Créer ou renforcer des résidences adaptées aux jeunes actifs, étudiants ou alternants, en intégrant un accompagnement social et une gestion adaptée (baux courts, loyers modérés).

- **Enjeux** : Attractivité économique et éducative, mobilité résidentielle des jeunes
- **Porteurs potentiels** : Associations gestionnaires, bailleurs sociaux, collectivités
- **Localisation** : Sisteron, Manosque / Sainte-Tulle, Digne
- **Effet attendu** : Favoriser l'installation et le maintien des jeunes, promouvoir une offre temporaire, facile d'accès
- **Coût** : €€

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

📍 Aiglun : 1 studio pour loger ponctuellement les professionnels de la santé, étudiants, stagiaires et internes

📍 Sisteron : 12 logements, résidence Les Andrones d'H2P (importante réhabilitation). Besoin ponctuel pour jeunes et alternants d'accéder à un logement pour quelques mois avant emploi stable

#### 4. FAIRE DE L'ANTICIPATION FONCIÈRE VIA L'EPF

**Mobiliser l'EPF PACA pour anticiper les mutations foncières ou immobilières, sécuriser du foncier stratégique, et faciliter des projets de requalification ou de création de logement.**

- **Enjeux** : Maîtrise publique du développement, production de logements adaptés
- **Porteurs potentiels** : communes ou intercommunalités conventionnées avec l'Etablissement Public Foncier
- **Localisation** : Vallée de la Durance en aval de Château-Arnoux
- **Effet attendu** : Meilleure maîtrise des projets, soutien aux orientations de sobriété foncière
- **Coût** : €€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

- 👉 Convention multisites EPF/ DLVAgglo, EPF/ Provence Alpes Agglomération
- 👉 *Ilot Bourgade à Mane, Les Resquillettes à Peyruis*

#### 5. COMMUNIQUER DE MANIÈRE CIBLÉE SUR LES AIDES EXISTANTES

**Construire un kit de communication clair, synthétique, actualisé, à destination des habitants, élus, propriétaires, employeurs (en ligne).**

- **Enjeux** : Accessibilité de l'information, activation des parcours résidentiels
- **Porteurs potentiels** : Département et EPCI, en lien avec les Maisons France Services
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Hausse des demandes d'aides, meilleure mobilisation des dispositifs existants
- **Coût** : €

#### 6. CRÉER DES AIRES DE COVOITURAGE, AGRANDIR LES EXISTANTES

**Agrandir les aires de covoiturage saturées, notamment autour des sorties d'autoroute.**

- **Enjeux** : Mobilité, accès à l'emploi, désenclavement
- **Porteurs potentiels** : Département, EPCI
- **Localisation** : Sorties autoroutières de la vallée de la Durance (Manosque, Oraison, Les Mées, Sisteron) et Digne-les-Bains
- **Effet attendu** : Facilitation des déplacements quotidiens, baisse de l'autosolisme
- **Coût** : €€

#### 7. RATIONALISER LES PLATEFORMES DE COVOITURAGE

**Mutualiser ou harmoniser les plateformes numériques locales de covoiturage, souvent peu connues ou trop nombreuses, pour en améliorer l'usage.**

- **Enjeux** : Mobilité partagée, lisibilité des services publics
- **Porteurs potentiels** : Région, Département en partenariat avec les EPCI
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Augmentation de l'usage du covoiturage, efficacité accrue des outils
- **Coût** : €

## 8. PROMOUVOIR LA COLOCATION ET COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Développer des solutions de logement partagé entre jeunes et personnes âgées ou entre salariés, sur la base du volontariat et via des associations spécialisées.

- **Enjeux** : Réponse souple en territoire diffus, lutte contre l'isolement, accès à un logement abordable
- **Porteurs** : Département, opérateur Cohabilis
- **Localisation** : Zones rurales et villes intermédiaires (Château-Arnoux, Sisteron)
- **Effet attendu** : Réponses adaptées à petite échelle, valorisation du parc sous-occupé
- **Coût** : €

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

- 📍 Grand Avignon, Vaucluse, Arles et le Pays d'Arles, Métropole de Nîmes : [Association La Logitude](#) (réseauCohabilis) pour la promotion de la cohabitation intergénérationnelle.

## 9. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Encourager l'usage des arrêtés de mise en sécurité, afin de forcer la rénovation ou la fermeture de logements dangereux.

- **Enjeux** : Santé publique, traitement de l'habitat indigne
- **Porteurs potentiels** : Communes, en lien avec les services de l'État
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Éradication des situations critiques, montée en qualité du parc
- **Coût** : €

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- 📍 Digne-les-Bains, Manosque, Riez, Sisteron...

## 10. DÉPLOYER LE PERMIS DE LOUER

Mettre en œuvre un dispositif de contrôle préalable à la mise en location, permettant aux communes de refuser ou conditionner la location d'un bien à des travaux de mise aux normes.

- **Enjeux** : Qualité de l'habitat privé, protection des locataires, lutte contre les marchands de sommeil
- **Porteurs potentiels** : Communes volontaires, avec ingénierie mutualisée ou en régie
- **Localisation** : Centres-villes avec fort taux de logements dégradés (Manosque, Digne, Sisteron) et stations de sports d'hiver de l'Ubaye

- **Effet attendu** : Amélioration de la qualité du parc locatif, sécurisation du marché
- **Coût** : €

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- 📍 Manosque, Vinon-sur-Verdon

## 11. REMETTRE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

**Actionner des dispositifs d'identification et d'accompagnement des propriétaires de logements vacants** (ex : « Zéro Logement Vacant », opération d'amélioration de l'habitat, programme d'intérêt général), pour les remettre en location ou en vente.

- **Enjeux** : Optimiser le parc existant, limiter l'étalement urbain, répondre rapidement à la demande
- **Porteurs potentiels** : Communes, EPCI, avec appui d'opérateurs spécialisés (ADIL, Soliha, etc.)
- **Localisation** : Ensemble du département
- **Effet attendu** : Accroître l'offre disponible sans construire, revitaliser les cœurs de bourg
- **Coût** : €€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

- ☞ Montclar, Démarche Zéro Logement Vacant
- ☞ DLVAgglo, étude sur la faisabilité d'un dispositif en faveur de la remise sur le marché de logements vacants

## 12. RENOUVELER ET ÉTENDRE LES OPAH/OPAH-RU/PIG

**Prolonger ou mettre en œuvre des programmes d'amélioration de l'habitat**, avec un accompagnement technique et financier des propriétaires pour rénover leur logement.

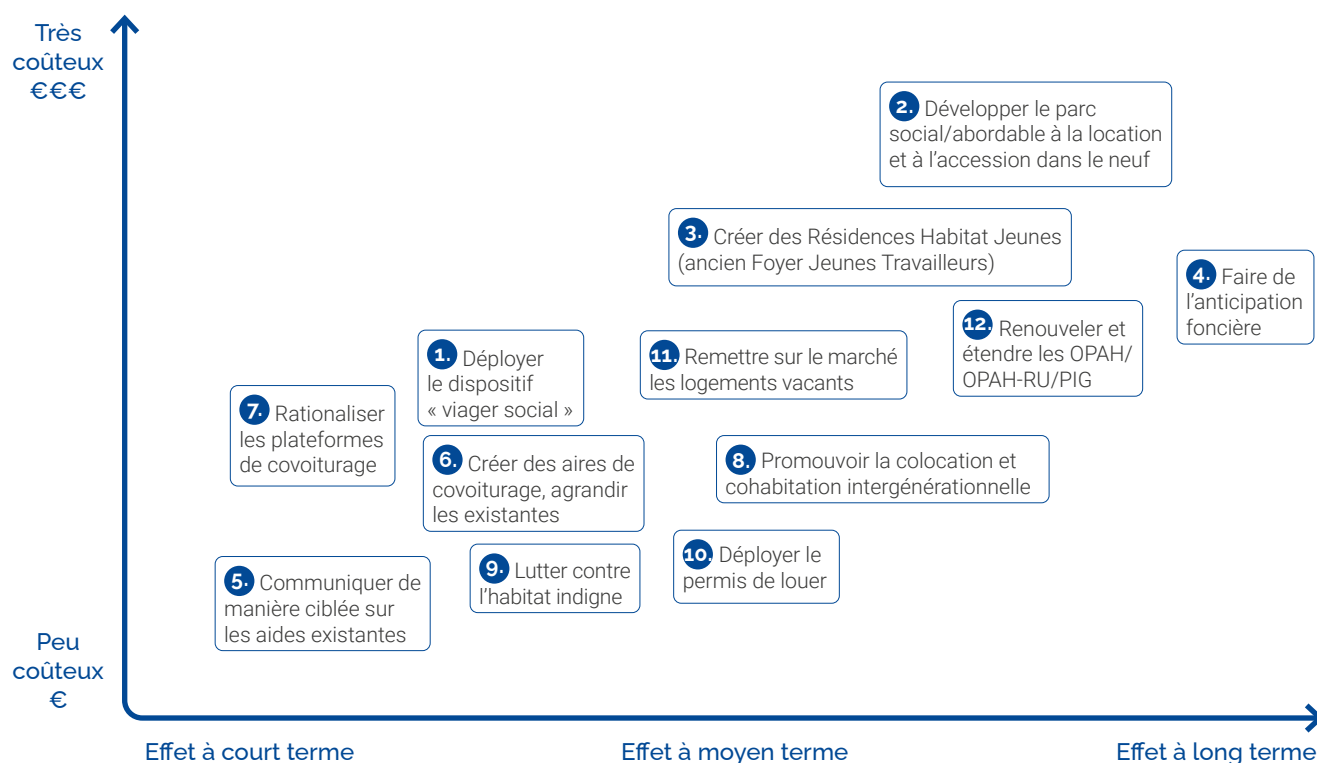
- **Enjeux** : Réhabilitation des logements, redynamisation des centres anciens
- **Porteurs potentiels** : EPCI, en lien avec l'ANAH, les opérateurs d'ingénierie
- **Localisation** : Digne, Manosque (et communes voisines), Sisteron, confluence Bléone-Durance, Castellane, Montclar

- **Effet attendu** : Montée en qualité du parc ancien, stabilisation démographique
- **Coût** : €€€

**Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :**

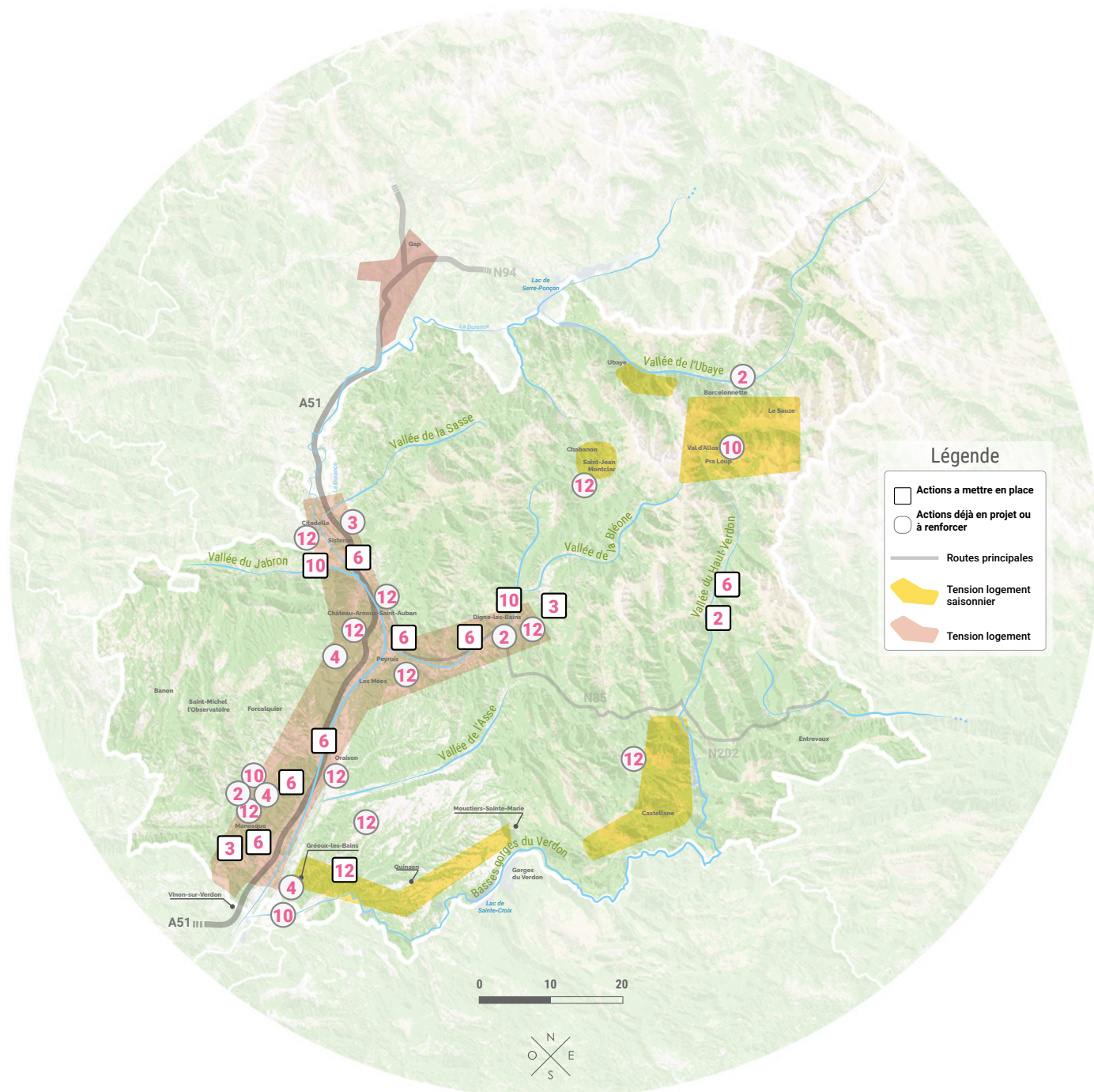
- ☞ Des projets à Barcelonnette, Digne-les-Bains, Château-Arnoux-Saint-Auban, Les Mées, Manosque, Oraison, Seyne-les-Alpes, Valensole, Volonne, Volonne, communauté de communes Alpes Provence Verdon

## Les actions prioritaires pour assurer le logement des salariés





## Logement des actifs : localisation des actions prioritaires à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier



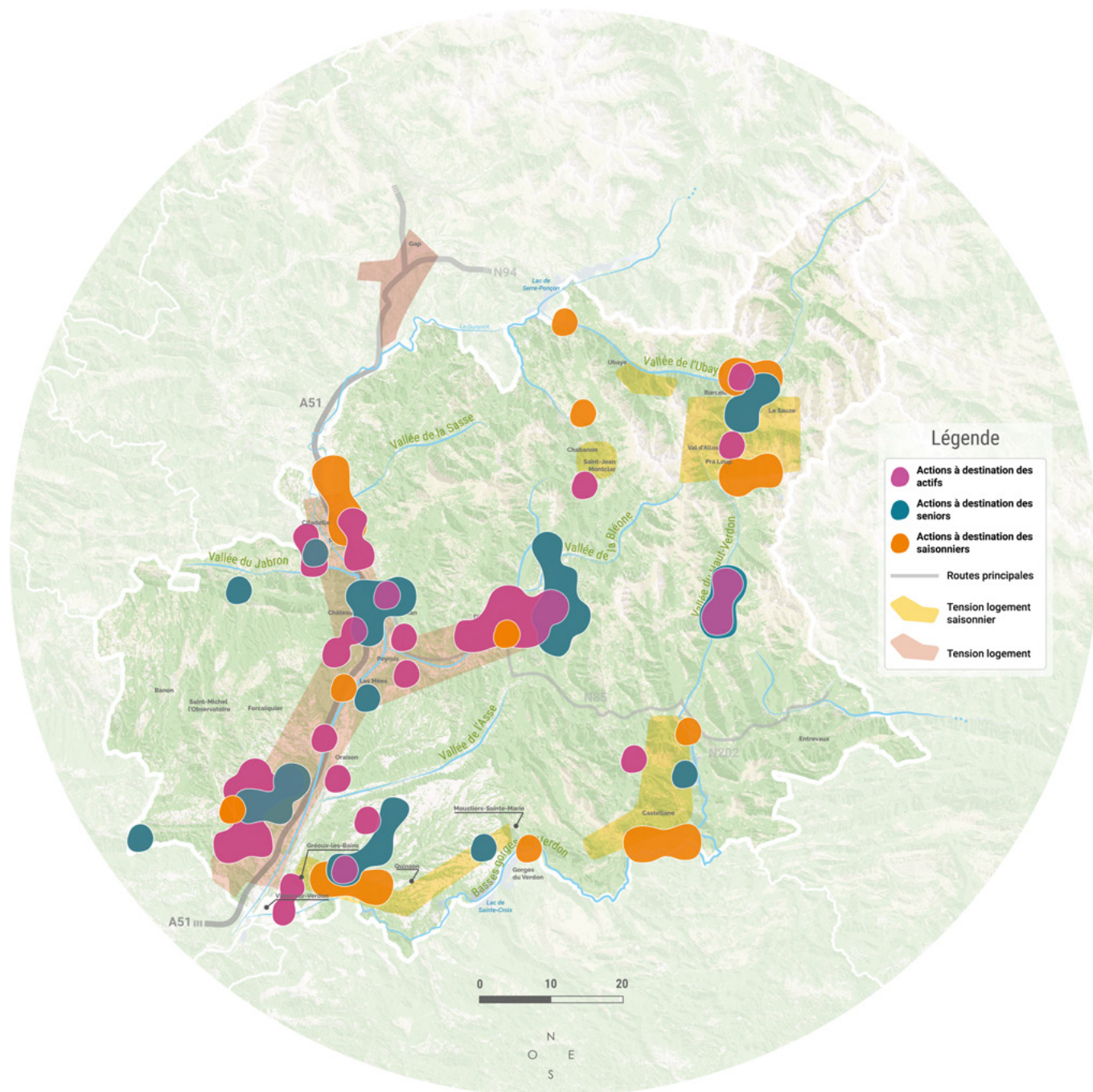
Nom de l'action	Action qui existe déjà
1. Déployer le « Viager social »	
2. Parc social et logements abordables	✓
3. Résidences jeunes actifs	✓
4. Faire de l'anticipation foncière	✓
5. Communiquer sur les aides existantes	
6. Agrandir ou créer les aires de covoiturage	
7. Rationaliser les plateformes de covoiturage	
8. Colocation/cohabitation intergénérationnelle	✓
9. Lutter contre l'habitat indigne	✓
10. Déployer le permis de louer	✓
11. Remettre sur le marché les logements vacants	✓
12. Renouveler et étendre les OPAH/OPAH-RU/PIG	✓

■ Action à l'échelle du 04

■ Action à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier



## Localisation des actions prioritaires du panorama emploi-logement 04



Actions à destination des saisonniers	Action qui existe déjà
1. Réaffecter le patrimoine inutilisé (friches, casernes, anciens centres de vacances...)	✓
2. Utiliser les internats	
3. Évaluer les besoins de manière harmonisée à échelle départementale	
4. Créer un guichet unique	
5. Développer la colocation	✓
6. Mieux aménager les aires d'accueil	
7. Rénover et mobiliser le parc vacant ou dégradé	✓

Actions à destination des seniors	Action qui existe déjà
1. Évaluer des besoins en logement	
2. Animation territoriale pour le maintien à domicile	
3. Développer l'habitat inclusif	✓
4. Déployer le « Viager Social »	
5. Soutenir l'adaptation du logement au vieillissement	✓
6. Réhabiliter les centres anciens avec fléchage « Seniors »	✓
7. Habitat regroupé, résidence autonomie	✓
8. Renforcer le dispositif « Accueillants familiaux »	✓
9. Réserver de l'habitat social aux seniors	

Actions à destination des actifs	Action qui existe déjà
1. Déployer le « Viager social »	
2. Parc social et logements abordables	✓
3. Résidences jeunes actifs	✓
4. Faire de l'anticipation foncière	✓
5. Communiquer sur les aides existantes	
6. Agrandir ou créer les aires de covoiturage	
7. Rationaliser les plateformes de covoiturage	
8. Colocation/cohabitation intergénérationnelle	✓
9. Lutter contre l'habitat indigne	✓
10. Déployer le permis de louer	✓
11. Remettre sur le marché les logements vacants	✓
12. Renouveler et étendre les OPAH/OPAH-RU/PIG	✓

■ Action à l'échelle du 04 ■ Action à l'échelle d'une commune ou d'un secteur particulier

La Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence, Action Logement et l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix – Durance remercient les structures suivantes pour leurs participations :

**Agence Coste Architectes, Agence de Développement 04, Commune d'Allos, Ville de Barcelonnette, Communauté de Communes Sisteronais Buech, Communauté de Communes Vallée Ubaye Serre-Ponçon, Conseil Départemental 04, Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations 04, Direction départementale des territoires 04, Commune de Digne-les-Bains, DLVAgglo, France Travail, France Services, Habitation Haute-Provence, Institut Avenir Provence, Commune de Manosque, Mission Locale 04, Provence Alpes Agglomération, Sorenis, Soliha Provence, Commune de Thuriens, Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie du 04, l'Union Des Entreprises du 04 et Commune du Vernet.**



**Préfète des Alpes-de-Haute-Provence**

8 avenue du Docteur Romieu,  
04 000 Digne-les-Bains

04 92 36 72 00

[pref-courrier@alpes-de-haute-provence.gouv.fr](mailto:pref-courrier@alpes-de-haute-provence.gouv.fr)

[www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr](http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr)



**Action Logement**

Territoire Pays d'Aix – Alpes du Sud

345 Avenue Wolfgang  
Amadeus Mozart,  
Immeuble Sextius,  
CS 60887,  
13627 Aix-en-Provence  
cedex 1

[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)



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

Le Mansard Bât C 4<sup>e</sup> étage,  
Place Martin Luther King,  
Avenue du 8 mai 1945  
13090 Aix-en-Provence

04 42 23 12 17

[aupa@aupa.fr](mailto:aupa@aupa.fr)

[www.aupa.fr](http://www.aupa.fr)