

# OBSERVATOIRE DU LOGEMENT DES HAUTES-ALPES

Édition 2025



Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes  
Agence d'urbanisme du Pays d'Aix – Durance

Février 2026

  
**PRÉFET  
DES HAUTES-  
ALPES**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

# PRÉAMBULE

Fin 2023, en partenariat avec le président du département, le préfet des Hautes-Alpes a engagé une démarche sur le logement avec les acteurs locaux professionnels et institutionnels autour d'un objectif commun : définir une stratégie en matière de logements à l'échelle du département.

L'observatoire du logement des Hautes-Alpes s'inscrit en continuité directe des enjeux et propositions d'actions identifiés en 2024 en particulier de celles visant à renforcer la connaissance et le suivi de l'offre et de la demande en logement.

Cette première édition de l'observatoire présentera dans un premier temps les principales caractéristiques départementales en matière de population et de logement.

Dans un second temps et pour s'inscrire dans la dynamique engagée par le préfet et le président du Département, seront déclinés, les 3 thèmes suivants :

- Le logement permanent,
- La rénovation des logements,
- Les logements dédiés aux publics spécifiques (jeunes, seniors, publics en précarité).

Les données statistiques et analyses sont déclinées à l'échelle de chacune des intercommunalités des Hautes-Alpes et permettent ainsi des comparaisons et un suivi dans le temps.

L'observatoire, enfin, a été conçu comme un outil qui devrait monter en puissance, s'enrichir au fil du temps. Si certaines informations sont encore manquantes pour cette année, différentes démarches ont été entreprises pour accéder à moyen terme au maximum de données permettant de disposer de la vision la plus large possible sur la question du logement.

Avec 141 700 habitants en 2022, les Hautes-Alpes sont l'un des départements français les moins habités de France. C'est par ailleurs le seul département de la région touristique PACA où le nombre d'habitants est quasiment similaire au nombre de logements (141 700 habitants, près de 140 900 logements, sources INSEE RP 2022). En effet, le département des Hautes-Alpes, en zone de montagne, se caractérise par la présence de nombreuses résidences secondaires, logements occupés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Au niveau national, ce département est celui qui enregistre la plus forte part de résidences secondaires dans son parc de logements, devant la Corse-du-Sud et la Savoie (respectivement 45,3% de résidences secondaires, 38,3% et 37%). Dans la même dynamique que ces départements et révélateur d'une pression résidentielle, le poids des logements vacants est plus faible que sur les secteurs et départements plus urbains. Dans le département, 5,7% des logements sont caractérisés comme vacants par l'INSEE en 2022 (8% au niveau national).

Parallèlement, après avoir enregistré les évolutions démographiques parmi les plus importantes de PACA dans les années 2000, la croissance démographique du département se stabilise depuis le milieu des années 2010, et est en-deçà de la moyenne de la région (+0,1%/an d'habitants dans les Hautes-Alpes entre 2016 et 2022, +0,5%/an en PACA). Cette croissance demeure portée par l'arrivée de nouveaux habitants.

# Les intercommunalités des Hautes-Alpes



CA Gap-Tallard-Durance	CC Buëch-Dévoluy	CC Champsaur-Valgaudemar	CC du Briançonnais	CC du Guillemois et du Queyras	CC du Pays des Écrins	CC du Sisteronais-Buëch	CC Serre-Ponçon	CC Serre-Ponçon Val d'Avance	Hautes-Alpes
------------------------	------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------------	-----------------------	-------------------------	-----------------	------------------------------	--------------

# SOMMAIRE

<b>Les Hautes-Alpes en chiffres.....</b>	<b>6</b>
--	----------

<b>01. Portrait des habitants des Hautes-Alpes .....</b>	<b>7</b>
--	----------

A. DÉMOGRAPHIE.....	7
B. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉS DES MÉNAGES.....	9

<b>02. Profil des logements du département.....</b>	<b>11</b>
---	-----------

A. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS .....	11
B. LES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS .....	13
C. LE POIDS DES COPROPRIÉTÉS.....	14
D. L'ÂGE DU PARC .....	14

<b>03. Développer le logement permanent abordable .....</b>	<b>15</b>
---	-----------

A. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS PERMANENTS .....	15
B. LE MARCHÉ IMMOBILIER : COÛTS D'ACQUISITION ET LOCATION .....	17
C. LE PARC SOCIAL.....	20

<b>04. Rénover les logements .....</b>	<b>25</b>
--	-----------

A. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS .....	25
B. LE POTENTIEL DE TRAVAUX ET D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS.....	26

<b>05. Offrir des logements aux publics spécifiques.....</b>	<b>31</b>
--	-----------

A. LES SENIORS .....	31
B. LES JEUNES (MOINS DE 30 ANS) .....	35
C. LES SAISONNIERS .....	36
D. LES GENS DU VOYAGE.....	37
E. LES PERSONNES EN FRAGILITÉS SOCIALES.....	38

<b>Glossaire.....</b>	<b>39</b>
-----------------------	-----------

# MODE D'EMPLOI

Le titre des parties

## B. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉS DES MÉNAGES

Les revenus médians homogènes dans leur ensemble, à nuancer en fonction des statuts d'occupation des habitants

Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Locataires du parc communal	Ensemble
25 909 €	18 715 €	12 538 €	17 081 €	22 105 €
22 811 €	16 747 €	11 235 €	15 446 €	20 943 €
23 071 €	17 849 €	13 568 €	15 761 €	21 572 €
24 953 €	18 714 €	14 944 €	16 517 €	21 579 €
23 557 €	17 612 €	13 892 €	17 733 €	21 199 €
23 996 €	18 591 €	11 979 €	17 519 €	21 786 €
23 484 €	16 544 €	12 403 €	14 909 €	20 680 €
25 203 €	18 081 €	13 338 €	15 232 €	21 778 €
23 845 €	18 891 €	13 859 €	16 273 €	21 857 €
25 600 €	18 236 €	13 136 €	16 036 €	21 633 €

Revenus des revenus bruts imposables par unité de consommation et par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

Des propriétaires occupants ayant des revenus près de

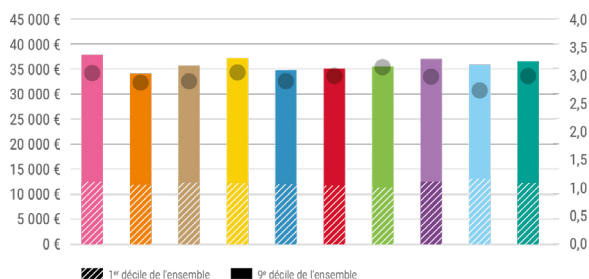
**1,9** fois supérieurs aux locataires du parc social

Le chiffre ou le fait à retenir et son commentaire

Quelque soit le territoire, les propriétaires occupants sont ceux dont les revenus sont les plus élevés. Ils se positionnent loin devant les locataires privés, les locataires du parc communal et les locataires du parc social.

La problématique de l'illustration

### Une disparité des revenus relativement équilibrée dans les Hautes-Alpes



Distribution des revenus disponibles de l'année 2021 (INSEE FiloSofI 2021)

Les 10% des ménages les plus aisés déclarent des revenus

**3** fois supérieurs aux ménages les plus modestes

La répartition des disparités de revenus est homogène au sein des différents EPCI du département. À l'exception de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance où le rapport interdécile n'est que de 2,7, pour tous les EPCI la différence de revenus entre les 10% des ménages les plus aisés et 10% des ménages les plus modestes est comprise entre 2,9 et 3,1.

Au niveau national ou à l'échelle de la Région PACA, ce rapport est à 3,4. À l'échelle des départements des Bouches-du-Rhône ou des Alpes-Maritimes, 3,8.

Le nom de l'illustration et la source de données mobilisée

#### Définition d'une unité de consommation (UC) :

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

#### Définition des rapports interdéciles par l'INSEE :

Ils permettent de mesurer les inégalités d'une distribution :

le rapport des déciles D9/D1 met en évidence l'écart entre le haut (9<sup>e</sup> décile) et le bas de la distribution (1<sup>er</sup> décile).

Parfois, les définitions ou précisions nécessaires



P.8 | Observatoire du logement des Hautes-Alpes, édition 2025

Le code couleur par territoire (EPCI) des illustrations

# LES HAUTES-ALPES EN CHIFFRES

## QUI VIT DANS LES HAUTES-ALPES ?

### Population :

**141 700** habitants  
(INSEE RP 2022)

**570** habitants en + entre 2016 et 2022  
(+0,1%/an)

(INSEE)

**25,5** habitants/km<sup>2</sup>  
(INSEE RP 2022)

### Composition des ménages :

**28 500** ménages d'une personne (41,1%,  
+3,9% par rapport à 2016)

**19 900** ménages de couples sans enfant  
(29%)

**14 000** ménages de couples avec enfant(s)  
(20,1%)

**6 100** ménages monoparentaux (8,7%)  
(INSEE RP 2022)

### Catégorie socioprofessionnelle :

**1 900** agriculteurs (1,6% des habitants de  
plus de 15 ans du département)

**6 500** artisans, commerçants et chefs  
d'entreprises (5,4%)

**7 200** cadres et professions intellectuelles  
supérieures (5,9%)

**18 300** professions intermédiaires (15,2%)

**19 500** employés (16,2%)

**12 000** ouvriers (9,9%)

**41 700** retraités (34,6%)

**13 500** autres personnes sans activité  
professionnelle (11,2%)  
(INSEE RP 2022)

### Tranche d'âge :

**21 500** ont moins de 15 ans (15,2%)

**18 700** ont entre 15 et 29 ans (13,2%)

**24 500** ont entre 30 et 44 ans (17,3%)

**29 400** ont entre 45 et 59 ans (20,7%)

**30 100** ont entre 60 et 74 ans (21,3%)

**17 600** ont 75 ans et plus (12,4%)  
(INSEE RP 2022)

### Type d'occupation logement :

**44 600** propriétaires occupants (93 800  
habitants / 61,9% des ménages)

**16 900** locataires privés (28 600 habitants /  
23,4% des ménages)

**7 000** locataires du parc social (14 400  
habitants / 9,4% des ménages)  
(FILOCOM 2022)

### Distribution des revenus disponibles par unité de consommation et composition du revenu déclaré :

**12 250 €** : 1<sup>er</sup> décile des revenus disponibles  
par unité de consommation

**22 010 €** : médiane des revenus disponibles  
par unité de consommation

**36 560 €** : 9<sup>e</sup> décile des revenus disponibles  
par unité de consommation

**3** : rapport interdécile  
(INSEE FiLoSoFi 2021)

### Médiane des revenus disponibles par unité de consommation et par âge :

**19 050 €** pour les moins de 30 ans

**20 280 €** entre 30 et 39 ans

**20 740 €** entre 40 et 49 ans

**23 120 €** entre 50 et 59 ans

**24 060 €** entre 60 et 74 ans

**22 680 €** pour les plus de 74 ans  
(INSEE RP 2022)

### Taux de pauvreté par âge :

**22 %** pour les moins de 30 ans

**17,4%** entre 30 et 39 ans

**16,9%** entre 40 et 49 ans

**14,7%** entre 50 et 59 ans

**11,4%** entre 60 et 74 ans

**11,2%** pour les plus de 74 ans

**14,7%** pour l'ensemble des ménages  
(INSEE RP 2021)

### Seuil de pauvreté par statut d'occupation :

**34,5 %** : part de ménage de propriétaires  
occupants dont le revenu par UC est compris  
entre 1 et 2 fois le seuil de pauvreté

**46,5 %** : part de ménage de locataires privés  
dont le revenu par UC est compris entre 1 et 2  
fois le seuil de pauvreté

**44,5 %** : part de ménage de locataires du parc  
social dont le revenu par UC est compris entre  
1 et 2 fois le seuil de pauvreté

**38,4 %** : part de ménage dont le revenu par  
UC est compris entre 1 et 2 fois le seuil de  
pauvreté  
(FILOCOM 2022)

### Indice de concentration de l'emploi :

100,1

(INSEE RP 2022)

*Il mesure le rapport entre le nombre d'emplois  
total proposés sur un territoire et le nombre  
d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y  
résident. Cet indicateur permet d'apprécier  
la fonction de pôle d'emploi ou la fonction  
résidentielle d'un espace.*

# 01. PORTRAIT DES HABITANTS DES HAUTES-ALPES

## A. DÉMOGRAPHIE

### Une concentration des habitants dans le sud du département

EPCI	Nombre d'habitants			
	2022	Taux de croissance annuel de la population	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
CA Gap-Tallard-Durance	50 743	0,1%	0%	0,2%
CC Buëch-Dévoluy	9 597	0,5%	-0,3%	0,8%
CC Champsaur-Valgaudemar	11 528	0,7%	-0,4%	1,1%
CC du Briançonnais	18 947	-1,4%	0%	-1,4%
CC du Guillestrois et du Queyras	7 955	-0,1%	-0,2%	0,1%
CC du Pays des Écrins	6 582	-0,3%	0,1%	-0,4%
CC du Sisteronais-Buëch	25 482	0,4%	-0,6%	1,0%
CC Serre-Ponçon	16 945	0,9%	-0,3%	1,2%
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	7 859	0,7%	0,1%	0,7%
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>141 677</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,3%</b>
<b>Région PACA</b>	<b>5 170 312</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,4%</b>

Répartition et évolution de la population (INSEE RP 2016 et 2022)



### Une population départementale qui se stabilise

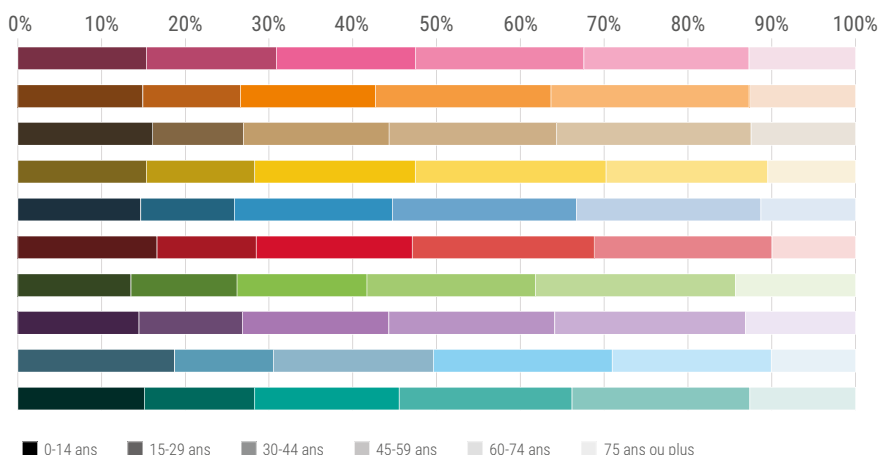
Si globalement, une stagnation de l'évolution de la population est observée à l'échelle du département, plusieurs EPCI rencontrent une dynamique plus importante notamment les CC Serre-Ponçon, Serre-Ponçon Val d'Avance et CC Champsaur-Valgaudemar.

Les trois CC les plus au nord, voient leur population diminuer avec des baisses comprises entre -0,1% pour la CC du Guillestrois et du Queyras et -1,4% pour la CC du Briançonnais.

Cette stagnation globale de la population sur la période récente fait suite à une forte croissance enregistrée dans les années 2000 et 2010.

Cette stagnation récente s'explique par un solde naturel moins important (Cf. période COVID et un nombre de décès plus important) mais également par une diminution du solde migratoire lié à une arrivée moins importante que par le passé d'habitants extérieurs au département.

## Une population plus âgée, particulièrement dans le centre du département



Répartition de la population par tranche d'âge (INSEE RP 2022)

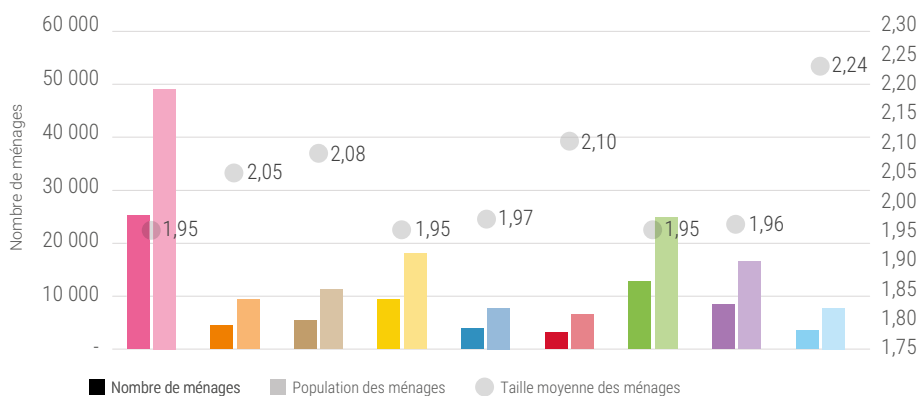
# 34%

des habitants du département ont 60 ans et plus

On peut globalement distinguer les EPCI où la part de seniors est plus importante : CC du Sisteronais-Buëch, CC Buëch-Dévoluy, CC Serre-Ponçon (au moins 36% de 60 ans et plus) de ceux où les moins de 60 ans sont plus représentés : CC du Briançonnais, CC du Guillemois et du Queyras, CC du Pays des Écrins (au moins 41% de 30-59 ans).

La CA Gap-Tallard-Durance et la CC Serre-Ponçon Val d'Avance se distinguent par une plus forte proportion de moins de 30 ans.

## Une diminution de la taille moyenne des ménages qui n'épargne pas les Hautes-Alpes, notamment les intercommunalités les plus peuplées



Taille moyenne des ménages (INSEE RP 2022)

Une population moyenne par ménage de

# 1,98 personnes

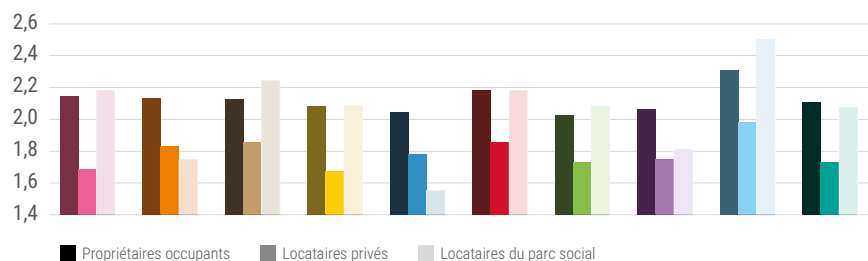
dans le département

Avec près de deux personnes par ménage, le département a un profil un peu moins « familial » que celui observé en France (2,15).

Seuls quatre EPCI dépassent 2 personnes par ménage et sont proches de la moyenne nationale : CC Serre-Ponçon Val d'Avance (2,24), CC du Pays des Écrins (2,10), CC Champsaur-Valgaudemar (2,08) et CC Buëch-Dévoluy (2,05).

Tous les autres EPCI ont moins de 2 habitants par ménage avec des valeurs comprises entre 1,95 et 1,97.

## Des locataires du parc privé moins nombreux dans leur logement



Statut d'occupation et taille moyenne des ménages (FILOCOM 2022)

Une population moyenne par ménage de

# 1,7 personnes

dans le département pour les locataires privés

Les ménages hauts-alpins locataires des logements privés sont ceux qui ont la taille moyenne la plus faible (1,7). Les locataires du parc social et les propriétaires occupants ont des tailles similaires (2,1 personnes par ménage), à l'exception de la CC de Serre-Ponçon Val d'Avance où les ménages locataires du parc social sont plus grands que les propriétaires occupants.



## B. NIVEAU DE VIE & FRAGILITÉS DES MÉNAGES

Les revenus médians homogènes dans leur ensemble, à nuancer en fonction des statuts d'occupation des habitants

Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Ensemble
25 909 €	18 715 €	12 538 €	22 105 €
22 811 €	16 747 €	11 235 €	20 943 €
23 071 €	17 849 €	13 568 €	21 572 €
24 953 €	18 714 €	14 944 €	21 579 €
23 557 €	17 612 €	13 892 €	21 199 €
23 996 €	18 591 €	11 979 €	21 786 €
23 484 €	16 544 €	12 403 €	20 680 €
25 203 €	18 081 €	13 338 €	21 778 €
23 845 €	18 891 €	13 859 €	21 857 €
24 560 €	18 236 €	13 136 €	21 633 €

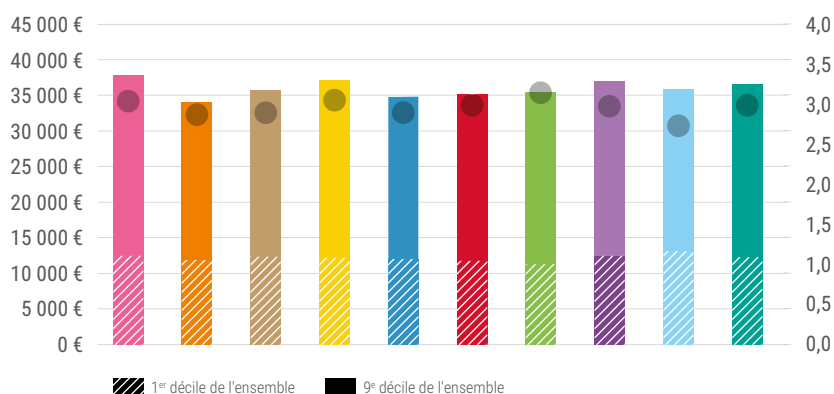
Médiane des revenus bruts imposables par unité de consommation et par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

Des propriétaires occupants ayant des revenus près de

**1,9** fois supérieurs aux locataires du parc social

Quel que soit le territoire, les propriétaires occupants sont ceux dont les revenus sont les plus élevés. Ils se positionnent loin devant les locataires privés, les locataires du parc communal et les locataires du parc social.

### Une disparité des revenus relativement équilibrée dans les Hautes-Alpes



Distribution des revenus disponibles de l'année 2021 (INSEE FiloSofi 2021)

Les 10% des ménages les plus aisés déclarent des revenus

**3** fois supérieurs aux ménages les plus modestes

La répartition des disparités de revenus est homogène au sein des différents EPCI du département. À l'exception de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance où le rapport interdécile n'est que de 2,7, pour tous les EPCI la différence de revenus entre les 10% des ménages les plus aisés et les 10% des ménages les plus modestes est comprise entre 2,9 et 3,1.

Au niveau national ou à l'échelle de la Région PACA, ce rapport est à 3,4. À l'échelle des départements des Bouches-du-Rhône ou des Alpes-Maritimes, 3,8.

#### Définition de l'unité de consommation par l'INSEE :

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, le revenu est divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

#### Définition des rapports interdéciles par l'INSEE :

Ils permettent de mesurer les inégalités d'une distribution : le rapport des déciles D9/D1 met en évidence l'écart entre le haut (9<sup>e</sup> décile) et le bas de la distribution (1<sup>er</sup> décile).



## Un département moins concerné par la pauvreté qu'au niveau régional

EPCI	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Ensemble
CA Gap-Tallard-Durance	22,5%	17,4%	16,5%	14,4%	10,2%	9,4%	14,7%
CC Buëch-Dévoluy	ss*	19,0%	17,6%	17,0%	13,0%	ss	16,2%
CC Champsaur-Valgaudemar	ss	16,7%	16,3%	14,1%	12,3%	14,8%	14,8%
CC du Briançonnais	ss	17,5%	16,7%	15,5%	11,6%	9,7%	14,6%
CC du Guillestrois et du Queyras	ss	17,1%	16,4%	15,8%	11,7%	ss	15,0%
CC du Pays des Écrins	ss	ss	19,4%	ss	ss	ss	15,1%
CC du Sisteronais-Buëch	24,1%	23,9%	22,0%	18,6%	15,0%	13,6%	18,3%
CC Serre-Ponçon	ss	16,4%	15,9%	13,5%	11,0%	12,3%	13,8%
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	ss	ss	14,7%	ss	ss	ss	12,3%
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>22,0%</b>	<b>17,4%</b>	<b>16,9%</b>	<b>14,7%</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,2%</b>	<b>14,7%</b>
<b>Région PACA</b>	<b>25,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>19,7%</b>	<b>17,2%</b>	<b>14,3%</b>	<b>12,9%</b>	<b>17,4%</b>

Taux de pauvreté par âge (INSEE FiloSofi 2021)

\* ss = secret statistique

# 22%

des moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté

La pauvreté touche d'abord les jeunes adultes et elle se réduit en avançant dans l'âge.

Les deux communautés de communes riveraines du lac de Serre-Ponçon se positionnent avec des taux de pauvreté plutôt faibles. La CA Gap-Tallard-Durance et les CC Champsaur-Valgaudemar, CC du Briançonnais, CC du Guillestrois et du Queyras, CC du Pays des Écrins se positionnent dans la moyenne départementale.

En revanche, la CC Buëch-Dévoluy et la CC du Sisteronais-Buëch sont davantage concernées par la précarité.

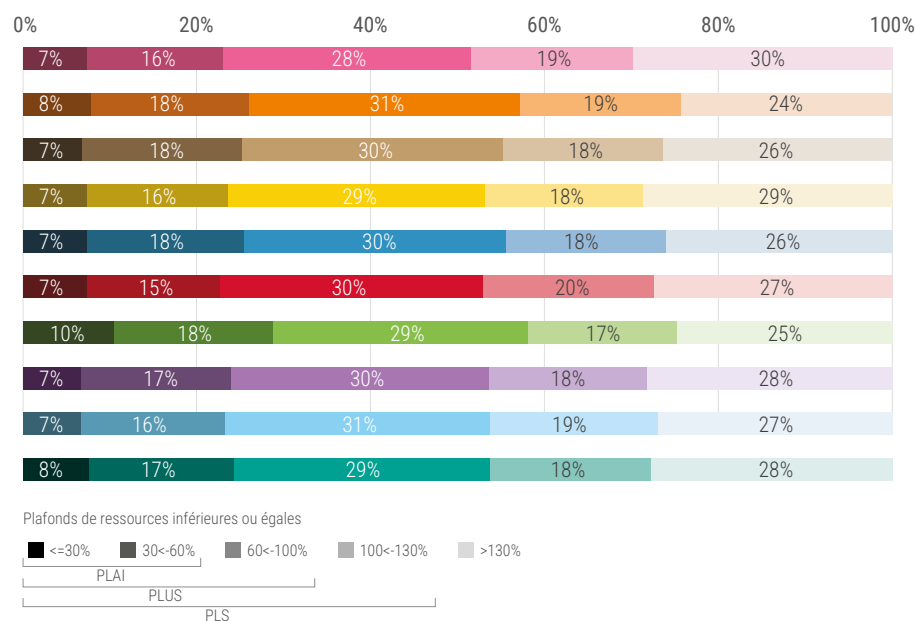
# 14,7%

des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (contre 17,4% en PACA)

### Définition du taux de pauvreté :

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population.

## Près de ¾ des Hauts-alpins peuvent prétendre à un logement social



# 54%

des ménages du département ont des revenus qui leur donnent potentiellement accès à un logement social type PLUS

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS).

Le département demeure globalement homogène en ce qui concerne la répartition des ménages pouvant accéder à un logement social type. L'écart est de 6% entre les deux EPCI les plus éloignés, la CA Gap-Tallard-Durance (52% des ménages) et la CC du Sisteronais-Buëch (58%).

Le Sisteronais-Buëch se distingue cependant des autres EPCI par sa plus grande proportion de ménages pouvant prétendre à un logement social type PLAI (28%).

Part des ménages selon les plafonds de ressources d'accès au logement social (FILOCOM 2022)

### Définition de PLAI, PLUS et PLS (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 destinée aux ménages avec des ressources plus élevées.



# 02. PROFIL DES LOGEMENTS DU DÉPARTEMENT

## A. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements plus important dans les intercommunalités avec les principales villes et les stations de loisirs

EPCI	2022	Taux de croissance du parc de logements 2019-2022
CA Gap-Tallard-Durance	29 545	3,2%
CC Buëch-Dévoluy	10 282	4,0%
CC Champsaur-Valgaudemar	14 959	1,9%
CC du Briançonnais	26 396	2,3%
CC du Guillestrois et du Queyras	15 222	0,6%
CC du Pays des Écrins	8 630	2,3%
CC du Sisteronais-Buëch	18 629	1,5%
CC Serre-Ponçon	17 217	2,0%
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	4 577	2,1%
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>136 146</b>	<b>2,3%</b>

### 3 000

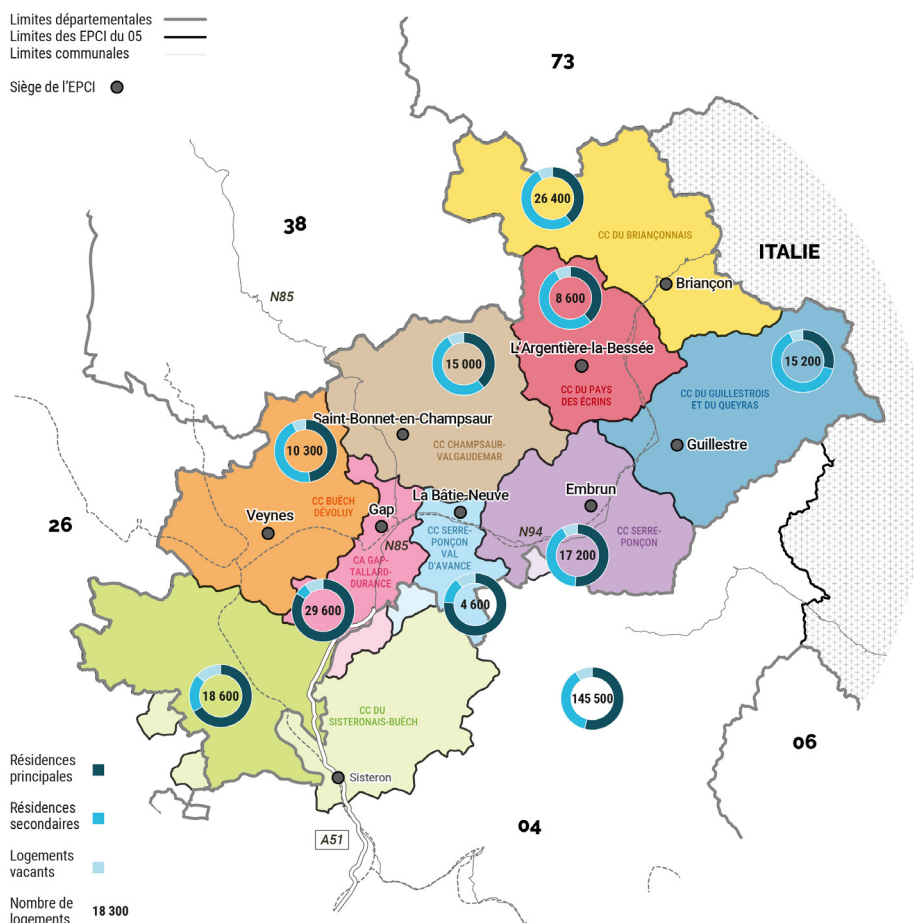
logements supplémentaires entre 2019 et 2022

Le nombre de logements progresse dans chacun des EPCI du département. Si au niveau départemental le parc progresse de 2,3%, la CC Buëch-Dévoluy et la CA Gap-Tallard-Durance ont connu des évolutions plus importantes (respectivement 4% et 3,2%).

Ce sont les intercommunalités de Gap-Tallard-Durance, du Briançonnais et du Buëch-Dévoluy qui ont le plus contribué à l'augmentation du nombre de logements du département et représentent près de 2/3 de cette nouvelle offre.

Nombre de logements en 2022 et évolution entre 2019 et 2022 (FILOCOM 2022)

La majorité du parc de logements est occupé à l'année avec d'importantes nuances pour les intercommunalités touristiques



## 4 intercommunalités où les résidences secondaires sont majoritaires

Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
84,1%	6,3%	9,6%
47,8%	45,1%	7,1%
38,8%	52,8%	8,5%
39,5%	52,6%	7,8%
29,2%	63,7%	7,1%
38,8%	53,1%	8,1%
66,7%	19,7%	13,6%
51,1%	40,8%	8,0%
76,1%	13,6%	10,3%
53,0%	38,5%	8,5%

Structure du parc de logements (FILOCOM 2022)

# 38,5%

de résidences secondaires

Si les logements sont majoritairement occupés de manière pérenne (53% des logements sont des résidences principales), dans les CC du Guillestrois et du Queyras, le Pays des Écrins, le Champsaur-Valgaudemar et le Briançonnais, la majorité des logements est occupée de manière occasionnelle (jusqu'à 64% de résidences secondaires dans Guillestrois-Queyras).

Les logements vacants représentent 8,5% des logements soit plus de 10.000 logements.

### Définitions :

**Une résidence principale** est le lieu de résidence habituel de l'occupant, un lieu où l'on réside plus de 8 mois par an.

**Une résidence secondaire** est un logement occupé de manière occasionnelle, pour les week-ends, des vacances..., en complément de sa résidence principale.

**Un logement vacant** est un logement vide de meuble et inoccupé depuis au moins 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier.

## Une diminution du nombre de logements vacants, marqueur d'une tension sur le marché du logement

Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
3,1%	0,9%	6,1%
4,6%	4%	0,3%
6,1%	0,2%	-4,7%
2,7%	0,4%	14,4%
5%	3,8%	-30,8%
1,9%	1,4%	10,4%
0,8%	0,2%	8%
3,5%	3,2%	-11,4%
4,9%	-9,2%	-1,1%
3,6%	1,6%	-2,4%

Évolution 2019-2022 du nombre de logements par catégorie (FILOCOM 2019-2022)

# -2,4%

logements vacants entre 2019 et 2022

Le nombre de résidences principales a progressé. Ce dynamisme a été particulièrement marqué pour les CC Champsaur-Valgaudemar, du Guillestrois et du Queyras et de CC Serre-Ponçon Val d'Avance.

En parallèle le nombre de résidences secondaires s'est stabilisé avec des baisses significatives sur la CC Serre-Ponçon Val d'Avance.

Le nombre de logements vacants a quant à lui diminué. Il a fortement chuté dans les CC du Guillestrois et du Queyras et dans une moindre mesure dans la CC Serre-Ponçon et CC Champsaur-Valgaudemar. La CC du Briançonnais enregistre quant à elle une évolution notable du nombre de logements vacants.

CA Gap-Tallard-Durance

CC Buëch-Dévoluy

CC Champsaur-Valgaudemar

CC du Briançonnais

CC du Guillestrois et du Queyras

CC du Pays des Écrins

CC du Sisteronais-Buëch

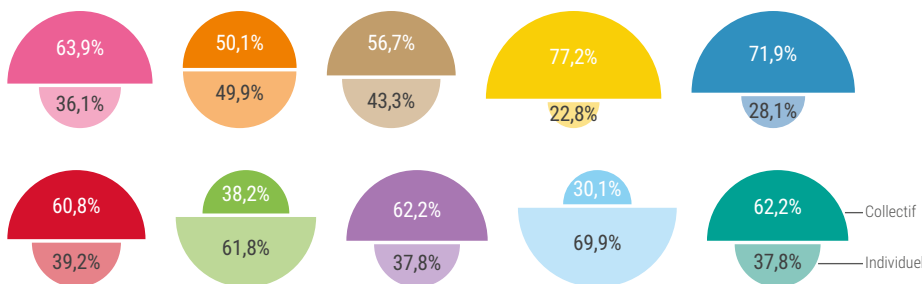
CC Serre-Ponçon

CC Serre-Ponçon Val d'Avance

Hautes-Alpes

## B. LES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

Seules deux intercommunalités ont un parc de logements individuels majoritaire



Répartition individuel/collectif (FILOCOM 2022)

**62%**

des logements sont de type collectif

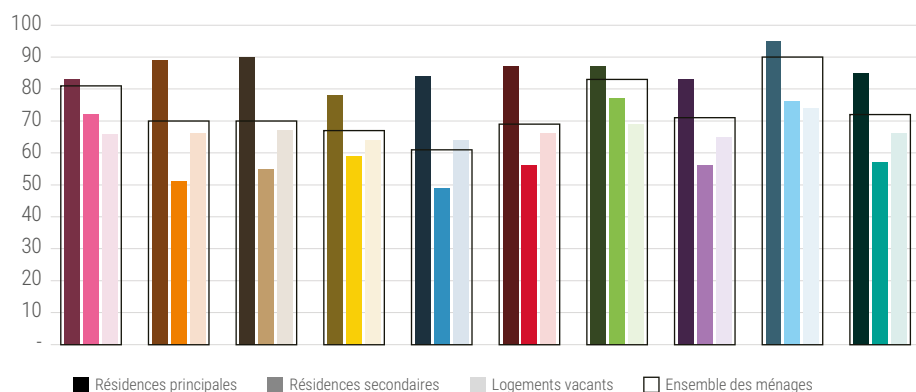
D'un territoire à l'autre, la répartition entre les logements individuels et collectifs évolue fortement.

D'un côté, on retrouve les territoires où le parc collectif est très développé en lien avec les stations de sports d'hiver (CC du Briançonnais et CC du Guillestrois et du Queyras).

Dans la CA Gap-Tallard-Durance et la CC Serre-Ponçon, le poids important des villes de Gap et Embrun favorise l'importance de collectif mais de moindre manière que dans les EPCI précédents.

À l'inverse les CC du Sisteronais-Buëch et Serre-Ponçon Val d'Avance ont un parc majoritairement individuel.

Les logements du département sont grands



Taille moyenne en m² des logements suivant leur catégorie (FILOCOM 2022)

Quelque soit le territoire, la taille moyenne des logements est importante :

**72m²**

Les logements en résidences principales ont la particularité d'être parmi les trois types d'occupations, ceux où les logements sont les plus grands : entre 78 m² (CC du Briançonnais) et 95 m² (CC Serre-Ponçon Val d'Avance).

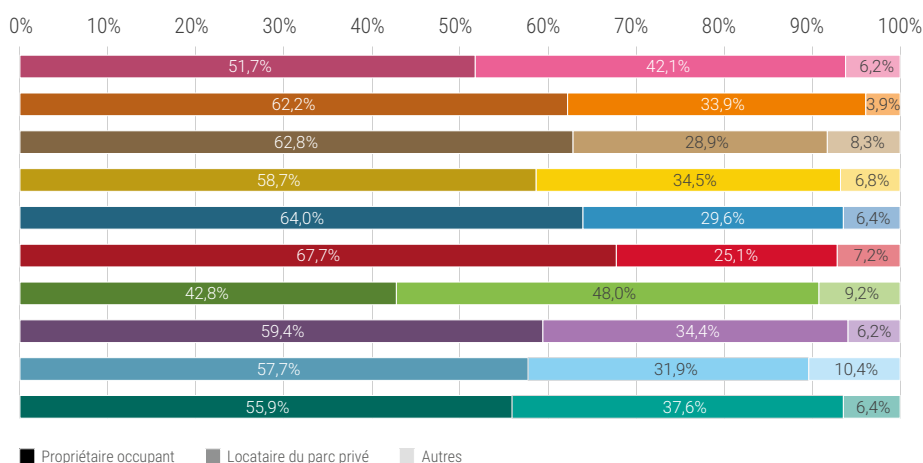
La taille moyenne des résidences secondaires évolue plus fortement avec la présence des stations de sports d'hiver. Les plus petites superficies sont dans la CC Buëch-Dévoluy, la CC Champsaur-Valgaudemar, la CC du Pays des Écrins et la CC Serre-Ponçon (entre 51 m² et 56 m²). Les résidences secondaires de la CA Gap-Tallard-Durance, de la CC du Sisteronais-Buëch et de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance sont en moyenne plus grandes.

Les superficies moyennes des logements vacants sont extrêmement homogènes (entre 64 m² et 67 m²), à l'exception notable de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance (74 m²).



## C. LE POIDS DES COPROPRIÉTÉS

### Répartition des logements en copropriétés en fonction des types d'occupation



Type d'occupation des résidences principales en copropriétés (FILOCOM 2022)

# 62 000

logements dans le département sont en copropriété

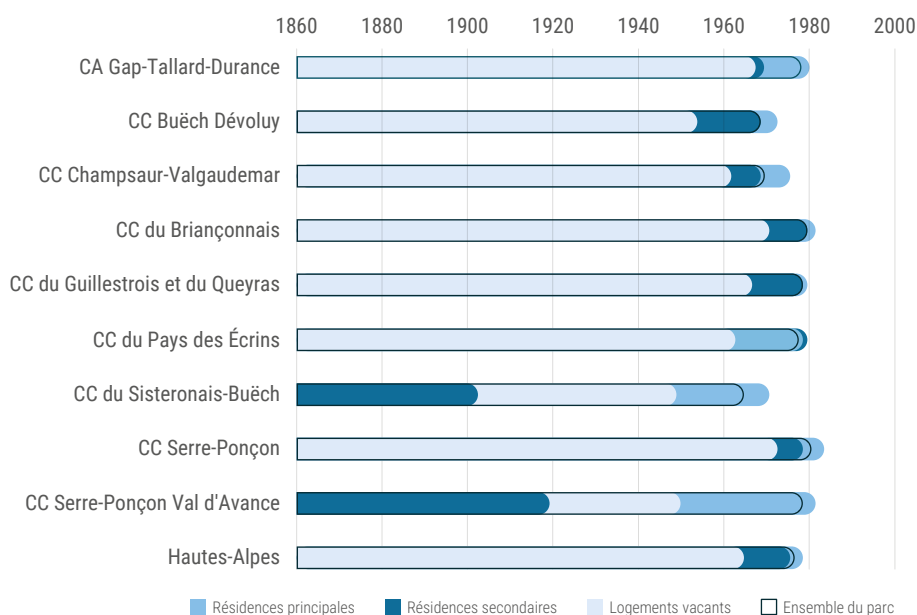
Le parc des résidences principales en copropriété constitue près de 39% des logements en copropriété soit 24 000 logements.

Son occupation se décompose entre les propriétaires occupants (56%) et les locataires privés (38%). Cela révèle la place non négligeable des propriétaires bailleurs dans les copropriétés.

L'essentiel des logements en copropriétés sont par ailleurs des résidences secondaires sur le territoire.

## D. L'ÂGE DU PARC

### Un parc de logements globalement jeune, 50% créé depuis 1978



Année de construction médiane des logements suivant les types de résidence (FILOCOM 2022)

Les logements vacants plus anciens de

# 14 ans

par rapport aux résidences principales

Pour tous les EPCI, la médiane de construction des résidences principales est la plus récente (1980).

Concernant l'année de construction médiane des résidences secondaires, elle est généralement légèrement plus ancienne (1977) que celles des résidences principales à l'exception des CC du Sisteronais-Buëch et CC Serre-Ponçon Val d'Avance où cette médiane est bien plus ancienne (respectivement 1903 et 1920).

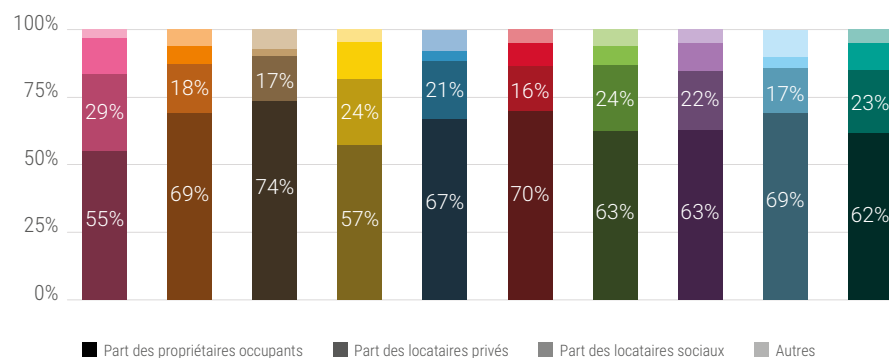
Enfin à l'exception de ces deux particularités, pour l'ensemble des EPCI, le parc vacant constitue le parc le plus ancien.



# 03. DÉVELOPPER LE LOGEMENT PERMANENT ABORDABLE

## A. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS PERMANENTS

Une nette majorité de propriétaires occupants dans les logements permanents



Répartition des statuts d'occupation par EPCI (FILOCOM 2022)

**62%**

des résidences principales du département sont occupées par des propriétaires occupants

La part des propriétaires occupants s'échelonne de 55% pour la communauté d'agglomération de Gap-Tallard-Durance à 74% dans la CC Champsaur-Valgaudemar.

Les locataires privés représentent à l'échelle du département 23% des occupants (29% à l'échelle de la CA Gap-Tallard-Durance et 16% dans le Pays des Écrins).

Les locataires du parc social correspondent à 10% des occupants des logements permanents (et seulement 2% dans la CC Champsaur Valgaudemar).

Parmi les intercommunalités du département, c'est dans la CA Gap-Tallard-Durance que les profils d'occupation des logements permanents sont le plus diversifiés. Un poids important de propriétaires occupants peut-être révélateur d'une tension à l'accès à la location.

## Une progression du nombre de locataires privés

EPCI	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataire du parc social	Autres
CA Gap-Tallard-Durance	3,9%	7,5%	-1,1%	-1,7%
CC Buëch-Dévoluy	6,0%	2,5%	2,2%	0,7%
CC Champsaur-Valgaudemar	5,6%	13,9%	0%	-1,2%
CC du Briançonnais	4,4%	1,1%	-2,7%	12,7%
CC du Guillestrois et du Queyras	4,8%	9,3%	6,3%	-3,6%
CC du Pays des Écrins	1,8%	3,8%	0,3%	5,2%
CC du Sisteronais-Buëch	1,8%	1,8%	-5,8%	-2,0%
CC Serre-Ponçon	3,5%	6,7%	-1,0%	5,2%
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	5,4%	6,0%	-3,3%	3,6%
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>4,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>1,8%</b>

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales (FILOCOM 2019-2022)

Sur la période récente, le nombre de locataires privés progresse de

**6,4%**

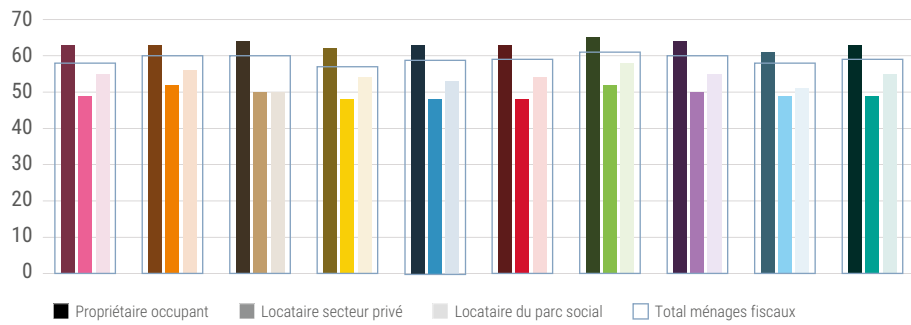
À l'exception des CC Buëch-Dévoluy et Briançonnais, le nombre de locataires du parc privé augmente bien plus rapidement que les propriétaires occupants (+4,2% à l'échelle du département contre 6,4%).

Le nombre de locataires du parc social est en diminution entre 2019 et 2022 (-1,4%).

La période post COVID (augmentation des taux d'emprunts immobiliers, des coûts de la construction) peut contribuer à expliquer ces évolutions de statut d'occupation entre 2019 et 2022.



## L'âge moyen des locataires du parc privé est de 49 ans



Âge moyen des occupants par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

Des propriétaires occupants haut-alpins ayant en moyenne **63 ans**

Quel que soit le territoire, les propriétaires occupants sont en moyenne plus âgés que l'ensemble des ménages (63 ans contre 59 ans). Les locataires privés ont en moyenne 49 ans dans le département.

## Les ménages de plus grande taille sont les propriétaires occupants et les locataires du parc social

Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social	Ensemble des ménages
2,1	1,7	2,2	2
2,1	1,8	1,7	2
2,1	1,9	2,2	2
2,1	1,7	2,1	2
2	1,8	1,6	1,9
2,2	1,9	2,2	2,1
2	1,7	2,1	2
2,1	1,7	1,8	2
2,3	2	2,5	2,2
2,1	1,7	2,1	2

Taille moyenne des ménages par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

**2 personnes**

en moyenne par ménages dans les Hautes-Alpes

Globalement, la taille des ménages n'évolue pas ou peu d'un EPCI à un autre. On peut cependant noter que les ménages de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance sont légèrement plus grands (2,2). Les ménages du parc social dans les CC Buëch-Dévoluy et CC du Guillemois et du Queyras sont cependant plus petits.

## Une homogénéité des typologies des logements permanents suivant les statuts d'occupation

Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Ensemble des ménages
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	3 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	3 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	3 pièces
4 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
4 pièces	3 pièces	ss	4 pièces

Taille moyenne des logements par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

\*ss : secret statistique

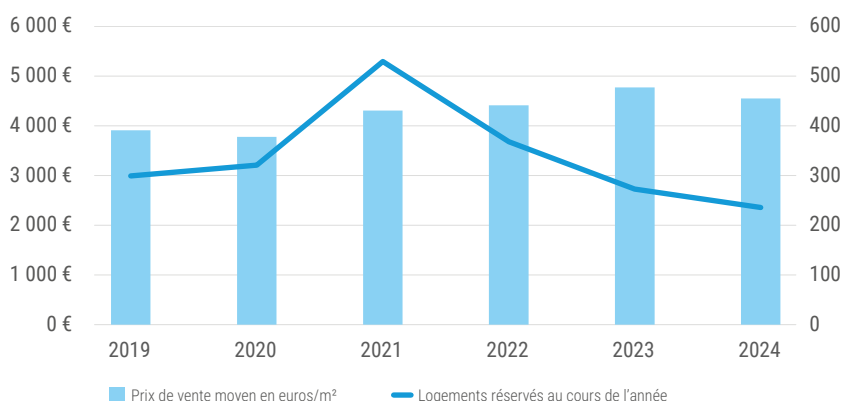
Les propriétaires occupants sont logés majoritairement dans des **T4**, les autres dans des **T3**

Quel que soit le territoire, les tailles moyennes des logements par statut d'occupation sont identiques.



## B. LE MARCHÉ IMMOBILIER : COÛTS D'ACQUISITION ET LOCATION

### Hautes-Alpes, marché du neuf : 4 550€/m<sup>2</sup> pour un logement collectif en 2024



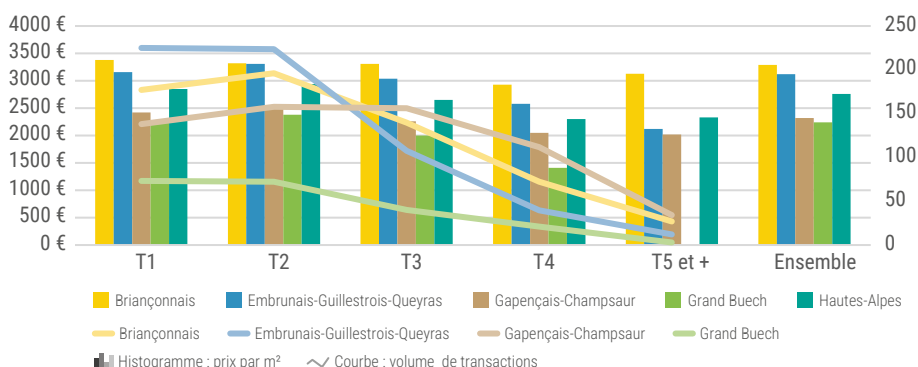
Les prix immobiliers dans le neuf (ECLN, 2019-2024)

En moyenne, près de **340** logements collectifs neufs réservés chaque année entre 2019 et 2024

Le volume de logements neufs réservés évolue fortement sur la période. L'année 2021, année post COVID, marque un pic avec plus de 500 logements neufs réservés à l'achat (contre 300 en 2019). Par la suite, ce volume de réservations diminue et compte moins de 250 logements réservés en 2024.

Les prix d'acquisition dans le collectif neuf enregistrent quand à eux une évolution plus uniforme. Ils poursuivent une augmentation pour atteindre 4 550€/m<sup>2</sup> en 2024 après avoir atteint 4 800€/m<sup>2</sup> en 2023 et moins de 4 000€/m<sup>2</sup> en 2019 et 2020.

### Appartements anciens : 2 760€/m<sup>2</sup> en 2024



Prix médian et volume des transactions des appartements anciens (Notaire 05 2024)

En 2024, il faut déboursier en moyenne

**2 760 €/m<sup>2</sup>**

pour acquérir un appartement ancien dans le département

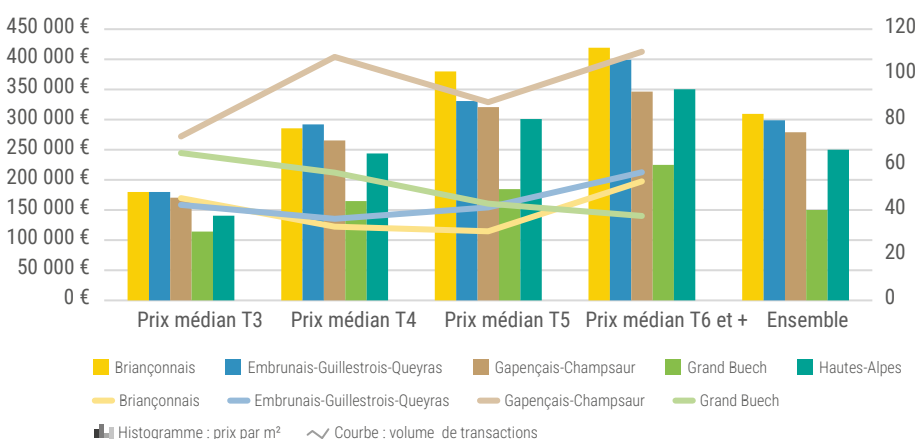
Le département est divisé en deux grands marchés.

Un premier plus abordable s'étend sur le Gapençais-Champsaur et le Grand Buëch avec des prix moyens aux alentours de 2 300€/m<sup>2</sup>.

Le second marché est plus onéreux et s'étend sur les secteurs plus montagnards du Briançonnais, de l'Embrunais, du Guilestrois et du Queyras avec des prix aux alentours de 3 200€/m<sup>2</sup>.

L'augmentation des prix corrélée à la stabilité des revenus entraîne des difficultés de parcours résidentiels empêchant les ménages qui souhaiteraient devenir propriétaires.

### Maisons anciennes : 250 000 € en 2024



Prix médian et volume des transactions réalisées sur des maisons anciennes (Notaire 05 2024)

En 2024, il faut compter environ

**250 000 €**

pour acquérir une maison ancienne dans le département

Au niveau des transactions de maisons, à l'exception du Grand Buëch où les prix de vente sont très attractifs (150 000€ en moyenne), tous les autres territoires ont des prix plutôt élevés.

Ces prix s'échelonnent entre 279 000€ pour le Gapençais-Champsaur et 309 500€ pour le Briançonnais en passant par l'Embrunais-Guilestrois-Queyras (299 000€).

## Les terrains de plus de 600m<sup>2</sup> représentent 40% des transactions

moins de 600 m <sup>2</sup>		de 600 à 899m <sup>2</sup>		de 900 à 1 499m <sup>2</sup>		de 1 500 à 2 499m <sup>2</sup>		Ensemble	
Prix médian	Volume	Prix médian	Volume	Prix médian	Volume	Prix médian	Volume	Prix médian	Volume
70 000€	13	145 000€	13	-	-	90 000€	5	107 700€	35
86 800€	8	115 000€	19	-	-	-	-	104 300€	39
76 500€	17	75 000€	29	94 300€	35	116 500€	9	90 000€	91
42 600€	12	-	4	94 300€	9	74 000€	6	56 600€	32
66 900€	50	98 800€	66	94 000€	57	95 000€	22	90 000€	197

■ Briançonnais 
 ■ Embrunais-Guillevrois-Queyras 
 ■ Gapençais-Champsaur 
 ■ Grand Buech 
 ■ Hautes-Alpes

Prix médian et volume des transactions réalisées sur des terrains à bâtir (Notaire 05 2024)

En 2024, le prix moyen d'un terrain constructible est de

# 90 000€

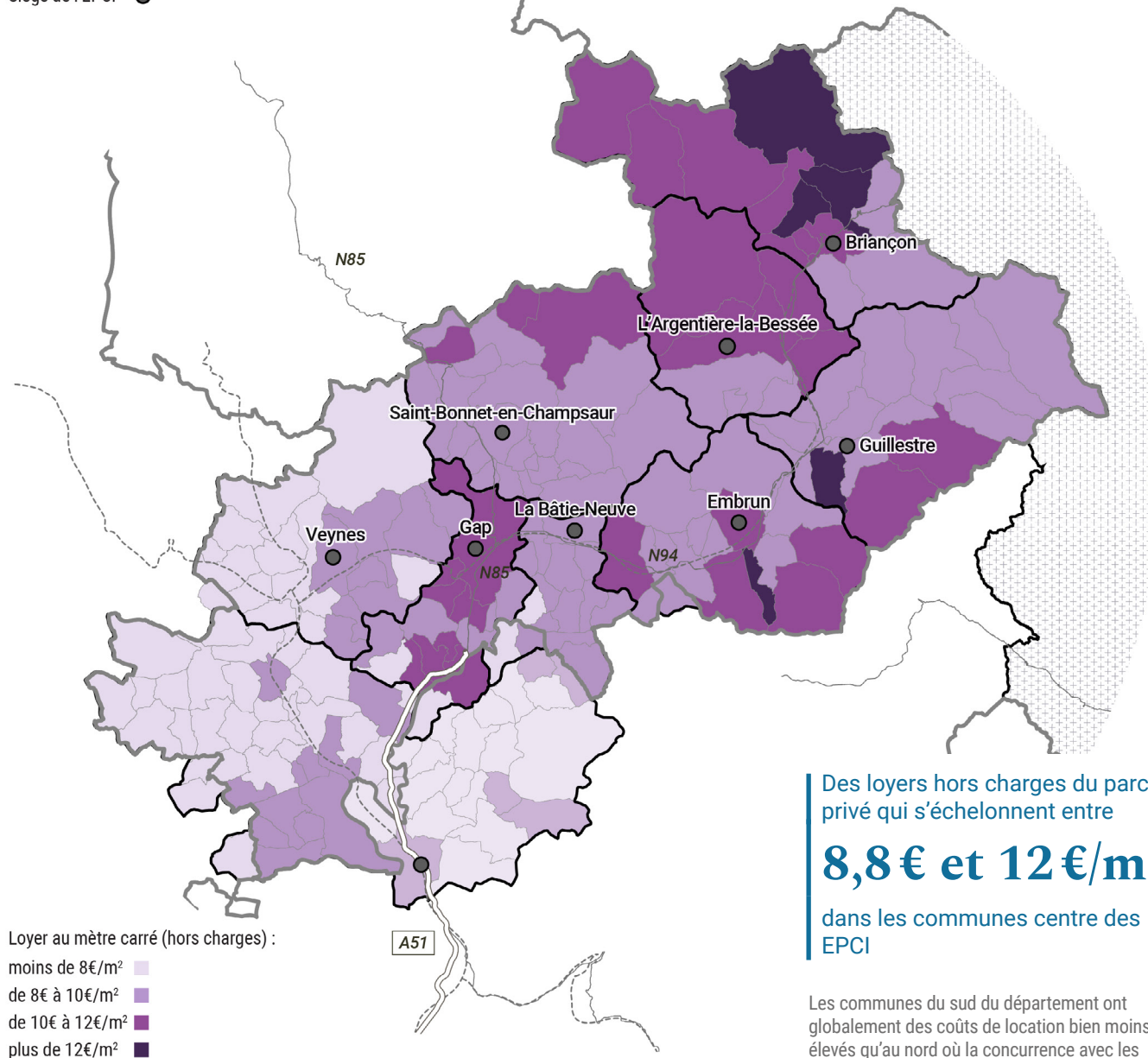
De manière similaire aux prix des transactions sur les maisons, le Grand Buëch demeure un territoire attractif sur les prix des terrains (56 600€ en moyenne).

Pour acquérir un terrain dans le reste du département il faut déboursier entre 90 000€ pour le Gapençais-Champsaur (marché le plus actif) et 108 000€ pour le Briançonnais.

L'Embrunais-Guillevrois-Queyras se positionne entre ces deux territoires : 104 000€.

Limites départementales ———  
 Limites des EPCI du 05 ———  
 Limites communales - - - - -

Siège de l'EPCI ●



Loyer au mètre carré (hors charges) :

- moins de 8€/m<sup>2</sup> ■
- de 8€ à 10€/m<sup>2</sup> ■
- de 10€ à 12€/m<sup>2</sup> ■
- plus de 12€/m<sup>2</sup> ■

Des loyers hors charges du parc privé qui s'échelonnent entre

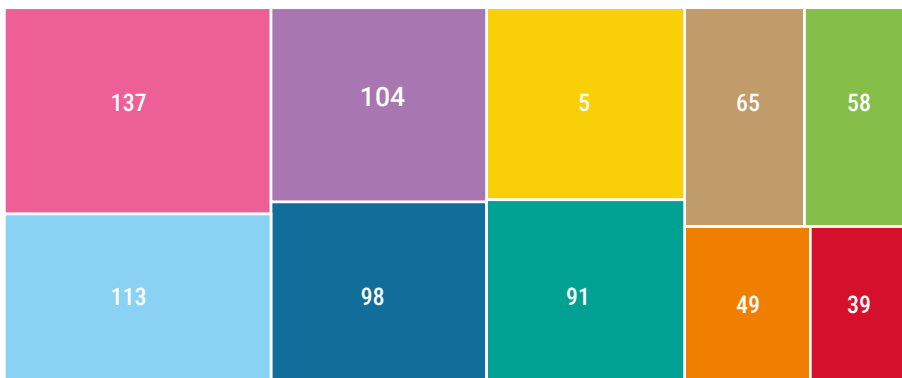
# 8,8€ et 12€/m<sup>2</sup>

dans les communes centre des EPCI

Les communes du sud du département ont globalement des coûts de location bien moins élevés qu'au nord où la concurrence avec les locations saisonnières et touristiques est présente.

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

## Dynamique de construction au regard de l'existant



Nombre de logements autorisés pour 1000 logements existants (SITADEL 2015-2024)

Entre 2015 et 2024, on dénombre en moyenne,

# 91

logements autorisés pour 1 000 logements existants (contre 101 dans la région PACA)

En terme de construction ce sont les CA Gap-Tallard-Durance, et les CC de Serre-Ponçon Val d'Avance et de Serre-Ponçon qui sont les plus dynamiques sur la période 2015-2024.

## Dynamique de construction : logements autorisés et logements commencés



Nombre de logements autorisés et mis en chantier (SITADEL 2015-2024)

Entre 2019 et 2024, on dénombre en moyenne,

# 1 460

logements autorisés par an dans le département

Sur les six dernières années, à l'exception de deux pics (1 900 logements en 2021 et 2 000 logements en 2022) le nombre de logements autorisés demeurerait relativement stable aux alentours de 1 200 en 2019, 2020, 2023 et 2024.

Trois des neuf EPCI du département ont autorisé plus de 200 logements en moyenne par an : CA Gap-Tallard-Durance (450/an), CC du Briançonnais (280/an) et CC Serre-Ponçon (220/an).

Sur cette même période, 1 100 logements ont été commencés.

Assez logiquement, ce sont les mêmes EPCI qui ont leur nombre de logements commencés le plus important : CA Gap-Tallard-Durance (2 000), CC du Briançonnais (1 300) et CC Serre-Ponçon (900).

Le nombre de logements commencés par an, suit en revanche une évolution en dents de scie (entre 800 et 1 400 logements chaque année).

**Définition Logement autorisé :** Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction par la DDT ou la mairie, suite à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation.

**Définition Logement commencé :** Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire.

**Les logements autorisés comme commencés ne distinguent pas les résidences principales des résidences secondaires.**



## C. LE PARC SOCIAL

### Plus de 8 000 logements sociaux dans les Hautes-Alpes

EPCI	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux dans les résidences principales
CA Gap-Tallard-Durance	3 820	15,1%
CC Buëch-Dévoluy	379	7,7%
CC Champsaur-Valgaudemar	164	2,8%
CC du Briançonnais	1 637	15,8%
CC du Guillemois et du Queyras	192	4,3%
CC du Pays des Écrins	328	9,8%
CC du Sisteronais-Buëch	358	8,0%
CC Serre-Ponçon	1 005	11,2%
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	169	5,0%
Hautes-Alpes	8 050	11,0%

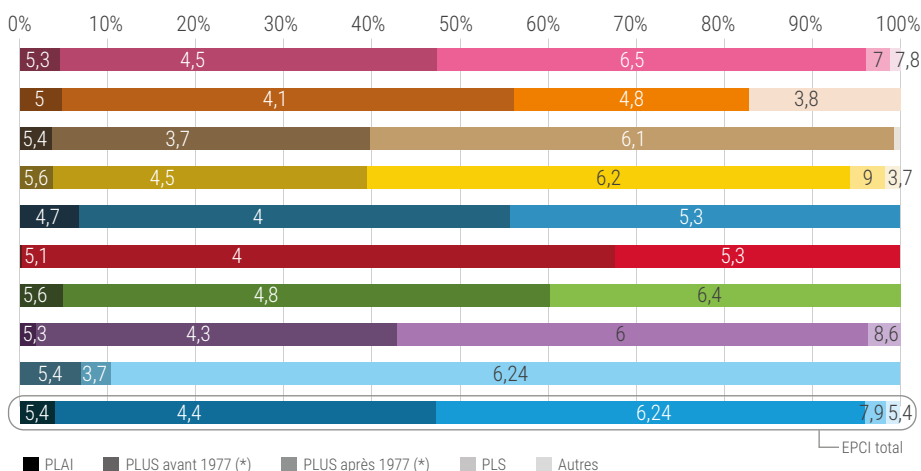
Nombre de logements sociaux et poids dans les résidences principales (RPLS 2024/ FILOCOM 2022)

Près de

# 1 logement sur 2

localisé dans la CA Gap-Tallard-Durance

### Des loyers sociaux hors charge qui s'échelonnent entre 3,7€/m<sup>2</sup> et 7,9€/m<sup>2</sup>



Le financement des logements sociaux et les loyers moyens en €/m<sup>2</sup> (RPLS 2023)

Près de

# 1 logement sur 2

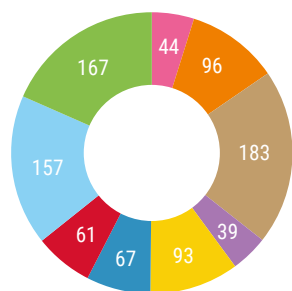
a été financé avec du PLUS d'après 1977

Dans le département, la quasi-totalité des logements sociaux a été financé avec du PLUS (d'avant et d'après 1977).

En ce qui concerne les niveaux de loyer, les logements financés en PLUS d'avant 1977 sont ceux affichant les loyers les plus faibles (4,38€/m<sup>2</sup>). Les loyer PLAI (pour les personnes en grande précarité) se positionnent à des niveaux supérieurs (5,36€/m<sup>2</sup>) car ces résidences sont bien plus récentes.

Les logements financés en PLUS d'après 1977 atteignent un prix moyen de 6,25€/m<sup>2</sup>. Les logements financés en PLS se positionnent à 7,87€/m<sup>2</sup> mais sont très rares dans le département.

### Des logements communaux présents dans les intercommunalités les moins urbaines



Les logements communaux (Base des logements communaux DDT 05 2024)

Les logements communaux conventionnés sont des logements propriétés de la commune qui ont bénéficié d'un conventionnement avec l'État et dont les loyers sont encadrés.

Les communes peuvent également disposer de logements non conventionnés mis à la location avec des loyers le plus souvent inférieurs au marché privé.

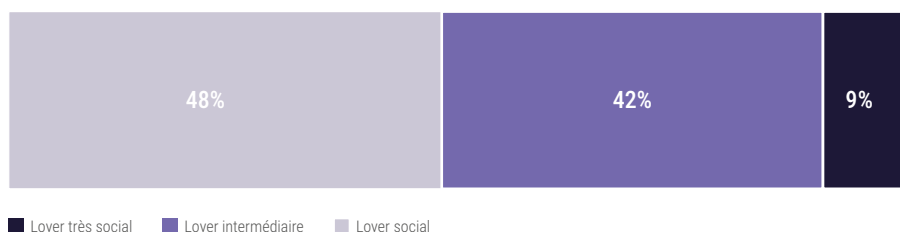
# 900

logements communaux conventionnés dans le département

Si c'est dans les CC Champsaur-Valgaudemar, CC du Sisteronais Buëch, CC Serre-Ponçon Val d'Avance que le parc communal conventionné est le plus développé (entre 16% et 20%), quasiment toutes les communes proposent au moins un logement communal dans le département.



## Les logements privés qui bénéficient d'un loyer encadré



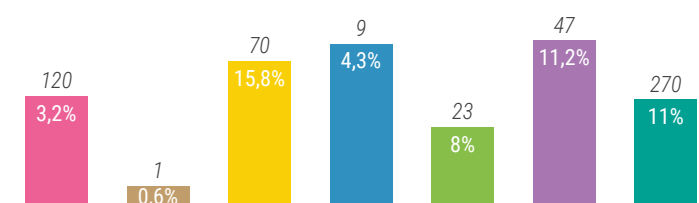
(Source : bilan 2024 DDT05)

Près de  
**200**  
logements concernés

Les bailleurs privés peuvent conclure avec l'ANAH une convention où ils s'engagent à louer leur(s) logement(s) à des locataires sous conditions de ressources et de loyers inférieurs à certains plafonds.

En contrepartie, les propriétaires peuvent disposer d'un avantage fiscal ou d'une aide aux travaux. Trois niveaux de loyer et de ressources des locataires sont prévus. Les loyers sont entre 15% et 45% inférieurs au loyer de marché observé sur la commune.

## La construction récente des logements sociaux



Nombre de logements livrés entre 2017 et 2022 (RPLS 2023)

**270** logements sociaux ont été livrés entre 2017 et 2022

70% de ces logements ont été livrés sur la CA de Gap-Tallard-Durance et la CC du Briançonnais.

En 2024, avec un objectif de programmation de près de 145 logements sociaux, la DDT 05 a délivré 135 agréments sur Briançon, Embrun et Gap.

## Un volume de demandes de logement social important

EPCI	Nouveau demandeur	Demandes de ménages vivant déjà dans du logement social	Total
CA Gap-Tallard-Durance	1 325	564	1 889
CC Buëch-Dévoluy	74	27	101
CC Champsaur-Valgaudemar	80	15	95
CC du Briançonnais	461	163	624
CC du Guillestrois et du Queyras	86	12	98
CC du Pays des Écrins	44	20	64
CC du Sisteronais-Buëch	371	149	520
CC Serre-Ponçon	344	100	444
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	58	28	86
Hautes-Alpes	2 607	967	3 574

Nombre de demandes au 31/12/2024 (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025. Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

Plus de  
**3 500**  
demandes de logement social

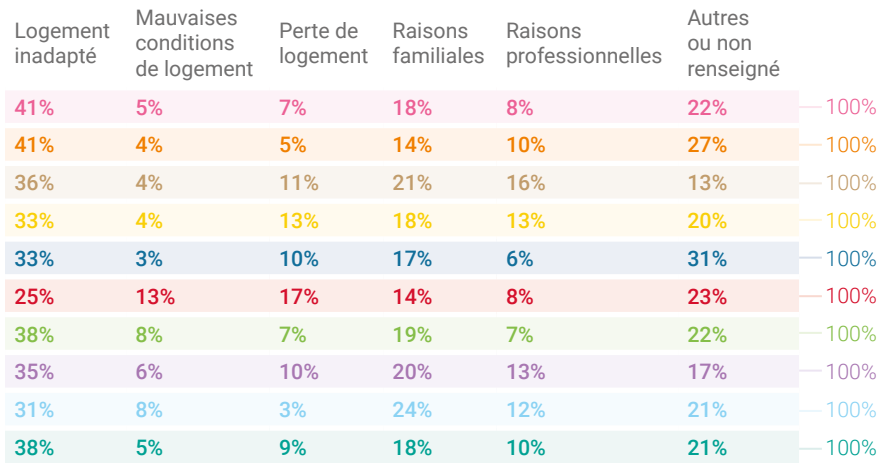
Plus d'un demandeur sur deux est localisé dans la CA Gap-Tallard-Durance

Hors de la CA Gap-Tallard-Durance, les CC du Briançonnais, du Sisteronais-Buëch et de Serre-Ponçon sont celles où le nombre de demandeurs est le plus élevé.

De nombreux ménages ayant conscience de la rareté ou de l'absence de logements sociaux dans leur intercommunalité peuvent ne pas demander de logements sociaux.



## Les motifs de la demande en logement social



Motif de la demande des nouveaux demandeurs (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025 Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

# 38%

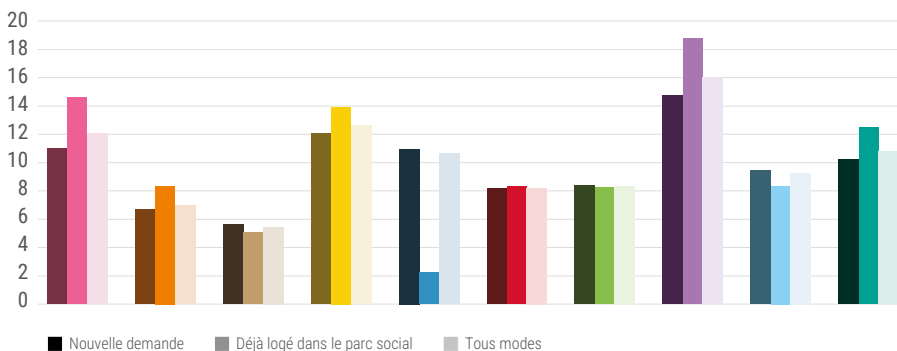
des ménages motivent leur demande de logement social par le fait de résider dans un logement inadapté à leur situation

Si la motivation première d'une demande en logement social demeure l'inadaptation du logement actuel (prix, surface, qualité, localisation, handicap), cette proportion demeure plus faible qu'au niveau régional (38% contre 44%).

La CC du Pays des Écrins se distingue par une proportion de ménages justifiant leur demande par de mauvaises conditions de logement (13% contre une moyenne de 5%). Les ménages des CC du Pays des Écrins et du Briançonnais justifie de manière plus importante que la moyenne par la perte du logement (respectivement 17% et 13% contre une moyenne de 9%).

24% des ménages de la CC Serre-Ponçon Val d'Avance la justifie par des raisons familiales (moyenne départementale : 18%) et 16% des ménages du Briançonnais la justifie pour des raisons professionnelles (moyenne départementale de 10%).

## Les délais d'attribution moyens



Délais d'attribution moyen (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025 Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

# 11 mois :

délai moyen d'attente avant l'attribution d'un logement social en 2024

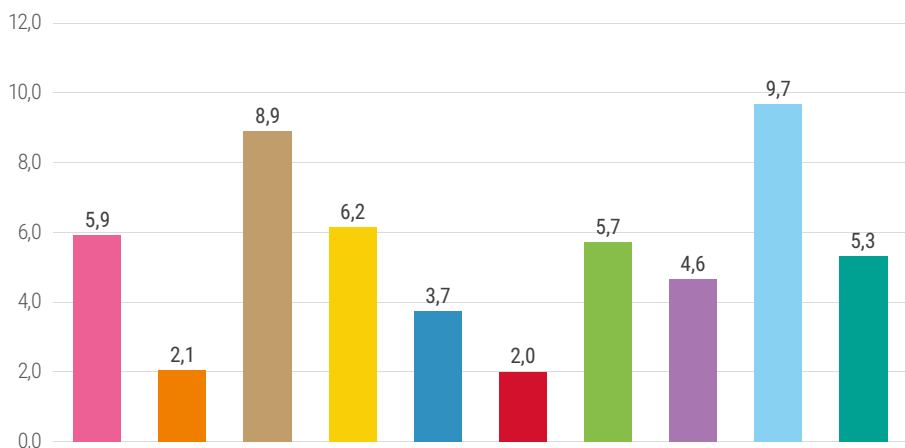
Dans le département, un ménage non logé dans le parc social a dû attendre en moyenne 10 mois avant de se voir attribuer un logement social en 2024. Un ménage qui souhaitait déménager dans un autre logement social (mutation) a quant à lui dû attendre en moyenne près de 13 mois.

Tous modes confondus, les délais d'attribution sont les plus faibles dans la CC Champsaur-Valgaudemar (5 mois et demi) et la CC Buëch-Dévoluy (7 mois).

À l'inverse, les ménages des CC Serre-Ponçon Val d'Avance (1 an et un mois), CC du Briançonnais (1 an et un mois) et la CA Gap-Tallard-Durance (1 an) doivent attendre plus longtemps.



## Le taux de tension de la demande en logement social



Taux de tension de la demande en logement social (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025. Source : DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

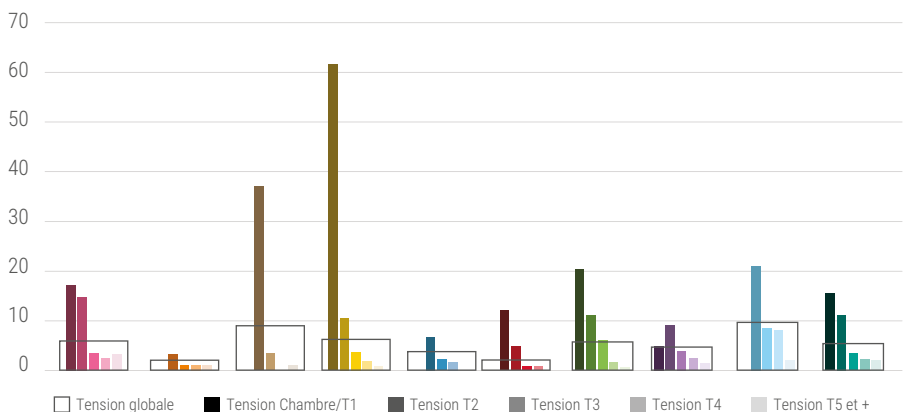
# 5,3 :

taux de tension dans le département qui cache des disparités importantes

Dans le département, plus de 3 500 ménages sont en attente d'un logement social. Près de 700 logements sociaux ont été attribués en 2024. La CA Gap-Tallard-Durance constitue 53% des demandeurs et 42% des attributions.

Le taux de tension départemental masque de grandes disparités. Cinq EPCI dépassent la moyenne départementale (CC Serre-Ponçon Val d'Avance, CC Champsaur-Valgaudemar, CC du Sisteronais-Buëch, CA Gap-Tallard-Durance et la CC du Briançonnais) et quatre ont des taux de tension inférieurs, dont deux ont les plus faibles taux observés au niveau régional (CC du Pays des Écrins et CC Buëch-Dévoluy).

## Le taux de tension suivant la typologie des logements



Taux de tension en fonction des typologies (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025. Source : DGALN / DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

# 15,5 :

taux de tension sur les logements de type chambre/T1

Parmi toutes les typologies, les chambres/T1 sont les logements pour lesquels la tension est la plus élevée (15,5). C'est également sur cette typologie que les logements sociaux sont le moins pourvus. La tension sur le T1 est la plus importante dans la CC du Briançonnais (61,5) et se maintient à des hauts niveaux dans la CC du Sisteronais-Buëch (20,3), la CA Gap-Tallard-Durance (17,2) et la CC du Pays des Écrins (12).

La tension observée sur les T2 demeure elle aussi, très élevée : 11,1 dans le département.

Dans la CC Champsaur-Valgaudemar (37), la CA Gap-Tallard-Durance (14,7), la CC du Sisteronais-Buëch (11) et la CC du Briançonnais (10,5), la pénurie observée sur ce type de bien est très importante.

À l'échelle du département et toutes typologies confondues, le taux de tension sur la demande en logement social est de 5,3.

### Définition taux de tension :

Rapport entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social. En d'autres termes, il permet de mesurer la pression de la demande de logement social qui s'exerce sur une agglomération. Un ratio égal à 1 signifie que toutes les demandes de logement social sont satisfaites sur l'année (ou, plus précisément, qu'il y a autant de demandes de logements que d'emménagements).



## Taux de tension en fonction des plafonds de financement

=<PLAI	>PLAI et =<PLUS	>PLUS et =<PLS	>PLS
5,2	7,7	11,3	5,7
1,3	3,6	-	-
8,8	15,0	-	-
5,4	5,3	6,4	15,0
3,3	4,83	6,00	-
2,0	5,67	0,50	1,00
3,8	7,7	5,8	-
7,5	11,00	-	1,00
4,7	4,2	6,0	-
4,7	6,7	7,0	7,7

Taux de tension par plafonds de financement (Données du 21/02/2025 éditées le 25/02/2025. Source : DGALN/DHUP – Infocentre SNE NUNIQUE univers complet)

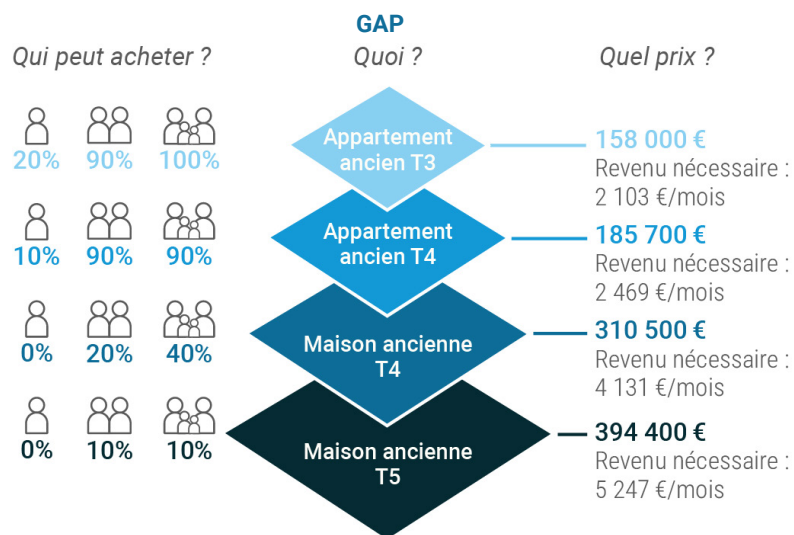
# 4,7 :

taux de tension pour les ménages ayant des revenus inférieurs ou égaux au plafonds PLAI

Parmi les trois types de financements possibles de logements sociaux qui définissent les plafonds de ressources des occupants, les taux de tension sont compris entre 4,7 à 7,7.

En effet, si le taux de tension relatif aux ménages ayant les plus faibles revenus est légèrement en dessous (4,7), les taux de tension des autres plafonds de ressources sont compris entre 6,7 et 7,7 ce qui révèle une tension plus marquée pour accéder à ces logements type PLUS et PLS.

## Que peuvent acheter les ménages de Gap et de Veynes ?

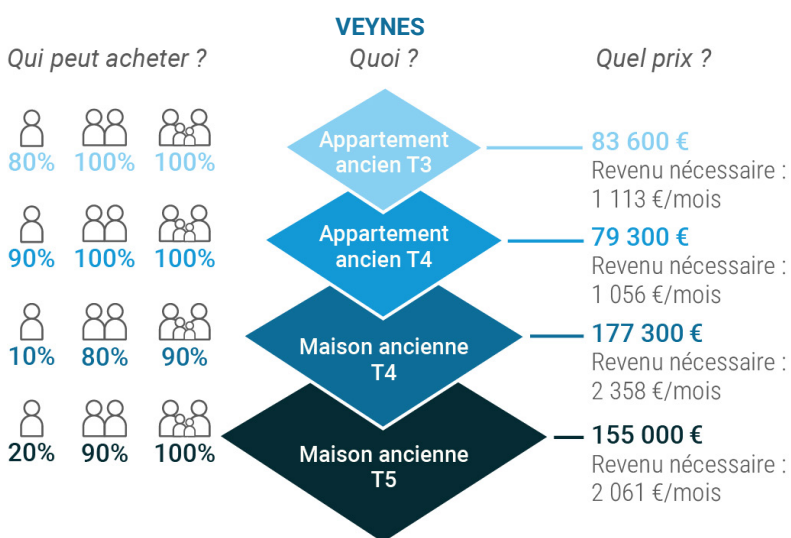


# 90%

des ménages constitués d'un couple sans enfant peut acheter un appartement T3 dans l'ancien à Gap

Le prix moyen de ce type de bien est 158 000€ et il est nécessaire d'avoir un revenu de 2 103€/mois pour pouvoir signer un emprunt.

Les profils étudiés : ménage 1 personne, couple sans enfant, couple avec deux enfants pour accession dans l'ancien, d'un T3 puis d'un T4 collectif et enfin toujours dans l'ancien d'un T4 puis T5 dans l'individuel.



Simulation : Apport (10%), Taux d'intérêt (3,35% - Janvier 2026) et durée de l'emprunt (25 ans), revenus disponibles des ménages de Gap et de Veynes.

Via : <https://www.lafinancepourtous.com/outils/calculateurs/calculateur-de-credit-immobilier/>

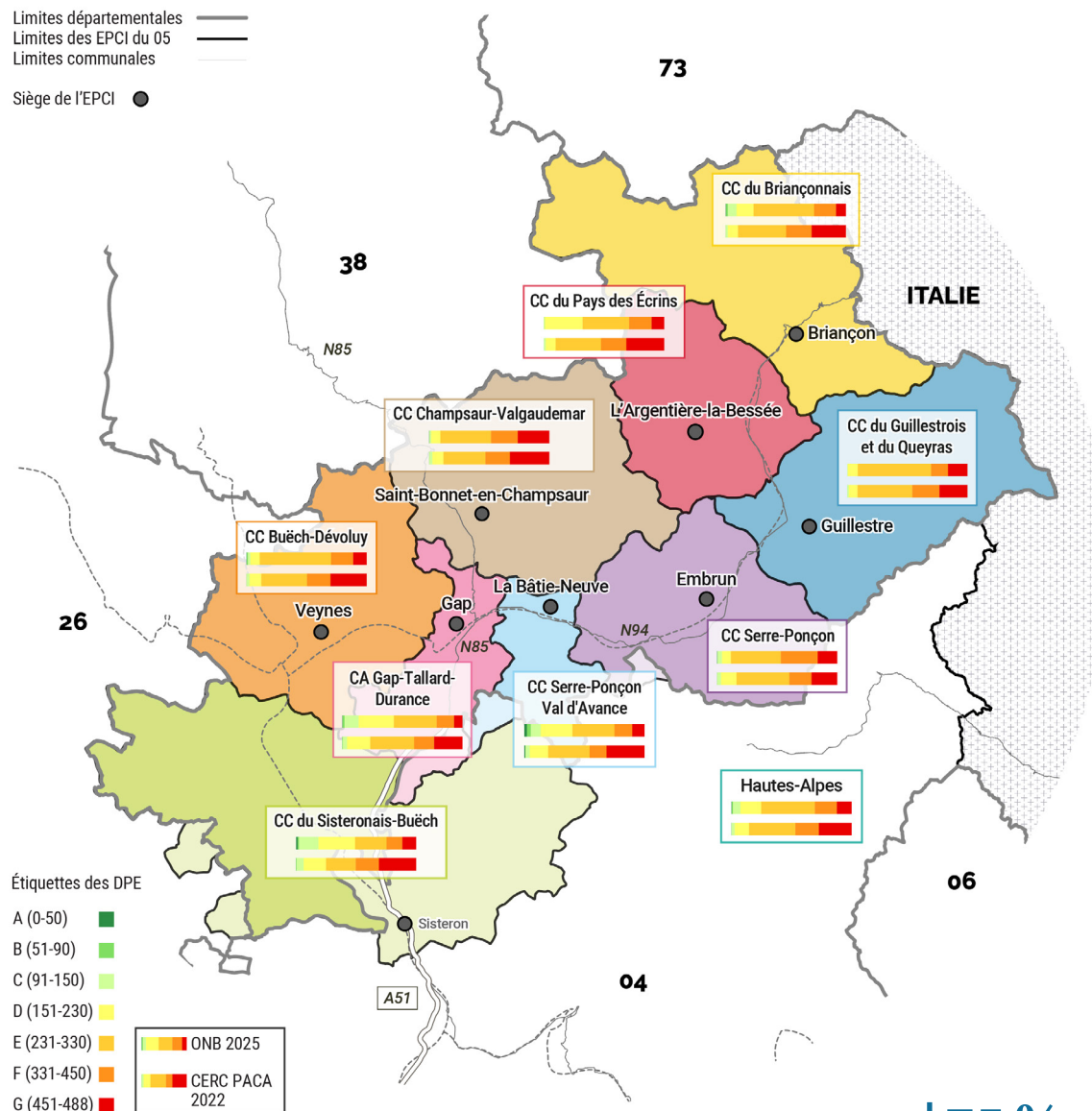
Sources : Filosofi 2021, DV3F 2023, Financepourtous.com



# 04. RÉNOVER LES LOGEMENTS

## A. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

### Une mauvaise performance énergétique des logements



**75 %**

des logements s'est vu attribuer la note E, F ou G

Le parc de logement du département est très massivement énergivore. Quel que soit l'EPCI, les étiquettes A et B sont quasi absentes sur le territoire.

La CC du Sisteronais-Buëch (45% d'étiquettes C et D), la CA Gap-Tallard-Durance (41%) et la CC du Pays des Écrins (39%) sont les EPCI où le parc est le moins énergivore. À l'inverse les CC Buëch-Dévoluy, du Guillestrois et du Queyras, du Champsaur-Valgaudemar et de CC Serre-Ponçon ont entre 90% et 91% de passoires thermiques.

#### ONB 2025 :

Avec l'Observatoire National des Bâtiments (ONB) qui développe des données sur le parc immobilier pour chaque bâtiment, des informations sur les Diagnostics de Performance Énergétique sont accessibles gratuitement. Les DPE de référence utilisés sont ceux issus de l'ADEME renseignés au moment des locations et des ventes de logements. Ces DPE dit de référence sont construits selon les règles suivantes

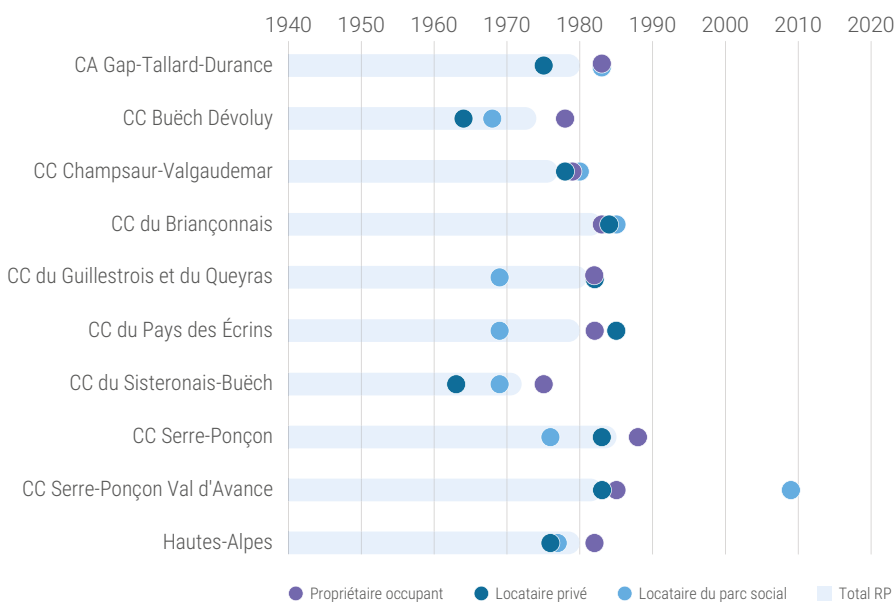
- S'il existe un ou plusieurs DPE au sein du bâtiment, il est retenu celui qui est le plus représenté ;
- Sinon, c'est l'étiquette la plus représentée parmi les DPE des logements de plus de 40 m<sup>2</sup> qui est retenu.

#### CERC PACA 2022 :

Localement, la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) PACA a été missionnée pour une modélisation du parc bâti et de ses consommations d'énergie. C'est ici la modélisation Siterre qui permet d'estimer la consommation énergétique de chaque logement. Celle-ci est réalisée sur un modèle de type Diagnostic de la Performance Énergétique (DPE – méthode 3CL) à partir des caractéristiques architecturales connues ou attribuées. Ces consommations sont ajustées à l'échelle de l'IRIS, à l'aide des données réelles de consommation des fournisseurs d'énergie. Le résultat de la modélisation est restitué à l'échelle intercommunale pour en garantir la fiabilité.

## B. LE POTENTIEL DE TRAVAUX ET D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

La moitié du parc de logements construite avant les réglementations thermiques est un enjeu sur le parc locatif privé



Année de construction du parc par statut d'occupation (FILOCOM 2022)

### 1980 :

année médiane de construction des résidences principales dans le département

Au niveau départemental, ce sont les locataires privés qui se logent globalement dans un parc plus ancien. En effet la médiane de construction des logements des locataires privés est de 1976. Le minimum atteint est de 1963-1964 pour les CC du Sisteronais-Buëch et du Buëch-Dévoluy. Le parc des locataires privés le plus récent se situe dans la CC du Briançonnais et la CC du Pays des Écrins (1984-1985).

L'année médiane de construction du parc social se calque sur celle du parc privé (1977) et évolue fortement entre la CC Buëch-Dévoluy (1968) et la CC Serre-Ponçon Val d'Avance (2009).

En ce qui concerne les propriétaires occupants ils se logent dans un parc plus récent (médiane de 1982). Cependant, à l'inverse des autres types d'occupation on retrouve une certaine homogénéité d'un EPCI à l'autre avec des écarts maximums de 13 ans entre la CC du Sisteronais-Buëch (1975) et la CC Serre-Ponçon (1988).

### Les copropriétés et les rénovations

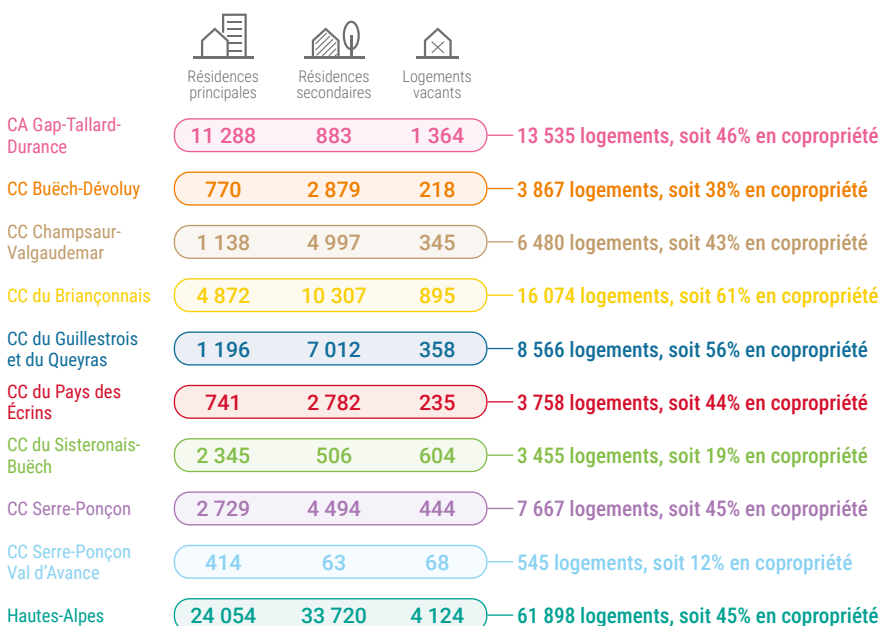
Afin de contribuer à l'entretien des copropriétés de nouvelles dispositions légales sont intervenues pour anticiper et mettre en place les rénovations nécessaires :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Collectif (entré en vigueur en 2025 pour les copropriétés ayant au moins 50 lots et qui va s'étendre aux copropriétés de moins de 50 lots en 2026) ;
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans depuis 2023 ;

- Le Fonds de Travaux ALUR Renforcé.

Le non-respect de ce calendrier expose les copropriétés au risque de dégradation, à la perte de valeur patrimoniale, et à terme, à l'interdiction de louer les lots les moins performants (interdiction progressive des logements F à partir de 2028, les logements G sont interdits quand à eux depuis 2025).

### La majorité des logements haut-alpins n'est pas dans une copropriété à l'exception de deux territoires



Nombre de logements en copropriété par catégorie de logements (FILOCOM 2022)

### 45%

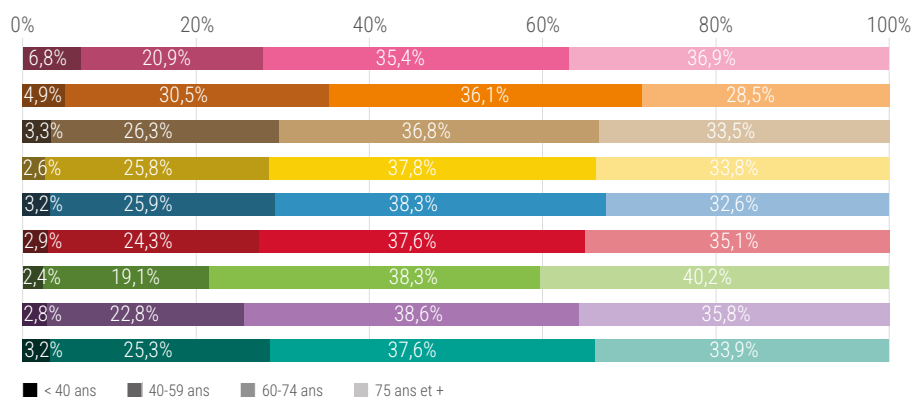
des logements en copropriété

C'est la CC du Briançonnais qui comptabilise le plus de logements en copropriétés suivie de la CC Guillestrois et du Queyras puis de la CA de Gap-Tallard-Durance, la CC Serre-Ponçon Val d'Avance et de la CC du Pays des Écrins.

À l'exception de Gap-Tallard-Durance toutes ces intercommunalités sont des territoires touristiques où les résidences secondaires sont essentiellement en collectif et en copropriété.

Parmi les logements en copropriété, plus de la moitié le sont en résidences secondaires.

## Les propriétaires des résidences secondaires des Hautes-Alpes plutôt âgés



Âge des propriétaires de résidences secondaires (FILOCOM 2022)

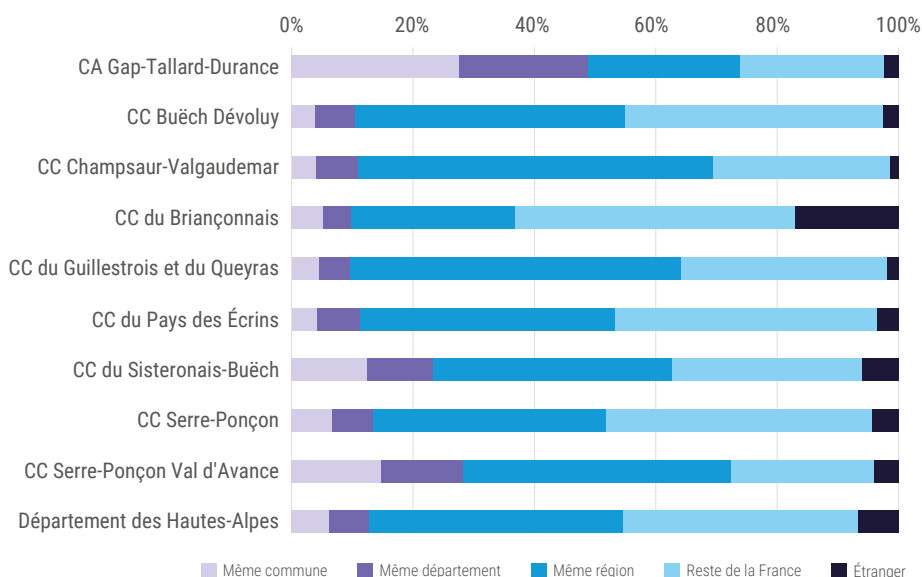
# 38%

des résidences secondaires propriété d'une personne ayant entre 60 et 74 ans

À la différence des logements vacants, les écarts de possession entre les classes d'âges sont plus marqués pour les résidences secondaires.

Près de 4 résidences secondaires sur 10 appartiennent à des 60-74 ans. Suivent ensuite les 75 ans et plus (34%) et les 40-59 ans (26%). Les moins de 40 ans arrivent loin derrière (3%).

## Des propriétaires de résidences secondaires venant très majoritairement de l'extérieur du département



Origine géographique des propriétaires de résidences secondaires (FILOCOM 2022)

# 42%

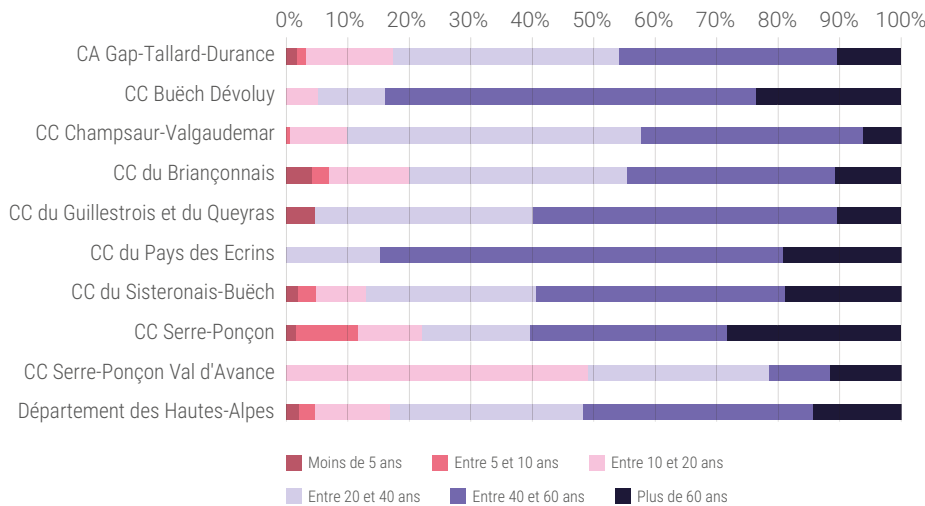
des résidences secondaires appartiennent à une personne qui réside dans un autre département de la région

Si les propriétaires de résidences secondaires habitent massivement dans un autre département de la région ou une autre région de France (81% en tout), les proportions sont très hétérogènes d'un EPCI à l'autre.

Deux EPCI se distinguent fortement en ayant des propriétaires plus locaux : la CA Gap-Tallard-Durance et la CC Serre-Ponçon Val d'Avance avec des parts respectives de 49% et 29% de propriétaires résidant dans le département (contre une moyenne de 13%).

Dans la CC du Briançonnais frontalière de l'Italie, 17% des résidences secondaires sont possédées par une personne étrangère.

## L'âge du parc social



Âge du parc social (RPLS 2023)

# 52%

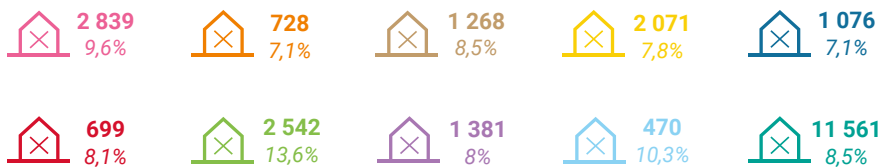
des logements du parc social ont été construits il y a plus de 40 ans

D'un EPCI à l'autre l'ancienneté du parc social varie du simple au double. Dans les CC Buëch-Dévoluy et du Pays des Écrins plus de huit logements sur dix ont été construits il y a plus de 40 ans.

La CA Gap-Tallard-Durance, et les CC Champsaur-Valgaudemar et du Briançonnais ont un parc ancien constituant entre 42% et 46% de leur parc social.

La CC Serre-Ponçon Val d'Avance se distingue par un parc bien plus récent : 49% de celui-ci a été construit entre 10 et 20 ans (contre en moyenne 12% pour les EPCI présents dans le département).

## Les logements vacants : un potentiel de 11 500 logements



Nombre et taux de logements vacants (FILOCOM 2022)

# 8,5%

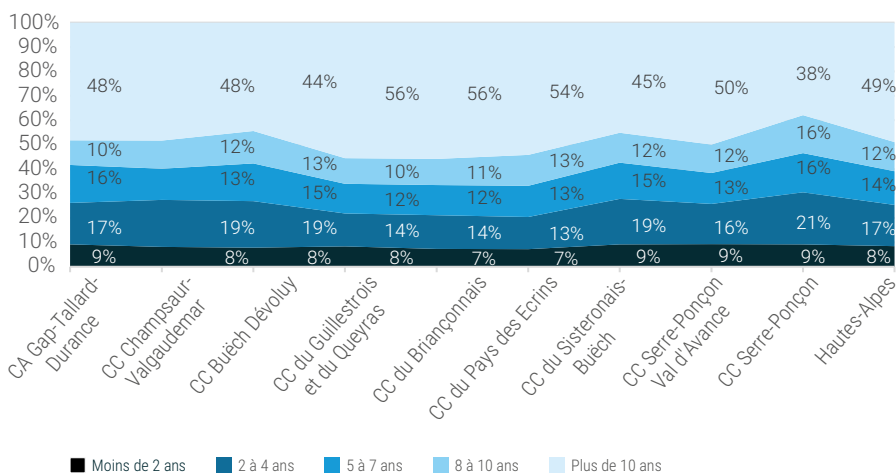
des logements du département sont vacants en 2022

Globalement les CC Buëch-Dévoluy, du Briançonnais, du Guillestrois et du Queyras, du Pays des Écrins et de Serre-Ponçon ont toutes une part inférieure à la moyenne départementale.

La CC Champsaur-Valgaudemar se positionne au niveau de la moyenne.

À l'inverse, la CA Gap-Tallard-Durance, la CC Serre-Ponçon Val d'Avance et surtout la CC du Sisteronais-Buëch ont des taux de vacance plus élevés.

## Des logements vacants majoritairement inoccupés depuis plus de 5 ans



Durée de la vacance (LOVAC 01/01/2025)

# 49%

des logements vacants le sont depuis plus de 10 ans

Un premier constat : il y a peu de logements vacants depuis un long moment dans les Hautes-Alpes.

En ce qui concerne l'ancienneté, près d'un logement sur deux l'est depuis plus de 10 ans. 17% du parc est vacant depuis une durée comprise entre 2 et 4 ans.



EPCI	Bailleur social/Société d'économie mixte	Autres personnes morales (y compris SCI)	Personnes physiques	Total du parc vacant
Hautes-Alpes	7,7%	22,1%	70,2%	100%

Répartition des logements vacants par type de propriétaire (FILOCOM 2022)

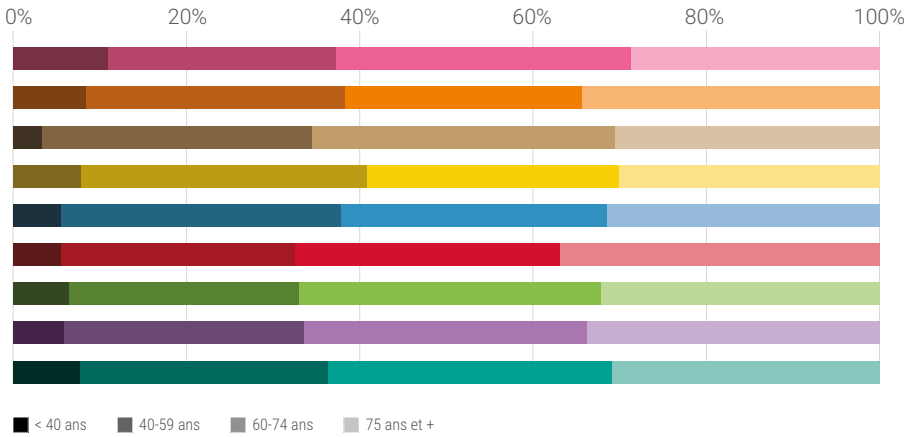
**70%**

du parc vacant appartient à une personne physique

Les personnes morales autre que les bailleurs sociaux et SEM constituent 22,1% des propriétaires.

Les bailleurs sociaux et SEM sont propriétaires de près de 8% des logements vacants.

## Des propriétaires de logements vacants âgés, mais moins que parmi les résidences secondaires



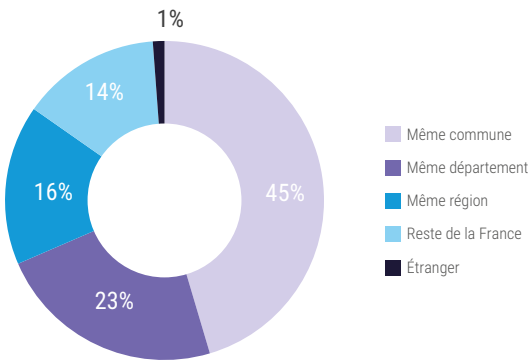
Répartition des logements vacants par âge des propriétaires

**8%**

seulement des logements vacants appartient à un propriétaire ayant moins de 40 ans

Globalement l'âge moyen des propriétaires est partagé équitablement entre les 40-59 ans, les 60-74 ans et les 75 ans et plus. Bien qu'homogène au niveau des EPCI, quelques petites particularités. Les propriétaires de logements vacants sont un peu plus jeunes dans la CA Gap-Tallard-Durance (11% contre une moyenne de 8%), ont un âge plus intermédiaire (40-59 ans) dans les CC du Briançonnais et du Guillestrois et du Queyras (32% contre 29% en moyenne) et sont plus âgés (75 ans et plus) dans la CC du Pays des Écrins (37% contre une moyenne de 31%).

## Les propriétaires de logements vacants sont locaux



Origine géographique des propriétaires de logements vacants (FILOCOM 2022)

**45%**

des propriétaires de logements vacants résident dans la même commune que le bien vacant

Près de 7 propriétaires physiques de logements vacants sur 10 résident dans le même département.

Cette proportion passe à près de 9 sur 10 résidant dans la région PACA.



## POUR ALLER PLUS LOIN

Afin d'exploiter les données LOVAC et d'encourager au déploiement de l'outil en ligne Zéro Logement Vacant, la DDT a financé une étude menée par l'ADIL 04-05 sur 3 territoires : CC du Pays des Écrins, CC Champsaur-Valgaudemar et CC du Guillestrois et du Queyras. L'objectif était d'avoir une photographie de la vacance réelle et d'aller vers les propriétaires pour les accompagner à remettre sur le marché ces logements.

L'étude s'est déroulée en trois étapes distinctes :

- 1. Analyse des données** (étude des fichiers fonciers, réalisations cartographiques et élaboration des outils) ;
- 2. Étude de terrain** (rencontres avec les élus locaux, visite de terrains et actualisation des fichiers fonciers) ;
- 3. Phase opérationnelle** (élaboration des plans d'actions, mise en œuvre et reporting).

Les résultats sont sans équivoque. Sur chacun des trois territoires la vacance réelle est bien en-deçà des données LOVAC (en moyenne 21% de logements réellement vacants) :

- La CC du Pays des Écrins : 130 logements réellement vacants sur un total de 619 identifiés dans la base de données LOVAC (soit une proportion de 21%) ;
- La CC Guillestrois Queyras : 270 logements réellement vacants sur un total de 1 887 identifiés dans la base de données (soit une proportion de 14%) ;

- La CC Champsaur Valgaudemar : 385 logements réellement vacants sur un total de 1 354 identifiés au départ (soit une proportion de 28%).

Sur ces 3 territoires proches de Gap-Tallard-Durance, les données LOVAC sur la vacance structurelle est surestimée d'environ 80% par rapport à la réalité de terrain.

Quels que soient les territoires, l'étude a identifié les principales raisons de la vacance des logements :

- peur de louer,
- besoin en rénovation globale,
- succession,
- mise à la vente.

La CC Sisteronais-Buëch s'engage également dans cette démarche.

Ces résultats viennent nuancer l'importance du potentiel de mobilisation des logements vacants.

## Les logements potentiellement indignes et les logements signalés via le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Résidences principales du parc privé	Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 2019	Taux de PPPI
20 767	884	4,3%
4 367	369	8,4%
5 338	483	9%
8 677	239	2,8%
4 081	200	4,9%
2 992	ss*	ss
11 377	1 096	9,6%
7 585	357	4,7%
3 167	ss	ss
68 351	3 532	5,2%

Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI 2019)

\*ss : secret statistique

Plus de **3 500** logements privés estimés potentiellement indigne en 2019

Dans le département 5,2% des résidences principales seraient du parc privé potentiellement indigne (2,8% dans la CC du Briançonnais, 9,6% dans la CC du Sisteronais-Buëch).

Près d'un habitant sur deux du parc privé potentiellement indigne est un propriétaire occupant tandis que 44% des habitants sont des locataires privés.

Ce parc pourrait concerner plus de 6 000 personnes dans le département. 48% de la population concernée est propriétaire occupante au niveau départemental. Les disparités sont toutefois importantes entre la CA Gap-Tallard-Durance (28,3%) et la CC Champsaur-Valgaudemar (61,7%).

Les 3 500 logements (source PPPI), sont des logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 estimés de qualité médiocre occupés par des ménages à bas revenus.

Par ailleurs, en 2024, 389 consultations juridiques ont été délivrées par l'ADIL 04/05 en matière de mal logement.

De plus, 80 situations signalées ont été enregistrées au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne des Hautes-Alpes au cours de l'année 2024. Entre 2019 et 2023 ce total s'échelonne entre 59 et 81 par an.

Près d'un signalement sur deux (39%) concerne la CA Gap-Tallard-Durance et un enregistrement sur 10 pour les CC Buëch-Dévoluy, CC du Briançonnais et CC Serre-Ponçon Val d'Avance.

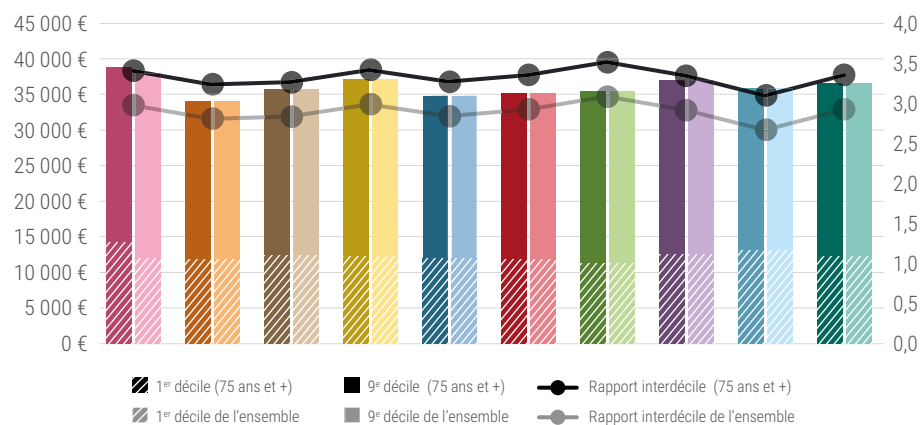
Les désordres signalés concernent davantage des problématiques d'humidité (49%), des désordres électriques (34%) et des désordres sur le bâti (15%).



# 05. OFFRIR DES LOGEMENTS AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

## A. LES SENIORS

### Les revenus des 75 ans et plus



Revenus disponibles par UC, 1<sup>er</sup> et 9<sup>e</sup> décile des ménages de 75 ans et plus (INSEE RP 2021)

Les ménages de 75 ans et plus les plus aisés déclarent des revenus disponibles

# 2,4 fois

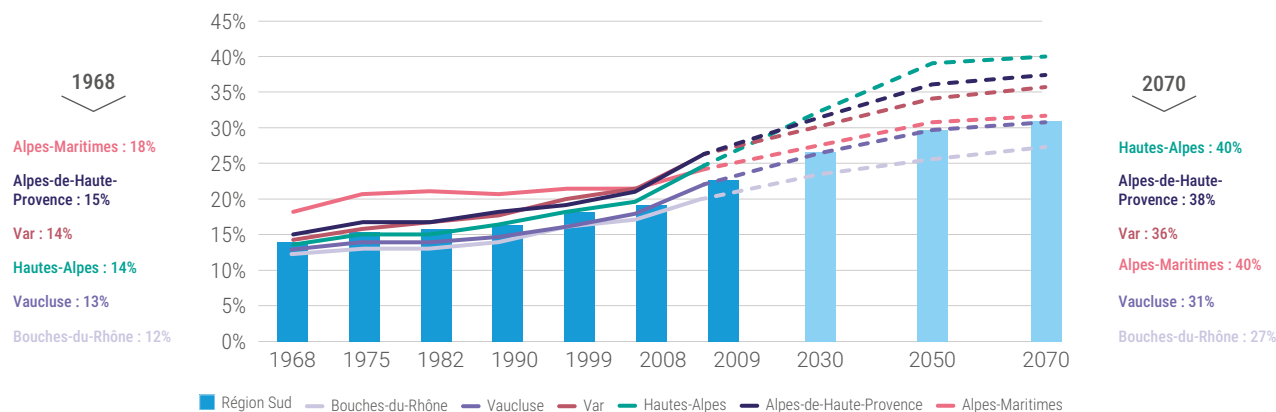
supérieurs aux plus précaires

Dans le département, les ménages des 75 ans et plus les plus précaires (1<sup>er</sup> décile) déclarent en moyenne des revenus disponibles légèrement supérieurs à l'ensemble des ménages (13 520€ contre 12 250€).

Les ménages âgés les plus aisés (9<sup>e</sup> décile) se positionnent au même niveau que ceux de l'ensemble des ménages.

En PACA, les ménages de 75 ans et plus sont plus riches et leur distribution est plus importante.

### Les Hautes-Alpes, le département où les seniors (65 ans et plus) seront bien plus représentés



Part dans la population totale des 65 ans et plus depuis 1968 et projection à 2070 (INSEE RP OMPHALE - Le vieillissement démographique en Région PACA, juillet 2024)

#### Éléments provenant du bilan 2024 de la Délégation locale de l'Anah des Hautes-Alpes :

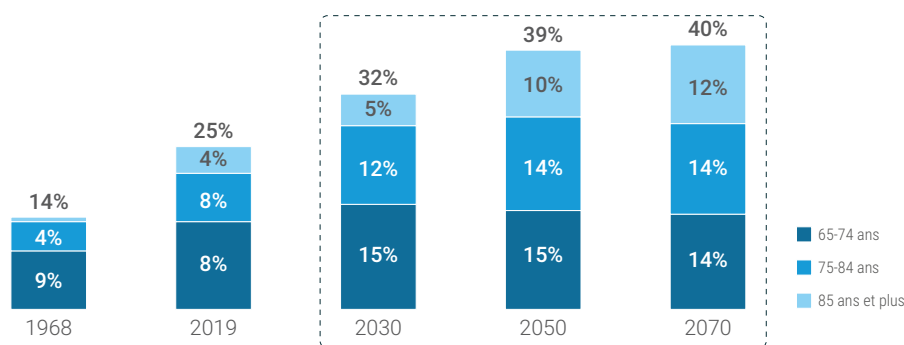
Le CRHH daté du 03/04/2024 fixait comme objectif un nombre de logement à améliorer pour des propriétaires occupants du type adaptation de logements à la perte d'autonomie de leurs occupants en raison du handicap ou du vieillissement à 122.

Cette même année, 121 logements répondant à cette problématique ont fait l'objet d'accords de subvention (soit un pourcentage d'atteinte d'objectif qui s'élève à 99%). La majorité de ces logements sont localisés dans le périmètre du PIG+.

Les demandes d'adaptation des logements portaient à 95% sur un besoin lié au vieillissement, contre 5% lié au handicap.



## À horizon 2050, les personnes dans le grand âge vont doubler



Part des seniors dans les départements par sous-classe d'âge, à l'horizon 2070 (INSEE RP OMPHALE - Le vieillissement démographique en Région PACA, juillet 2024)

À l'horizon 2070, les Hautes-Alpes connaîtraient une augmentation de

# 16 500 seniors

La classe d'âge des « 85 ans et plus » qui représente et représenterait près de 5% de la population aujourd'hui devrait doubler d'ici 2050 tandis que les 65-74 ans seraient moins représentés.

L'indice de vieillissement devrait fortement se dégrader dans les Hautes-Alpes avec un indice supérieur à 200 dès 2050 (soit plus de 200 seniors pour 100 jeunes).

### Définition indice de vieillissement :

Rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

## Les personnes âgées résident majoritairement chez elles ...

Selon de diagnostic territorial des personnes âgées réalisé par le département des Hautes-Alpes, 89% des 75 ans et plus vivent chez elle et 11% dans un établissement.

## ... et sont propriétaires de leur logement

Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires du parc social	Autres
75%	15%	8%	2%
82%	10%	9%	
86%	7%	7%	
79%	11%	8%	2%
87%	7%	6%	
85%	6%	9%	
78%	12%	5%	5%
81%	10%	6%	3%
82%	8%	10%	
80%	11%	5%	3%

Statut d'occupation des ménages des 75 ans et plus (FILOCOM 2022)

## 8 personnes âgées sur 10 vivent dans un bien qui leur appartient

Concernant les personnes âgées propriétaires de leur logement, c'est dans les EPCI montagnardes que les proportions sont les plus élevées (CC du Guillemois et du Queyras, CC Champsaur-Valgaudemar et CC du Pays des Écrins particulièrement). Les personnes âgées locataires du parc privé sont légèrement plus nombreuses dans la CA Gap-Tallard-Durance, CC du Sisteronais-Buëch et la CC du Briançonnais (là où le parc locatif est plus développé).

Enfin, quelque soit l'EPCI, la part de personnes âgées résidant dans un autre type d'occupation est toujours inférieure à 10%.

## Les structures d'hébergements et de logements dédiées aux personnes âgées

### Les résidences services

Les résidences services sont des ensembles de logements privatifs pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Elles sont gérées par des structures privées commerciales ou associatives. Il s'agit d'une offre commerciale relevant de l'initiative privée.

Ces résidences sont conçues pour des personnes âgées autonomes seules ou en couple qui ne peuvent plus ou ne veulent plus vivre à leur domicile classique. Elles s'adressent aux personnes qui souhaitent bénéficier d'un environnement plus sécurisé (conciergerie, gardiennage, domotique) et de services collectifs (restauration, ménage, animations...).

## 2 résidences services dans les Hautes-Alpes :

- Les Aiglons Blancs à Briançon (116 logements)
- Via Domitia à Gap (119 logements)



## Habitat inclusif

Source : Diagnostic Habitat inclusif, département des Hautes-Alpes 2025

L'habitat inclusif offre une solution entre le maintien à domicile isolé et la vie collective en établissement. Il est soutenu par le Conseil départemental des Hautes-Alpes. Il concerne les personnes de 65 ans et plus, ainsi que des personnes bénéficiant d'un droit ouvert à la Maison départementale des personnes handicapées ou d'une pension d'invalidité de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégorie délivrée par la Caisse Commune de Sécurité Sociale.

Dans le cadre de la programmation départementale et suite à un appel à manifestation d'intérêt de 2022, 15 projets ont été retenus, dont 7 localisés dans des communes urbaines (Gap, Briançon, Veynes, La Bâtie-Neuve, Saint-Bonnet-en-Champsaur, Tallard et L'Argentière-la-Bessée) et 4 dans des communes rurales (Espinasses, Saint-Firmin, Saint-Jean-Saint-Nicolas, Serres).

Parmi les 15 projets retenus :

- 2 projets pour 35 places destinées uniquement aux 65 ans et plus.
- 2 projets pour 14 bénéficiaires d'Aide à la vie partagée à destination du public uniquement en situation de handicap
- 11 projets pour 99 places à destination de projet à public mixte dont les personnes âgées.

Concernant le statut des habitants des projets retenus, ils sont majoritairement locataires ou sous locataires en logements individuels regroupés et il y a aussi 5 projets en colocation.

Entre 2023 et 2024, 4 programmes d'habitat inclusif de 28 places au total ont été livrés à Briançon, Gap, Tallard et Serres. Les « habitats inclusifs » des 3 dernières communes intègrent 7 places réservées au 65 ans et plus. Le reste est destiné aux personnes en situation de handicap ou souffrant de troubles psychiques.

## Familles Gouvernantes

Source : Diagnostic Habitat inclusif, département des Hautes-Alpes 2025

D'autres solutions sont envisagées ou déjà proposées sur le territoire. On peut citer le dispositif Famille Gouvernante qui vise les personnes en situation de handicap(s), les personnes âgées, les personnes en situation de précarité ou d'isolement. Les logements proposés sont soit des logements regroupés dans un même bâtiment, soit des colocations. En 2022, l'étude portée par l'UDAF des Hautes-Alpes sur ce dispositif visait à définir les besoins de logements partagés et accompagnés pour ces publics et les zones géographiques adaptées pour un éventuel

développement sur le département. Les zones géographiques prioritaires repérées sont Gap, Briançon, Guillestre, Embrun, Veynes, Serres, Tallard, et L'Argentière-la-Bessée, en raison de leur accessibilité aux services sociaux et médico-sociaux.

À ce jour, ces dispositifs ont été déployés dans le 05 pour des personnes en situation de handicap psychique avec un appartement pour 5 personnes à Gap et un autre à Veynes pour 4 personnes. Des projets sont à l'étude pour un déploiement de ce dispositif auprès de personnes âgées notamment.

## Les résidences autonomie

Pour qu'une résidence soit labellisée « résidence autonomie » par le département, elle doit respecter plusieurs obligations (notamment le fait d'avoir des loyers encadrés + projet social de l'établissement). Ces résidences sont essentiellement privées. Elles correspondent à des structures de « transit » avant la dépendance (EHPAD).

Dans les Hautes-Alpes, il existe actuellement une seule résidence autonomie, il s'agit du Foyer Soleil à Laragne-Montéglin géré par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune. Cet établissement peut accueillir 57 résidents.

## Les résidences médicalisées (ou EHPAD)

Les résidences médicalisées sont conçues pour accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou nécessitant un suivi médical régulier. Ces établissements assurent une prise en charge globale comprenant :

- Un hébergement sécurisé,
- Un service de restauration,
- Des soins médicaux adaptés,
- Une assistance personnalisée dans la réalisation des gestes du quotidien (aide à la toilette, à l'alimentation, à l'habillage...).

En 2024,

# 28 places

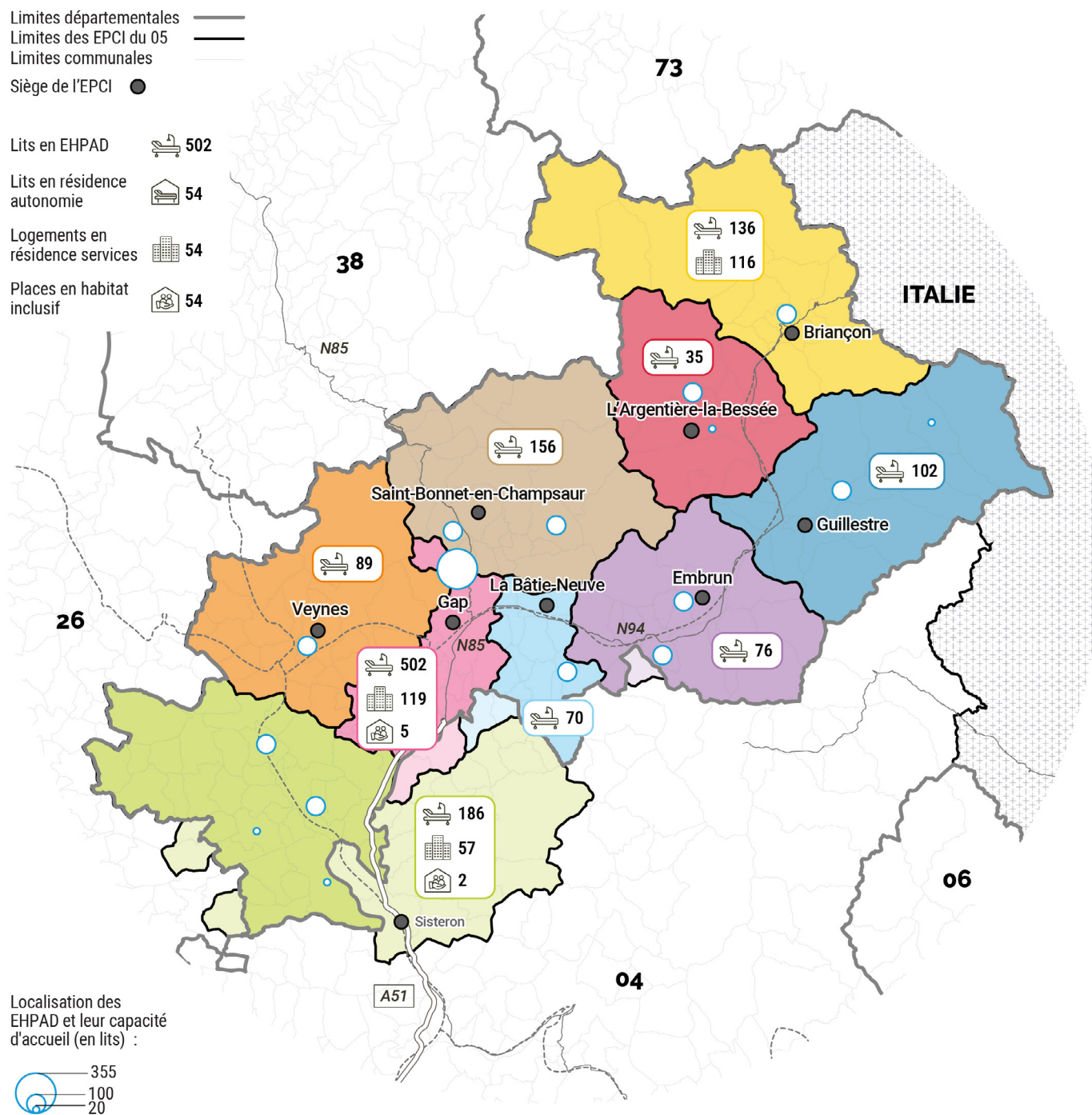
dont 7 places à destination des 65 ans et plus

**1** résidence autonomie :  
- le Foyer Soleil à Laragne-Montéglin (57 résidents)

Une nouvelle résidence autonomie « Arborescence » de 60 places est prévue à Gap. Actuellement en construction par un opérateur immobilier privé, elle sera gérée par l'OPH05. L'ouverture de cette résidence est programmée pour 2026.

**19** résidences médicalisées  
dans le département offrant entre 6 et 100 lits

## Localisation des structures d'hébergements et de logements dédiées aux personnes âgées



EPCI	Lits en EHPAD	Nombre de 75 ans ou plus (INSEE 2022)	Lits en EHPAD pour 1 000 personnes de 75 ans et plus
CA Gap-Tallard-Durance	502	6 458	78
CC Buëch-Dévoluy	89	1 212	73
CC Champsaur-Valgaudemar	156	1 437	109
CC du Briançonnais	136	1 986	68
CC du Guillestrois et du Queyras	102	898	114
CC du Pays des Écrins	35	656	53
CC du Sisteronais-Buëch	186	3 650	51
CC Serre-Ponçon	176	2 224	79
CC Serre-Ponçon Val d'Avance	70	791	88
<b>Hautes-Alpes</b>	<b>1 452</b>	<b>19 312</b>	<b>714</b>

Source : FINESS 2025, Conseil Départemental 05 2024

## Adaptation des logements au grand âge

### Le Schéma Départemental Unique des Solidarités (SDUS)

Ce schéma aborde la question de l'anticipation de la perte d'autonomie, le vieillissement de la population et l'inclusion des personnes en situation de handicap.

Avec un score de 3,74 en 2021 (contre 3,36 en 2015), l'état de vulnérabilité des personnes âgées s'accroît dans le département avec notamment une augmentation du recours à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (3 455 bénéficiaires APA en 2015 à 3 625 en 2021), dont deux tiers des bénéficiaires sont à domicile et un tiers en établissement. Parallèlement est constaté un ratio aidants/aidés qui diminue et la nécessité d'anticiper les accompagnements des professionnels pour compenser.

Le schéma prévoit par ailleurs l'anticipation d'un budget des politiques de l'autonomie, notamment tournées vers le domicile, avec un nouveau modèle d'organisation territoriale relatif aux Services Autonomie à Domicile (SAD) et aux Centres de Ressources Territoriaux (CRT) qui constituent des opportunités pour préparer le virage domiciliaire.

Il aborde la nécessaire prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées vivant seules : repérage des fragilités, prévention primaire, adaptation du logement, accompagnement social pour

rompre les situations d'isolement, grande dépendance... Avec une politique permettant un accès aux soins adapté de proximité qui reste un enjeu fort pour l'accompagnement de l'avancée en âge et une animation du réseau des aidants déjà structurée sur le territoire à poursuivre.

### La Charte Territoriale de Solidarité des Aînés

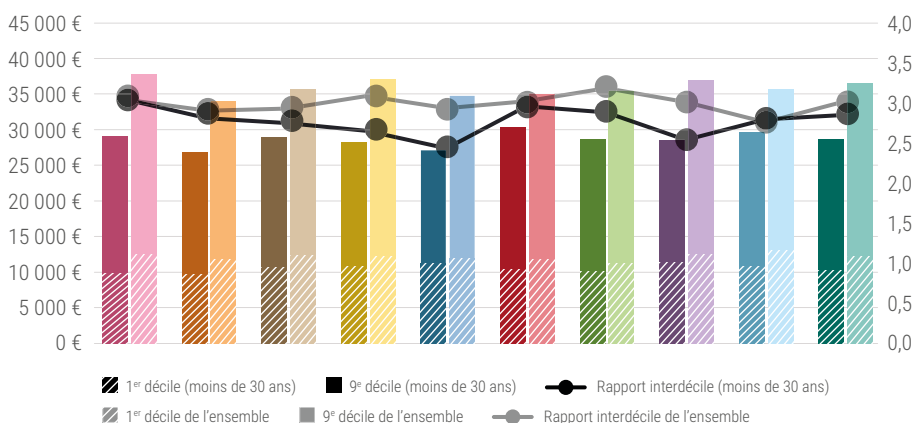
Par ailleurs la Charte Territoriale de solidarité des Aînés de la Mutualité Agricole (2018-2022) qui a réalisé un diagnostic partagé a relevé de nombreux enjeux sur le territoire de la Communauté de Communes Buëch-Dévoluy.

Parmi ces enjeux, le maintien à domicile, la prévention de la perte d'autonomie, la lutte contre l'isolement, le soutien aux aidants, la mobilité et l'accès aux services sont exprimés par les habitants.

Dans une enquête réalisée en 2019 auprès de 163 personnes de 60 ans et plus, 86 % d'entre eux se voient vivre dans leur logement actuel dans 5 ans, 12% dans un autre logement plus adapté et 7% en structure d'accueil. Parmi les enjeux prioritaires issus du diagnostic, a émergé le besoin de disposer d'hébergements intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD. En 2022, la Commune du Dévoluy a diligenté une étude de faisabilité réalisée par la Mutualité Française pour un projet de maison intergénérationnelle.

## B. LES JEUNES (MOINS DE 30 ANS)

### De plus faibles revenus chez les jeunes, quelque soit l'EPCI



Revenus disponibles par UC des jeunes (RP INSEE FILOSOFI 2021)

Concernant les revenus disponibles, les moins de 30 ans les plus précaires ont des revenus **2,8** fois inférieurs aux revenus des plus riches en 2021

Si au niveau départemental les moins de 30 du 9<sup>e</sup> décile déclarent des revenus disponibles 2,8 fois supérieurs à ceux du 1<sup>er</sup> décile, il y a des disparités relativement importantes d'un EPCI à un autre. En effet dans la CC du Guillemois et du Queyras pour cette classe d'âge l'écart est de 2,4 (contre 2,9 pour l'ensemble de la population). À l'inverse dans la CA Gap-Tallard-Durance et la CC du Pays des Écrins les écarts sont supérieurs à la moyenne départementale (respectivement 3 et 2,9).

Par ailleurs et comme vu précédemment c'est chez les jeunes que la pauvreté est la plus marquée. 22% d'entre eux vivent sous le seuil de précarité contre 14,7% pour l'ensemble des ménages des Hautes-Alpes.

### Deux résidences dédiées à l'accueil des jeunes

L'association BATIR loge les jeunes de 16 à 25 ans pour faciliter leur parcours professionnel et leur intégration. Les mensualités de location sont payées par les locataires sous forme de redevances.

Dans les Hautes-Alpes, l'association gère les résidences Habitat Jeunes de Gap (118 places) et de l'Argentière-la-Bessée, Logis des Jeunes des Écrins (25 places). Le Foyer des Jeunes Travailleurs de Briançon a changé de destination.

La résidence de Gap est composée de chambres individuelles et à partager. 2 colocations étudiantes sont par ailleurs comptées.

L'occupation de cette résidence relève pour l'essentiel des jeunes alternants qui suivent leur formation initiale ou dont l'employeur est basé à Gap. La durée des séjours est de 4 à 6 mois en moyenne et s'échelonne de 2 mois à 4 ans.

La rénovation de la résidence de Gap est à l'étude, celle de l'Argentière-la-Bessée a bénéficié d'une réhabilitation en 2004.

Des besoins sur ce type de structure sont identifiées sur le Briançonnais et l'Embrunais.



## C. LES SAISONNIERS

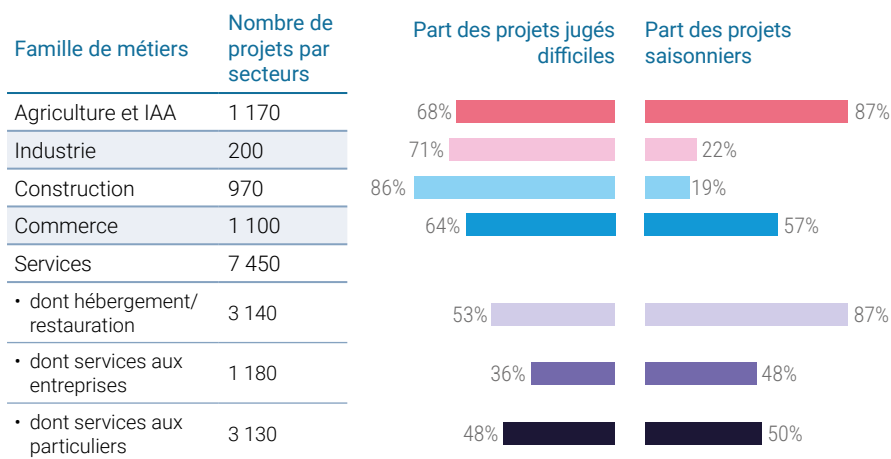
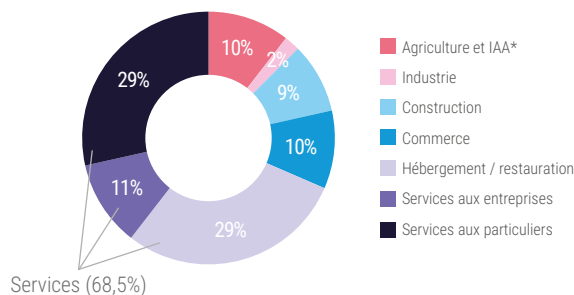
**Le besoin en main d'œuvre** (Source : Enquête sur les besoins en main d'œuvre en 2024 - France Travail)

### Les services, un secteur à fort potentiel de recrutement

Les activités de services rassemblent 7 450 projets de recrutement soit 68,5% de propositions du territoire (65% pour la région).

Parmi celles-ci, l'hébergement/restauration et les services aux particuliers couvrent respectivement 29% et 28,5% des intentions d'embauche.

Les branches d'activité les plus représentées sont l'hébergement/restauration (29% des projets), les autres activités de services (13%) et la santé humaine et action sociale (10%).



# 10 890

projets de recrutement

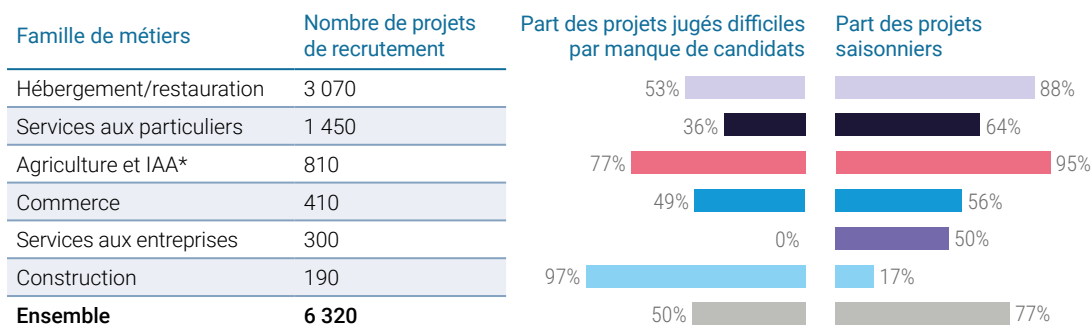
62% des intentions d'embauche sont liées à une activité saisonnière

36% des établissements envisagent au moins un recrutement en 2023

56% des projets de recrutement sont jugés difficiles par les employeurs

1 250 serveurs de cafés restaurants recherchés

### Les 15 principales familles de métiers recherchées par les employeurs



Parmi les besoins en main d'œuvre recensés en 2023, les 15 familles de métiers les plus recherchés concernent plus de la moitié des intentions d'embauche, soit 57% des projets de recrutement. Ils présentent un ressenti de difficultés à recruter plus bas (50%) que celui des 217 familles de métiers du questionnaire (56%).

La saisonnalité des principales familles de métiers en recrutement est élevée : 77% des projets de ces 15 familles de

métiers sont saisonniers contre seulement 60% pour l'ensemble des 217 familles de métiers du questionnaire.

Au sein de ces 15 familles de métiers, celles de l'hébergement/restauration et les métiers de services aux particuliers et à la collectivité comptent parmi les plus recherchés. Viennent ensuite ceux de l'agriculture, de la vente/commerce, des arts, spectacles et de la construction.

## Les obligations réglementaires et les actions mises en place sur l'évaluation des besoins et des actions mises en place

Dans les Hautes-Alpes, 46 communes sont actuellement classées comme communes touristiques.

40 de ces communes ont signé une convention communale pour le logement des travailleurs saisonniers. La DDT accompagne ces communes, dans les différents stades d'élaboration ou de renouvellement des conventions.

37 communes doivent procéder au renouvellement de leur 1<sup>re</sup> convention (conclues entre 2019 et 2021), suite au

décalage réglementaire de 3 ans et après réalisation d'un bilan. Les communes ayant procédé au renouvellement de leurs conventions sont les suivantes :

- Les 3 communes concernées dans le Briançonnais et élaboration d'une 1<sup>re</sup> convention pour Briançon en 2024 ;
- Les 10 communes de la communauté de communes du Guillestrois-Queyras ;
- La commune d'Orcières.

## D. LES GENS DU VOYAGE

### Répartition des équipements dédiés à l'accueil des gens du voyage

Communes	Type d'équipement	Nombre de places	Emplacements existants
Gap (CA Gap-Tallard-Durance)	Aire d'accueil	20	10 (depuis 2001)
Embrun (CC de Serre-Ponçon)	Aire d'accueil	40	20 (depuis 2010)
Gap (CA Gap-Tallard-Durance)	Aire de grand passage	80 caravanes possibles	-

À ces trois équipements, l'aire d'accueil de 15 places à Briançon a récemment été livrée. D'après les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2020-2026 (SDAGV), les deux aires d'accueil de Gap et Embrun doivent faire l'objet d'une rénovation afin de se rapprocher des standards d'usage de ce type d'équipement. La capacité de ces deux aires est jugée suffisante.

Concernant l'aire de grand passage de Gap, les prescriptions font état d'une nécessité de déplacement corrélée à une capacité qui doit être revue à la hausse (passage de 80 à 200 caravanes).

### Phénomène de sédentarisation et solutions habitat et logement

Une opération en PLAI de 6 logements existe à Briançon. Un Terrain Familial Locatif Public de 12 emplacements est compté à Gap. Des relogements ponctuels dans des logements collectifs ou des pavillons en particulier sur Gap et Briançon sont recensés. Au-delà des opérations réalisées, plusieurs types de sédentarisation hors du cadre réglementaire persistent :

Les enjeux et prescriptions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2026 précise :

- l'inscription sur la CA de Gap-Tallard-Durance pour la réalisation de 4 à 6 terrains familiaux en direction des ménages décohabitants du terrain locatif familial existant ;

- l'inscription de la CC du Briançonnais pour la réalisation de 2 à 4 terrains familiaux en direction des ménages installés sur le terrain provisoire de Briançon en période hivernale ;
- l'inscription de la CC du Buëch-Dévoluy pour la réalisation de 2 à 3 terrains familiaux en direction des ménages en demande de sédentarisation sur la commune de Veynes ;
- l'inscription de la CC de Serre-Ponçon pour la réalisation de 2 à 3 terrains familiaux en direction d'un ménage en voie de sédentarisation sur l'aire d'accueil d'Embrun ainsi que de ses accompagnants certains au regard de leur âge ;
- la réalisation de 2 terrains familiaux en direction des ménages en demande de sédentarisation sur la commune de Chorges.

Les principales caractéristiques des terrains familiaux locatifs :

1. La place de résidence mobile dispose d'une superficie minimum de 75 m<sup>2</sup>, hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement des véhicules et circulations internes du terrain.
2. Le terrain est clôturé et dispose :
  - Au minimum de deux places et d'un espace réservé au stationnement contigu à chaque place et sa capacité est d'au moins deux véhicules ;
  - De points d'eau et prises électriques extérieures dont le débit et la puissance sont suffisants pour des résidences mobiles ;

- De compteurs individuels pour l'eau et l'électricité ;
- D'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles qui intègre au moins un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance. Leur accès doit être possible depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour ;
- D'une pièce destinée au séjour. Elle comporte les éléments d'équipements et de confort suivants : un espace de cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide / un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

## E. LES PERSONNES EN FRAGILITÉS SOCIALES

### Répartition des logements dédiés aux personnes en fragilités sociales

Le département est couvert par 3 structures de type résidence sociale, résidence accueil et pension de famille détaillées

Communes et capacités	Total logements	Résidence accueil	Résidence sociale	Pension de famille	Type
Laragne Paramar existant	25	24 + 1 ch de veille	–	–	T1 + T1 bis
Gap Tamaris existant	42	–	18	24	T1 P + T1 bis
Briançon Les Peupliers - agréé en 2024	41	12	–	10	T1 P + T1 bis
Briançon L'Épicéa transfo FJT en RS 01/03/2025	36	–	26	114	T1 P + T1 bis
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>63</b>	

Couverture du département en résidences sociales

#### Quelques définitions

**Une résidence accueil** est une forme de pension de famille destinée à accueillir des personnes souffrant de handicap psychique.

**Une résidence sociale** est une structure permettant d'héberger, pour une durée limitée, des personnes ne pouvant accéder à un logement autonome pour des raisons multiples.

**Une pension de famille** est une déclinaison de la résidence sociale destinée à accueillir de façon durable des personnes aux ressources très faibles et fortement désocialisées. La durée d'hébergement est illimitée.

Le point commun de ces structures est la nécessité d'un accompagnement social, assuré dans le cas de ce projet par une équipe d'hôtes comprenant notamment 2 travailleurs sociaux et un animateur socio-culturel.

#### Autres actions en faveur des publics en fragilités sociales :

Financement d'un logement en PLAI adapté avec « Habitat et Humanisme » à Gap.

Les subventions à destination du logement locatif social notamment en PLAI (57 logements sociaux type PLAI ont bénéficié d'un agrément en 2024 dans le département dont 42 « logements sociaux d'intégration »)

Poursuite des investissements dans la construction de LLS.

# GLOSSAIRE

**ADIL 04/05** : Agence Départementale d'Information au Logement 04 et 05

**ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

**AVP** : Aide à la Vie Partagée

**CC** : Communauté de Communes

**CERC** : Cellule Économique Régionale de la Construction

**CRHH** : Comité Régional Habitat et Hébergement

**CRT** : Centre de Ressource Territorial

**DPE** : Diagnostic de performance énergétique

**EHPAD** : Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**LOVAC** : Logements vacants

**OCDE** : Organisation de Coopération et de Développement

**PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

**PIG+** : Programme d'Intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**SAD** : Service Autonomie à Domicile

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

**SDUS** : Schéma Départemental Unique des Solidarités

**UC** : Unité de consommation

**UDAF** : Union Départementale des Associations Familiales

**USLD** : Unité de Soins Longue Durée

**ZLV** : Dispositif Zéro Logement Vacant



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des  
Territoires des Hautes-Alpes**

Service de l'aménagement soutenable /  
Unité logement-accessibilité

3 Place du Champsaur,  
BP 50 026 05001 GAP CEDEX

[www.hautes-alpes.gouv.fr](http://www.hautes-alpes.gouv.fr)

[ddt-sas@hautes-alpes.gouv.fr](mailto:ddt-sas@hautes-alpes.gouv.fr)

04 92 40 36 40



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

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

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

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

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

07 75 66 76 94