Panorama Emploi Logement 04

Rapport complet, décembre 2025

PRÉFÈTE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE
Liberté
Égalité
Fraternité

ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

aupa
AGENCE D'URBANISME
PAYS DAX-DU-FRANCE

sommaire

INTRODUCTION 4

1. DIAGNOSTIC TRANSVERSAL ET FOCUS SUR LES PUBLICS « CIBLES » (ACTIFS/SAISONNIERS/SENIORS) 5

1.1. Les dynamiques démographiques 6
1.1.1. Un territoire faiblement occupé 6
1.1.2. Une croissance alimentée par l'apport de populations extérieures 6
1.1.3. Une population vieillissante, des enjeux en matière d'hébergement 8

1.2. Les dynamiques liées au développement économique 9
1.2.1. Une polarisation de l'emploi et de la dynamique sur les grandes villes 9
1.2.2. Une concentration des nouveaux actifs dans l'Ouest du département 11
1.2.3. Des dynamiques de l'emploi et des actifs contrastées sur le département 12
1.2.4. Structure du tissu économique 13
1.2.5. Le rôle des grands employeurs dans l'économie locale 13

1.3. Une fonction touristique structurante 15
1.3.1. Un parc de logement dédié au tourisme développé et concentré géographiquement 15
1.3.2. Des périodes de forte affluence et des ailes de saison dynamiques 17
1.3.3. Une mise en marché limitée du parc de résidences secondaires 18
1.3.4. Les besoins en main-d'œuvre fortement marqués par la saisonnalité 19
1.3.5. Une forte demande de main-d'œuvre saisonnière dans le monde agricole 20

1.4. Les dynamiques en matière de logement 20
1.4.1. Des dynamiques d'habitat marquées par la dualité résidentiel/touristique 20
1.4.2. Une part importante de grands logements et de propriétaires 22
1.4.3. Une production de logements concentrée et marquée par un recentrage sur l'habitat individuel 23
1.4.4. Un marché immobilier contrasté, entre tensions localisées et fragilités centrales 24
1.4.5. Les seniors et leurs conditions de logement 25
1.4.6. Capacité d'hébergement dans les différentes structures publiques pour seniors 25

1.5. Les dynamiques liées aux déplacements 26
1.5.1. Des déplacements domicile travail qui s'étirent dans la vallée de la Durance 26
1.5.2. Un impact relativement réduit du télétravail sur les déplacements dans le 04 28

2. LOGEMENT DES ACTIFS ET DES SENIORS : PROPOSITIONS D'ACTIONS À DÉPLOYER OU CONFORTER PRIORITAIREMENT 30

2.1. Le logement des travailleurs saisonniers 30

2.1.1. Les principaux constats partagés en atelier sur le logement des saisonniers 30

2.1.2. Vingt actions envisagées en faveur du logement des travailleurs saisonniers 32

2.1.3. Sept actions à promouvoir en priorité en faveur du logement des travailleurs saisonniers 34

2.2. Le logement des seniors 37

2.2.1. Les principaux constats partagés en atelier 37

2.2.2. Vingt-trois actions envisagées en faveur du logement des seniors 38

2.1.3. Neuf actions à promouvoir en priorité en faveur du logement des seniors 38

2.3. Le logement des actifs 43

2.3.1. Les principaux constats partagés en atelier 43

2.3.2. Vingt-sept actions envisagées en faveur du logement des actifs 44

2.3.3. Douze actions prioritaires pour assurer le logement des salariés 45

2.4. Localisation des actions prioritaires du panorama emploi-logement 04 ..... **50**

introduction

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

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

- Attractivité emploi logement
- Tourisme et saisonniers
- Silver Economy

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

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

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

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

Ce document a pour objet de restituer:

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

Poster panorama Emploi-Logement 04

Synthèse du rapport

1 Diagnostic transversal et focus sur les publics « cibles » (actifs/saisonniers/seniors)

Le territoire d'étude

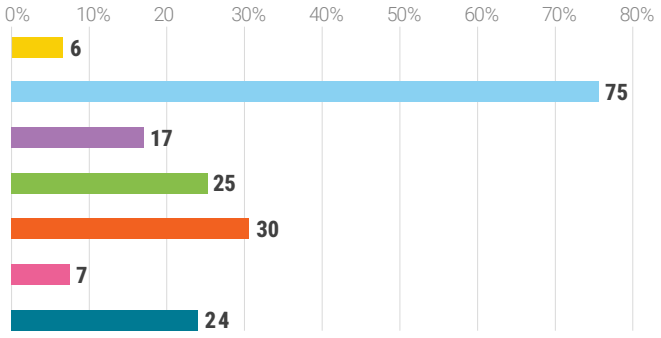
Les 6 territoires supports des Contrats pour la réussite de la transition écologique (CRTE) des Alpes-de-Haute-Provence. Les couleurs présentes dans les graphiques correspondent à ces territoires.

1.1. Les dynamiques démographiques

Le département des Alpes-de-Haute-Provence comptait 166 000 habitants en 2021. Ce chiffre s'élève à 181 000 habitants en incluant les communes, hors du département, intégrées aux périmètres des six Contrats pour la Réussite de la Transition Écologique (CRTE) étudiés dans ce panorama. Le CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence dépasse les limites administratives du département, avec près de la moitié de sa superficie située hors des Alpes-de-Haute-Provence et la commune de Vinon-sur-Verdon, bien qu'intégrée à l'un des CRTE étudiés, est dans le Var.

1.1.1. Un territoire faiblement occupé

Le territoire présente une densité moyenne de 24 habitants au kilomètre carré, ce qui place les Alpes-de-Haute-Provence parmi les départements les moins densément peuplés de France (la moyenne nationale étant de 124 habitants/km²). Toutefois, cette densité masque d'importants contrastes internes. L'EPCI Durance-Lubéron-Verdon Agglomération présente la plus forte densité (75 habitants/km²),trois fois plus élevée que la moyenne départementale et les zones de montagne sont les plus faiblement peuplées.



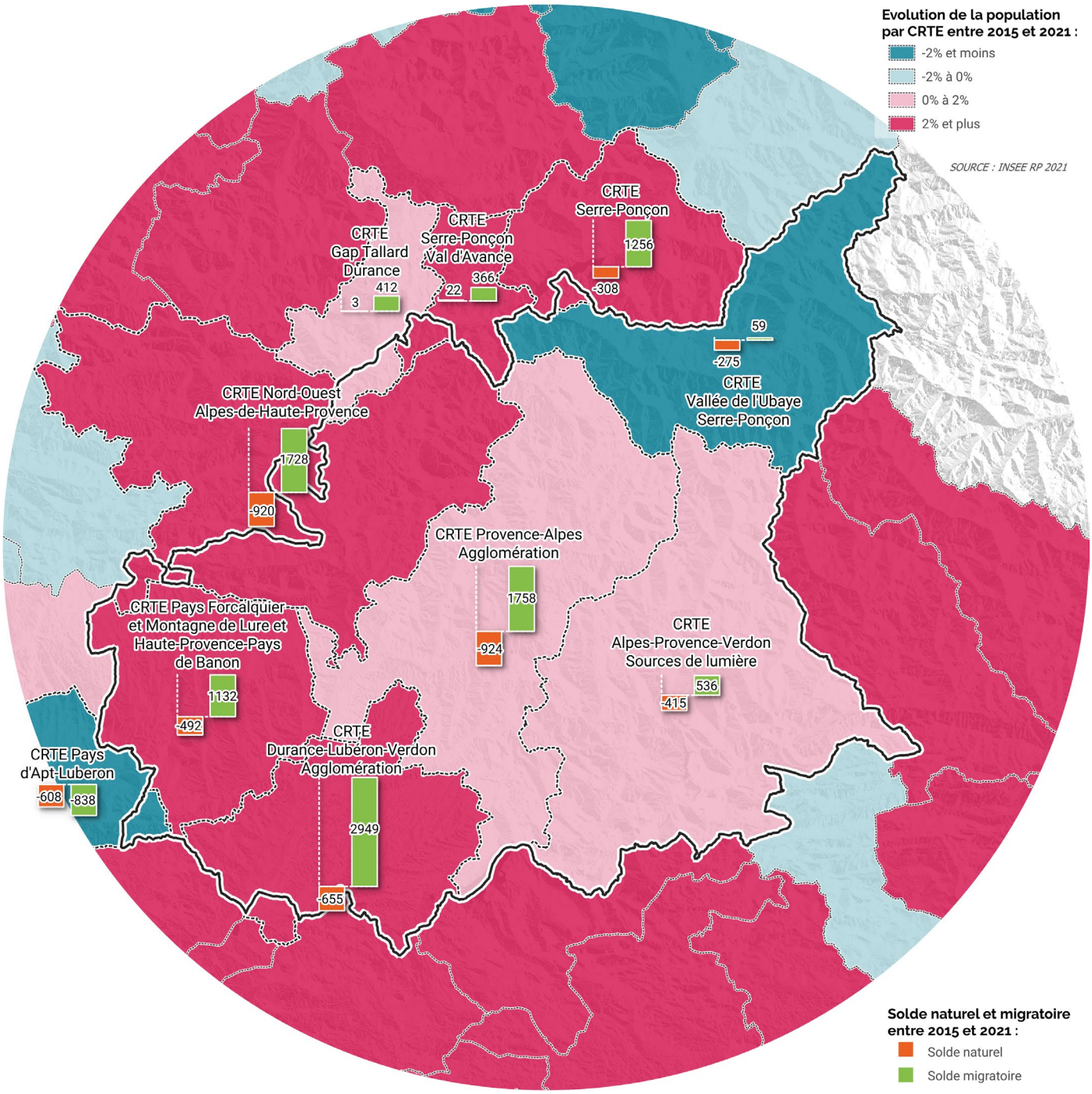
Densité de population (nombre d'habitants au km²) – *Source : INSEE RP 2021*

1.1.2. Une croissance alimentée par l'apport de populations extérieures

Sur la période récente (2015-2021), la population départementale a connu une croissance modérée, de +0,4 % par an (comme pour la Région PACA), soit un gain net d'environ 4 000 habitants en six ans. Tous les autres départements de la Région connaissent des croissances similaires (entre +0,3 et +0,4), à l'exception du Var où elle a été de +0,7% par an. À l'échelle des CRTE, les dynamiques les plus fortes se concentrent le long de la vallée de la Durance, de Manosque à Sisteron, des dynamiques que l'on retrouve dans le Nord des Bouches du Rhône, le Haut Var et, plus au Nord, dans les Hautes Alpes.

Cette croissance repose exclusivement sur des flux migratoires positifs, c'est-à-dire que les personnes qui se sont installées dans le département sont plus nombreuses que les personnes qui le quittent. Concomittament, les soldes naturels sont, dans tous les CRTE étudiés, négatifs. En d'autres termes, les décès sont plus nombreux que les naissances sur l'ensemble du territoire. Seule la Vallée de l'Ubaye - Serre-Ponçon enregistre un solde global négatif, du fait d'un déficit naturel marqué et d'un solde migratoire qui ne parvient pas à le compenser.

CRTE Alpes-Provence-Verdon Sources de Lumière
CRTE Durance Lubéron Verdon Agglomération
CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence
CRTE Pays Forcalquier et montagne de Lure et Haute-Provence-Pays de Banon
CRTE Provence-Alpes-Agglomération
CRTE Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon
Département Alpes-de-Haute-Provence



Évolution de la population, soldes migratoire et naturel entre 2015 et 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

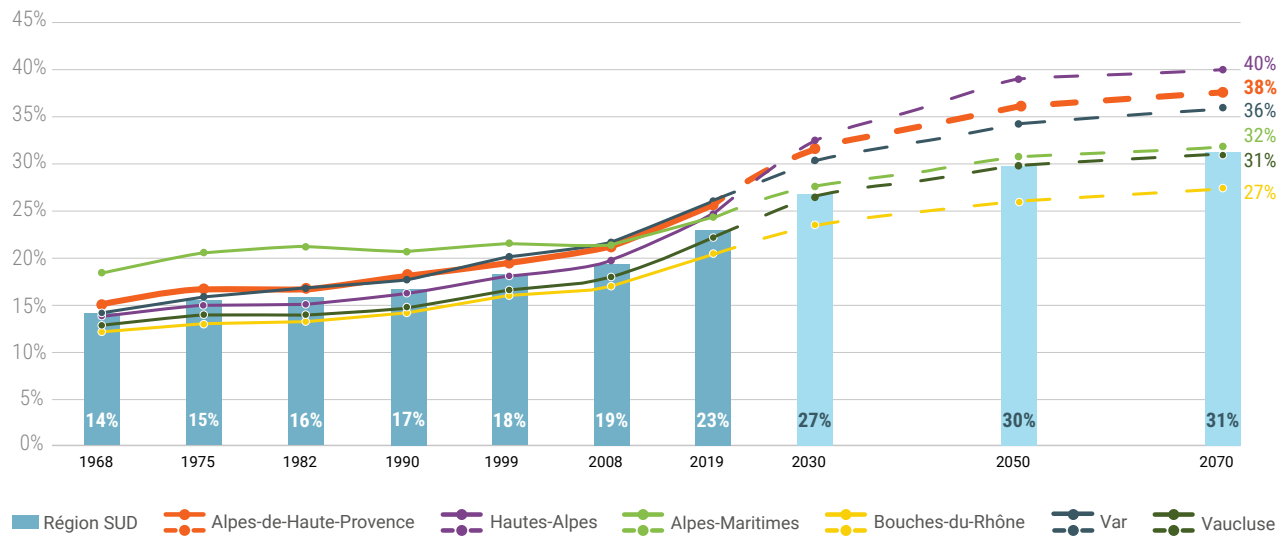
1.1.3. Une population vieillissante, des enjeux en matière d'hébergement

Le vieillissement démographique constitue un enjeu central dans les Alpes-de-Haute-Provence. En 2021, le département comptait 56 800 habitants âgés de 60 ans et plus, soit 34,2 % de la population totale. Ce taux est significativement supérieur à la moyenne régionale (29,8 %), alors même que la région Provence-Alpes-Côte d'Azur figure parmi les plus âgées de France.

Les projections démographiques à l'horizon 2030 et 2050 confirment la tendance au vieillissement : la part des plus de 65 ans, qui représentait 26 % de la population en 2019 devrait atteindre 32 % en 2030, puis 36 % en 2050.

Cette évolution démographique aura des incidences fortes sur les besoins en matière d'offre de soins et de services, de logement et de mobilité et plus généralement d'aménagement du territoire.

Face à ces perspectives, il est essentiel d'anticiper les besoins en logements liés au vieillissement. Cela implique le développement de solutions pour favoriser le maintien à domicile dans des conditions adaptées (logements accessibles, services de proximité, aides à domicile…), mais aussi la diversification de l'offre résidentielle pour les seniors : résidences autonomie, habitats inclusifs, solutions alternatives à l'EHPAD ou aux structures médicalisées... L'enjeu est triple : répondre à la demande croissante, garantir une qualité de vie digne des aînés sur l'ensemble du territoire et contribuer à l'aménagement des espaces ruraux.

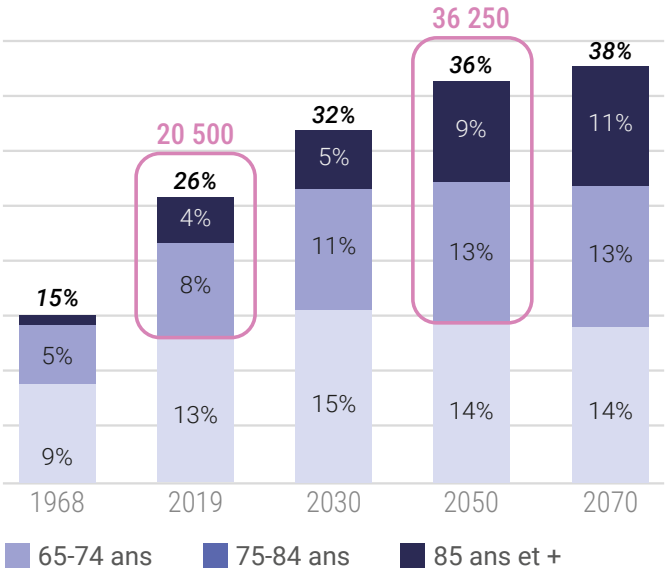


Évolution de la part des seniors de plus de 65 ans par département et projections à 2070 – *Source : Le vieillissement démographique en Région PACA – Agences d'urbanisme – Juillet 2024 / Données INSEE RP2019, Scénario central OMPHALE pour les projections*

Si la part des 65-74 ans dans la population devrait rester relativement stable, les évolutions attendues sont beaucoup plus marquées pour les tranches d'âge supérieures :

- Les 75-84 ans passeront de 8 % à 13 % de la population entre 2019 et 2070, soit de 13 700 à 21 400 personnes (+5 points). Cette tranche d'âge nécessite souvent des solutions intermédiaires, avant une éventuelle entrée en établissement.
- Les 85 ans et plus passeront de 4 % à 11 %, soit un doublement en effectifs de 6 800 à 15 000 personnes. Ce groupe est particulièrement concerné par des situations de grande dépendance nécessitant des logements voire des hébergements spécialisés (EHPAD, unités Alzheimer, etc.).

En terme de logements, ces évolutions posent un enjeu fort d'anticipation : il s'agit à la fois de développer des alternatives au placement en établissement pour les 75-84 ans (résidences autonomie, habitats partagés, adaptation du domicile…) et de renforcer l'offre d'hébergement médicalisé pour répondre aux besoins croissants des plus de 85 ans.



Répartition des 65 ans et plus par tranche d'âge en 1968, 2019 et projection à 2070 dans le 04 – *Source : INSEE RP 2019 et projections Omphale scénario médian*

1.2. Les dynamiques liées au développement économique

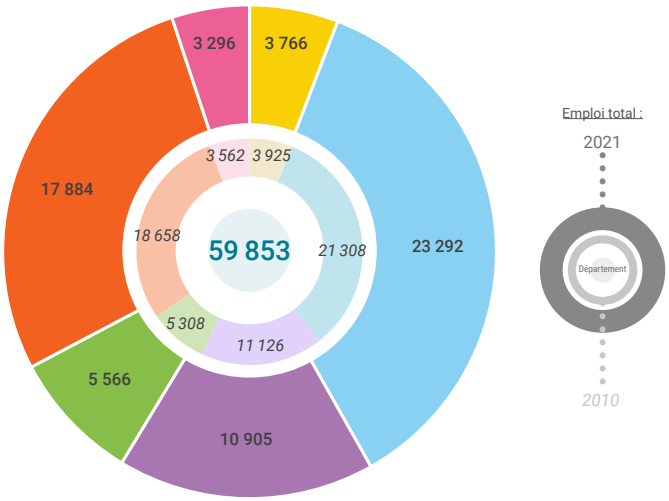
1.2.1. Une polarisation de l'emploi et de la dynamique sur les grandes villes

Le département des Alpes-de-Haute-Provence comptait environ 60 600 emplois en 2021, soit une progression de 2 500 emplois en six ans. En prenant en compte les six CRTE du périmètre d'étude, ce total atteint près de 65 000 emplois. Cette évolution est modérée (+0,9 % par an contre +1,1 % pour la Région portée par les Bouches-du-Rhône, +1,3% et le Var, +1,4%) et masque des dynamiques locales contrastées.

L'emploi se polarise dans les principales villes du département. À elles seules, Manosque, Digne-les-Bains et Sisteron concentrent 46 % des emplois, mais surtout 58 % de la croissance de l'emploi observée entre 2010 et 2021. Ces villes jouent un rôle structurant à l'échelle départementale, en concentrant à la fois l'activité économique, les équipements et les services, et en attirant de nouveaux actifs, en particulier dans les zones bien desservies par les infrastructures de transport.

Autour de ces pôles, de nombreuses petites et moyennes communes tendent à renforcer leur fonction résidentielle. Elles accueillent une part croissante de population active qui travaille dans les centres urbains proches, augmentant ainsi les déplacements domicile- travail au quotidien et posant des enjeux en matière de transport et d'organisation spatiale.

Le dynamisme économique est particulièrement notable dans la région de Manosque et le long de l'autoroute A51, qui constitue un axe structurant favorisant l'implantation d'activités, notamment logistiques, commerciales et industrielles. Ce corridor bénéficie également d'une meilleure accessibilité et d'une attractivité renforcée pour les entreprises.

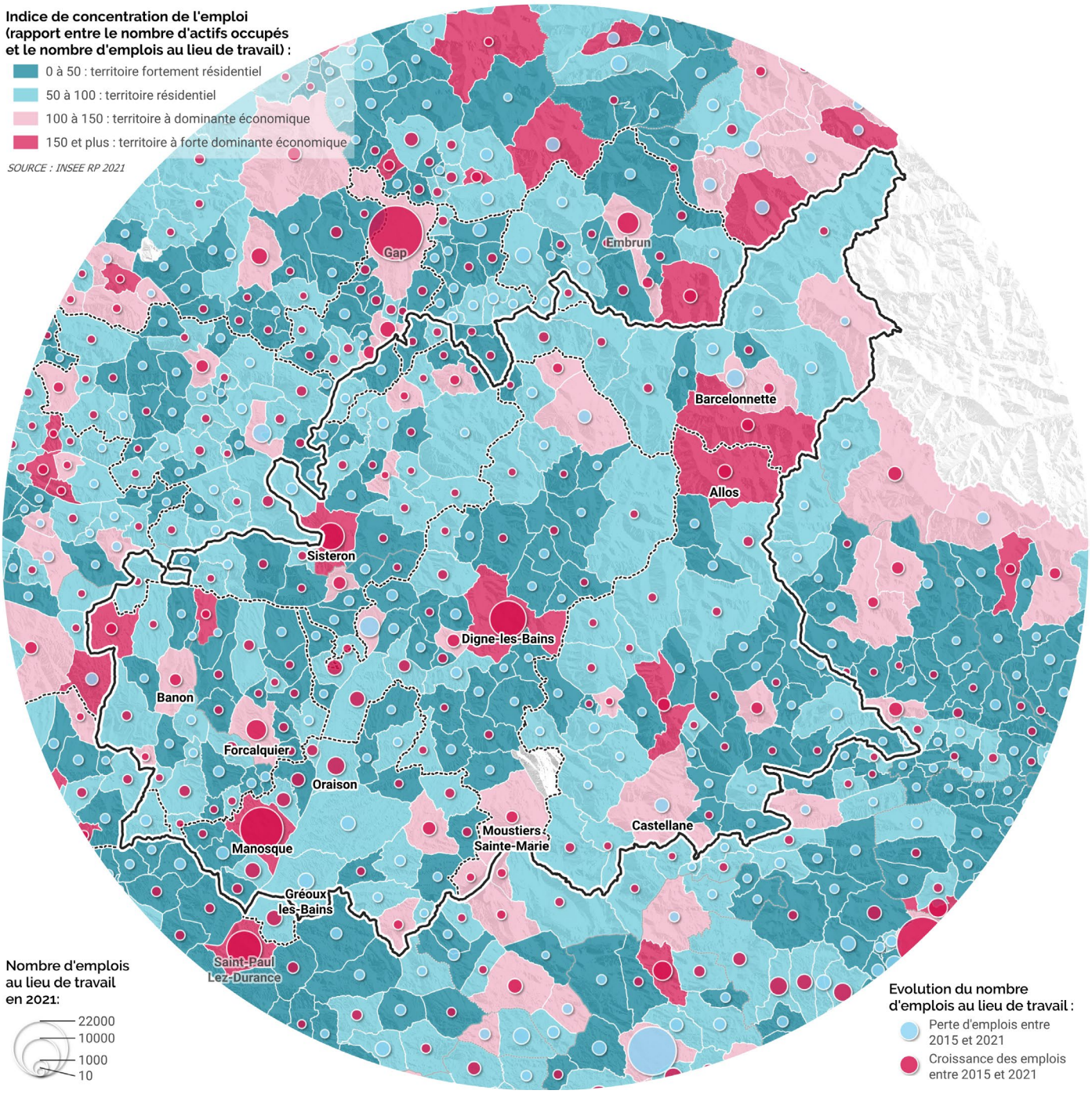


Nombre d'emplois par CRTE entre 2010 et 2021 –
Source : INSEE RP 2021

À l'inverse, l'aire d'influence de Digne-les-Bains, préfecture du département, génère un effet d'entraînement plus limité sur son environnement immédiat. Cela s'explique en partie par un isolement relatif, une accessibilité plus contrainte, et un moindre dynamique économique local.

Enfin, dans les territoires plus périphériques, comme la vallée de l'Ubaye et les Gorges du Verdon, le secteur du tourisme constitue un pilier économique majeur. Il soutient une part significative de l'emploi local, notamment dans l'hôtellerie-restauration, les activités sportives et de loisirs, ou encore les services à la personne en lien avec la fréquentation saisonnière. Ces territoires affichent une structuration économique à part, fortement dépendante de la saisonnalité et du maintien de l'attractivité touristique.

CRTE Alpes-Provence-Verdon Sources de Lumière
CRTE Durance Lubéron Verdon Agglomération
CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence
CRTE Pays Forcalquier et montagne de Lure et Haute-Provence-Pays de Banon
CRTE Provence-Alpes-Agglomération
CRTE Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon
Département Alpes-de-Haute-Provence



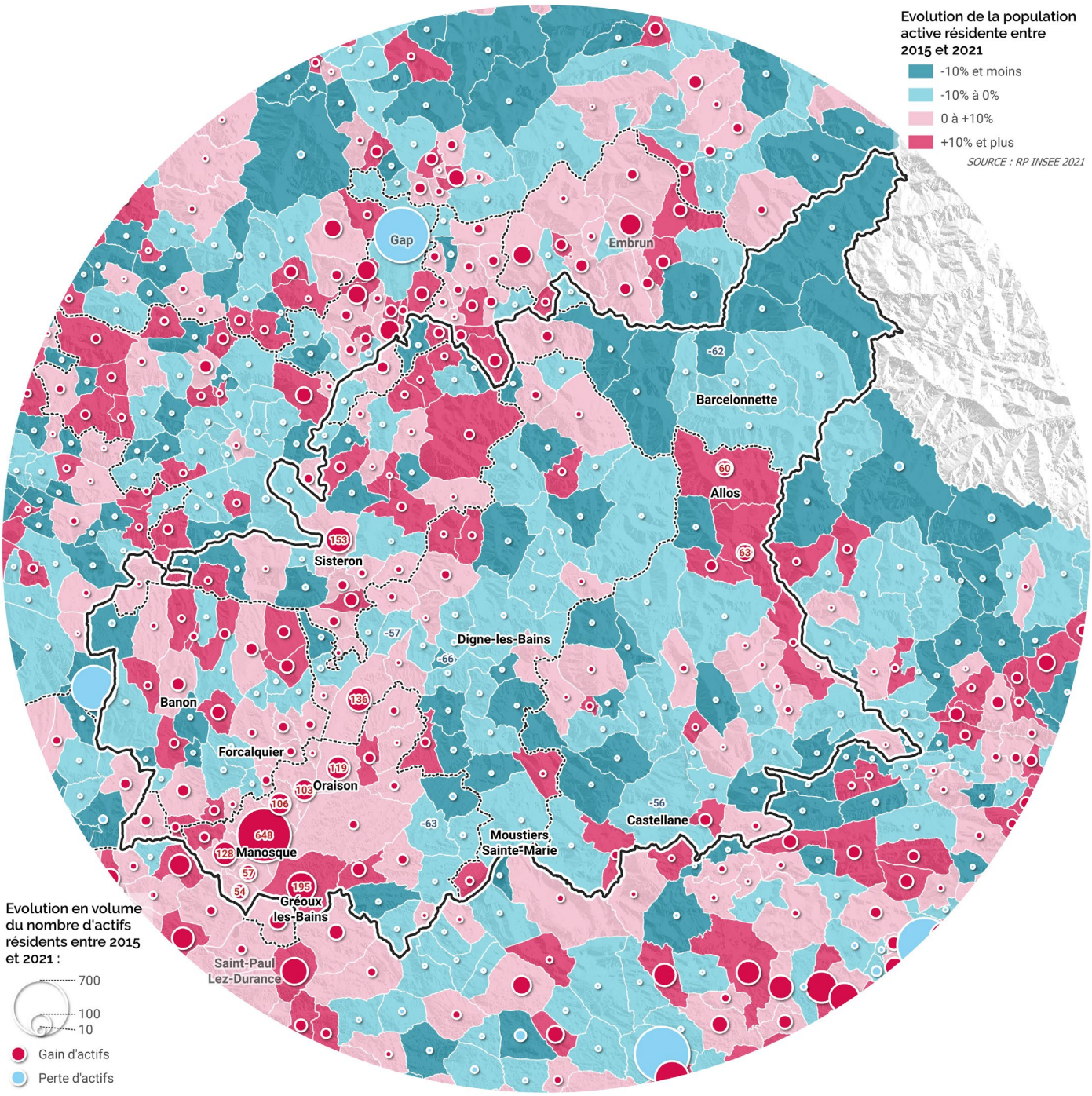
Indice de concentration d'emploi, nombre d'emplois au lieu de travail et dynamique entre 2015 et 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

1.2.2. Une concentration des nouveaux actifs dans l'Ouest du département

On observe un renforcement de l'attractivité résidentielle en terme de création d'emplois auprès des actifs des communes les plus dynamiques, ainsi que de leur première couronne. Ce phénomène s'exprime particulièrement dans la vallée de la Durance et le long du Verdon, deux axes structurants où se concentre une part importante des projets économiques, des services et des infrastructures de transport.

À l'inverse, l'aire d'influence de Digne-les-Bains attire moins de nouveaux actifs, confirmant une attractivité plus mesurée malgré son statut de préfecture. L'éloignement relatif déjà mentionné et une offre d'emploi plus limitée expliquent en partie cette moindre dynamique résidentielle.

La polarisation du développement économique autour de certains pôles, conjuguée à une diffusion de l'habitat en périphérie, entraîne des conséquences notables sur les mobilités domicile-travail. Ces évolutions posent des enjeux majeurs : concilier développement économique, qualité de vie résidentielle et soutenabilité des mobilités.



Évolution de la population active résidente entre 2015 et 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

1.2.3. Des dynamiques de l'emploi et des actifs contrastées sur le département

	Emplois 2021	Emplois 2010	Évolution	Évolution (%)
Alpes-Provence-Verdon – Sources de Lumière	3 766	3 925	-159	-4 %
Durance-Luberon-Verdon Agglomération	23 292	21 308	1 984	9 %
Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence	10 905	11 126	-221	-2 %
Haute-Provence-Pays de Banon / Pays de Forcalquier Montagne de Lure	5 566	5 308	258	5 %
Provence-Alpes-Agglomération	17 884	18 568	-684	-4 %
Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon	3 296	3 562	-266	-7 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 988 950	1 882 067	106 883	5 %

	Actifs occupés 2021	Actifs occupés 2010	Évolution	Évolution (%)
Alpes-Provence-Verdon – Sources de Lumière	4 252	4 359	-107	-2 %
Durance-Luberon-Verdon Agglomération	24 166	22 444	1 723	8 %
Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence	11 407	11 519	-111	-1 %
Haute-Provence-Pays de Banon / Pays de Forcalquier Montagne de Lure	7 169	6 807	362	5 %
Provence-Alpes-Agglomération	17 929	18 452	-523	-3 %
Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon	3 251	3 638	-387	-11 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 968 575	1 877 653	90 922	5 %

Évolution entre 2010 et 2021 du nombre d'emplois et d'actifs occupés dans les CRTE du 04 – *Source : INSEE RP 2021*

On observe une forte corrélation entre la croissance de l'emploi et celle de la population active dans les Alpes-de-Haute-Provence. Les territoires de Durance-Lubéron-Verdon Agglomération et du Pays de Forcalquier se distinguent par une dynamique positive, combinant progression des emplois et hausse du nombre d'actifs.

À l'inverse, les autres territoires connaissent plutôt des situations de repli, avec une contraction de l'emploi et de la population active. Cette tendance est particulièrement marquée dans les zones de montagne, comme la vallée de l'Ubaye, où les taux de déprise sont élevés, et sur Provence Alpes Agglomération, avec une baisse plus limitée, mais qui représente des volumes plus importants.

© Aupa

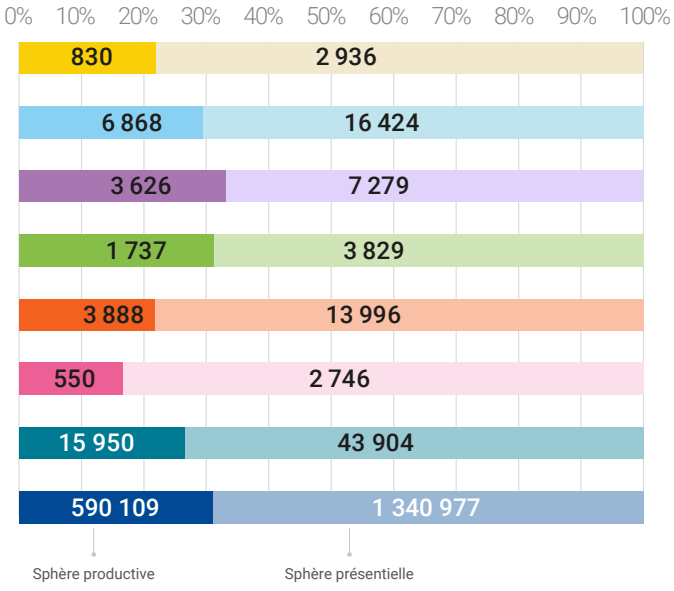
1.2.4. Structure du tissu économique

Les grands employeurs concentrés à Digne, Manosque, Sisteron et à la confluence Bléone-Durance sont de deux types principaux, avec des répartitions bien distinctes :

- Administrations, Enseignement, Santé à Manosque et Digne
- De grands employeurs industriels le long de la Durance

L'économie des Alpes-de-Haute-Provence repose en grande partie sur des emplois dits « présentiels », liés à la population locale, aux visiteurs ou aux fonctions de service. Cette caractéristique est marquée dans l'ensemble du territoire, mais elle l'est tout particulièrement dans les deux CRTE les plus touristiques situés à l'Est du département, ainsi que sur Provence Alpes Agglomération (PAA).

La part des emplois publics varie de 20 à 40 % selon les territoires, atteignant un maximum sur PAA. Ce taux élevé s'explique notamment par la présence de la préfecture à Digne-les-Bains, qui concentre un nombre important de structures administratives et de services publics.



Répartition de l'emploi entre sphères productives et présentielles en 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

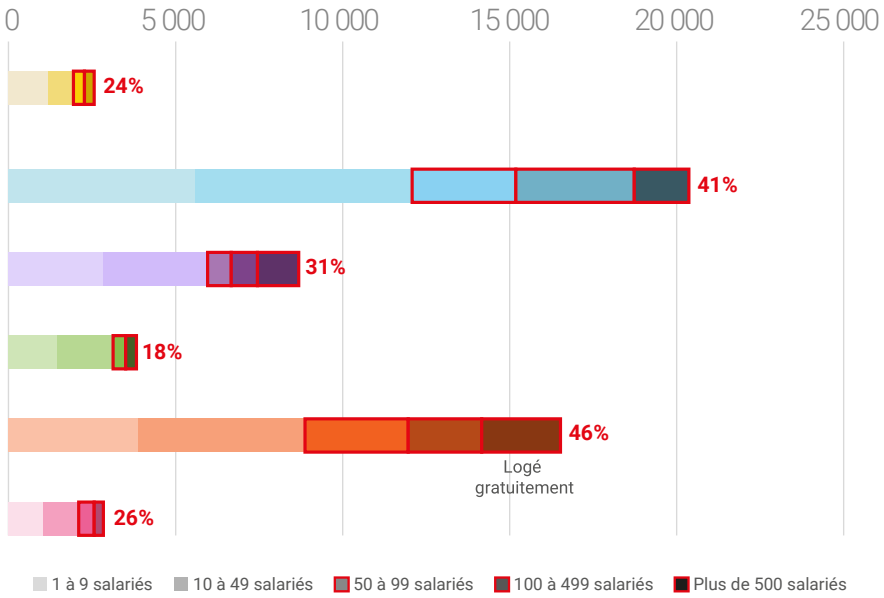
1.2.5. Le rôle des grands employeurs dans l'économie locale

Les grands établissements jouent un rôle structurant dans l'économie des Alpes-de-Haute-Provence. Près de 20 % des emplois sont concentrés dans des structures de plus de 100 salariés, et cette part atteint 40 % en incluant les établissements de plus de 50 salariés.

Ces employeurs majeurs sont principalement localisés à Manosque, Digne-les-Bains, Sisteron, ainsi que sur l'axe Château-Arnoux – Saint-Auban – Peyruis.

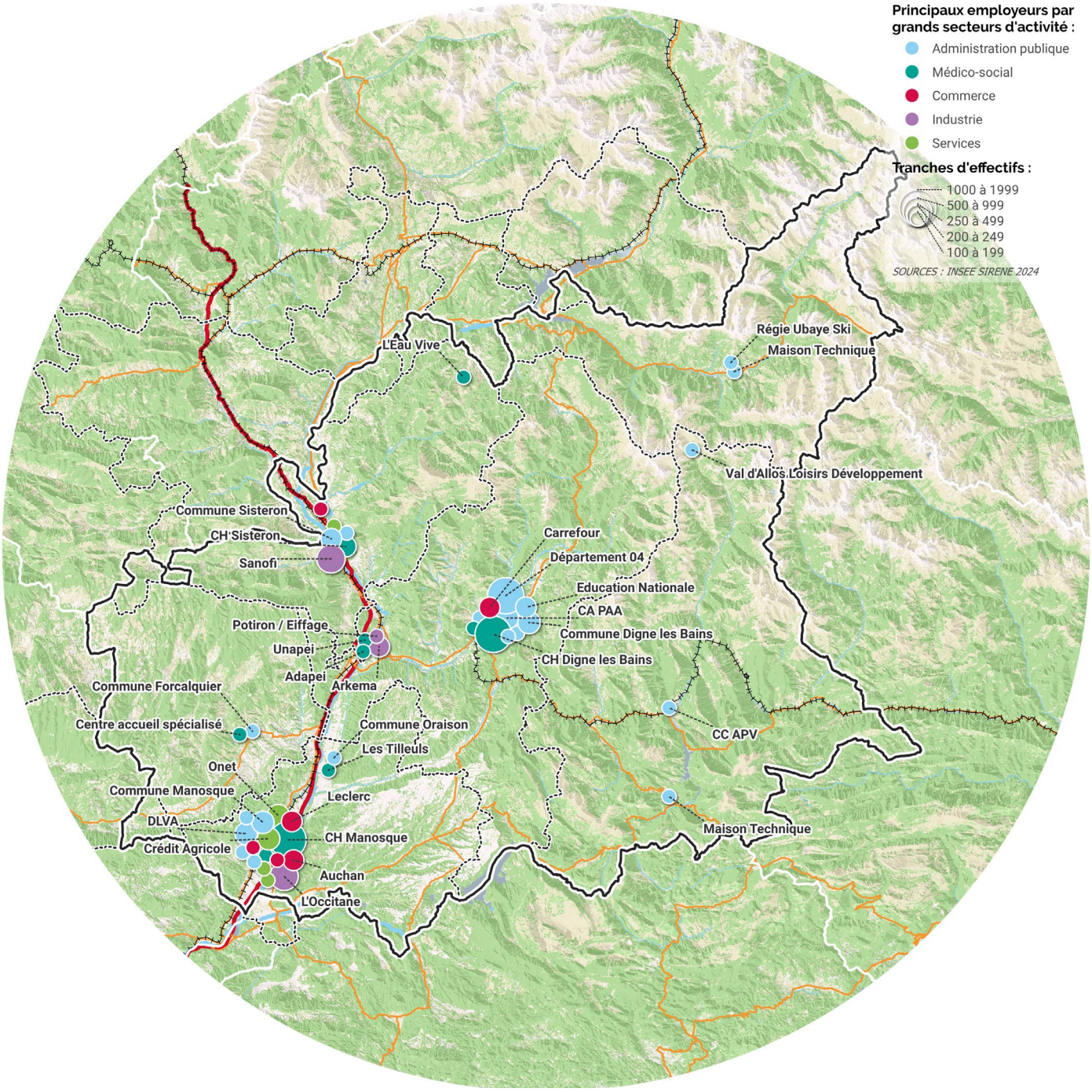
L'Occitane, Sanofi et Arkema sont les trois principales entreprises privées du territoire, les autres grands employeurs se trouvant dans la sphère publique (collectivités, établissements de santé, d'enseignement…).

Dans les secteurs plus touristiques, le tissu économique se compose plutôt de petits établissements, c'est là aussi que les statuts de non-salariés sont les plus développés (De nombreux artisans, commerçants, services à la personne…dans le giron des activités touristiques.)



Répartition des effectifs salariés selon la taille des établissements (privés et publics) en 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

CRTE Alpes-Provence-Verdon Sources de Lumière
CRTE Durance Lubéron Verdon Agglomération
CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence
CRTE Pays Forcalquier et montagne de Lure et Haute-Provence-Pays de Banon
CRTE Provence-Alpes-Agglomération
CRTE Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon
Département Alpes-de-Haute-Provence
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Principaux employeurs par grands secteurs d'activités – *Source : INSEE SIRENE 2024*

159 établissements de plus de 50 salariés.

Environ **13 000 emplois** estimés, soit **20 %** des emplois du département dont 9 500 emplois dans la sphère publique environ et 3 000 dans la sphère privée.

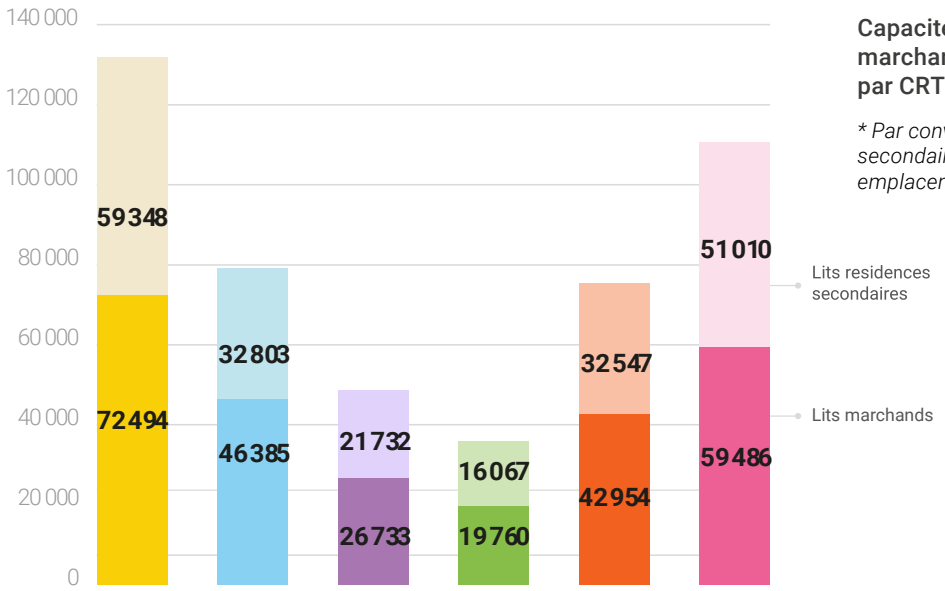
1.3. Une fonction touristique structurante

L'économie touristique occupe une place essentielle dans les Alpes-de-Haute-Provence, notamment dans le Verdon, l'Ubaye et le Luberon où se concentre l'offre d'hébergement marchands ainsi que le parc de résidences secondaires.

Le département dispose d'environ 50 000 lits marchands répartis entre hôtels, campings et résidences de tourisme auxquels s'ajoutent environ 40 000 résidences secondaires, représentant près de 200 000 lits supplémentaires. Si l'offre marchande s'adresse à une population aux origines géographiques très diverses, les résidences secondaires sont bien plus souvent détenues et occupées par une population vivant dans la région ou à proximité.

Certaines communes se distinguent par leur rayonnement touristique, à l'image de Moustiers-Sainte-Marie, Gréoux-les-Bains, Forcalquier, Banon, ou encore les stations de montagne de la vallée de l'Ubaye. Le Verdon et l'Ubaye apparaissent ainsi comme les cœurs de l'économie touristique départementale.

À l'inverse, la vallée de la Durance, davantage structurée autour des fonctions économiques, industrielles, logistiques et agricoles, reste moins marquée par cette dynamique, avec un poids du tourisme plus marginal dans l'économie locale.



Capacité d'hébergement touristique en lits marchands et en lits en résidences secondaires* par CRTE en 2021 – *Source : INSEE RP 2021*

** Par convention on compte 5 lits par résidence secondaire, 2 lits par chambre d'hôtel et 3 lits par emplacement de camping*

1.3.1. Un parc de logement dédié au tourisme développé et concentré géographiquement

L'analyse croisée de l'hébergement touristique en incluant les résidences secondaires permet de dégager une géographie contrastée de l'intensité touristique à l'échelle des Alpes-de-Haute-Provence.

Dans ce calcul, une résidence secondaire est considérée comme 5 lits touristiques potentiellement occupés.

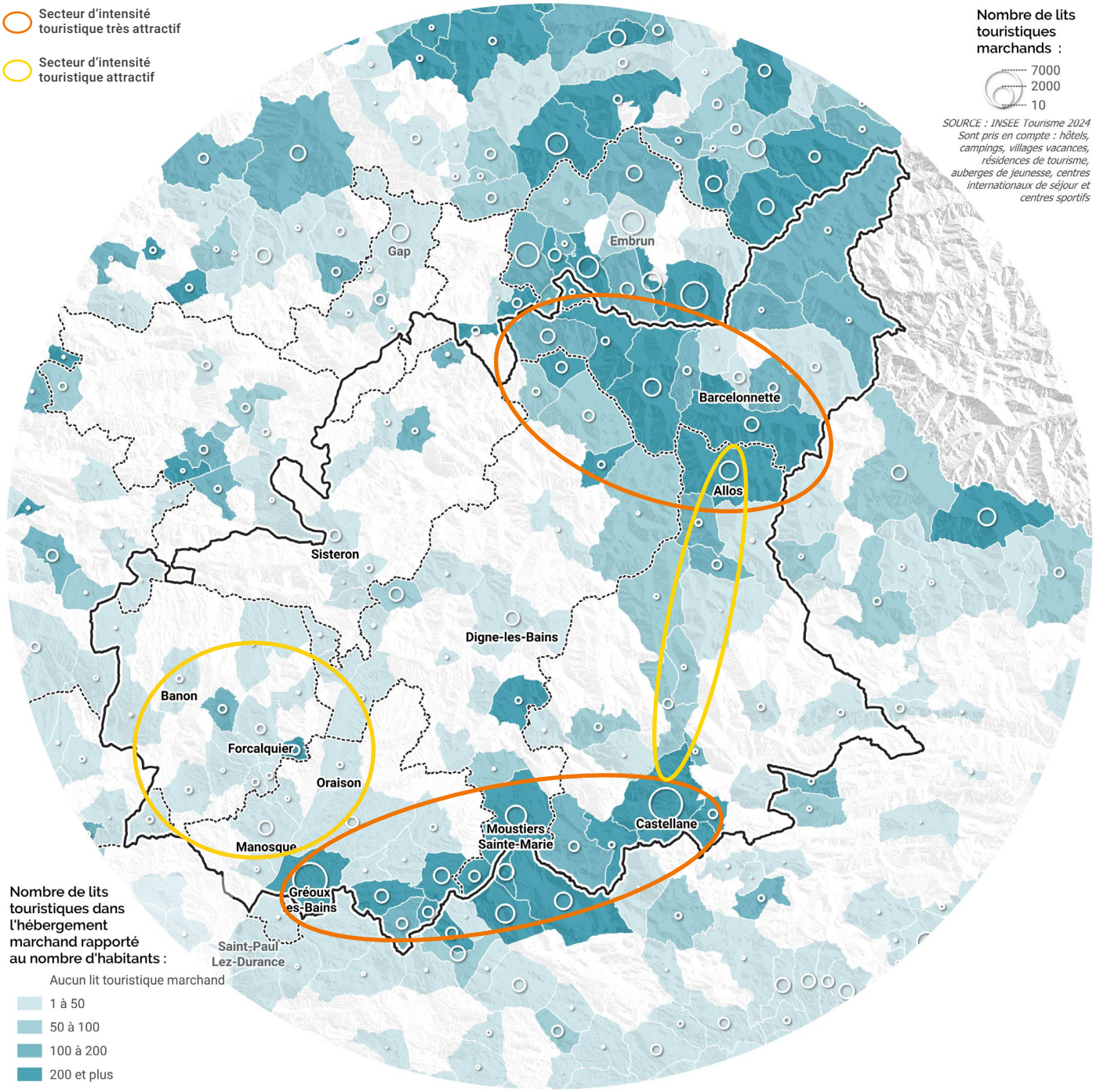
Les vallées de la Durance et de la Bléone se distinguent par une faible intensité touristique, liée à leur vocation principalement résidentielle et économique. Ces secteurs concentrent une part importante de la population permanente et de l'emploi local, mais peu de capacités d'accueil touristiques.

	Meublés en location	Part des meublés touristiques sur le parc total de logements
Uvernet-Fours	908	23 %
Allos	906	16 %
Gréoux-les-Bains	283	7 %
Barcelonnette	265	7 %
Enchastrayes	230	10 %
Jausiers	212	16 %
Digne	155	1 %
Manosque	150	1 %
Montclar	103	9 %
Castellane	67	4 %
Sisteron	64	1 %
Selonnet	54	6 %

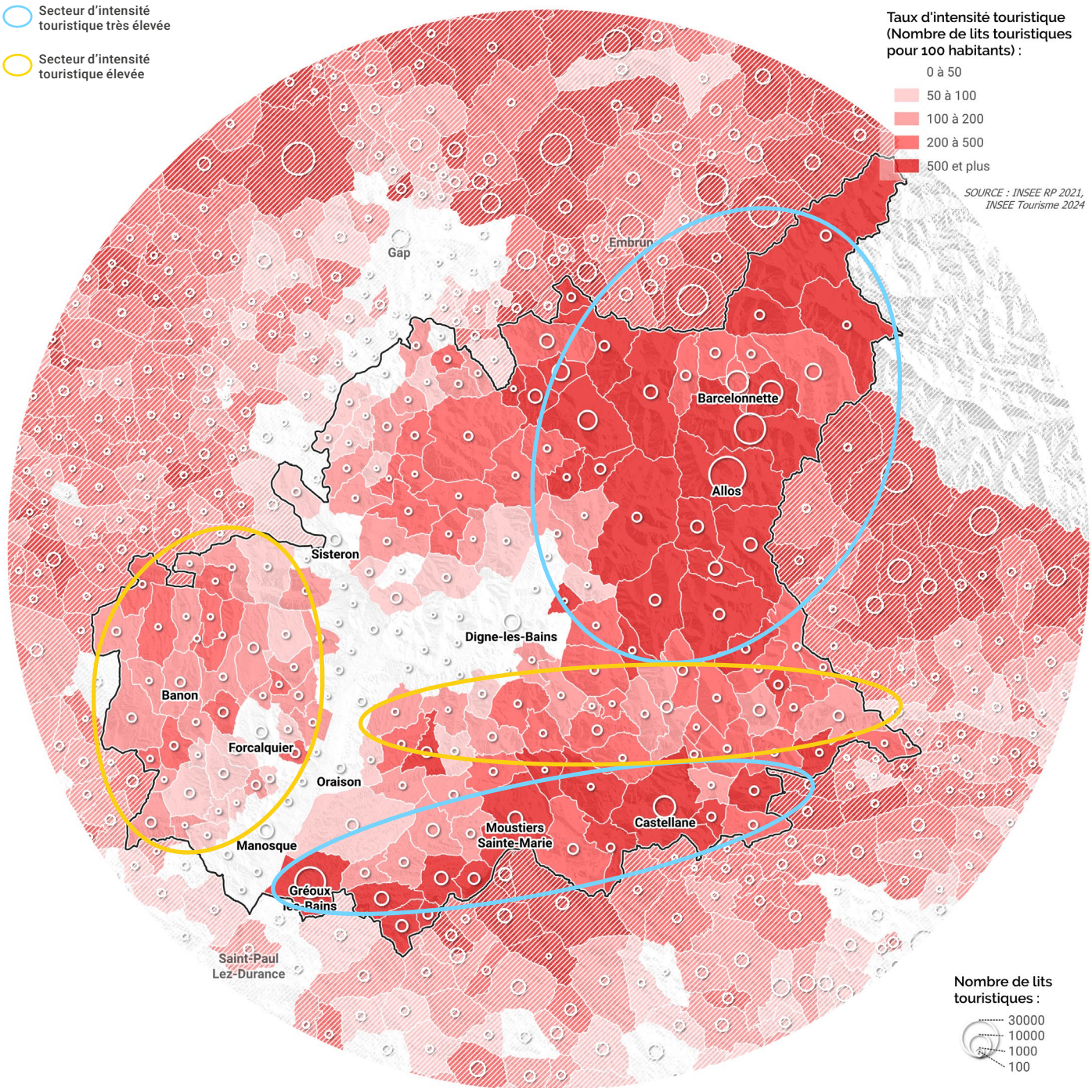
Principales communes du 04 et nombre de meublés proposés à la location sur Airbnb – *Source : Airdna 2025*

À l'inverse, le Nord-Est du département (vallée de l'Ubaye, stations de montagne) ainsi que les Gorges du Verdon ou Gréoux-les-Bains affichent des taux d'intensité touristique très élevés, en raison d'un parc important de résidences secondaires et d'une offre d'hébergement marchand particulièrement développée. Ces territoires sont fortement marqués par une fréquentation saisonnière et une économie dépendante du tourisme.

Enfin, plusieurs zones apparaissent dans une position intermédiaire : la frange alpine du Luberon, la vallée de la Sasse, ainsi qu'un axe allant d'Oraison à Entrevaux et présentent une intensité touristique plus modérée. Ces territoires combinent des fonctions mixtes – résidentielles, économiques et touristiques – et constituent souvent des espaces de transition entre pôles d'attractivité touristique et zones d'habitat permanent.



Hébergement touristique marchand - *source : INSEE Tourisme 2024, sont pris en compte : hôtels, camping, résidences de tourisme, auberges de jeunesses, centres internationaux de séjour et centre sportifs*



Hébergement touristique qui intègre les résidences secondaires - *source : INSEE RP 2021, Tourisme 2024*

1.3.2. Des périodes de forte affluence et des ailes de saison dynamiques

La diversité des sites touristiques du département en fait une destination prisée à différentes périodes de l'année. (été, hiver et arrières saisons). Une des particularités du département est aussi d'être très fréquenté par des habitants de la région Sud. Au-delà des pics saisoniers, la fréquentation est aussi hebdomadaire pour ces nombreux ménages de la région qui y disposent d'une résidence secondaire ou ont l'habitude de s'y rendre à la journée ou pour de courts séjours.

Dans les Gorges du Verdon, le Luberon et la basse vallée de l'Ubaye (entre le lac de Serre-Ponçon et Barcelonnette), la fréquentation est principalement estivale. Ces destinations très prisées en juillet et août accueillent une population touristique dense, concentrée sur une courte période.

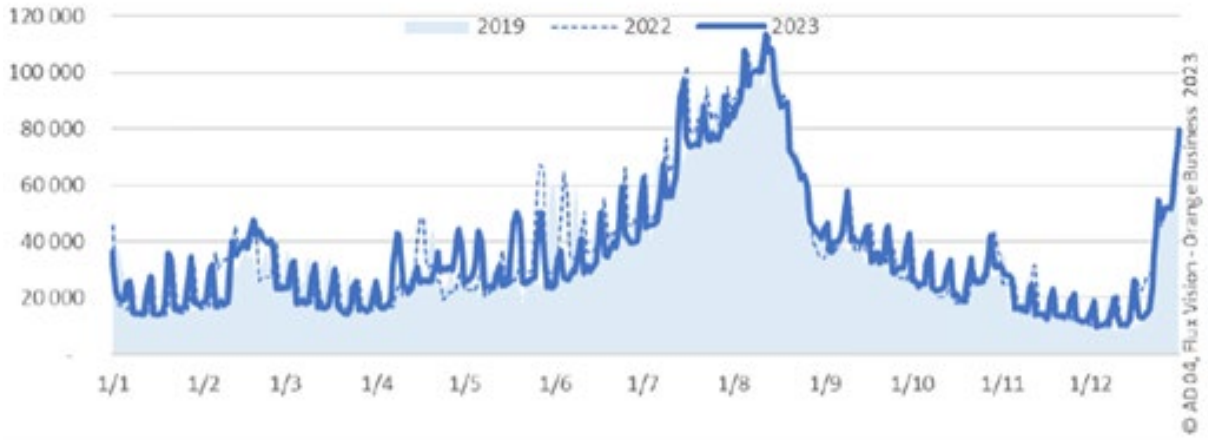
À l'inverse, les grandes villes du département – Digne-les-Bains, Manosque et Sisteron – bénéficient d'une fréquentation de plus longue durée essentiellement au printemps et en été, souvent portée par un tourisme de passage, d'affaires ou de proximité.

Les stations de montagne connaissent pour leur part une fréquentation majoritairement hivernale, durant les vacances scolaires, en lien avec l'offre de sports d'hiver, mais aussi avec des pratiques de moyenne montagne en été.

Gréoux-les-Bains constitue une exception dans le département : grâce à la présence des thermes et du casino, la commune bénéficie d'une activité quasi annuelle, avec une seule période de fermeture d'environ trois mois en hiver.

Par ailleurs, à l'échelle départementale, on observe une fréquentation de proximité régulière tous les week-ends, en provenance des autres départements de la Région.

La présence internationale se concentre sur l'été, en particulier pour les touristes néerlandais, première clientèle internationale du département et presque exclusivement présente entre le 10 juillet et le 20 août. En plus de ces derniers, les autres principales clientèles internationales sont les allemands et les belges.

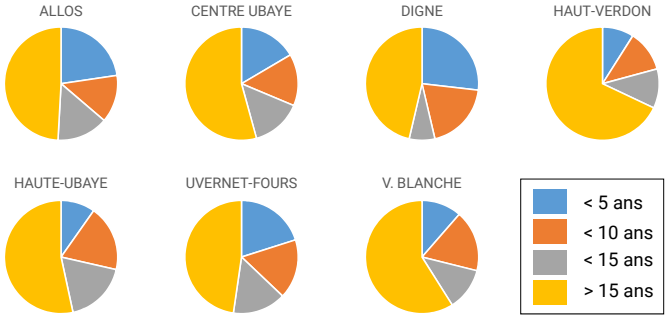


Nuitées touristiques dans les Alpes-de-Haute-Provence - *source : AD 04, Flux vision - Orange Business 2023*

1.3.3. Une mise en marché limitée du parc de résidences secondaires

Les enseignements de l'enquête conduite en 2023 par Avenir Montagne auprès des propriétaires de résidences secondaires dans plusieurs territoires des Alpes-de-Haute-Provence mettent en évidence une mobilisation de ce parc relativement faible pour de la location saisonnière. Les territoires concernés étaient la vallée blanche, le centre et haut Ubaye, Uvernet Fours, Allos et le Haut Verdon.

Une grande majorité des propriétaires est issue de territoires de proximité et entretiennent un fort attachement à leur bien. Leur ancrage local se traduit par une occupation personnelle régulière, notamment lors des week-ends tout au long de l'année, comme le confirment les pics de fréquentation hors périodes classiques de vacances. La majorité des biens ont été acquis il y a plus de 15 ans.



Période d'acquisition des résidences secondaires sur les territoires étudiés - *Source : Avenir Montagne Ingénierie, 2023*

Ainsi, moins d'un quart des résidences secondaires en station sont mises en location, un taux encore plus faible dans les vallées. Ce frein à la mise sur le marché s'explique par plusieurs facteurs :

- L'usage régulier qui en est fait pas les propriétaires
- Une moyenne d'âge élevée des propriétaires, qui ont acquis leur bien dans les années 70 et 80, peu enclins à changer leurs habitudes ou à se lancer dans une gestion locative,
- Des biens détenus de longue date, un cout financier supportable sans les revenus de la location
- Une possible anticipation de transmission familiale, qui fige certaines situations,
- Un entretien insuffisant pour une mise en location
- Et, plus largement, une réticence à mettre sur le marché un bien perçu, avant tout, comme personnel et patrimonial.

Ces constats posent la question de la valorisation du parc existant, alors même que les besoins en hébergement touristique, notamment pour les clientèles de courte durée ou de passage, restent importants dans plusieurs secteurs du département.

1.3.4. Les besoins en main-d'œuvre fortement marqués par la saisonnalité

Les besoins en recrutement dans les Alpes-de-Haute-Provence sont largement portés par des activités saisonnières. En 2024, 56 % des 10 000 projets de recrutement identifiés dans le département concernent des emplois saisonniers, soulignant la forte dépendance de certains secteurs à une main-d'œuvre temporaire.

Deux filières concentrent l'essentiel de cette demande :

- Le secteur de l'hébergement et de la restauration, avec 2 410 projets de recrutement saisonniers
- L'agriculture, avec 1 750 recrutements saisonniers prévus

Les métiers les plus recherchés sont les serveurs de café-restaurant et les ouvriers agricoles, deux fonctions essentielles pour le bon fonctionnement de l'économie touristique et agroalimentaire du département.

Ces chiffres confirment le poids structurel de la saisonnalité dans l'économie locale, avec des besoins concentrés sur quelques mois de l'année, et appellent à une attention particulière en matière d'accueil, de logement et de fidélisation des travailleurs saisonniers. (Source : France Travail, 2024).

Famille de métiers	Nombre de projets de recrutement	Part des projets saisonniers
Serveurs de cafés restaurants	960	81%
Agriculteurs	790	97%
Aides de cuisine et employés polyvalents de la restauration	640	69%
Employés de l'hôtellerie	610	95%
Viticulteurs, arboriculteurs	460	100%
Cuisiniers	430	73%
Aides-soignants	270	15%
Employés de libre service	250	54%
Professionnels de l'animation socioculturelle	240	69%
Sportifs et animateurs sportifs	210	83%
Eleveurs	200	60%

Les principaux projets de recrutements par métier et leur part en contrat saisonnier – *Source : Besoins en Main d'Œuvre, France Travail 2024*

1.3.5. Une forte demande de main-d'œuvre saisonnière dans le monde agricole

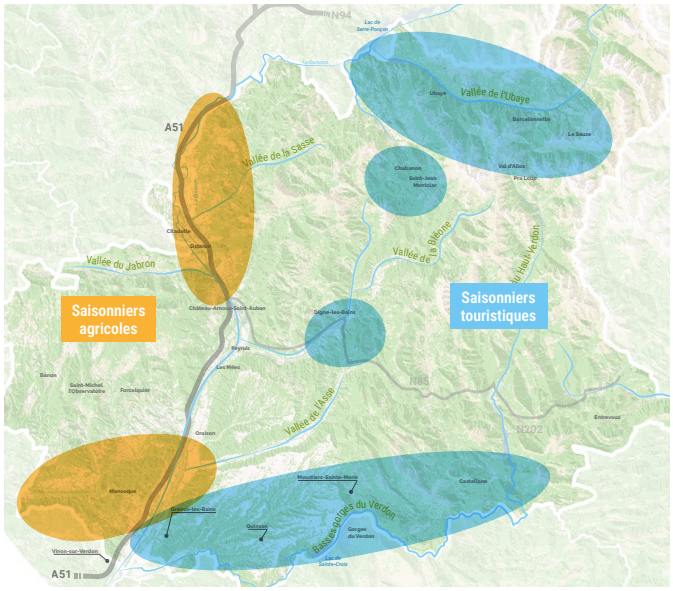
Dans les Alpes-de-Haute-Provence, l'agriculture reste l'un des principaux pourvoyeurs d'emplois saisonniers, avec des besoins concentrés sur certaines productions et périodes de l'année. L'activité la plus consommatrice de main-d'œuvre est la récolte de fruits le long de la vallée de la Durance, notamment dans le cadre de la production labellisée Pommes des Alpes de Haute-Durance.

Dans ce secteur deux variétés dominent, avec des périodes de récolte similaires :

- La Gala, récoltée dès le début septembre,
- Et la Golden Delicious, dont la récolte intervient à partir de la mi-septembre.

Les vignobles autour de Manosque mobilisent également de nombreux saisonniers, avec un pic d'activité en septembre, correspondant aux vendanges.

Ainsi, les besoins en main-d'œuvre agricole sont fortement concentrés entre la fin de l'été et le début de l'automne, ce qui nécessite une organisation logistique adaptée en matière de logement, transport et conditions d'accueil des travailleurs saisonniers, souvent logés temporairement sur site ou dans des communes voisines.



Principales localisations des problématiques de logement des saisonniers avec distinction agriculture et tourisme – *Source : Aupa*

1.4. Les dynamiques en matière de logement

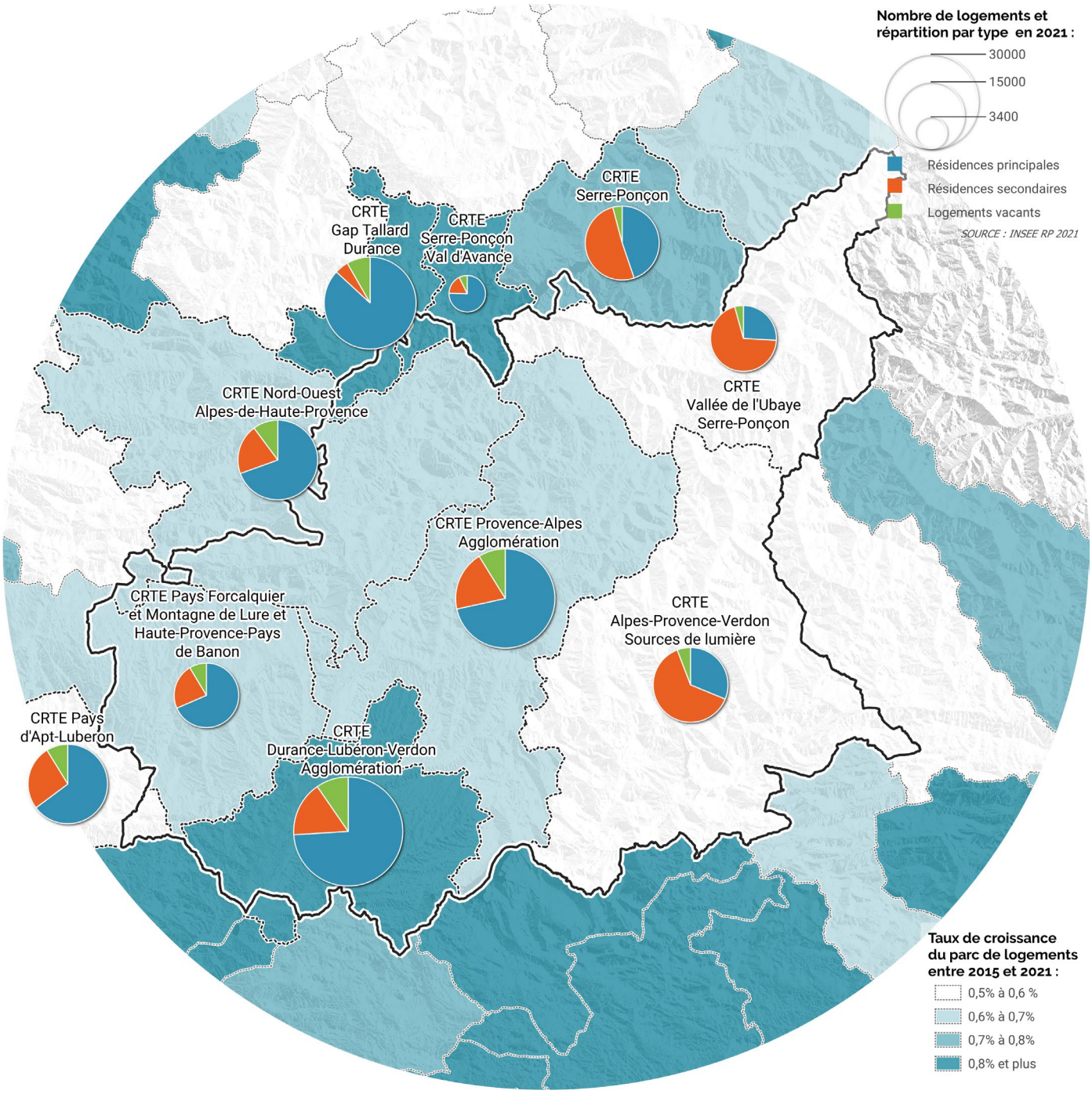
1.4.1. Des dynamiques d'habitat marquées par la dualité résidentiel/touristique

Le département des Alpes-de-Haute-Provence compte environ 132 000 logements, un chiffre qui atteint 142 000 en intégrant l'ensemble des communes couvertes par les six CRTE étudiés.

Les résidences principales représentent 61 % du parc (environ 80 300 logements), un taux bien inférieur à la moyenne régionale (75 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur). Ce parc a connu une croissance de 4 700 logements en six ans, traduisant une dynamique résidentielle modérée. Parallèlement, les résidences secondaires représentent 31 % du parc (40 400 logements), avec une augmentation de 620 logements sur la même période. Ces dernières sont particulièrement concentrées dans les secteurs touristiques du Verdon et de l'Ubaye, où elles représentent plus des deux tiers des logements.

Les logements vacants constituent 8 % du parc, soit 10 400 logements, en légère hausse (+525 logements). Cette vacance est davantage concentrée dans les vallées de la Durance et de la Bléone, là où les résidences principales sont pourtant majoritaires. Ce contraste met en lumière des fragilités locales, liées notamment à la vacance structurelle ou à des logements inadaptés aux conditions de vie contemporaines.

Ces données révèlent un fort déséquilibre entre fonctions touristiques et résidentielles, particulièrement marqué dans les zones à forte attractivité saisonnière. Dans le Verdon et l'Ubaye, moins d'un tiers des logements sont occupés à l'année, posant des enjeux en matière de services publics, de logement pour les actifs locaux et de cohésion territoriale.



Évolution du nombre de logements et répartition des résidences principales, secondaires et logements vacants par CRTE – *Source INSEE RP 2021*

Entre 2015 et 2021, une croissance du nombre de logements de **+4,6 %** dans les Alpes-de-Haute-Provence. En 2021 :

- **80 300 résidences principales**, soit +6,2 %
- **40 400 résidences secondaires**, soit +1,6 %
- **10 900 logements vacants**, soit +5,1 %

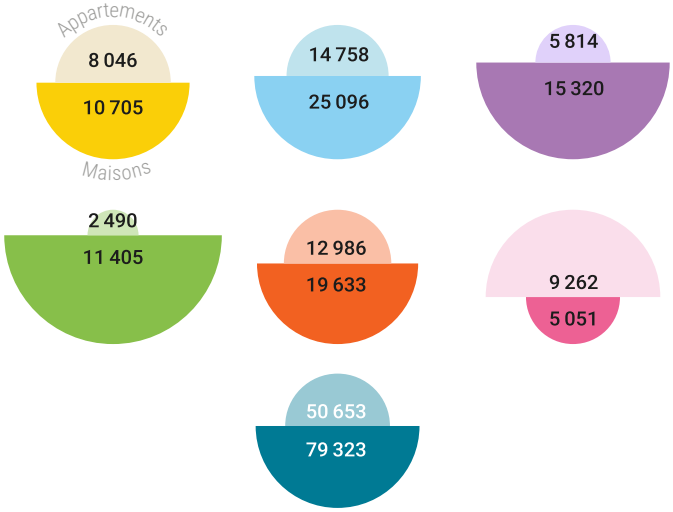
1.4.2. Une part importante de grands logements et de propriétaires

Le parc de logements total des Alpes-de-Haute-Provence est caractérisé par une forte prédominance de logements individuels, avec 80 000 maisons, soit 61 % du parc, un taux bien supérieur à la moyenne régionale (40 %) et nationale (55 %). Cette typologie est particulièrement dominante dans les territoires du Luberon et du Sisteronais, à l'exception notable des stations de montagne, où l'habitat collectif est plus présent.

Le poids des logements individuels est encore plus important parmi les résidences principales ou plus des 2/3 sont des maisons (soit près de 55 000 logements). Il est composé essentiellement de logements familiaux, avec 61 % de T4 et plus, contre 48 % en moyenne régionale. À l'inverse, les petites surfaces (studios et T2) ne représentent que 14 % du parc, contre 24 % en région PACA et 19 % en France. Cette structure du parc est un frein à la mobilité résidentielle, en particulier pour les jeunes actifs, les personnes seules, les étudiants ou les saisonniers.

La propriété occupante est également un trait marquant du territoire : près de 60% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, un taux supérieur à celui observé en région (55 %). Ce phénomène est encore plus marqué au-delà des principaux pôles urbains, avec des taux proches de 66 % dans le CRTE Alpes-Provence-Verdon marquant.

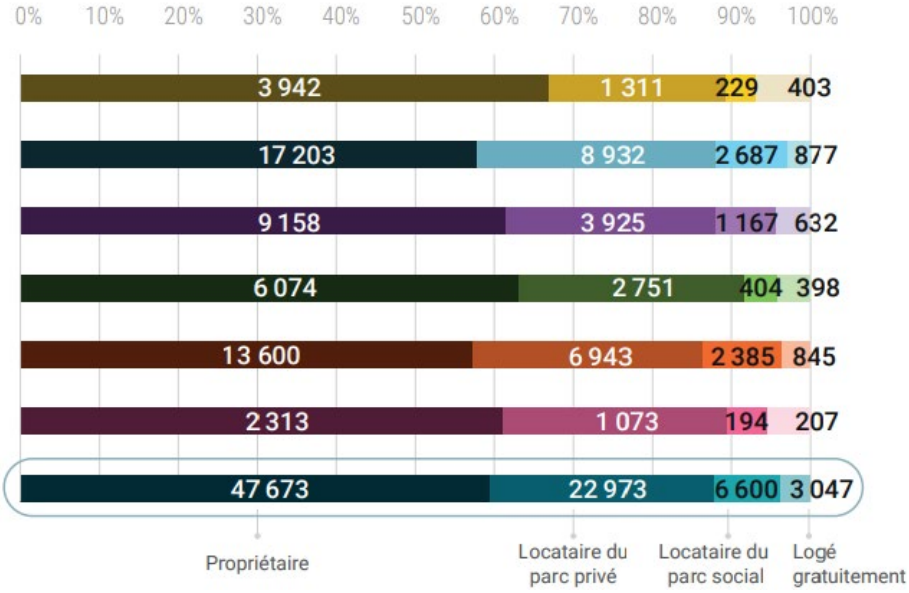
En contraste, ce sont les principaux CRTE urbains, Durance-Luberon-Verdon Agglomération et Provence Alpes Agglomération qui présentent des poids de locataires privés, comme sociaux, les plus importants.



Répartition appartements-maisons dans le parc de logement total – *Source INSEE RP 2021*

Cela révéle l'attractivité locative qu'ils peuvent présenter auprès des habitants du 04 comme pour les personnes qui s'installent dans le département. Les trois quarts des logements du parc locatif social, majoritairement géré par H2P, sont présents sur ces derniers secteurs. Les secteurs plus excentrés présentent essentiellement des patrimoines de logements locatifs à bas loyers propriétés de la commune, conventionnés ou non avec l'État.

Enfin, et concernant les types de logements du parc de résidences secondaires, il est observé des spécificités selon les secteurs : les appartements dominent dans l'Ubaye, en lien avec la vocation touristique hivernale et les stations de montagne, tandis que les maisons individuelles sont majoritaires dans le Verdon, à l'exception de Gréoux-les-Bains, où l'habitat collectif lié au thermalisme est plus développé.



Répartition des résidences principales par statut d'occupation – *Source INSEE RP 2021*

Une résidence principale *est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes.*

Une résidence secondaire *est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.*

Un logement proposé à la location de courte durée *(Airbnb et autres plateformes) peut-être une résidence principale ou une résidence secondaire.*

Logement vacant *est un logement inoccupé se trouvant dans l'une des situation suivantes (proposé à la vente, à la location, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire).*

- CRTE Alpes-Provence-Verdon Sources de Lumière
- CRTE Durance Lubéron Verdon Agglomération
- CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence
- CRTE Pays Forcalquier et montagne de Lure et Haute-Provence-Pays de Banon
- CRTE Provence-Alpes-Agglomération
- CRTE Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon
- Département Alpes-de-Haute-Provence

1.4.3. Une production de logements concentrée et marquée par un recentrage sur l'habitat individuel

Entre 2018 et 2023, 6 729 logements ont été autorisés à la construction dans les Alpes-de-Haute-Provence, soit une moyenne annuelle de 1 121 logements. Cette production se concentre dans les vallées de la Durance et de la Bléone, mais rapportée aux poids de populations et d'emplois, elle révèle des dynamiques contrastées selon les territoires.

- DLVAgglo enregistre 44 % des permis de construire, pour 38 % de la population et 39 % des emplois, signe d'une forte attractivité.
- Provence Alpes Agglomération représente 21 % des autorisations, pour 29 % des habitants et 30 % des emplois.
- Le Nord-Ouest du département (CRTE Nord-Ouest) affiche une part plus modeste, avec 14 % des permis, pour 18 % de la population et de l'emploi.

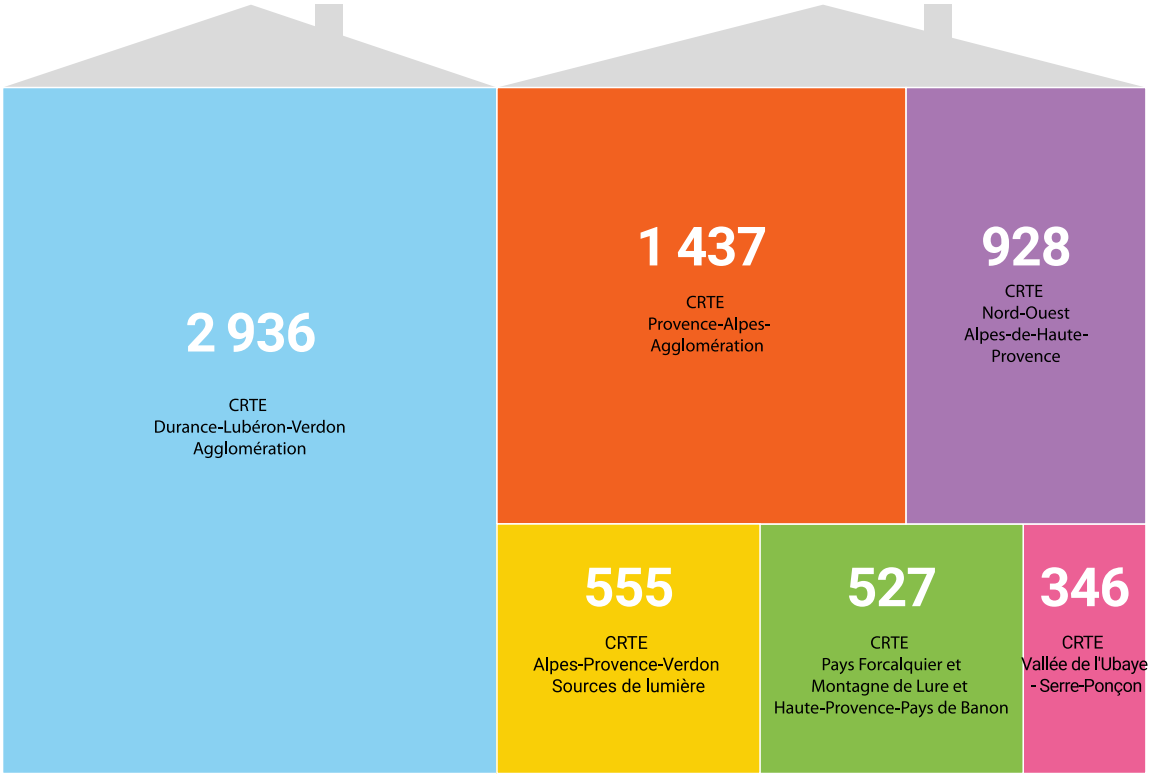
Comparée aux dynamiques régionales et nationales, la crise récente du secteur de la construction a un impact un peu moins marqué dans le 04 : entre 2022 et 2023, les permis de construire ont reculé de 25 %, contre 32 % en région PACA et 24 % au niveau national.

Depuis 2018, on observe une inversion de tendance dans la typologie des logements autorisés : la part du logement collectif est passée de 70 % (période 2013-2017) à 58 %, laissant davantage de place à l'individuel. Dans le 04, les grands logements individuels restent plébiscités même si, comme ailleurs, le collectif est devenu majoritaire.

Néanmoins, la structure de l'offre autorisée participe à une diversification de l'offre avec une part de petits logements, notamment collectifs, en hausse.

En effet, parmi les logements autorisés depuis 2018, les T1 et T2 représentent 27 % des logements alors qu'ils représentent 14 % des résidences principales, tandis que les T4 et plus représentent 41 % des logements autorisés contre 61 % des résidences principales existantes.

Cette dynamique de construction s'inscrit toutefois dans un contexte de forte vacance résidentielle (10 000 logements vacants) et de présence marquée de résidences secondaires (40 000 logements recensés), interrogeant les capacités à mobiliser et à adapter ces logements dans un contexte local et national de réduction de la consommation foncière.



Nombre de logements autorisés entre 2018 et 2023

1.4.4. Un marché immobilier contrasté, entre tensions localisées et fragilités centrales

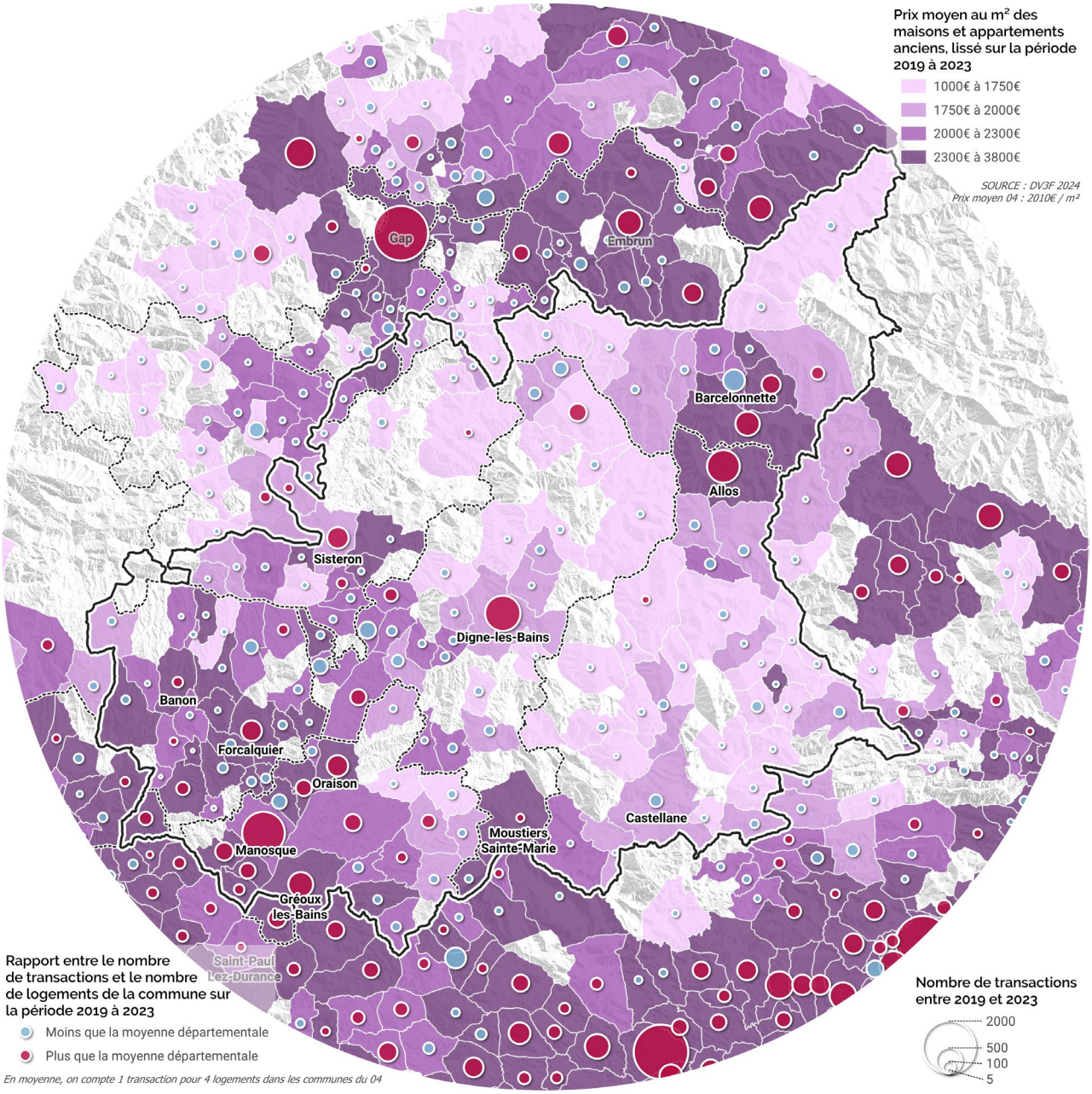
Le marché immobilier des Alpes-de-Haute-Provence présente des dynamiques différenciées selon les territoires, avec des tensions sur les prix dans certains secteurs attractifs. Les valeurs immobilières les plus élevées se concentrent principalement autour de l'agglomération de Manosque, dans le Luberon, le bas Verdon ainsi que dans les stations de montagne, où la pression touristique et la rareté du foncier renforcent la valorisation du parc.

À Digne-les-Bains, le marché se montre relativement dynamique en volume de transactions, mais les prix y demeurent plus accessibles, en lien avec une demande moins soutenue et un marché immobilier moins tendu.

Au cœur du département, en particulier dans les secteurs les moins desservis ou éloignés des bassins d'emploi, le marché est peu actif et les prix sont parmi les plus bas du territoire, traduisant une attractivité résidentielle plus faible.

Les stations de montagne présentent quant à elles des prix élevés, principalement du fait d'un parc composé de petites surfaces (T1/T2), orientées vers le marché touristique et les résidences secondaires.

Enfin, dans le secteur de confluence Durance-Bléone, la dynamique de transactions reste inférieure à la moyenne départementale, mais les prix y sont relativement élevés, portés par la proximité des grands axes et une position intermédiaire entre plusieurs bassins attractifs.

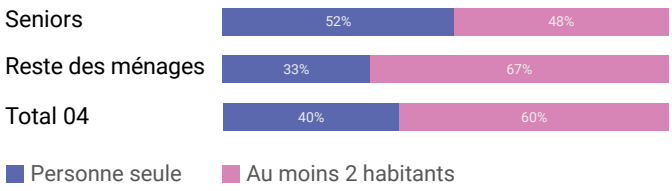


Prix moyen au m² des maisons et appartements anciens – *Source DV3F 2024*

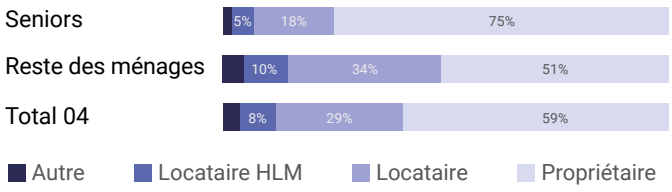
1.4.5. Les seniors et leurs conditions de logement

Les seniors sont très majoritairement propriétaires de leur logement (75% d'entre eux), et résident le plus souvent dans des logements de grande taille, en particulier lorsqu'ils sont propriétaires.

Ils sont aussi plus nombreux que les autres catégories de population à vivre seuls dans leur logement (52% contre 33 %). C'est l'une des raisons qui explique la sous-occupation plus marquée des résidences principales constatée dans le 04 (22 % des résidences principales largement sous-occupée, 13 % dans les Bouches-du-Rhône, 15 % en région PACA).

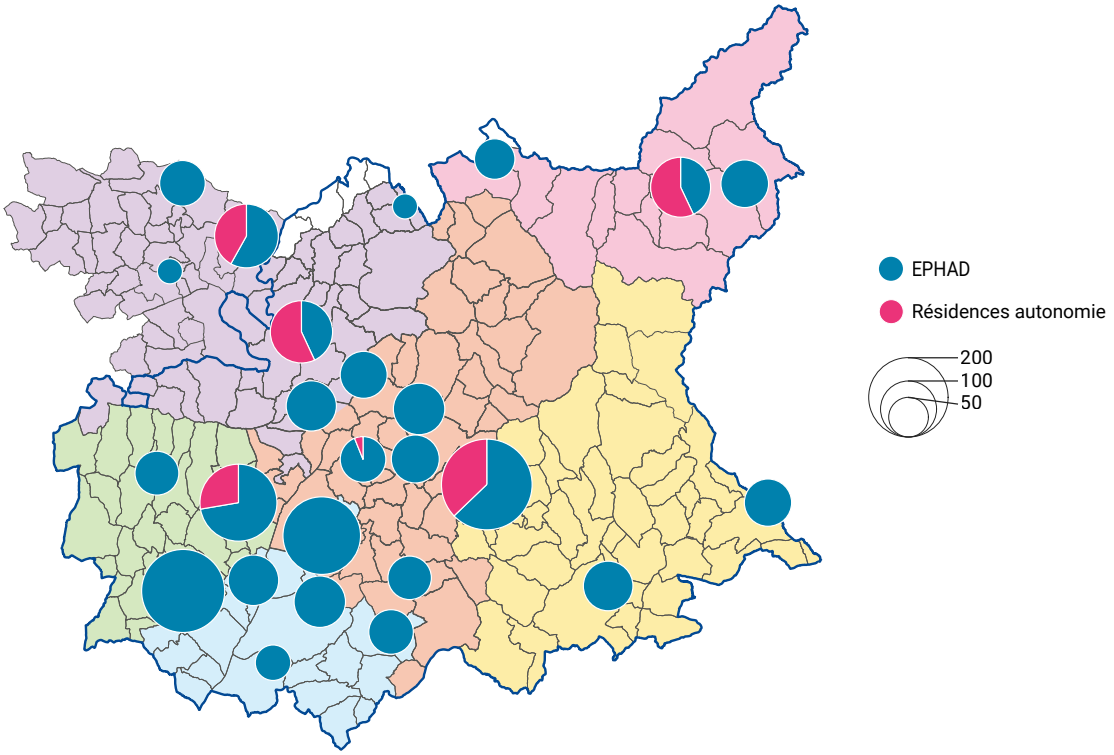


Composition des ménages par âge dans le 04 – *Source RP INSEE 2021*



Répartition par âge et statut d'occupation dans le 04 – *Source RP INSEE 2021*

1.4.6. Capacité d'hébergement dans les différentes structures publiques pour seniors



	Lits en EPHAD pour 1 000 seniors	Lits en Résidences Autonomie pour 1 000 seniors
Alpes-Provence-Verdon – Sources de Lumière	120	14
Durance-Luberon-Verdon Agglomération	100	22
Sisteronais-Buëch / Jabron-Lure-Vançon-Durance	82	30
Haute-Provence-Pays de Banon / Pays de Forcalquier Montagne de Lure	77	20
Provence-Alpes-Agglomération	99	19
Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon	184	69
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	77	13

Nombre de lits en EPHAD et en résidences autonomie par CRTE – *Source : FINESS 2024*

Avec l'augmentation attendue du nombre de seniors dans les Alpes-de-Haute-Provence, le maintien des ratios actuels d'hébergement pour personnes âgées impliquerait des efforts d'investissement et de programmation importants d'ici 2050.

- EHPAD : pour conserver le ratio actuel de 97 lits pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans, il faudrait créer 1 800 nouveaux lits à l'échelle départementale, en complément des 2 300 lits existants aujourd'hui.
- Résidences autonomie : pour maintenir le ratio de 28 lits pour 1 000 seniors, 430 nouveaux lits seraient nécessaires d'ici 2050, au-delà des 560 actuellement en service.

En additionnant tous ces types d'hébergement, le département dispose aujourd'hui de 133 lits pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, un ratio proche de la moyenne nationale (134), et nettement supérieur à celui de la région PACA (106).

Ces chiffres soulignent l'importance d'anticiper les besoins à venir, aussi bien en hébergements médicalisés qu'en logements intermédiaires, afin d'accompagner le vieillissement de la population dans des conditions dignes et adaptées.

En 2025, le taux d'occupation moyen des EHPAD dans les Alpes de Haute Provence est de 91 %. Le département répond donc à la demande. La moyenne des prix d'une journée en EHPAD dans le 04 est aujourd'hui de 65€/jour.

Pour ce qui est des formes alternatives d'hébergements, une fiche action du schéma départemental de l'autonomie 2024-2028 est consacrée à l'augmentation des places en résidence autonomie.

Il est important de préciser que tous les seniors n'ont pas les mêmes niveaux de dépendance et que certains n'ont pas le besoin ni l'envie d'entrer en établissement médicalisé.

Il parait alors essentiel que la production future participe à la diversification de l'offre. Ces « places » supplémentaires sont donc à imaginer en partie dans les EHPAD mais aussi dans des formes alternatives d'hébergement (résidences autonomie, habitats regroupés, habitats inclusifs, colocations intergénérationnelles, etc...)

Le vieillissement de la population est un phénomène généralisé qui touche à la fois les centres urbains et les communes périphériques ou rurales. Dans ces dernières, de nombreux seniors vivent dans des maisons individuelles devenues inadaptées à leur âge, souvent sans services de proximité ni transports accessibles. Ce mode de vie, combiné à l'éloignement des proches et à la réduction des interactions sociales, accentue le risque d'isolement. Les formes alternatives d'hébergement mentionnées plus tôt sont autant de solutions pour accompagner ce problème de société.

1.5. Les dynamiques liées aux déplacements

1.5.1. Des déplacements domicile travail qui s'étirent dans la vallée de la Durance

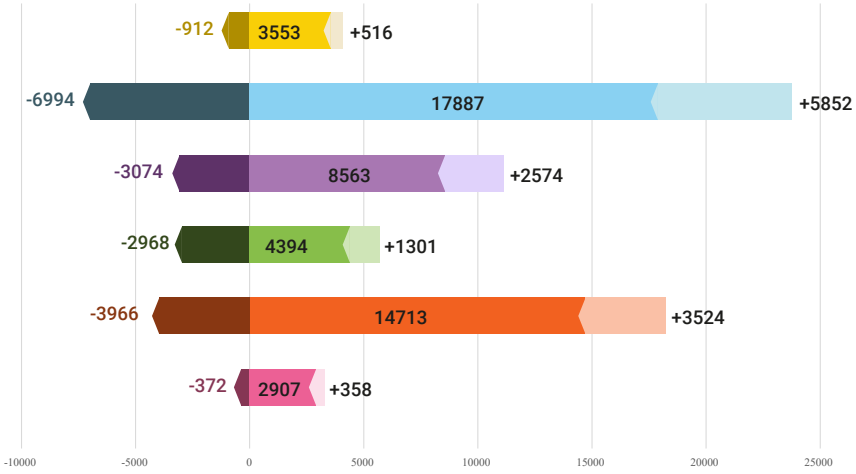
Le fonctionnement territorial des Alpes-de-Haute-Provence repose sur quatre pôles d'attractivité majeurs : Manosque, Digne-les-Bains, Sisteron et le secteur de confluence entre la Durance et la Bléone. Ces polarités jouent un rôle central dans l'organisation des déplacements quotidiens et dans la structuration des relations entre bassins de vie et d'emploi.

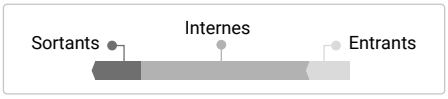
Manosque s'affirme comme le pôle le plus dynamique du département. Sa zone d'influence dépasse largement les limites communales, avec de nombreux échanges quotidiens avec les communes résidentielles environnantes, mais également avec le Pays d'Aix, au Sud. Ce lien fort avec les Bouches-du-Rhône illustre son positionnement stratégique et accentue la pression sur les mobilités pendulaires. La présence de « pôles-relais », organisés en réseau, contribue à structurer localement les déplacements tout en apportant un certain équilibre à l'échelle intercommunale.

Digne-les-Bains, malgré une dynamique économique plus mesurée, conserve une capacité d'attraction notable, notamment vis-à-vis des actifs installés le long de la vallée de la Bléone. Le territoire est également traversé par des flux significatifs en direction du pôle d'emploi de Château-Arnoux/Peyruis, qui constitue un centre secondaire mais dynamique au croisement des grands axes de circulation.

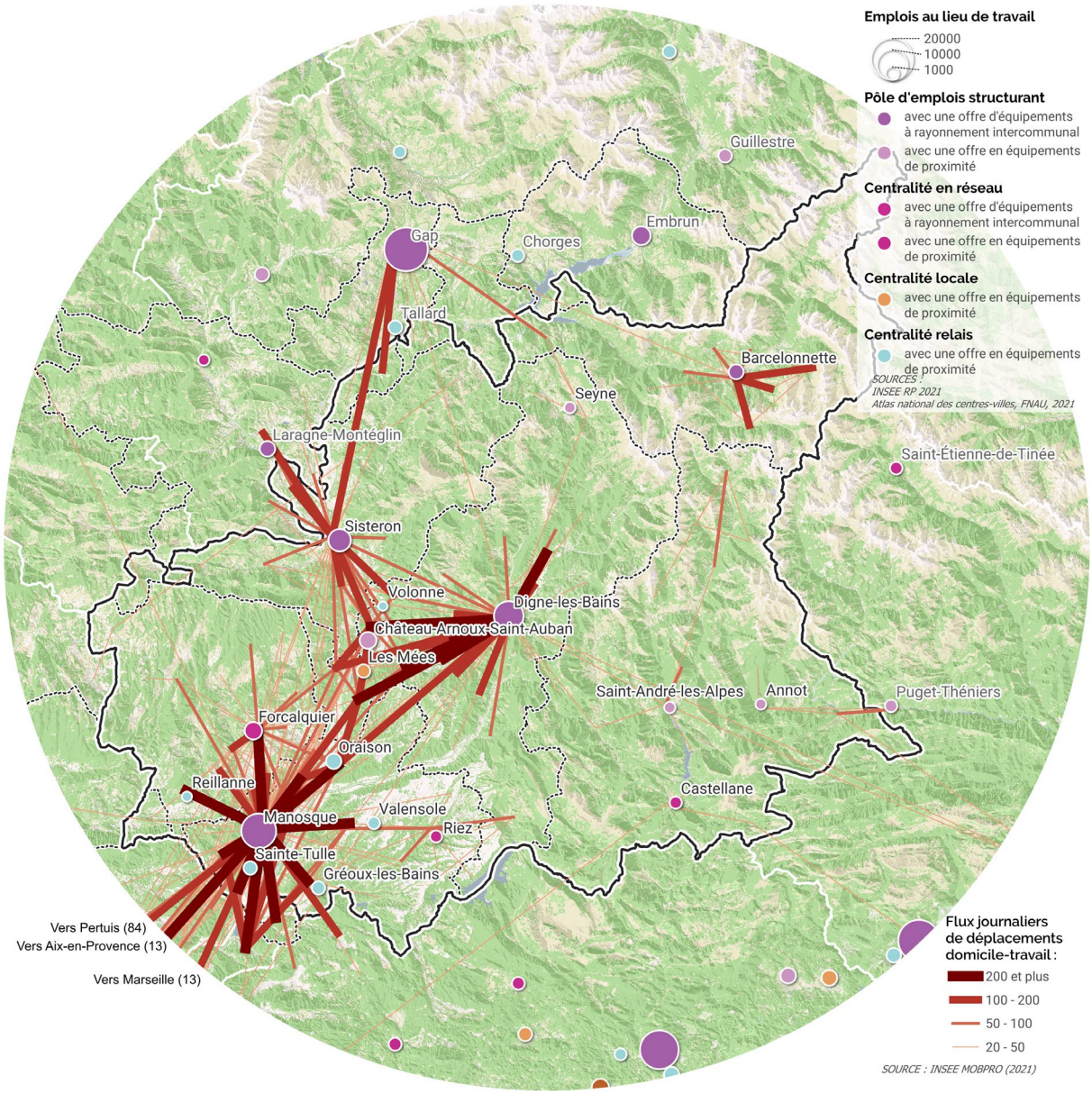
Sisteron occupe une position stratégique entre les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes. Elle entretient des relations économiques et fonctionnelles soutenues avec Gap, mais aussi avec Château-Arnoux-Saint-Auban et Peyruis, renforçant le rôle de ce dernier comme carrefour d'emploi régional. On observe également des flux de déplacements entre Barcelonnette et les stations de montagne environnantes, illustrant une logique de mobilité liée à l'activité touristique et saisonnière, propre aux territoires de montagne.

Ces différents pôles et sous-polarités contribuent à dessiner une organisation territoriale multipolaire. La reconnaissance de ces flux interterritoriaux est essentielle pour anticiper les besoins en mobilité, organiser l'offre de transport et renforcer les complémentarités entre territoires.





Flux domicile-travail au départ et à destination des CRTE du 04 – *Source INSEE MobPro 2021*



Armature urbaine réalisée à partir de l'Atlas national des centres-villes de la FNAU – *Source : INSEE MobPro 2021*

- CRTE Alpes-Provence-Verdon Sources de Lumière
- CRTE Durance Lubéron Verdon Agglomération
- CRTE Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence
- CRTE Pays Forcalquier et montagne de Lure et Haute-Provence-Pays de Banon
- CRTE Provence-Alpes-Agglomération
- CRTE Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon
- Département Alpes-de-Haute-Provence

MANOSQUE

Destinations : Saint-Paul-Lez-Durance (1 230), Aix-en-Provence (220), Sainte-Tulle (200), Marseille (130), Volx (110), Digne-les-Bains (100)

Provenances : Pierrevert (760), Villeneuve (700), Volx (550), Oraison (500), Sainte-Tulle (500), Vinon (400), Valensole (400)

DIGNE-LES-BAINS

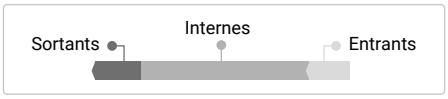
Destinations : Aiglun (150), Sisteron (100), Château-Arnoux (90)

Provenances : Aiglun (310), Brusquet (300), Château-Arnoux (260), Mées (250), Malijai (230)

SISTERON

Destinations : Château-Arnoux (130), Digne (90), Peipin (60)

Provenances : Peipin (170), Mison (160), Château-Arnoux (150), Laragne (120)



Détail des principaux flux de déplacements domicile-travail vers et depuis les principaux pôles d'emploi – *Source INSEE MobPro 2021*

1.5.2. Un impact relativement réduit du télétravail sur les déplacements dans le 04

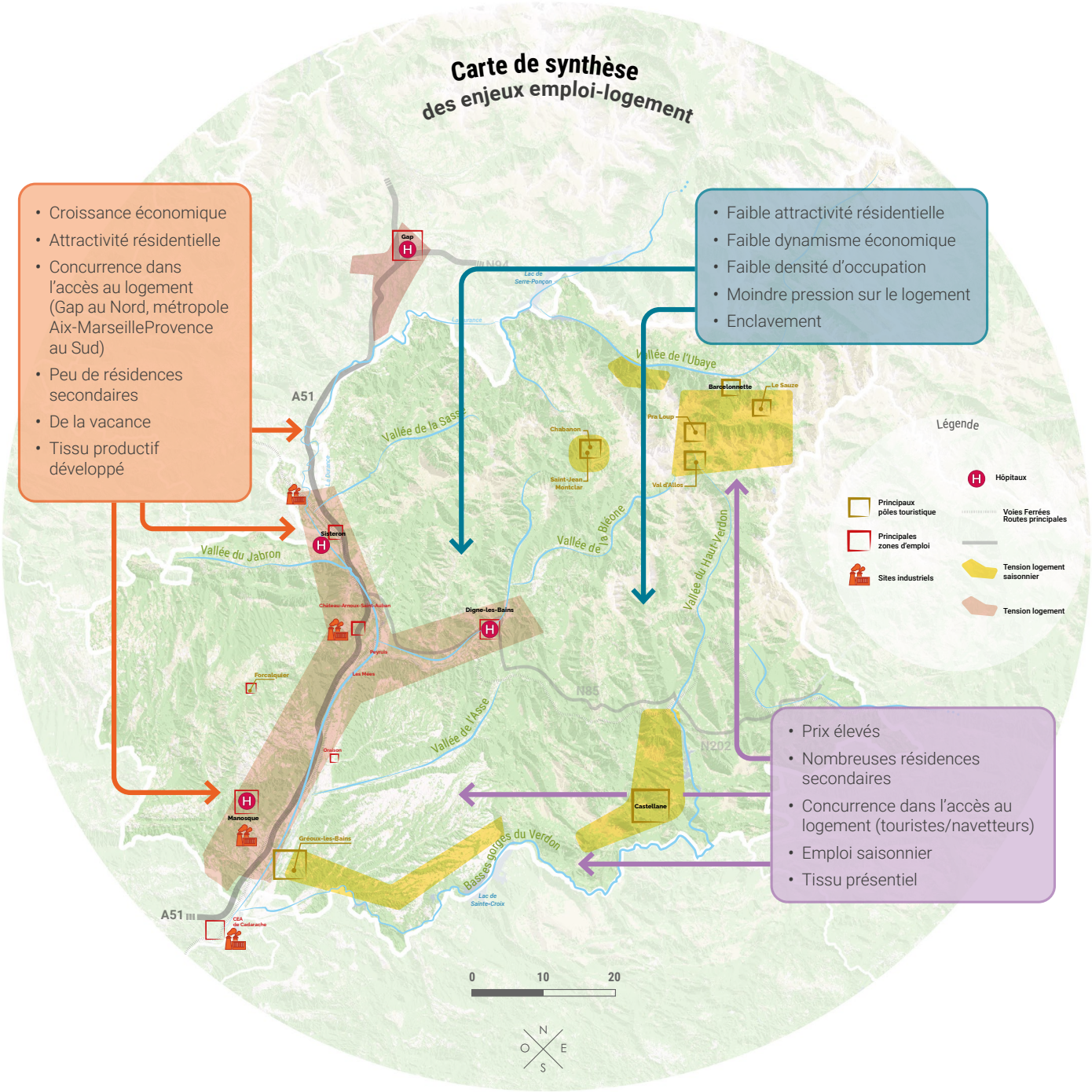
En raison d'une plus faible proportion de cadres qu'en Région ou qu'à l'échelle nationale, le nombre de salariés pouvant télétravailler est lui aussi plus faible qu'à ces échelles supra-départementales.

En effet, les salariés occupant des emplois cadres sont beaucoup plus nombreux à pouvoir télétravailler que les salariés des autres CSP (63 % des cadres peuvent télétravailler, contre seulement 22 % des professions intermédiaires et 10 % des employés). *Source : Insee, enquêtes emploi en continu de 2022, 2023 et 2024*

Selon les CRTE, entre 12 et 17 % des salariés du 04 peuvent télétravailler régulièrement. Ces taux suivent de près ceux de la part de cadres dans ces CRTE.

	Total emplois	Emplois télétravaillés	Emplois télétravaillés (%)
Alpes-Provence-Verdon – Sources de Lumière	4 069	521	13 %
Durance-Luberon-Verdon Agglomération	23 759	4 130	17 %
Nord-Ouest Alpes-de-Haute-Provence	11 137	1 553	14 %
Haute-Provence-Pays de Banon / Pays de Forcalquier Montagne de Lure	5 694	700	12 %
Provence-Alpes-Agglomération	18 243	3 143	17 %
Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon	3 264	414	13 %
Département des Alpes-de-Haute-Provence	61 152	9 747	16 %
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	198 8950	398 625	20 %

Recours au télétravail dans les CRTE – *Source INSEE Enquêtes emploi en continu, modélisation Aupa*


Carte de synthèse
des enjeux emploi-logement
• Croissance économique
• Attractivité résidentielle
• Concurrence dans l'accès au logement (Gap au Nord, métropole Aix-MarseilleProvence au Sud)
• Peu de résidences secondaires
• De la vacance
• Tissu productif développé
• Faible attractivité résidentielle
• Faible dynamisme économique
• Faible densité d'occupation
• Moindre pression sur le logement
• Enclavement
• Prix élevés
• Nombreuses résidences secondaires
• Concurrence dans l'accès au logement (touristes/navetteurs)
• Emploi saisonnier
• Tissu présentiel
Gap
Lac de Serre-Ponçon
A51
Vallée de la Sasse
Vallée de l'Ubaye
Barcelonnette
Le Sauze
Pra Loup
Val d'Allos
Chabanon
Saint-Jean-Montclar
Vallée de la Bléone
Vallée du Haut-Verdon
Sisteron
Vallée du Jabron
Château-Arnoux-Saint-Auban
Peyruis
Les Mées
Digne-les-Bains
Forcalquier
Oraison
Vallée de l'Asse
N85
N202
Manosque
Gréoux-les-Bains
Castellane
Basses gorges du Verdon
Lac de Sainte-Croix
CEA de Cadarache
Légende
Hôpitaux
Principaux pôles touristique
Principales zones d'emploi
Sites industriels
Voies Ferrées Routes principales
Tension logement saisonnier
Tension logement
0
10
20
N
O
E
S

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

Des groupes de travail sur des thématiques à fort enjeu dans le département ont été organisés sur plusieurs sessions :
- Tourisme et saisonniers
- Silver Economy
- Attractivité Emploi Logement

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

2.1. Le logement des travailleurs saisonniers

3 ateliers de travail
- 9 avril
- 22 mai
- 17 juin

15 structures participantes

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

2.1.1. Les principaux constats partagés en atelier sur le logement des saisonniers

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

Dans les stations de sports d'hiver, la grande majorité des saisonniers ne sont pas accompagnés dans leur recherche de logement et l'offre à laquelle ils peuvent prétendre est limitée, difficile d'accès et souvent coûteuse. Cette recherche de logement se fait dans un marché très tendu, où ils entrent en concurrence directe avec la location touristique. Les logements disponibles sont rares, proposés à des loyers élevés et souvent uniquement accessibles via des baux de courte durée.
Quelques employeurs proposent un hébergement, soit en mettant à disposition un logement dont ils sont propriétaires, soit en le sous-louant. Cependant, ces solutions restent peu nombreuses et ne reposent sur aucune organisation collective. Il n'existe pas de regroupement d'employeurs mutualisant des logements, et seules quelques initiatives isolées émergent. De plus, cette prise en charge du logement par les employeurs est de plus en plus rare.
Faute d'alternatives, certains saisonniers sont amenés à loger dans leur véhicule, des conditions particulièrement précaires.

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

Durant la saison estivale, les tensions sur le logement saisonnier concernent essentiellement le secteur des Gorges du Verdon. Les saisonniers y rencontrent des difficultés importantes pour se loger, confrontés, comme en hiver, à la concurrence des touristes. De plus, l'absence de transports en commun dans les gorges limite la possibilité pour les saisonniers de vivre un peu à l'écart des secteurs les plus touristiques.
Dans les campings, quelques mobil-homes sont parfois mis à disposition pour loger les salariés du camping, mais cette offre reste limitée à ces seuls salariés. En effet, si par le passé il était plus facile de se loger au camping, la disparition progressive des tentes au profit des mobilhomes et la montée des prix rendent ses solutions difficilement accessibles aux saisonniers. Les saisonniers des autres secteurs économiques, comme la restauration ou le commerce, peinent à trouver des solutions d'hébergement.

DES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT PARFOIS INDIGNES DANS LE SECTEUR AGRICOLE

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

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

DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR MOBILISER LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

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

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

UNE MOBILISATION INSUFFISANTE DES LOGEMENTS PRIVÉS

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

UN POTENTIEL SOUS-EXPLOITÉ DE LOGEMENTS COMMUNAUX

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

UNE NÉCESSITÉ DE DÉVELOPPER DES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

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

DES DIFFICULTÉS À PROPOSER UNE GESTION SOUPLE DU LOGEMENT TEMPORAIRE

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

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

ENJEUX DE TRANSPORT ET D'ACCÈS AU LOGEMENT EN UBAYE

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

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

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

2.1.2. Vingt actions envisagées en faveur du logement des travailleurs saisonniers

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

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

POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS :

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

POUR SIMPLIFIER LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES :

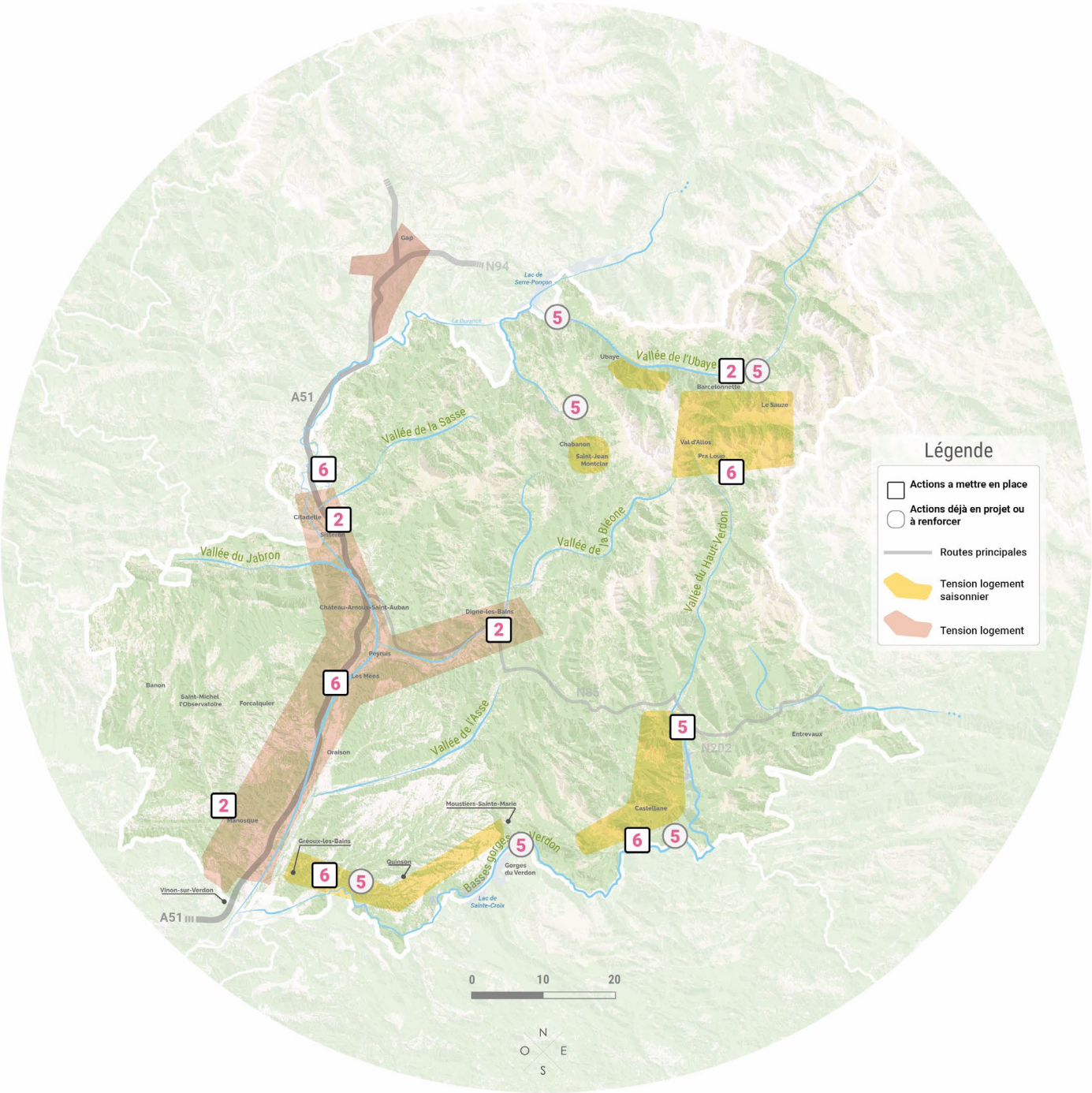
- Dispositif « Logement Temporaire », plateforme web du logement pour se loger pour une courte durée partout en France
- Soutenir des « collectifs » d'employeurs ou associations pour acheter ou gérer des logements
- Promouvoir le Bail mobilité auprès des propriétaires
- Avance Loca-Pass (ou Agri-Loca-Pass)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

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

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

© Aupa

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



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

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

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

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

Identifier et transformer des bâtiments vacants en logements saisonniers

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

Commune d'Allos

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

Commune de Barcelonette

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

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

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

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

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

2. UTILISER LES INTERNATS SCOLAIRES

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

Un projet de convention entre la Région et les établissements

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

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

Grandville et l'internat du lycée Marland reconduite en 2025

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

3. ÉVALUER LES BESOINS DE MANIÈRE HARMONISÉE À ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

4. CRÉER UN GUICHET UNIQUE (PHYSIQUE OU NUMÉRIQUE)

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

- Bretagne : Création d'une plateforme recensant les solutions de logement saisonnier en Bretagne via *mes-aides.francetravail.fr*

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

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

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

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

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

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

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

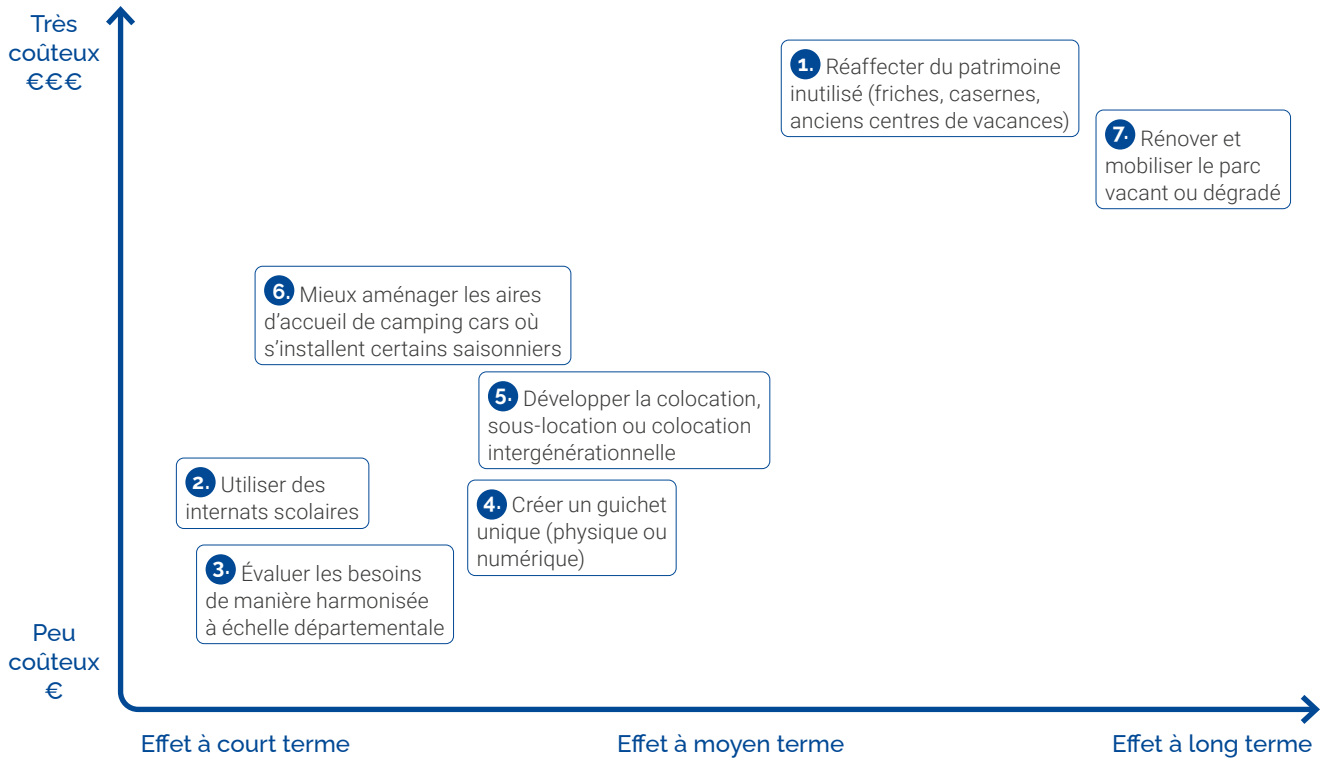
- *Les Menuires :* Un parking de 15 places réservé aux saisonniers qui souhaitent installer leur véhicule aménagé.
- *Chamonix :* Dans un camping, une aire de stationnement réservée aux saisonniers qui souhaitent installer leur véhicule aménagé en période hivernale, cette aire permet d'accueillir jusqu'à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

7. RÉNOVER ET MOBILISER LE PARC VACANT OU DÉGRADÉ

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

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

Les actions prioritaires pour assurer le logement des saisonniers



2.2. Le logement des seniors

3 ateliers de travail

- 18 mars
- 15 mai
- 17 juin

15 structures participantes

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

Les principaux constats partagés en atelier

INADAPTATION DU LOGEMENT

De nombreux logements occupés par des personnes âgées ne sont pas adaptés à la perte d'autonomie progressive. Les salles de bain sont souvent exiguës, les escaliers demeurent des obstacles majeurs et les équipements nécessaires à une vie quotidienne sécurisée sont absents.
Cette inadaptation concerne aussi bien les conditions de vie des occupants que les interventions des soignants à domicile.
Dans les copropriétés, les parties communes comme les escaliers ou les entrées ne sont pas toujours accessibles, ce qui limite considérablement les déplacements et la possibilité de maintenir une vie sociale active.
Enfin, le confort thermique reste un enjeu critique : en période de canicule, les logements mal isolés ou sans système de régulation thermique mettent directement en danger la santé des personnes âgées les plus vulnérables.

ISOLEMENT SOCIAL

Le vieillissement de la population s'accompagne d'un isolement croissant des seniors, qu'ils résident en zones rurales dispersées ou en milieu urbain. De nombreux aînés vivent seuls dans de grandes maisons devenues inadaptées, souvent trop vastes et difficiles à entretenir, ce qui accentue leur sentiment de solitude.
La difficulté à accéder aux commerces de proximité, aux services de santé ou à une vie sociale régulière renforce cet isolement.
Ce phénomène a des effets directs sur la santé mentale, la perte d'autonomie et la capacité à demander de l'aide au bon moment. L'isolement est ainsi un facteur aggravant de la fragilité.

DIFFICULTÉ D'ACCÈS AUX SOINS

Le parcours de soin des personnes âgées vivant à domicile s'avère complexe et souvent difficile à organiser, en particulier pour celles qui sont isolées ou peu mobiles. L'éloignement des services médicaux et l'absence de transports adaptés rendent les consultations difficiles à atteindre.
Par ailleurs, les services d'aide à domicile et de soins sont confrontés à une pénurie de personnel, ce qui limite leur disponibilité et leur régularité. La coordination entre les différents acteurs (soignants, aidants, institutions) est encore trop faible, ce qui nuit à l'efficacité de l'accompagnement et à la continuité des soins.

FREINS À LA RÉNOVATION/ADAPTATION DES LOGEMENTS

Malgré l'existence d'aides financières ciblées (MaPrimeAdapt', allocation personnalisée d'autonomie, aides des mutuelles…), leur mobilisation ne semble pas optimale. De nombreux seniors ne connaissent pas ces dispositifs, ou ne savent pas à qui s'adresser pour les activer. Le manque d'accompagnement dans le montage des dossiers administratifs, souvent complexes, paraît constituer un frein supplémentaire.
À cela s'ajoute une pénurie d'artisans qualifiés (notamment labellisés reconnus garant de l'environnement, RGE) capables de réaliser les travaux éligibles aux subventions. Ainsi, les travaux nécessaires pour permettre un maintien à domicile dans de bonnes conditions sont souvent retardés, voire abandonnés, faute de ressources, d'informations ou de soutien adapté.

2.2.2. Vingt-trois actions envisagées en faveur du logement des seniors

POUR FAIRE FACE À L'INADAPTATION DU LOGEMENT :

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

POUR FAIRE FACE AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AUX SOINS :

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

POUR FAIRE FACE À L'ISOLEMENT :

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

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

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

2.1.3. Neuf actions à promouvoir en priorité en faveur du logement des seniors

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

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

2. ANIMATION TERRITORIALE POUR LE MAINTIEN À DOMICILE

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

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

3. DÉVELOPPER L'HABITAT INCLUSIF

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- Volonne, Opération « Bien vieillir » : 8 logements pour personnes âgées sur un total de 24 logements. H2P sollicité pour le portage, réalisation à échéance 2030.
- Château-Arnoux-Saint-Auban
  - *« Villa Médéa »*, colocation intergénérationnelle (8 logements).
  - « Place Pechiney », 8 logements sociaux et inclusifs
- Digne-les-Bains : « Réhabilitation de l'immeuble de la Poste », un ancien site administratif bientôt transformé en résidence inclusive et senior. 25 logements d'une vingtaine de m², 200 m² de bureaux administratifs dédiés à l'association et 8 logements seniors devraient être aménagés sur cette friche. Un partenariat entre la Ville de Digne, H2P, l'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) et l'association Isatis.
- *Céreste :* Résidence intergénérationnelle de 58 logements, maison de santé pluridisciplinaire et espace de vie communautaire construit par Sorenis.
- Le Vernet : 8 logements dans un ancien gite communal réhabilité, opération le Passavous.

4. DÉPLOYER LE DISPOSITIF « VIAGER SOCIAL »

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

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

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

5. SOUTENIR L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

6. RÉHABILITER LE BÂTI EN CENTRE ANCIEN AVEC FLÉCHAGE SENIOR

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

7. PROMOUVOIR L'HABITAT REGROUPÉ SENIOR / RÉSIDENCE AUTONOMIE

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

8. RENFORCER LE DISPOSITIF « ACCUEILLANTS FAMILIAUX »

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

9. RÉSERVER DE L'HABITAT SOCIAL AUX SENIORS

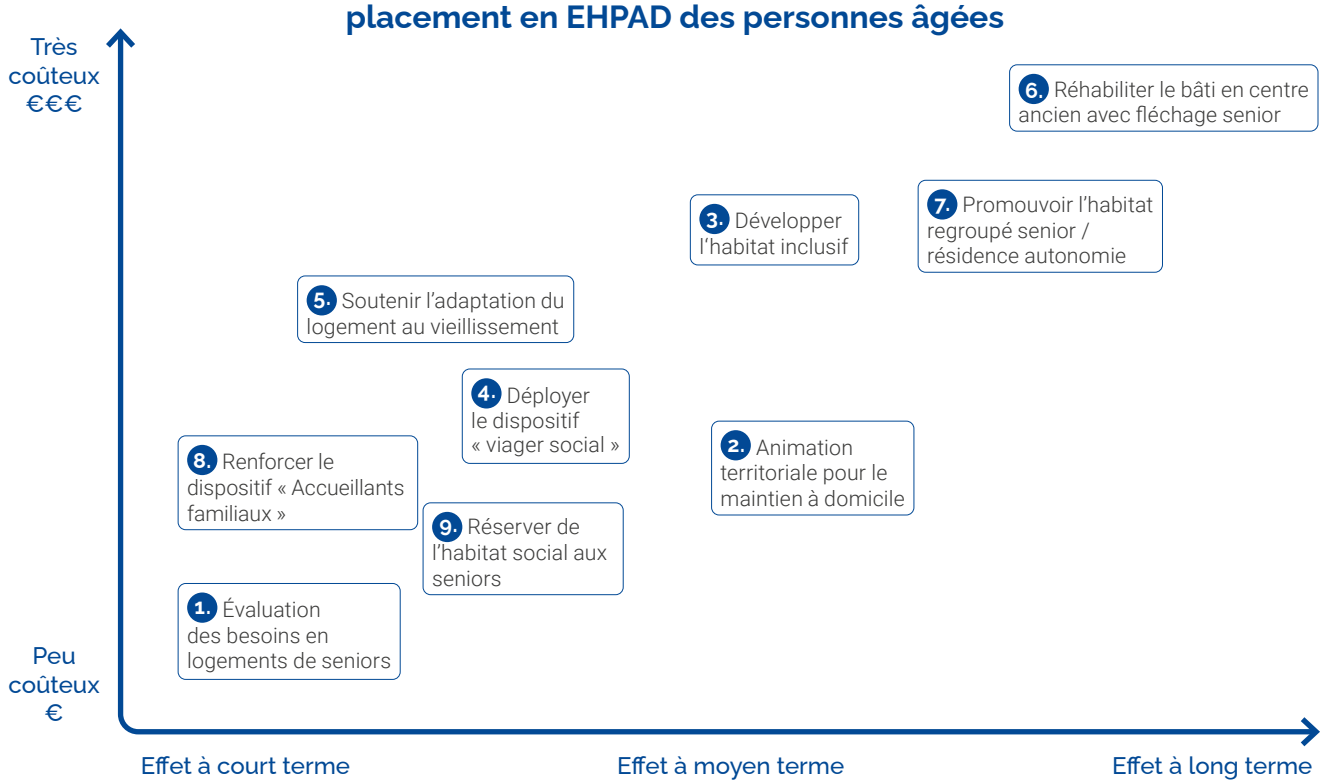
Réserver explicitement certains logements locatifs sociaux à des personnes âgées grâce à des conventions d'attribution (Cf loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement de 2015).

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

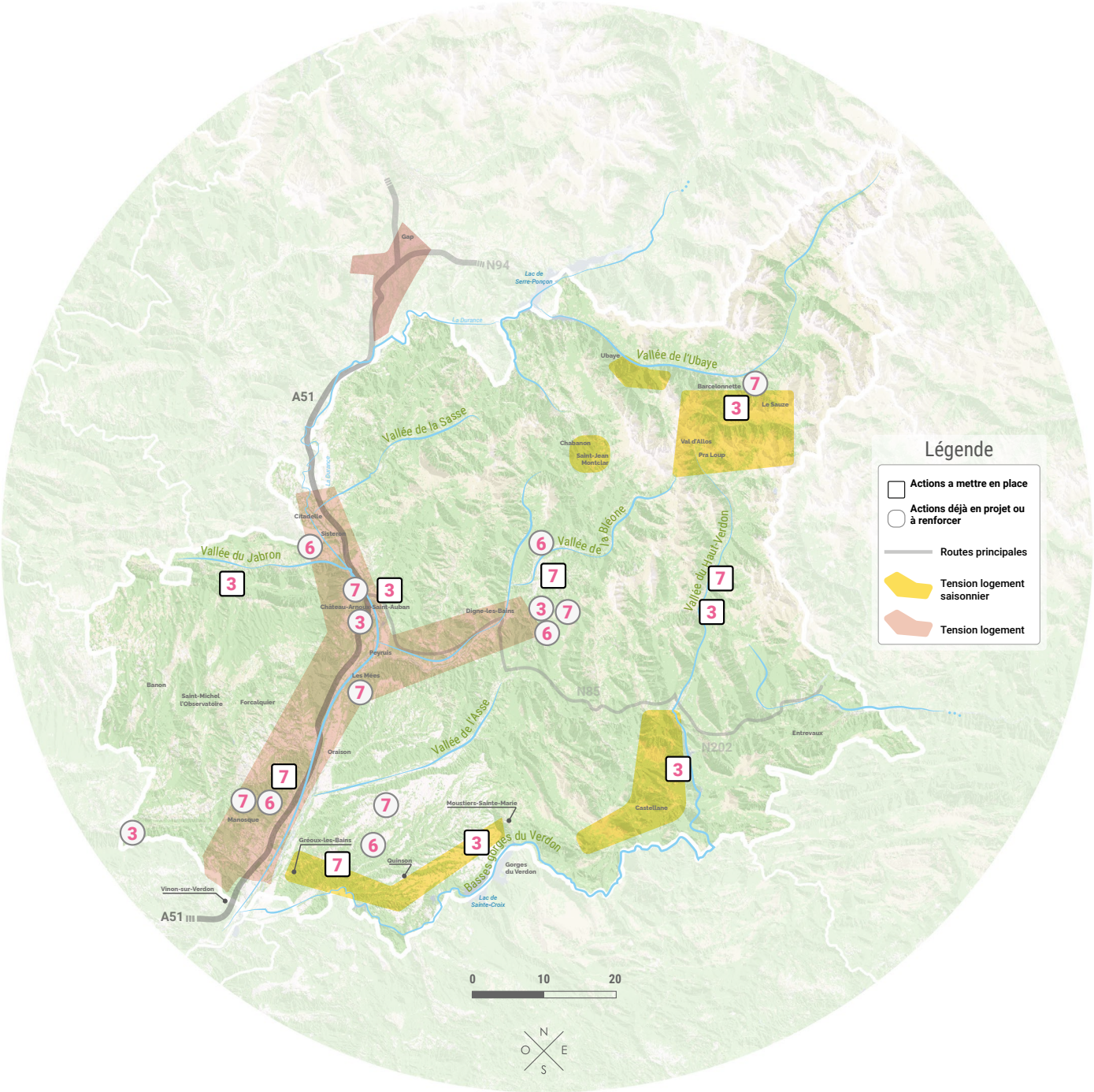
Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

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



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



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

Action à l'échelle du 04

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

2.3. Le logement des actifs

3 ateliers de travail

- 18 mars
- 15 mai
- 17 juin

17 structures participantes

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

2.3.1. Les principaux constats partagés en atelier

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

Le marché locatif est sous pression dans les zones les plus dynamiques du département, en particulier à Manosque et dans sa périphérie, ainsi que, dans une moindre mesure, autour de Sisteron et Digne-les-Bains.
Le parc locatif privé y est quantitativement insuffisant et qualitativement inadapté : il manque notamment de petites surfaces, tandis qu'une part significative des logements disponibles est vieillissante ou mal entretenue. Cette situation complique l'accès au logement pour les jeunes actifs qui trouvent difficilement des logements abordables et adaptés à leur situation professionnelle temporaire ou instable.

VACANCE ET LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS LES CENTRES-BOURGS

Malgré la tension générale sur le marché, de nombreux logements restent vacants dans les centres anciens, notamment dans les petites villes et villages du département. Ces logements sont souvent dégradés ou non réhabilités, ce qui les rend inaccessibles sans travaux importants. Les coûts de remise aux normes, y compris en matière de performance énergétique, sont dissuasifs pour les propriétaires, en particulier les petits bailleurs.
En outre, il existe une inadéquation entre l'offre disponible (taille, localisation, confort) et les attentes des actifs, ce qui empêche une remise sur le marché efficace de ce patrimoine.

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

Les jeunes en alternance, en stage ou en début de carrière rencontrent des difficultés spécifiques pour se loger. L'offre de logements meublés ou temporaires est très limitée, et les solutions d'hébergement adaptées à leur mobilité sont rares. Cette situation constitue un frein majeur à l'attractivité des établissements de formation du territoire, tels que le campus Regain ou les Centres de Formation des Apprentis.
Par ailleurs, les parcours résidentiels sont peu fluides pour les ménages modestes : la rotation est faible dans le parc locatif, tant social que privé, et les opportunités d'accéder à un logement adapté à chaque étape de la vie sont rares.

POIDS DU FONCIER DANS LA PRODUCTION NEUVE

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

MANQUE DE LISIBILITÉ ET D'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS

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

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

Certaines entreprises rencontrent de véritables difficultés pour recruter ou maintenir en poste des salariés, faute de solution de logement à proximité. Les travailleurs en horaires décalés (notamment dans la santé, l'agroalimentaire ou le tourisme) sont particulièrement touchés.
Le manque de logement abordable ou temporaire constitue ainsi un frein économique pour le territoire, en limitant la disponibilité de main-d'œuvre et la capacité des employeurs à répondre à la demande.

INADAPTATION DU PARC SOCIAL EXISTANT AUX BESOINS DES ACTIFS

Le parc locatif social existant ne répond pas toujours aux attentes des actifs, notamment en raison d'une offre concentrée dans certains secteurs et de la rareté des logements de petite taille.
Dans les zones périurbaines, l'offre sociale est souvent insuffisante ou absente. De plus, les modalités d'attribution et de gestion ne permettent pas toujours de prendre en compte les contraintes liées à la mobilité ou à l'emploi temporaire. Cela limite l'accès à une offre de logements stables et abordables pour de nombreux actifs du territoire.

2.3.2. Vingt-sept actions envisagées en faveur du logement des actifs

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

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

POUR FACILITER L'ACCÈS AU PARC LOCATIF NEUF :

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

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

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

POUR RÉDUIRE ET SIMPLIFIER LES DÉPLACEMENTS :

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

POUR MAITRISER LE FONCIER :

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

POUR OPTIMISER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT :

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

2.3.3. Douze actions prioritaires pour assurer le logement des salariés

1. DÉPLOYER LE DISPOSITIF « VIAGER SOCIAL »

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

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

Actions menées sur d'autres territoires :

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

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

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- Château-Arnoux-Saint-Auban, Digne-les-Bains, Gréoux-les-Bains, les Mées, Manosque, Oraison, Peyruis, Pierrevert, Sainte-Tulle, Sisteron, Villeneuve, ...

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

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- Aiglun : 1 studio pour loger ponctuellement les professionnels de la santé, étudiants, stagiaires et internes
- Sisteron : 12 logements, résidence Les Andrones d'H2P (importante réhabilitation). Besoin ponctuel pour jeunes et alternants d'accéder à un logement pour quelques mois avant emploi stable

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

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

5. COMMUNIQUER DE MANIÈRE CIBLÉE SUR LES AIDES EXISTANTES

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

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

6. CRÉER DES AIRES DE COVOITURAGE, AGRANDIR LES EXISTANTES

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

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

7. RATIONALISER LES PLATEFORMES DE COVOITURAGE

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

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

8. PROMOUVOIR LA COLOCATION ET COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

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

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

Exemples d'actions menées sur d'autres territoires :

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

9. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

10. DÉPLOYER LE PERMIS DE LOUER

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

- **Enjeux :** Qualité de l'habitat privé, protection des locataires, lutte contre les marchands de sommeil
- **Porteurs potentiels :** Communes volontaires, avec ingénierie mutualisée ou en régie
- **Localisation :** Centres-villes avec fort taux de logements dégradés (Manosque, Digne, Sisteron) et stations de sports d'hiver de l'Ubaye
- **Effet attendu :** Amélioration de la qualité du parc locatif, sécurisation du marché
- **Coût :** €

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

- *Manosque, Vinon-sur-Verdon*

11. REMETTRE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

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

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

Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

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

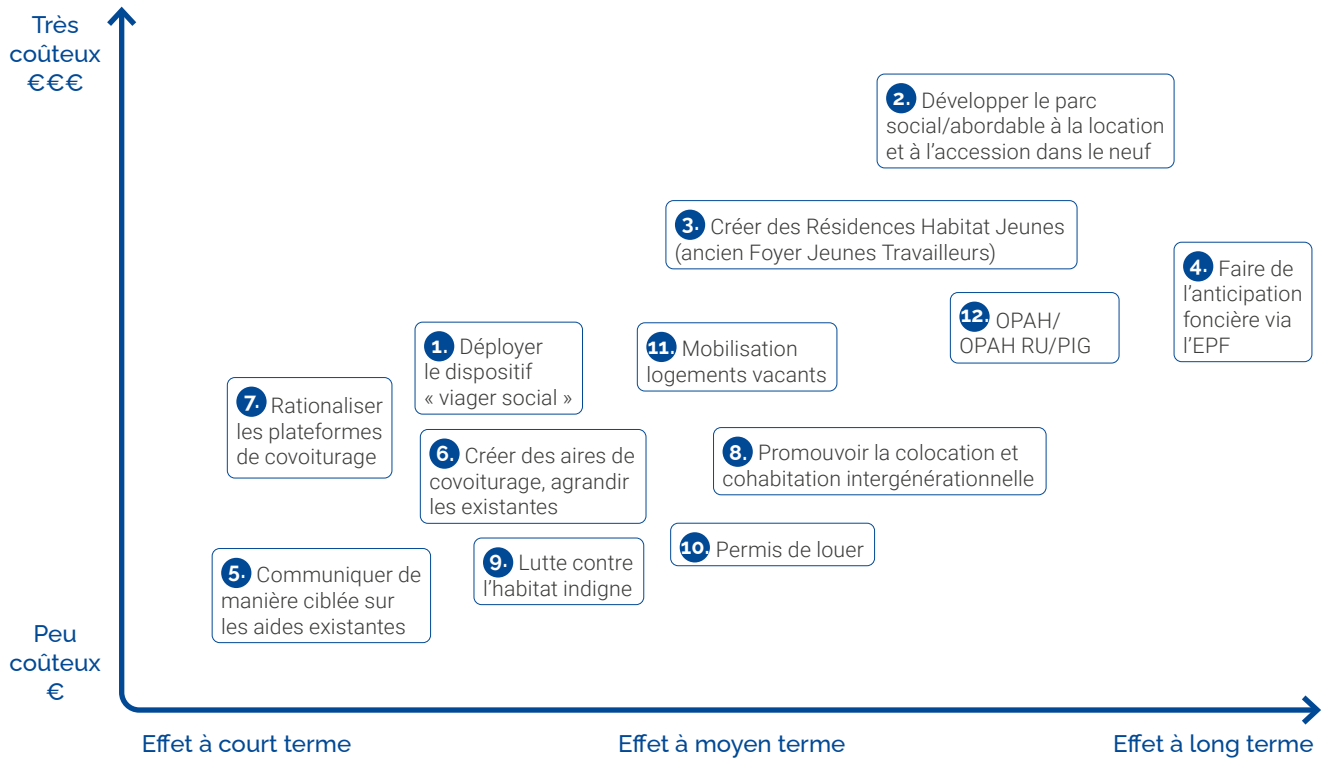
Prolonger ou mettre en œuvre des programmes d'amélioration de l'habitat, avec un accompagnement technique et financier des propriétaires pour rénover leur logement.

- **Enjeux :** Réhabilitation des logements, redynamisation des centres anciens
- **Porteurs potentiels :** EPCI, en lien avec l'ANAH, les opérateurs d'ingénierie
- **Localisation :** Digne, Manosque (et communes voisines), Sisteron, confluence Bléone-Durance, Castellane, Montclar
- **Effet attendu :** Montée en qualité du parc ancien, stabilisation démographique
- **Coût :** €€€

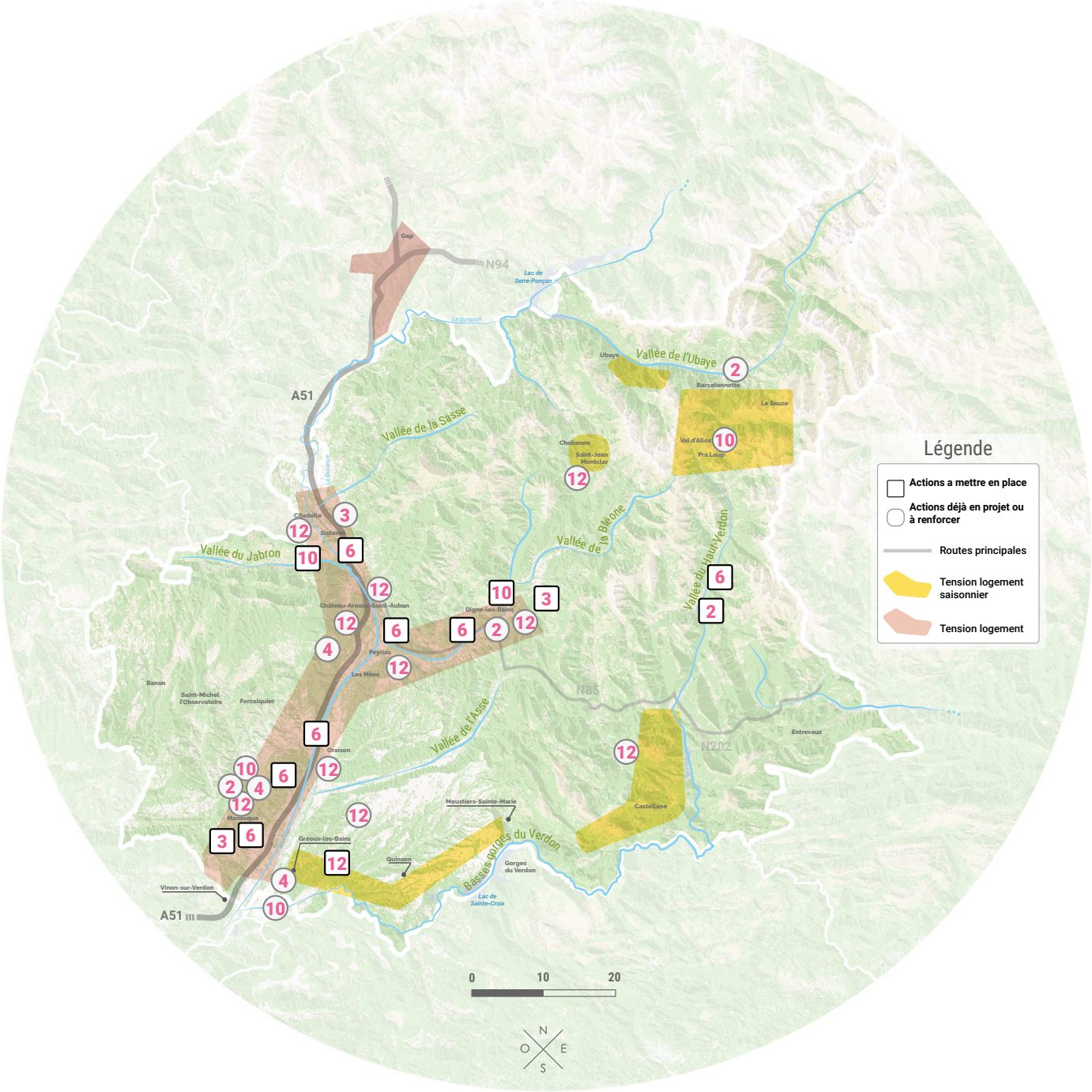
Exemples d'actions existantes ou prévues dans le 04 :

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

Les actions prioritaires pour assurer le logement des salariés



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

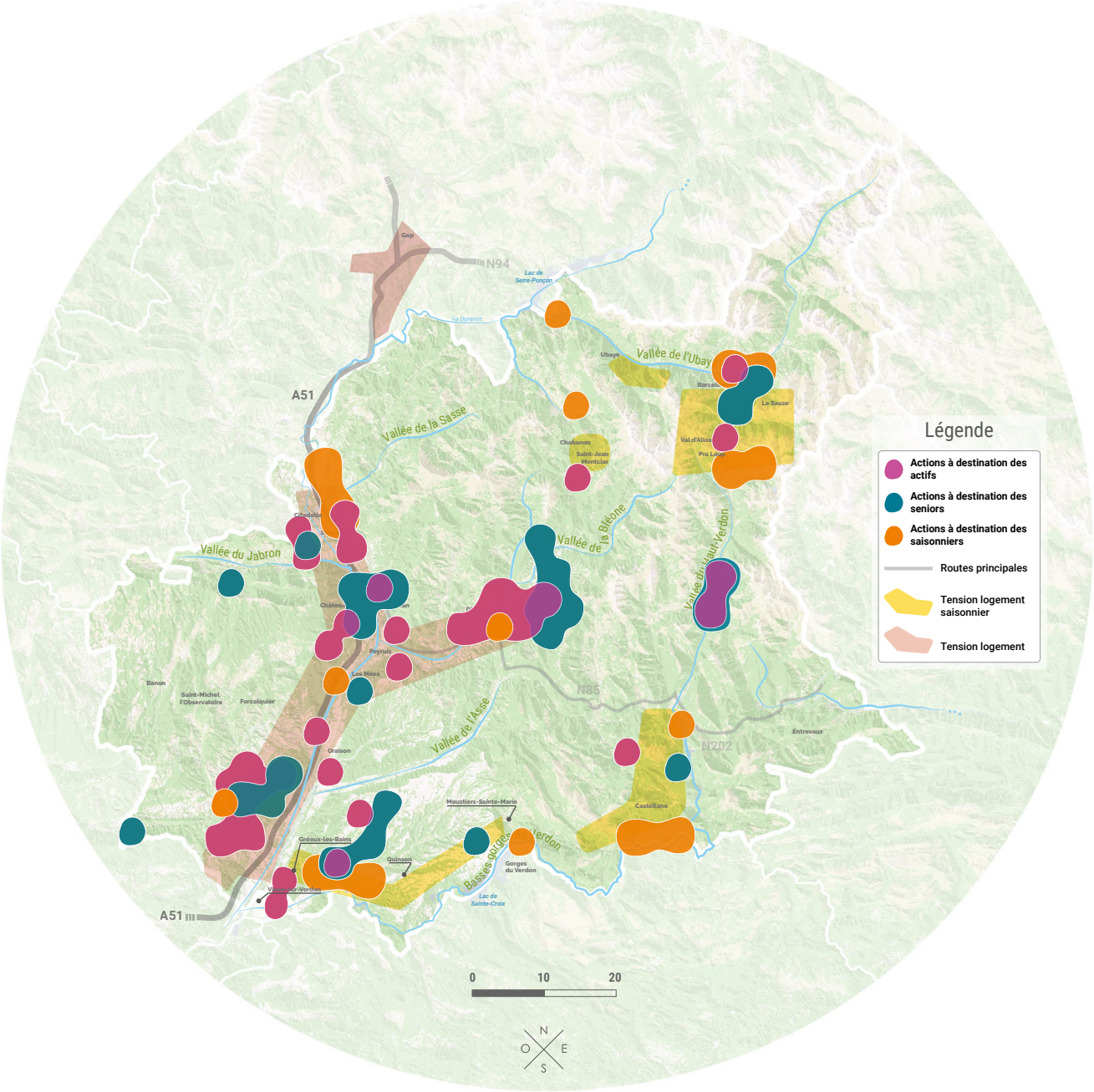


Nom de l'action	Action qui existe déjà
1. Déployer le « Viager social »	
2. Parc social et logements abordables	✓
3. Résidences jeunes actifs	✓
4. Faire de l'anticipation foncière	✓
5. Communiquer sur les aides existantes	
6. Agrandir ou créer les aires de covoiturage	
7. Rationaliser les plateformes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

Action à l'échelle du 04

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

2.4. Localisation des actions prioritaires du panorama emploi-logement 04



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

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

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

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

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

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

Préfète des Alpes-de-Haute-Provence

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

04 92 36 72 00

pref-courrier@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Action Logement

Territoire Pays d'Aix – Alpes du Sud

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

www.actionlogement.fr

Agence d'urbanisme du Pays d'Aix-Durance

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

04 42 23 12 17

aupa@aupa.fr

www.aupa.fr