



Étude pré-opérationnelle
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Du diagnostic au projet

Janvier 2023



TABLE DES MATIERES

1. L'ETUDES EN COURS : CONTEXTE ET PERIMETRE.....	4
1.1 Contexte de l'étude	4
1.2 Périmètres de l'étude : 41 communes avec 3 communes PVD et 4 centralités	5
1.3 Finalités de l'étude : proposer une plus-value pour les porteurs de projets de la CC APV.....	6
1.4 Proposer une plus-value pour les porteurs de projets du territoire	8
Le contexte récent des dispositifs habitat	8
Ma Prime Rénov	8
L'actualité des acteurs et des dispositifs locaux.....	9
Les principes d'une plus-value du futur dispositif habitat.....	10
2. QUELS POINTS DE REPERES POUR CONSTRUIRE UN DISPOSITIF HABITAT ADAPTE ET EFFICACE ?.....	11
2.1 Poursuivre l'accueil et maintenir des habitants permanents.....	11
La dynamique d'accueil compense le solde naturel négatif	11
Allos et Saint-André-les-Alpes portent l'attractivité résidentielle du territoire	12
Des emplois locaux qui bénéficient aux actifs du territoire	13
Une offre en logements à première vue adaptée aux typologies de ménages	14
2.2 Un territoire attractif pour les résidences secondaires et de tourisme.....	17
Une part importante de logements sont déclarés comme occupés à titre de résidence secondaire	17
Un impact significatif des résidences secondaires sur le marché immobilier	17
2.3 Un tissu d'artisans RGE peu développé à l'échelle de la CC APV.....	21
13 entreprises labellisées RGE	22
Les freins à la labellisation ECO Artisan RGE.....	23
Des pistes d'actions pour développer un réseau de professionnels qualifiés	24
3. QUELS ENJEUX POUR VOTRE FUTUR DISPOSITIF HABITAT ?.....	25
3.1 Elever le niveau d'ambition des projets d'acquisition / rénovation	25
3.2 Apporter une plus-value pour l'amélioration et le développement de l'offre locative privée permanente	26
3.3 Accompagner les ménages les plus modestes pour améliorer la performance énergétique des passoires thermiques.....	30
6 400 logements sont potentiellement des passoires énergétiques.....	30
Un ménage sur deux potentiellement éligible aux aides aux travaux	31
3.4 Accompagner les ménages les plus modestes pour adapter leur habitat à la perte d'autonomie	33
Une population vieillissante avec des besoins croissants d'adaptation.....	33
3.5 Accompagner le redressement de la gestion des copropriétés fragiles sur le territoire.....	34
45% des logements de la CC APV sont en copropriété.....	34
Des copropriétés peux structurées.....	35
Des copropriétés présentant des signes de fragilités	35

3.6 Provoquer des travaux pour les situations bloquées identifiées comme prioritaires	38
1 240 logements potentiellement dégradés.....	38
1 logements vacant sur 3 l'est depuis plus de 5 ans	40
Habitat indigne et dégradation un repérage à poursuivre	42
Des îlots stratégiques identifiés par les communes.....	45
3.7 Soutenir des projets spécifiques non couverts par les outils habitat classiques ..	45
Rénover le parc de logements communaux.....	45
Favoriser l'entretien des résidences secondaires et de l'offre saisonnière	46
4. LE DIAGNOSTIC D'UN SEUL COUP D'ŒIL.....	47
4.1 Les chiffres clés du territoire.....	47
4.2 Estimation des gisements d'intervention dans la CC APV	48
Annexes	49
Relevé de tendances de l'entretien avec la CCI - des Alpes de Haute Provence – 12 octobre 2022.....	49
Relevé de tendances de l'entretien avec la CMAR - 26 octobre 2022	50
Relevé de tendances de l'entretien avec la CAPEB 04-05 Alpes Provence – 19 décembre 2022	52
Relevé de tendance de l'entretien avec Monsieur La Rosa HTRAD SUD – 2 janvier 2023	52
Relevé de tendance de l'entretien avec la FF BTP – 6 janvier 2023.....	53
Table des illustrations	54

1. L'ETUDES EN COURS : CONTEXTE ET PERIMETRE

1.1 Contexte de l'étude

La CCAPV exerce à titre optionnel la compétence « politique du logement et du cadre de vie » pour le compte des 41 communes membres.

A ce titre, la collectivité anime depuis sa création une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une opération « façades et toitures » à l'échelle des 19 communes du Moyen-Verdon (ex-CC MV).

Forte de son expérience, la Communauté de Communes Alpes Provinces Verdon « sources de lumière » (CC APV) souhaite déployer un dispositif d'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble de son territoire, avec une attention particulière portée à ses principaux centres bourgs notamment ceux des communes d'Annot, Castellane et Saint-André-lès Alpes inscrites au programme national « Petites Villes de Demain ».



Figure 1 Une OPAH-RU, c'est quoi ? réalisation Villes Vivantes

1.2 PERIMETRES DE L'ETUDE : 41 COMMUNES AVEC 3 COMMUNES PVD ET 4 CENTRALITES

La présente analyse porte sur l'ensemble des 41 communes de la CC APV avec une analyse spécifique à l'échelle des principales centralités et de leurs cœurs de bourgs.

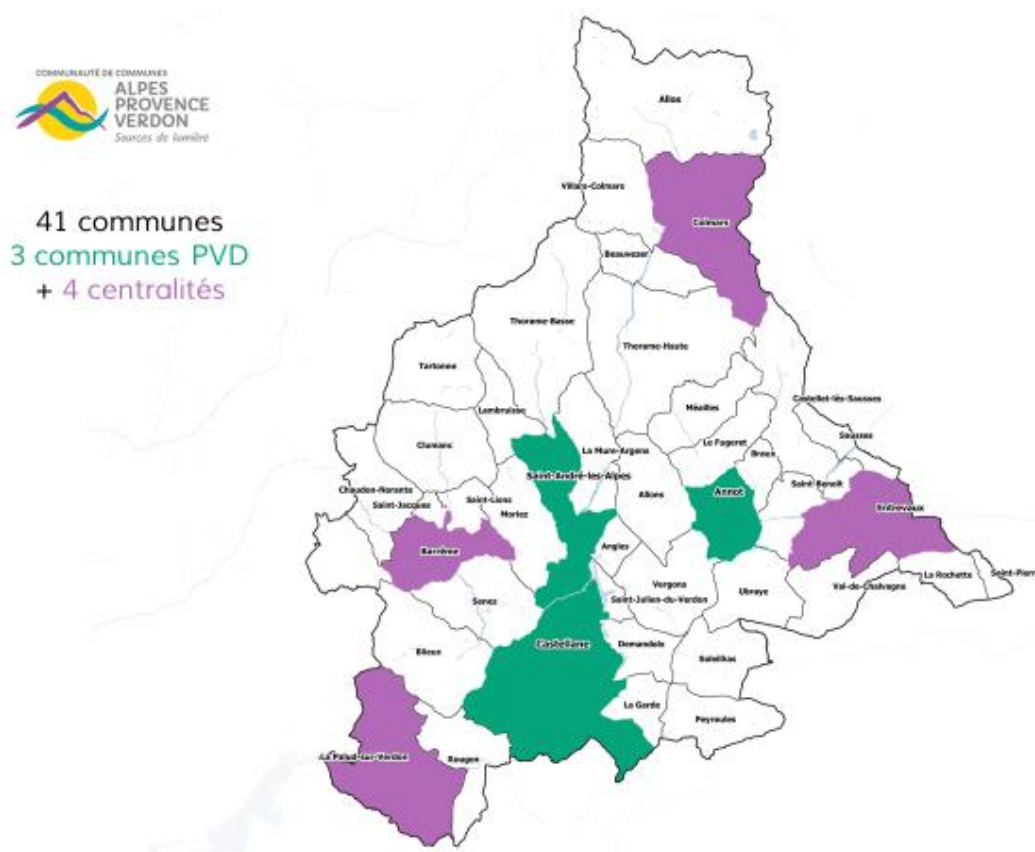


Figure 2 Périmètre de l'étude, réalisation Villes Vivantes

Les communes ciblées sont les 3 « Petites Villes de Demain » à savoir Annot, Castellane et Saint-André-les-Alpes ainsi que les « centralités d'équilibre » que sont Barrême, Colmars-les-Alpes, Entrevaux et la Palud-sur-Verdon.

1.3 Finalités de l'étude : proposer une plus-value pour les porteurs de projets de la CC APV

La présente étude est au service de la politique initiée par la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon en matière de qualification de l'habitat et de densification des bourgs, villages et hameaux avec un réinvestissement des cœurs de bourgs.

À travers cette mission, il s'agit de définir la stratégie opérationnelle ambitieuse, multithématiques et identitaire en intégrant la transition écologique ainsi que la qualité du cadre de vie dans toutes les composantes.

Le principal enjeu est de mettre en place les outils permettant de répondre aux objectifs de la CC APV en matière de réhabilitation du parc de logements privés à l'échelle des 41 communes.

Le futur dispositif OPAH (ou OPAH-RU, voire PIG) souhaité répondra aux cadres réglementaires définis par l'Anah, en particulier à travers les 10 volets socles de la future convention d'opération, et plus particulièrement :

- **Un volet urbain** (aménagements urbains, amélioration espaces publics, projets déplacements urbains...).
- **Un volet foncier** (potentialités foncières, curetages, démolitions...).
- **Un volet immobilier** pour les bourgs centres (adaptation des aides et des dispositifs d'accompagnement, lutte contre la vacance, outils de mobilisation foncière, dispositifs coercitifs...).
- **Un volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** (recensement situations, îlots concernés, conditions de mise en œuvre de procédures coercitives...).
- **Un volet copropriétés** (recensement des situations, objectifs de rénovation, outils de mobilisation et de communication...).
- **Un volet énergie et précarité énergétique** (évaluation de la performance énergétique du parc, évaluation des modes de chauffage, repérage des situations de précarité énergétique...).
- **Un volet social** (caractéristiques et évolution de la population, mixité sociale, vieillissement de la population...).
- **Un volet patrimonial et environnemental** (valorisation patrimoine remarquable, centres anciens...).
- **Un volet économique et développement territorial** (outil de maintien des commerces, aménagement des espaces publics...).

Finalités de l'étude



Figure 3 finalité de l'étude, un dispositif opérationnel à l'échelle de tout le territoire, réalisation Villes Vivantes

L'opération habitat devra créer les conditions nécessaires à l'émergence d'une dynamique de réhabilitation de l'habitat privé, afin notamment de permettre aux habitants et porteurs de projets de traiter des situations d'habitat délaissé ou à améliorer.

Il est également souhaité que cette mission soit l'occasion d'identifier avec les centralités des immeubles/ilots disposant d'un potentiel de requalification stratégique, voire globale, d'accompagner les petites copropriétés non organisées et d'une manière générale, de pouvoir affirmer la beauté des rues et îlots.

1.4 Proposer une plus-value pour les porteurs de projets du territoire

Le contexte récent des dispositifs habitat

Les dispositifs habitat mis en œuvre dans le cadre du plan de relance élargissent le champ des interventions soutenues en matière de rénovation, mais aussi la palette des publics bénéficiaires.

Ce contexte implique deux inflexions pour le futur dispositif habitat de la CC PAV :

- Le développement d'une capacité à s'articuler avec les dispositifs nationaux et à affirmer une dynamique locale auprès de bénéficiaires potentiellement troublés par la multiplicité des informations et des offres ;
- Un ciblage des moyens vers le soutien de scénarios de projets ou de publics qui ne sont pas ou pas assez aidés par les dispositifs nationaux au regard des réalités du territoire.

Ma Prime Rénov

Avec Ma Prime Rénov, l'aide de l'État à la rénovation énergétique des logements est accessible à tous les ménages, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés, à différents niveaux d'aides selon leurs ressources.

Cette aide, destinée à financer les travaux de rénovation énergétique dans les logements, remplace depuis le 1er janvier 2020 le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) et le dispositif Habiter Mieux Agilité de l'Anah.

Ma Prime Rénov' est accessible à tous les propriétaires occupants d'un logement construit depuis plus de deux ans.

Les propriétaires bailleurs peuvent également profiter de Ma Prime Rénov' pour les travaux sur les parties privatives des logements lorsqu'ils sont en copropriété ou lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle. Un propriétaire bailleur peut être aidé jusqu'à trois logements mis en location.

Enfin, Ma Prime Rénov' est également accessible aux copropriétés. Pour y avoir droit, celles-ci doivent être composées à 75 % au minimum de résidences principales, immatriculées au registre national et les travaux engagés devront permettre un gain énergétique d'au moins 35 %.

La prime permet de financer les travaux d'isolation (murs, planchers, combles, fenêtres), de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif. Ils doivent être réalisés par une entreprise Reconnue Garante de l'Environnement (RGE).

Les ménages qui effectuent des travaux qui permettent de sortir leur logement du statut de passoire thermique (classés F ou G sur l'étiquette de diagnostic de performance énergétique) peuvent bénéficier d'un bonus de 1 500 € maximum. Les rénovations ambitieuses qui permettent d'atteindre l'étiquette énergie B ou A donnent droit à un

bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC) de 1 500 € maximum. Une bonification des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) est également octroyée.

Les ménages aux revenus intermédiaires ou supérieurs qui engagent des travaux permettant un gain énergétique de plus de 55 % peuvent bénéficier d'un nouveau forfait « rénovation globale » de 7 000 € ou 3 500 €. Les ménages modestes doivent, dans ce cas, se tourner vers le programme Habiter mieux sérénité de l'Anah.

Enfin, les ménages peuvent bénéficier d'un soutien financier de 150 € lorsqu'ils sont accompagnés dans le cadre d'un forfait AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage). Cet accompagnement doit être effectué par une entreprise différente de celle qui réalise les travaux.

L'actualité des acteurs et des dispositifs locaux

L'habitat privé permanent constitue une priorité forte pour CC APV. En effet, la collectivité s'est fixée pour ambition de faire de la valorisation de l'habitat un axe d'intervention prioritaire.

Ainsi elle souhaite proposer aux porteurs de projets privés des aides aux travaux et un accompagnement sur mesure dans la continuité des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat déployées depuis 2005, des opérations « façades et toitures » existantes depuis 25 ans, et du service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) mis en place plus récemment en 2021 avec la Région PACA et le Département des Alpes de Hautes Provence prenant la forme de 2 permanences mensuelles réparties à la demande sur les communes PVD.

Par ailleurs, les Communes d'Annot, Castellane et Saint-André-les-Alpes sont retenues pour bénéficier du dispositif "Petites Villes de Demain". Celui-ci vise notamment à soutenir des actions pour l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, pour le développement des activités et des services ainsi que pour la valorisation des qualités architecturales et patrimoniales. Le futur dispositif habitat du territoire s'inscrit pleinement dans ce cadre opérationnel.

Les principes d'une plus-value du futur dispositif habitat

- Mettre en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne notamment sur les secteurs marqués par une vacance et une dégradation prononcée ;
- Amplifier et structurer la dynamique initiée en matière d'amélioration de l'habitat portée par les opérations programmées précédentes pour intensifier l'amélioration de la performance énergétique du parc de logement, l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile et le traitement de l'habitat indigne en particulier à l'échelle des cœurs de bourgs ;
- Intervenir à l'échelle des 7 centralités en incluant des procédures à composante coercitive pour garantir l'engagement de travaux de rénovation et/ou de réhabilitation pour des immeubles stratégiques vacants et ou dégradés sans perspective d'évolution spontanée ;
- Rechercher les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;
- Rendre visible les transformations résidentielles pour amplifier l'effet d'entraînement de l'opération (ravalement de façades, transformations et réhabilitations des espaces extérieurs, création/restauration des annexes visibles) ;
- Déployer des solutions de conception et de financement innovantes, afin de contribuer à l'émergence de nouveaux logements pour les familles et stimuler l'implication des porteurs de projets dans la réalisation des travaux ;

2. QUELS POINTS DE REPERES POUR CONSTRUIRE UN DISPOSITIF HABITAT ADAPTE ET EFFICACE ?

2.1 Poursuivre l'accueil et maintenir des habitants permanents

La dynamique d'accueil compense le solde naturel négatif

Depuis 2009, la CC APV enregistre une stabilité de sa population avec pour la dernière période quinquennale 2014-2019 un gain moyen de 60 habitants par an. Ainsi en 2019, selon l'INSEE, le territoire totalise 11 422 habitants.

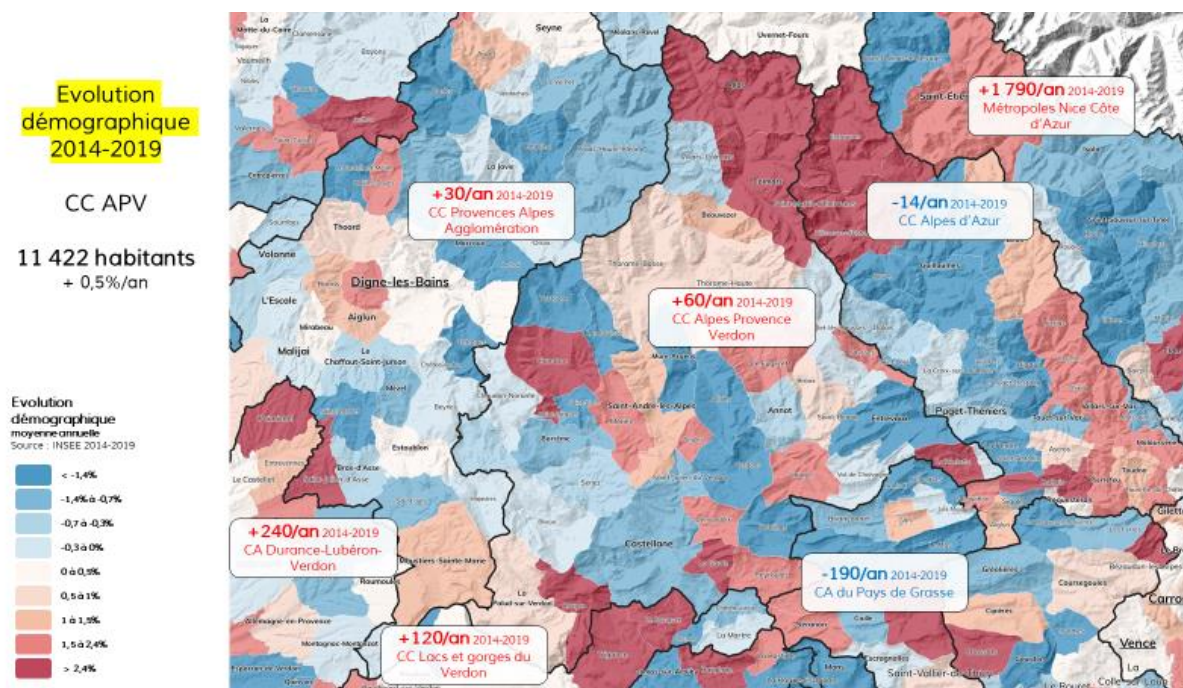


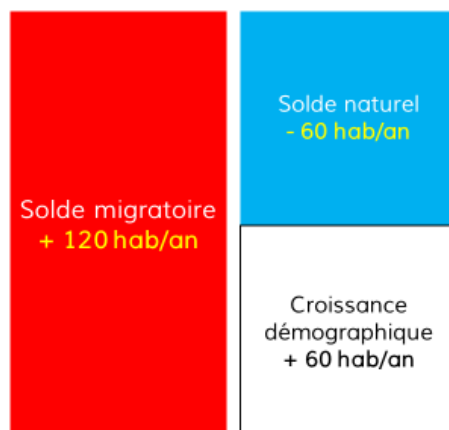
Figure 4 Evolution démographique 2014-2019, source INSEE, réalisation Villes Vivantes

Cette augmentation modérée de la population s'explique par un nombre d'arrivées de nouveaux habitants (+ 120 habitants par an) plus important que les sorties qui compensent également le solde naturel négatif (- 60 habitants par an).

Détail de l'évolution démographique de la CC APV

La dynamique d'accueil compense le solde naturel

Source : RGP INSEE 2014-2019



Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès calculé au cours d'une année

Figure 5 Solde migratoire et naturel 2014-2019 de la CC APV, source INSEE, réalisation Villes Vivantes

Allos et Saint-André-les-Alpes portent l'attractivité résidentielle du territoire

Deux communes, Allos et Saint-André-les-Alpes portent l'attractivité résidentielle du territoire qui se traduit par un solde migratoire positif important.

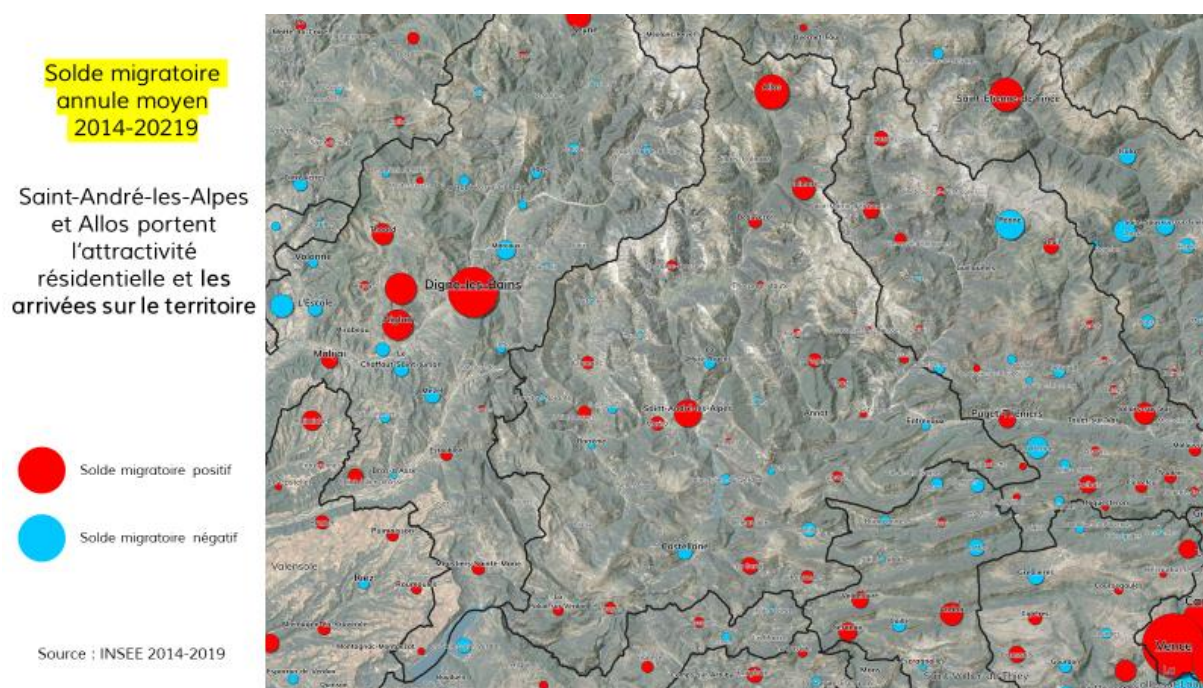


Figure 6 Solde migratoire 2014-2019, source INSEE , réalisation Villes Vivantes

Ces deux communes présentent les profils suivants :

Allos : 824 habitants en 2019 avec un solde apparent des entrées sorties positif de + 4,4% /an, soit près de 36 nouveaux habitants par an. **L'accueil d'un nombre important de populations permanentes sur la période récente de recensement de l'INSEE interroge le territoire puisque cette commune d'altitude enregistre une part élevée de résidences secondaires** sous la forme d'appartements en copropriétés ou de chalets anciens ou neufs. Selon la base fiscale, 78% des logements sont déclarés par leur propriétaire comme résidence secondaire et selon l'INSEE ce sont près de 93% des logements qui sont utilisés à ce titre. L'attractivité résidentielle de la commune peut s'expliquer en partie par l'offre en emplois (593 emplois selon l'INSEE pour 415 actifs en emplois résidant dans la zone soit un indicateur de concentration de l'emploi de 143%) et par le cadre de vie en altitude.

Saint-André-les-Alpes : 1 010 habitants en 2019 avec un solde apparent des entrées sorties positif de + 2,7% /an, soit près de 30 nouveaux habitants par an. En plus de bénéficier d'une attractivité résidentielle, la commune offre 530 emplois aux 364 actifs en emplois résidant dans la zone, soit un indicateur de concentration d'emploi de 146%.

A l'inverse, Castellane (1 470 habitants) connaît un solde migratoire négatif (-0,4%/an) témoignant d'une attractivité résidentielle insuffisante pour compenser le nombre de départs de la commune.

Des emplois locaux qui bénéficient aux actifs du territoire

A l'échelle de la CCAPV, l'INSEE recense en 2019 4 841 actifs dont 87% en emplois pour un total de 3 795 emplois dans la zone (- 129 emplois par an depuis 2013). Malgré une diminution de 129 emplois en 6 ans à l'échelle de la CC APV, les emplois locaux profitent toujours aux actifs locaux puisque 3 300 actifs vivent et travaillent sur le territoire.

Les principales communes pourvoyeuses d'emplois sont notamment Allos, Villars, Colmar, Beauvezer, La Mure-Argens, Saint-André-les-Alpes, Annot, Castellane et Barrême.

Mobilités professionnelles

400 actifs entrent chaque jour dans la CC pour travailler

900 actifs sortent chaque jour dans la CC pour travailler

3 300 actifs vivent et travaillent sur la CC

Source : fichier détail mobilité professionnelle 2019 - INSEE

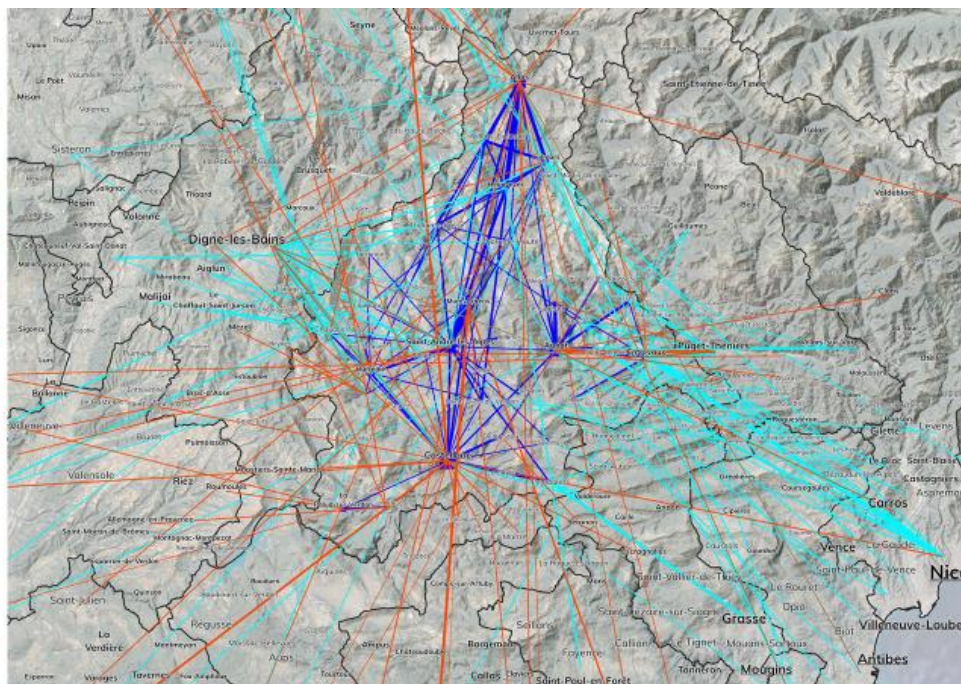


Figure 7 Flux domicile-travail, source INSEE 2019, réalisation Villes Vivantes

Une offre en logements à première vue adaptée aux typologies de ménages

Dans un contexte général de diminution de la taille moyenne des ménages (1,95 personnes par ménage en 2019 contre 2,01 en 2013) qui s'explique par un vieillissement de la population non compensé par l'arrivée de ménages familiaux. Cette évolution interroge l'adéquation entre la taille des logements du parc existant et le nombre d'occupants.

Évolution de la taille des ménages de la CC APV
Source : INSEE RGP

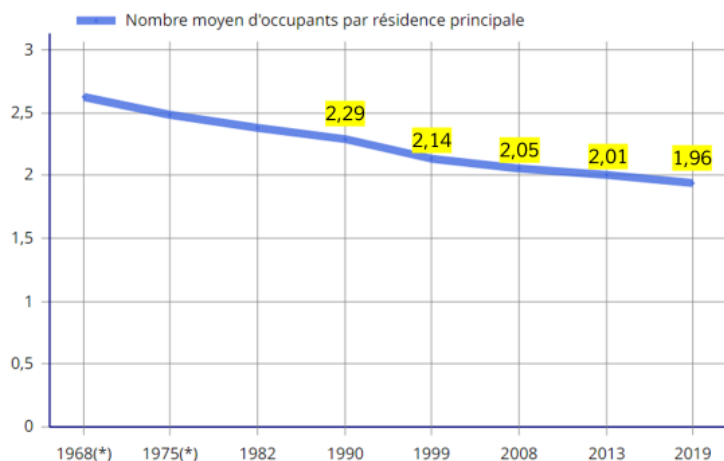


Figure 8 Evolution de la taille moyenne des ménages de la CC APV, source Insee, réalisation Villes Vivantes

En effet entre 2013 et 2019, seules les familles monoparentales (+5%/an) et les ménages composés d'une seule personne (+3%/an) sont en progression alors que les couples avec enfants sont en retrait de 1%/an en moyenne.

Répartition des types de ménages sur le territoire de la CC APV

Source : INSEE 2019

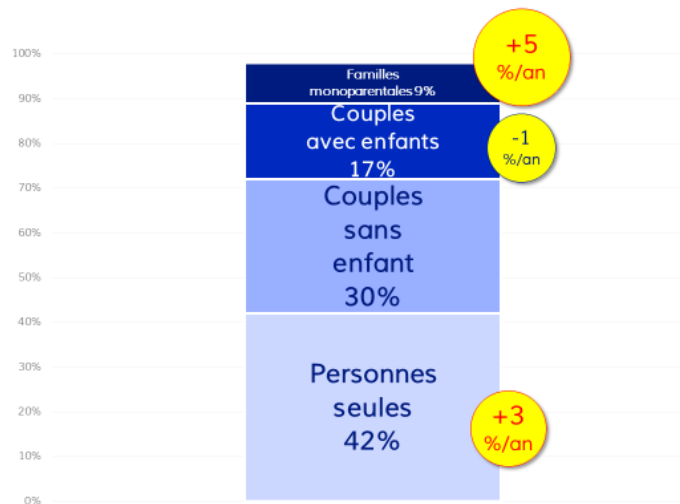
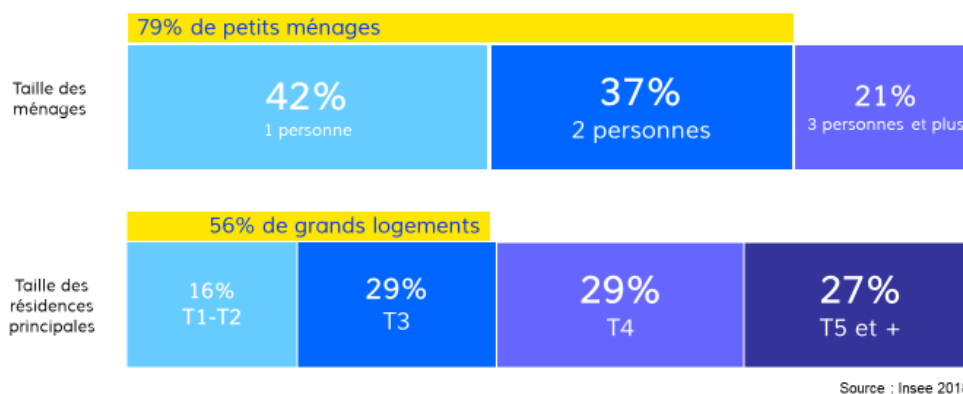


Figure 9 Répartition des typologies de ménages de la CCAPV, source Insee, réalisation Villes Vivantes

A priori, la taille des résidences principales est relativement bien équilibrée puisque près de la moitié sont des logements de types 1 à 3 (45%) alors que 80% de ménages sont constitués de 1 à 2 personnes.

Taille des ménages et typologie des résidences principales

A première vue, une typologie de biens adaptés à la taille des ménages



Source : Insee 2018

Figure 10 Répartition de la taille des ménages et des typologies des résidences principales, source Insee, réalisation Villes Vivantes

Une étude plus approfondie via le fichier détail logement de l'INSEE révèle que 40% des grands logements sont sous occupés et à l'inverse 3% sont en suroccupation.

A noter que la source de données INSEE ne nous permet pas d'identifier précisément les situations de suroccupation.

Taille des ménages et typologie des résidences principales

A première vue, une typologie de biens adaptés à la taille des ménages...

Des problématiques de sous-occupation et de suroccupation à prendre en compte

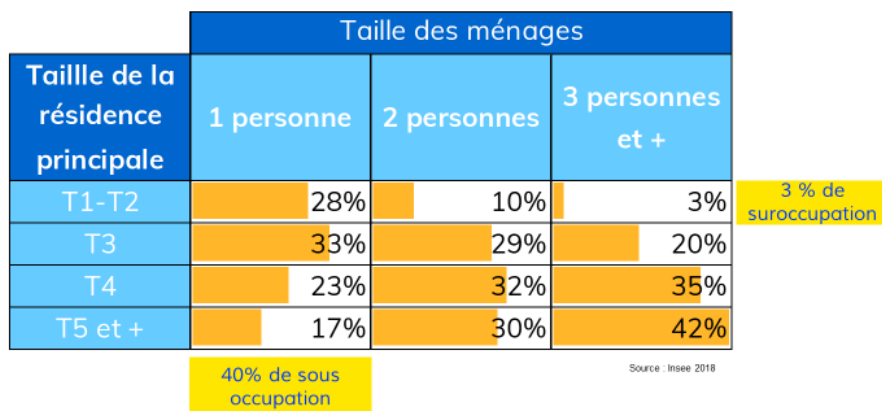


Figure 11 Détail de la taille des ménages en fonction de la typologie des logements, source Insee, réalisation Villes Vivantes

Enfin, le décalage entre types de logements et taille des ménages induit un enjeu de reconfiguration et pas seulement de rénovation.

2.2 Un territoire attractif pour les résidences secondaires et de tourisme

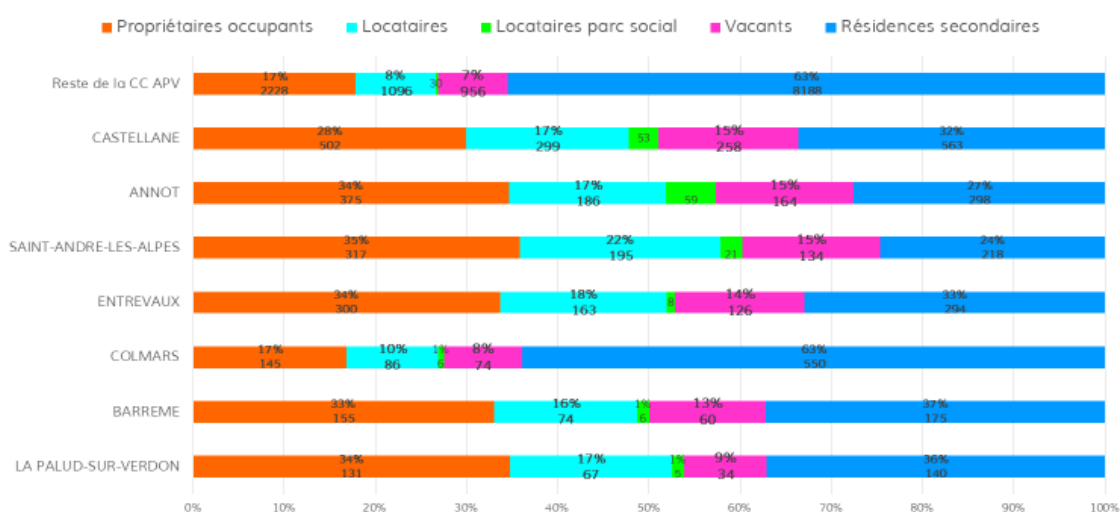
Une part importante de logements sont déclarés comme occupés à titre de résidence secondaire

La CC APV totalise près de 19 390 logements selon la source fiscale des fichiers fonciers 2020, soit en théorie 1,7 logement par habitant.

Plus de la moitié de ces logements est déclaré par leur propriétaire comme occupé à titre de résidence secondaire (54%). Seulement 34% des logements sont déclarés occupés à titre de résidence principale et 9% comme vacants.

Occupation des logements : Résidence secondaires VS principales

Source : Exploitation Villes Vivantes
Fichiers fonciers CEREMA 2020, source DGFIP



18

Figure 12 Statut d'occupation des logements, source DGFIP fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

Dans les trois communes Petites Villes de Demain (Annot, Castellane et Saint-André-les-Alpes) cette répartition du parc de logements par statut d'occupations est différente. La part de résidences secondaires ne dépasse pas les 32% et en revanche le taux de logements vacants est plus important.

Un impact significatif des résidences secondaires sur le marché immobilier

Le marché immobilier dans l'existant est particulièrement dynamique, en moyenne 990 logements changent de propriétaires chaque année (source fichiers fonciers 2015-2019). Cette tendance est confirmée pour les deux dernières années avec une augmentation de 11% des ventes entre 2018 et 2020.

Sur la même période, la construction neuve est, quant à elle, en retrait avec 58 logements construits chaque année, essentiellement en diffus ou dans l'existant. Le volume moyen de logements produits a été divisé par deux sur les dix dernières années.

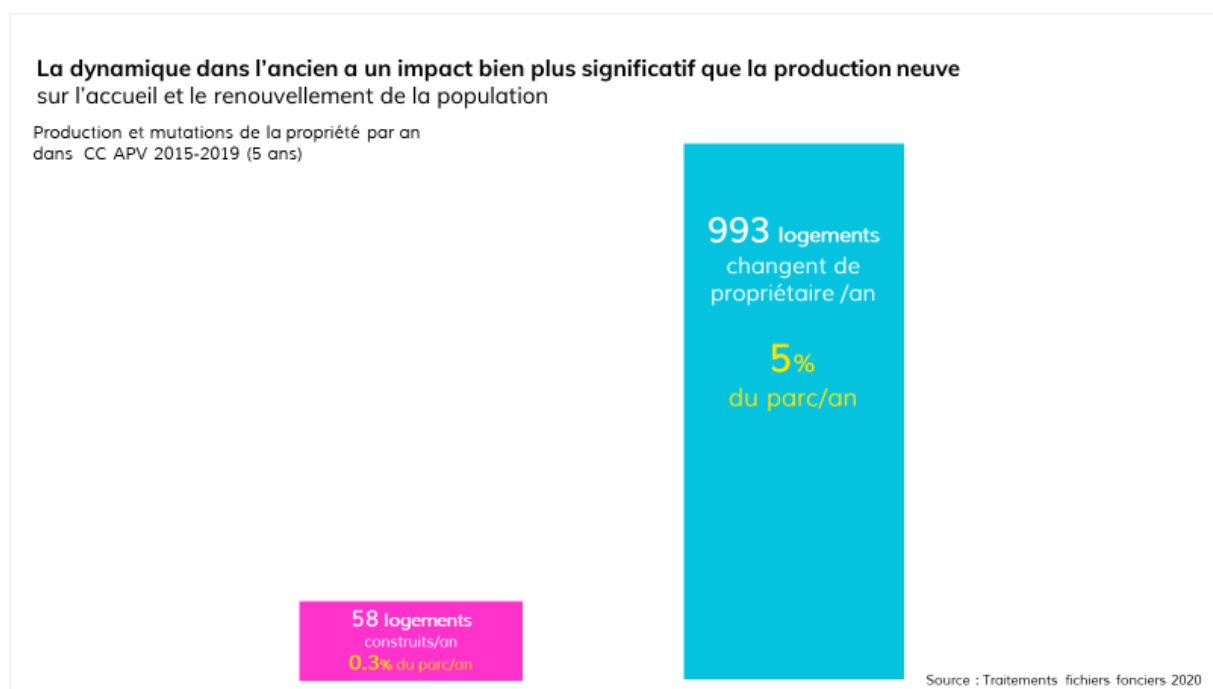


Figure 13 Construction de logements versus mutation dans l'ancien, source fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

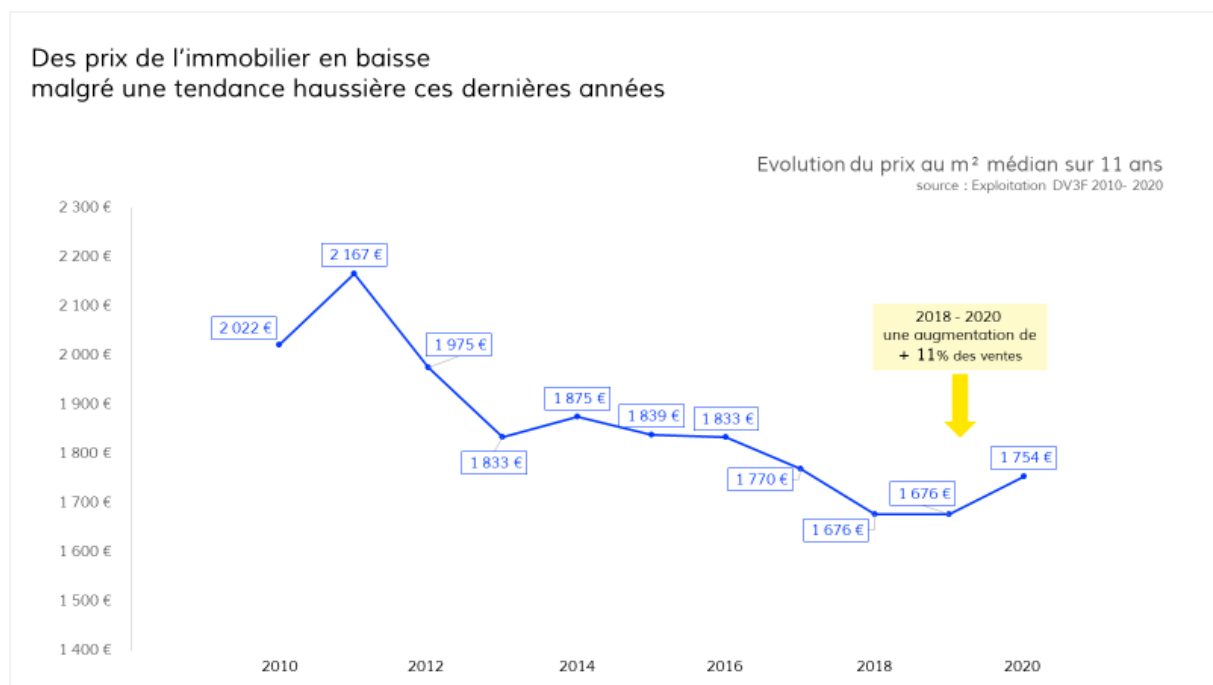
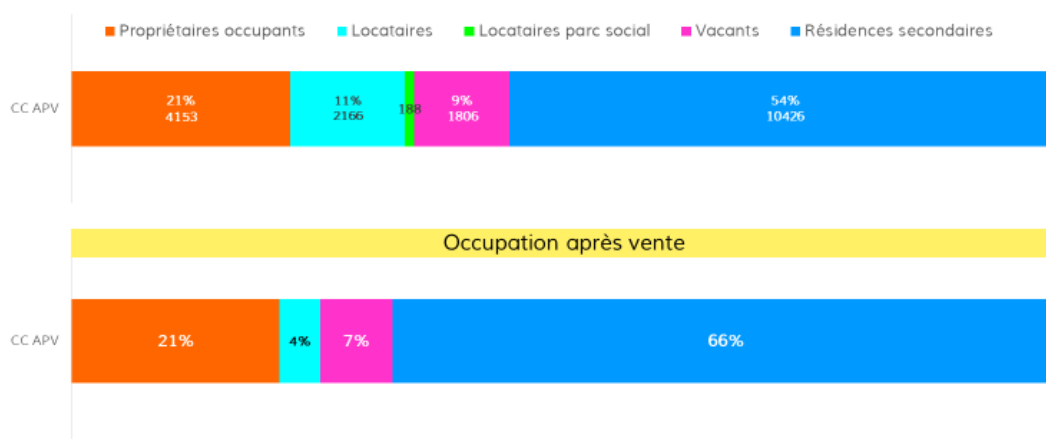


Figure 14 Evolution du prix médian au m² des ventes dans l'existant, source DV3F 2021, réalisation Villes Vivantes

Dans ce contexte, la concurrence entre les résidences principales et les résidences secondaires est réelle et pose la question de la capacité pour les ménages résidant sur le territoire à devenir propriétaires dans le cadre de leurs parcours résidentiels.

Après-vente, 66% des logements sont déclarés occupés à titre de résidence secondaire alors que ce taux n'est que de 54% pour l'ensemble du parc à l'échelle de la CC APV.

Occupation des logements après vente :
Une augmentation de la part de résidences secondaires



Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2020 et DVF3 2010-2020

Figure 15 Occupation des logements après-vente, source DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

Malgré une tendance baissière des prix au mètre carré constatée sur les dix dernières années à l'échelle de la CC APV, l'attractivité du territoire pour l'occupation occasionnelle et touristique des logements a un impact significatif sur le marché immobilier. A l'achat les résidences secondaires sont 13% plus cher que les résidences principales quel que soit le décile des prix.

Un marché des résidences secondaires 13 % plus cher que celui des résidences principales

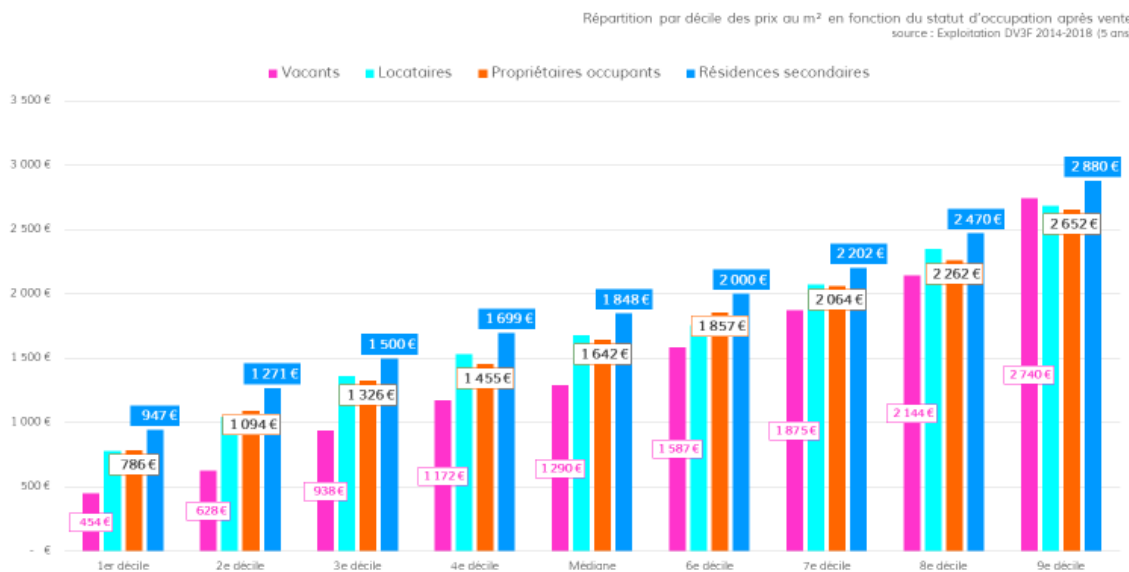


Figure 16 Répartition par décile des prix au m² en fonction des statuts d'occupation après-vente, sources DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

Un poids important du marché des résidences secondaires



Source : DV3F 2010-2021,
*vente un appartement ou maison au moment de la vente,
prix net vendeur

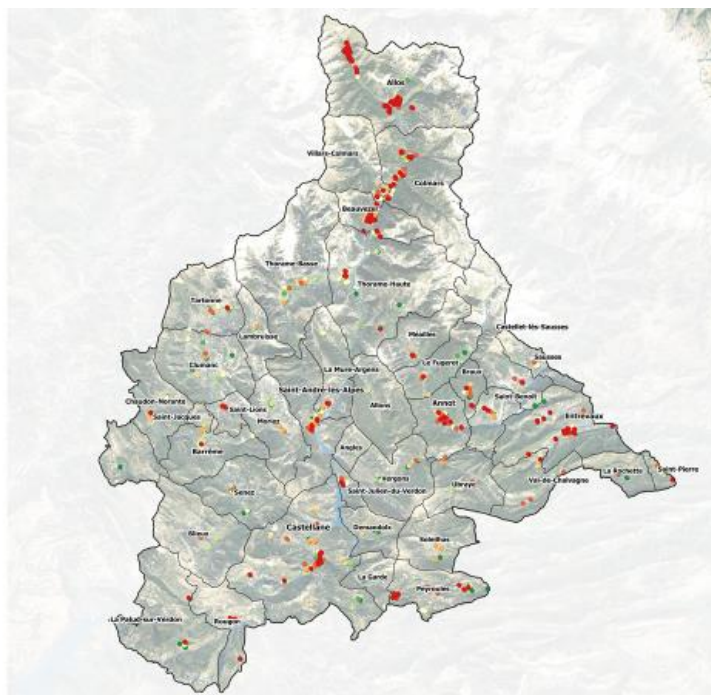


Figure 17 Carte des ventes d'1 logement existant en fonction des prix au m², source DV3F, réalisation Villes Vivantes

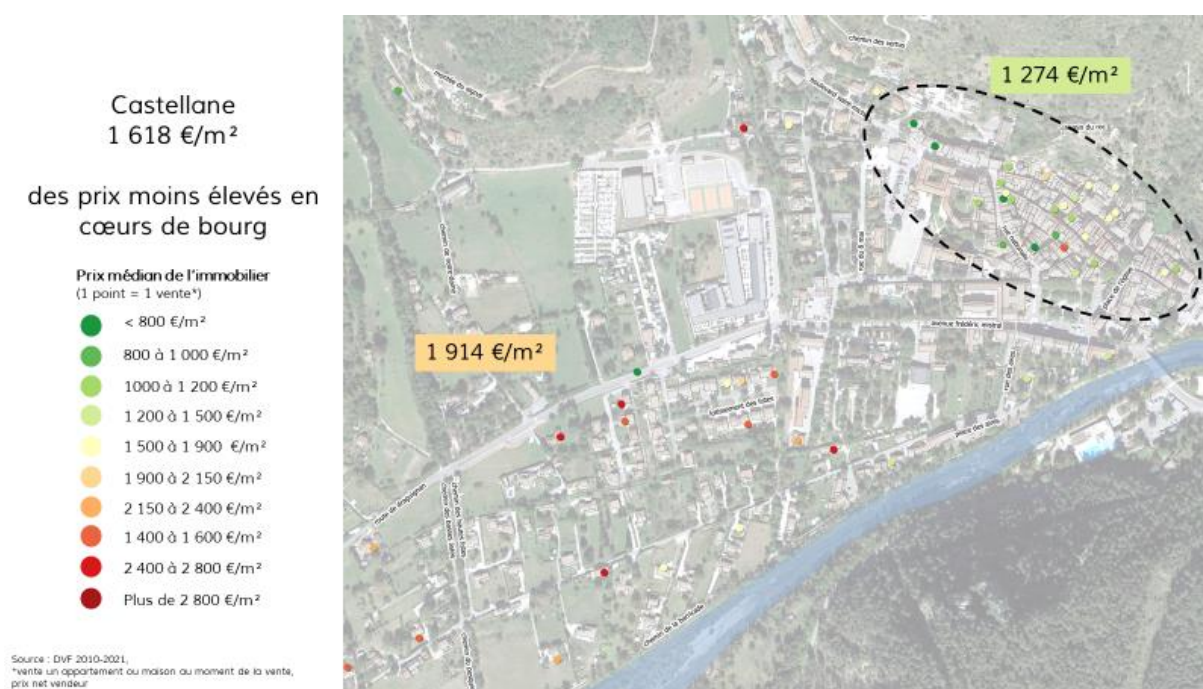


Figure 18 Castellane, carte des ventes d'1 logement existant en fonction des prix au m², source DV3F, réalisation Villes Vivantes

2.3 Un tissu d'artisans RGE peu développé à l'échelle de la CC APV

Le succès des politiques publiques de rénovation énergétique des logements suppose une évolution des pratiques professionnelles de l'ensemble des acteurs (artisans, entreprises, fournisseurs et bureaux d'études).

La mention RGE « Reconnu Garant de l'Environnement » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de qualité.

La mention présente trois avantages :

- **Qualité** : elle permet aux particuliers et aux maîtres d'ouvrage d'identifier les professionnels les plus compétents ;
- **Formation** : elle donne la possibilité aux professionnels de se former à la rénovation énergétique ;
- **Financement** : avoir la mention RGE est une condition pour que les propriétaires de logements obtiennent les aides publiques allouées aux travaux de performance énergétique.

13 entreprises labellisées RGE

La CC APV totalise à ce jour seulement 13 artisans ou entreprises reconnus garants de l'environnement (RGE¹) couvrant les grands domaines de labellisation suivants

- Rénovation globale : 2 architectes
- Etudes énergétiques : 2 entreprises d'audites énergétiques
- Installations d'énergies renouvelables : 4 entreprises
- Travaux d'efficacité énergétique : 7 entreprises

A noter :

- 4 entreprises sur 13 sont localisées à Castellane ;
- 2 entreprises sont labellisées pour la fourniture et la pose de menuiseries extérieures
- 1 seule entreprise est labellisée pour des isolations thermiques par l'extérieur (DENEVE AXEL ET JOSE)

Les artisans et entreprises RGE des communes de Dignes les Bains (18 entreprises) et Puget-Théniers (4 entreprises) peuvent compléter cette offre restreinte.

Les entretiens menés avec la CMAR, la CAPEB et la FFB, confirment le nombre restreint d'entreprises capables de proposer systématiquement des préconisations liées à l'énergie même sans demande explicite du client à l'échelle des 41 communes de la CC APV.

Ainsi à l'échelle de la CCAPV, il existe deux enjeux :

- **Un enjeu de massification du nombre de professionnels** capables de proposer des travaux de rénovations en utilisant a minima l'argumentaire financier des aides de droit commun et en proposant des prestations cohérentes avec les critères qui conditionnent ces aides (ex. Chaudière à condensation vs. Chaudière ordinaire ; ex. respect du R en cas de réfection de toiture avec isolation).
- **Un enjeu de valorisation des professionnels engagés dans une démarche environnementale** afin que cette excellence apporte des avantages différenciateurs aux entreprises qualifiées éco artisans et que leur exemple en incite de nouvelles.

¹ Créée en 2011, la mention « reconnu garant de l'environnement » (ou RGE) est accordée par les pouvoirs publics aux professionnels du bâtiment engagés dans une démarche de qualité. Ce label s'adresse uniquement aux artisans et entreprises spécialisés dans les travaux de rénovation énergétique, l'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables ou encore les études liées aux performances énergétiques (diagnostic thermique, audit énergétique, projets d'architecture avec conception bioclimatique...).

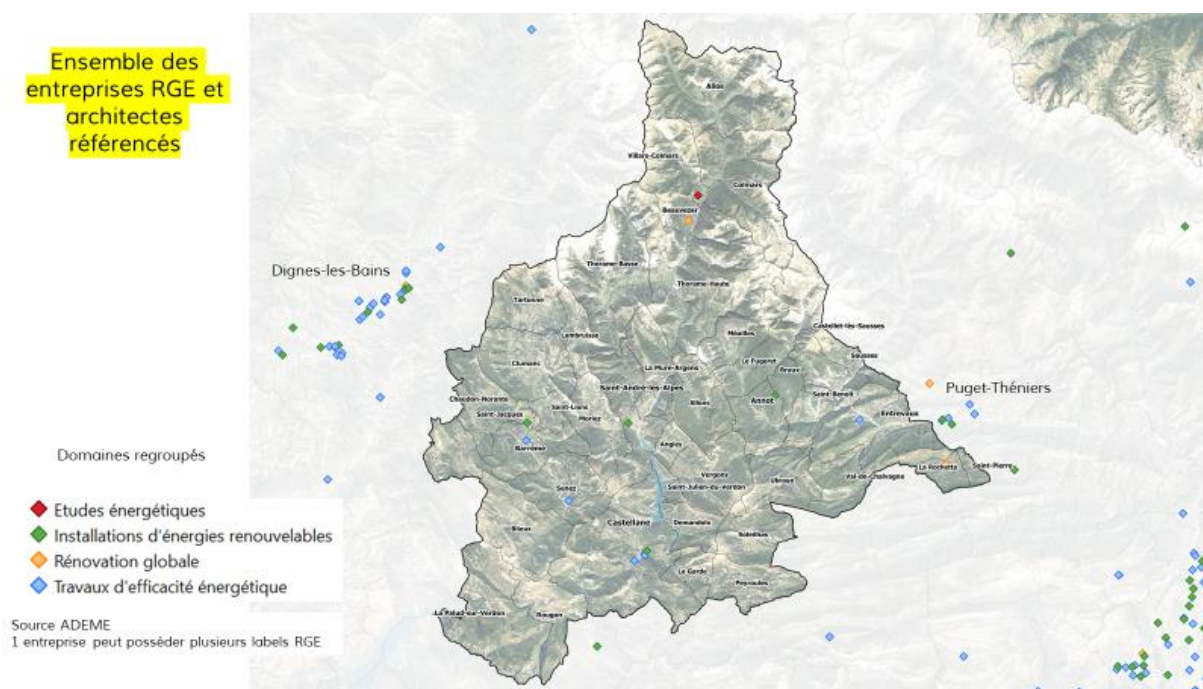


Figure 19 Carte des entreprises RGE, source ADEME 2022, réalisation Villes Vivantes

Les freins à la labellisation ECO Artisan RGE

Des entretiens avec les chambres consulaires des artisans et entreprises du bâtiment (CMAR, CAPEB, FFB, CCI), ont permis de mettre en exergue les freins à la formation d'éco-artisans suivants :

- Le tissu local d'artisans est constitué d'une majorité de petites entreprises familiales non formées aux éco matériaux, à leurs techniques de pose et aux aides aux travaux à disposition des particuliers.
- La complexité des dispositifs d'aides aux particuliers et la lourdeur administrative de leur mobilisation rebutent les artisans.
- Les artisans déplorent les processus administratifs d'obtention de la labellisation et de son maintien. Ils perçoivent ces engagements comme trop lourds et trop coûteux pour les très petites entreprises.
- Un carnet de commande suffisamment rempli qui n'incite pas les artisans à s'engager dans des formations complémentaires pour développer leur activité.
- Les contraintes du bâti existant qui ne permettent pas toujours d'atteindre un idéal, du moins à des coûts raisonnables ou réalistes du point de vue du client.

Des pistes d'actions pour développer un réseau de professionnels qualifiés

Le succès du futur dispositif d'amélioration de l'habitat déployé dépendra en partie de la capacité du tissu économique local à répondre à la demande des propriétaires de logements éligibles aux aides aux travaux proposés par l'Anah et la collectivité.

Les représentants de la CMAR, CAPEB et FFB interrogés dans le cadre de cette étude s'accordent sur trois niveaux d'actions qu'ils pourraient soutenir aux côtés de la CC APV pour mobiliser les professionnels :

- **Communiquer et fédérer** : Créer des événements pour intéresser l'ensemble des professionnels à l'éco rénovation et susciter la création d'équipes en mesure de proposer à leurs prospects des offres de travaux de rénovation énergétique globale du logement.
- **Former localement** : organiser des formations locales de labélisation RGE et des présentations de nouveaux matériaux et équipements en s'appuyant sur les CMAR et la CAPEB par exemple.
- **Travailler ensemble** : Mettre en relation les propriétaires souhaitant réaliser des travaux avec les artisans compétents et faciliter les démarches administratives pour l'obtention des aides.

La création de la confiance entre les entreprises et la CC APV passe certainement par l'association des professionnels dès la phase de conception du dispositif. Penser l'accompagnement des particuliers de façon déconnectée des professionnels qui vont assurer ensuite la mise en œuvre peut constituer un obstacle à leur désir de coopérer.

3. QUELS ENJEUX POUR VOTRE FUTUR DISPOSITIF HABITAT ?

3.1 Elever le niveau d'ambition des projets d'acquisition / rénovation

Dans un marché de l'ancien dynamique, nous constatons un rapport de 2 à 3 entre le prix des transactions les moins chères (1^{er} décile : 850 €/m²) et celles les plus coûteuses (9^{ème} décile : 2 450 €/m² et +). Cette différence permet d'envisager des projets d'acquisition/rénovation avec une marge travaux théoriques de 1 600 €/m².

Afin de mieux se représenter la capacité pour un ménage local de réaliser un projet d'acquisition/rénovation, nous avons simulé le budget d'un couple sans enfant médian sur la base du revenu disponible par unité de consommation de l'INSEE. Ainsi ce ménage type dispose d'une capacité d'acquisition théorique de 175 000 €.

Une capacité théorique d'acquisition...

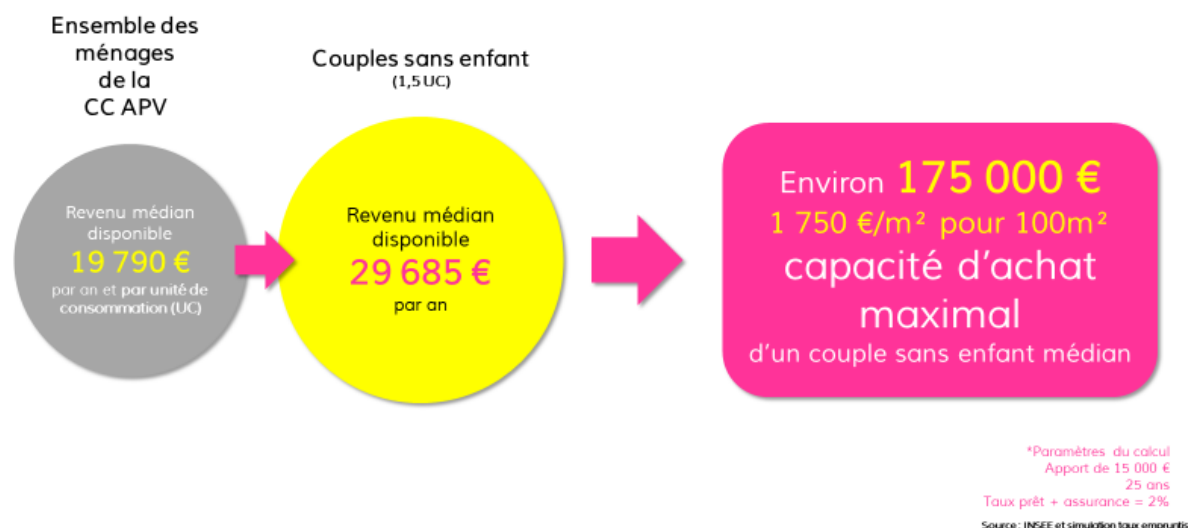


Figure 20 Capacité d'acquisition d'un couple sans enfant médian, source Insee filosofi 2019, réalisation Villes Vivantes

Au regard des prix du marché immobilier, ce ménage peut accéder à 55% des transactions à Annot, Castellane ou Saint-André-les-Alpes. S'il acquiert un bien du deuxième décile à Annot (1 130 €/m²) ou à Castellane (1 235€/m²) qui se situera principalement en cœur de ville son enveloppe théorique de travaux sera d'environ 650 €/m² ce qui est peu au regard de l'augmentation récente du coût des matériaux.

Le marché de l'existant bien que particulièrement fourni, est donc de moins en moins accessible aux ménages locaux qui doivent s'orienter vers les biens les moins chers nécessitant potentiellement des travaux importants notamment de reconfiguration car appartenant à des immeubles étroits de cœur de ville ou de bourg.

Moins de 60 % des transactions sont accessibles au ménage médian

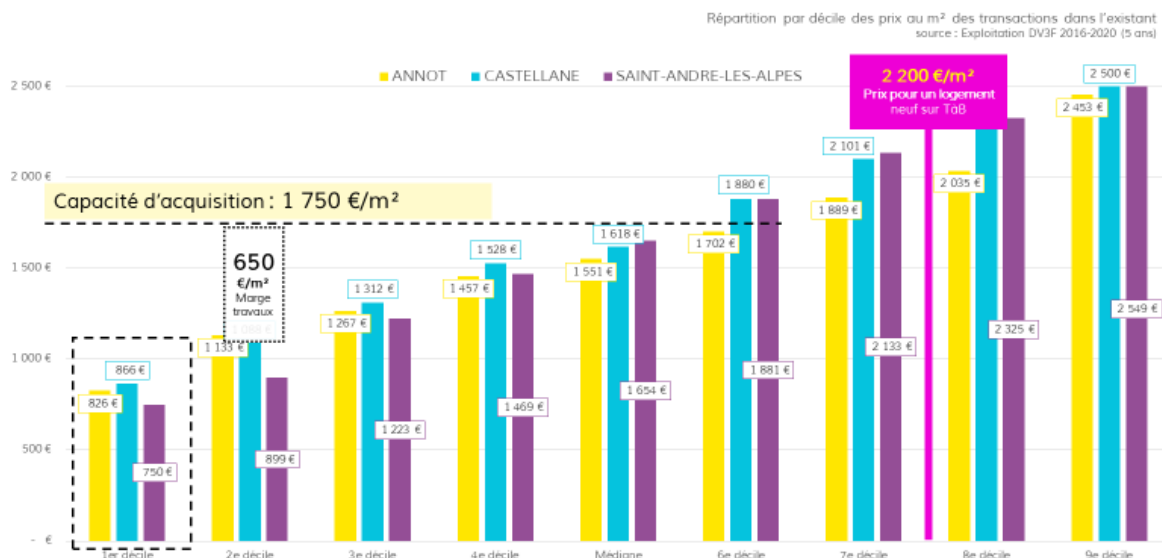


Figure 21 Marché dans l'existant accessible au couple médian, sources DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

3.2 Apporter une plus-value pour l'amélioration et le développement de l'offre locative privée permanente

Les logements déclarés loués dans la base fiscale des fichiers fonciers représentent 12% du parc de la CC APV, soit 2 355 logements. Ce faible taux s'explique par le caractère touristique du territoire, avec un intérêt croissant pour les propriétaires de proposer leurs logements à la location saisonnière.

Dans les centralités, la part de locatif est plus importante comme par exemple à Saint-André-les-Alpes où 24% des logements sont loués (216 logements). Cette offre est particulièrement concentrée dans les cœurs de bourgs.

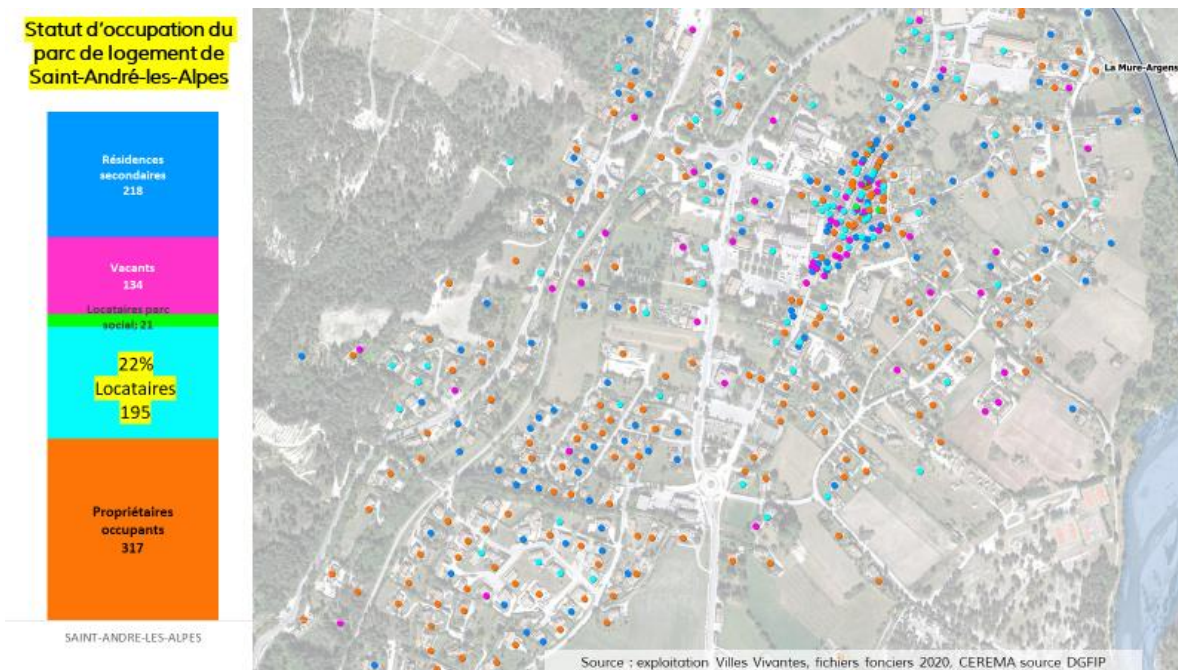


Figure 22 Carte des statuts d'occupation des logements à Saint-André-les-Alpes, source fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

L'offre locative de tourisme dans les centralités de la CC APV une concurrence possible avec le locatif permanent

Commune	Nombre de locations actives	Prix moyen par nuit	Logements loués Source fichiers fonciers 2020
Allos	552	90€/nuit	221
Annot	16	79€/nuit	245
Barrême	21	96€/nuit	80
Castellane	105	85€/nuit	352
Entrevaux	21	83€/nuit	171
La Pallud sur Verdon	26	92€/nuit	67
Saint-André-les-Alpes	11	81€/nuit	216

Source : exploitation villes vivantes, www.airdna.co/vacation-rental-data, airbnb et Vrbo

Figure 23 Approche de l'offre locative touristique type RBNB, source airdna.com, réalisation Villes Vivantes

Le maintien d'une offre locative permanente de qualité est essentielle pour permettre un renouvellement de la population et loger les ménages les plus modestes. En effet, 28,6% des locataires sur la CC APV (29% à l'échelle des Alpes de Hautes Provinces) sont sous le seuil de pauvreté contre 14% des propriétaires occupants (9% à l'échelle des Alpes de Hautes Provinces).

Le locatif permanent, même privé, joue un rôle social

Taux de pauvreté sur le territoire

Source : INSEE 2019 – les données ne sont disponibles qu'à partir d'un certain seuil quantitatif permettant l'anonymisation

Une personne est considérée comme **pauvre** au sens monétaire si elle vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est fixé à 60 % du niveau de vie médian des ménages français. En 2021, il est de 1 063 € par mois pour une personne seule.

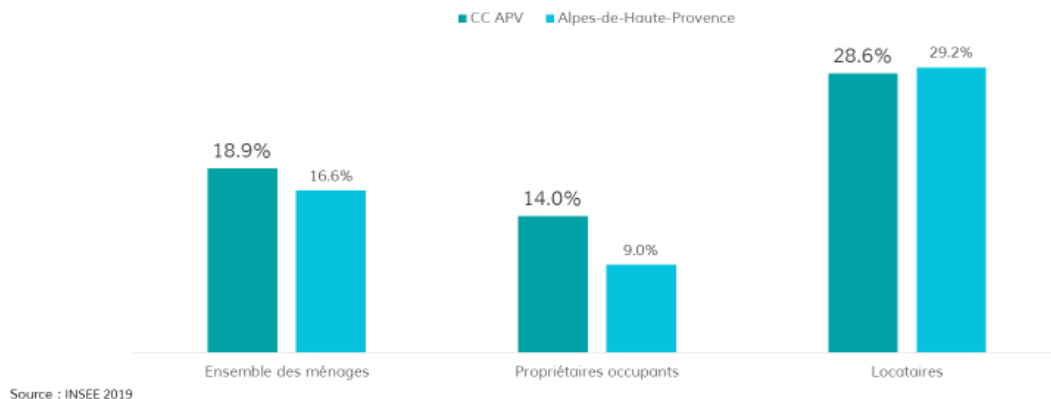


Figure 24 Taux de pauvreté en fonction du statut d'occupation des résidences principales, source Insee 2019, réalisation Villes Vivantes

La différence entre les loyers libres estimés à partir de la source meilleurs agents et les loyers conventionnés proposés dans le cadre du dispositif Loc' Avantage implique pour un propriétaire bailleur qui conventionnerait son logement pour 6 ans un déficit de revenus locatifs important.

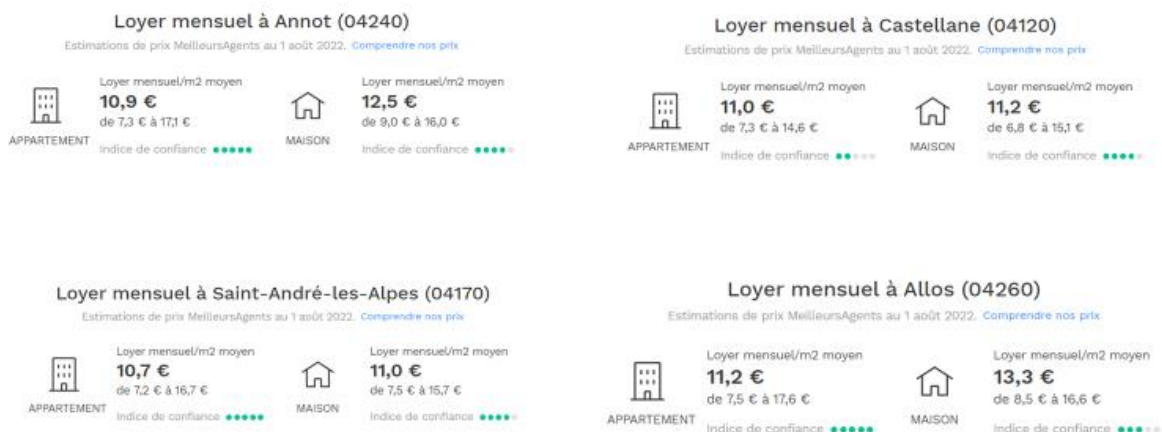
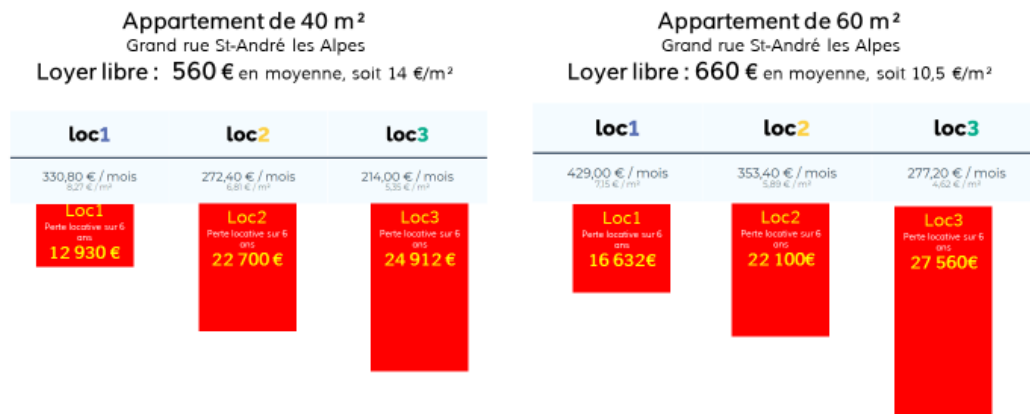


Figure 25 Niveaux de loyers dans le parc privé permanent, source meilleurs agents, réalisation Villes Vivantes

Ainsi pour inciter les propriétaires bailleurs à s'engager dans une démarche de conventionnement avec travaux, il conviendra de proposer un niveau d'aides financières suffisant pour minimiser le reste à charge lié aux travaux et de permettre un équilibre d'opération à long terme malgré le plafonnement du loyer du au conventionnement.

Une complexité au montage et un manque à gagner pour les bailleurs
 Impliquent une faible attractivité des dispositifs Anah sur la CC APV



Source : loyers libres meilleurs agents et loyers conventionnés simulateur Loc'avantage

Figure 26 Simulation de loyers conventionnés et de déficit par rapport au loyer libre, Source Loc'Avantage, réalisation Villes Vivantes

3.3 Accompagner les ménages les plus modestes pour améliorer la performance énergétique des passoires thermiques

6 400 logements sont potentiellement des passoires énergétiques.

L'analyse de la base géolocalisée des Diagnostics de la Performance Energétique réalisés entre 2013 et 2020 de l'ADEME révèle qu'à l'échelle de la CC APV 56% des logements en ayant fait l'objet sont des « passoires énergétiques ».

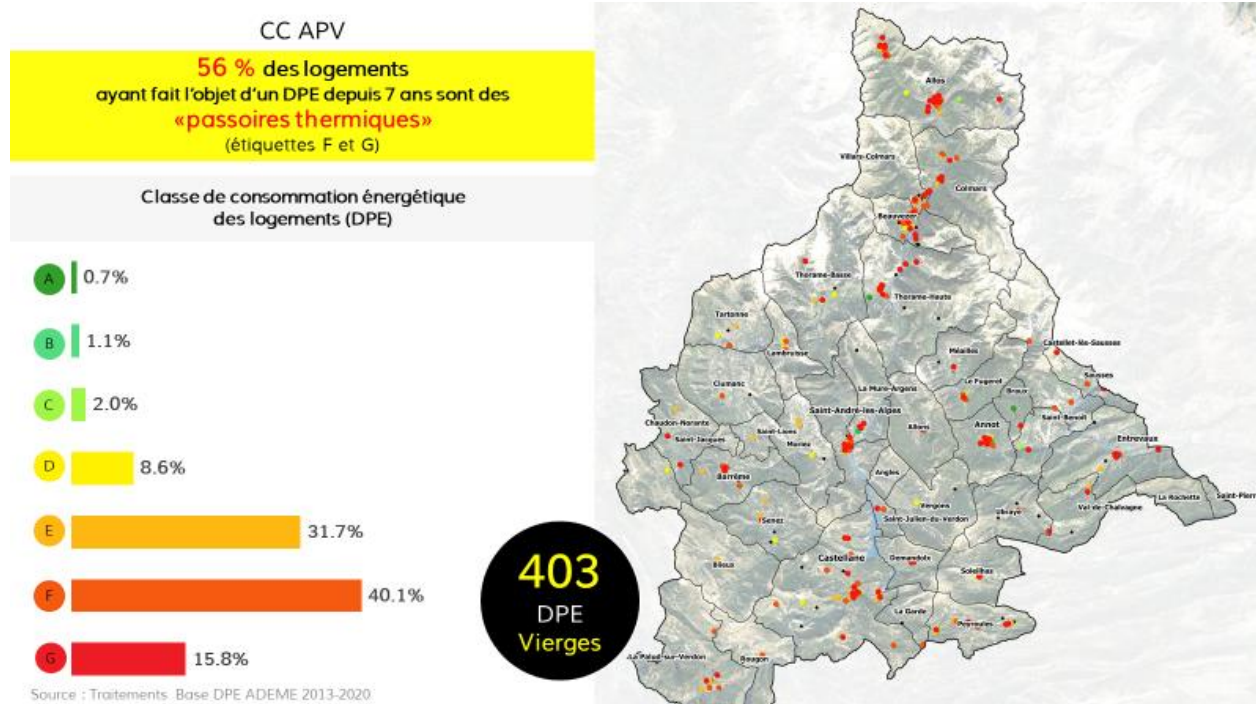


Figure 27 DPE géolocalisés à l'échelle de la CC APV, source ADEME, réalisation Villes Vivantes

Après redressement de cette source par la méthode développée par l'école des Mines (qui permet notamment un croisement avec les données sur le mode de chauffage et l'année de construction des résidences principales recensées par l'INSEE dans le fichier détail logements), il s'avère qu'un tiers du parc de logements du territoire, soit au minimum 6 400 logements pourrait être qualifié de passoires thermiques.

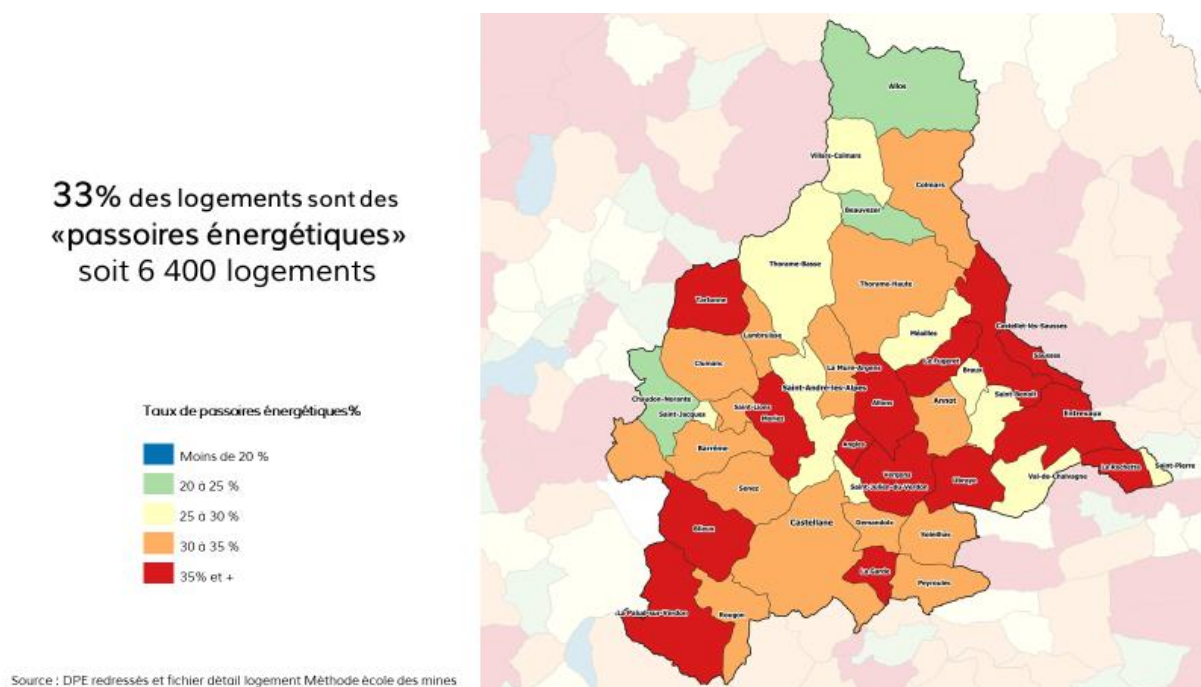


Figure 28 Taux de passoires énergétiques par commune, source DPE redressés et fichier détail logement Insee école des Mines, réalisation Villes Vivantes

L'enjeu de rénovation énergétique se pose massivement à l'échelle des 41 communes que ce soit dans le parc pavillonnaire ancien affichant de faibles qualités thermiques, ou les immeubles de cœurs de bourgs avec des contraintes notamment pour procéder à une isolation par l'extérieur, ou les grandes copropriétés présentes en grand nombre à Allos datant d'avant les premières réglementations thermiques.

Un ménage sur deux potentiellement éligible aux aides aux travaux

A noter que près de la moitié des ménages sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, soit 2 755 résidences principales. Ce chiffre, lorsqu'il est superposé au volume conséquent de logements, tend à confirmer la nécessité de mettre en place un dispositif programmé d'accompagnement des ménages à faibles ressources.

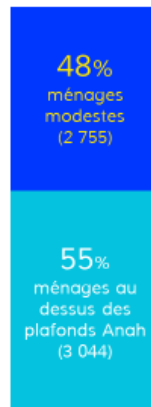
En effet, dans un contexte d'augmentation des coûts des énergies de chauffages, il convient de maximiser l'impact de politiques nationale Ma Prime Rénov' en proposant aux habitants de la CC APV un accompagnement administratif et technique pour engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique et ainsi éviter des situations de précarité énergétique².

2 « Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » source ONPE, loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement »

Près d'**1** ménage sur **2** potentiellement éligible aux aides Anah pour l'amélioration de son logement

2 755 ménages éligibles

CC APV



Source : Exploitation Villes Vivantes INSEE RGP 2018, revenus disponibles, Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - Année 2019

Figure 29 Estimation de la part de ménages éligibles aux aides de l'Anah, source Insee 2019, réalisation Villes Vivantes

Conditions de ressources pour bénéficier des aides de l'ANAH

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 4 813	+ 6 165

Pour les dossiers déposés en 2023.
Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2023, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2022. Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

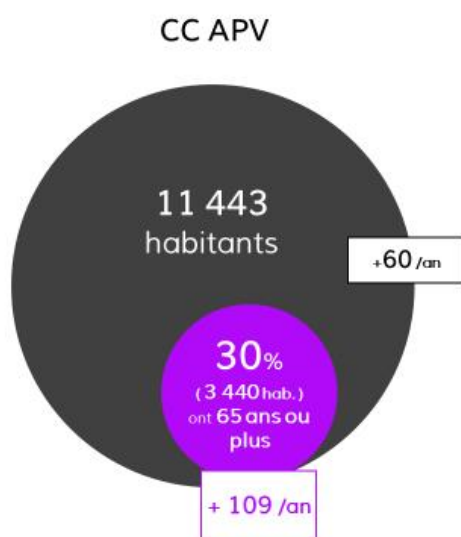
Figure 30 Plafonds de ressources Anah pour les propriétaires occupants en 2023, source Anah

3.4 Accompagner les ménages les plus modestes pour adapter leur habitat à la perte d'autonomie

Une population vieillissante avec des besoins croissants d'adaptation

Selon le recensement de l'INSEE, 30% de la population a plus de 65 ans, soit 3 440 personnes à l'échelle de l'intercommunalité. On relève une présence des seniors dans tout le territoire.

De plus, chaque année, à l'échelle des 41 communes, le nombre de seniors augmente plus rapidement (+109 habitants par an) que le reste de la population dans son ensemble (+ 60 habitants par an). Cette augmentation de la population de 65 ans et plus est à mettre en lien avec le retour au pays de ménages néo retraités.



Source : Insee données RGP 2013-2018 et données carroyées filosofi, 2015

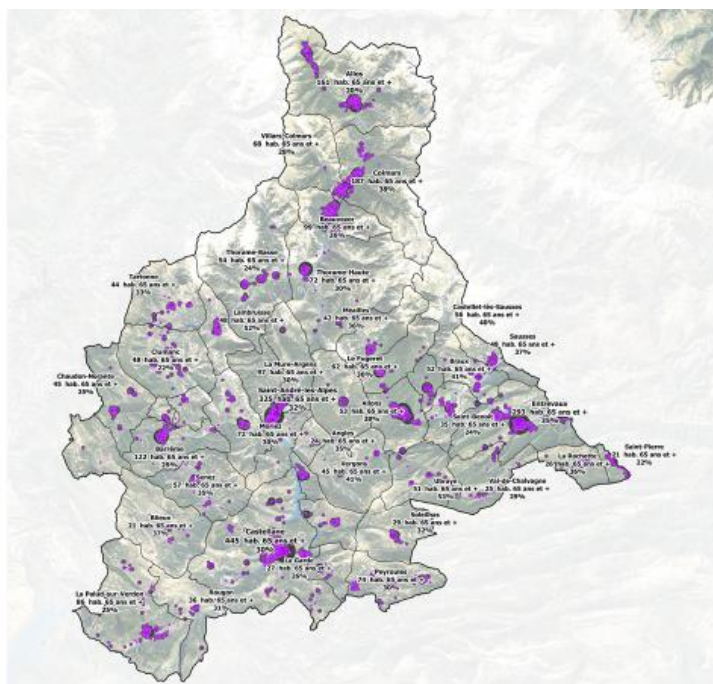


Figure 31 Localisation et évolution de la population de 65 ans et plus de la CCAPV, source Insee données carroyées 2015 et recensement 2013-2018, réalisation Villes Vivantes

D'après la base fiscale, près 1 360 propriétaires occupants ont plus de 70 ans et pour 70% habitent une maison dans le diffus en périphérie des cœurs de bourgs ou des hameaux isolés. Ces ménages sont composés au maximum de 2 personnes, vivent dans des logements souvent trop grands avec un jardin parfois difficile à entretenir.

Ainsi, il existe un véritable enjeu d'accompagnement des ménages seniors en forte augmentation pour anticiper leurs nouveaux besoins et réaliser dans les logements dont ils sont propriétaires des travaux combinant confort de vie et performance énergétique.

Pour ces populations, la complexité des aides et les démarches administratives peuvent bloquer certains projets de travaux.

3.5 Accompagner le redressement de la gestion des copropriétés fragiles sur le territoire

45% des logements de la CC APV sont en copropriété

1 555 copropriétés sont fiscalement recensées, représentant près de 8 080 logements, soit 42% de l'offre en logements de l'intercommunalité.

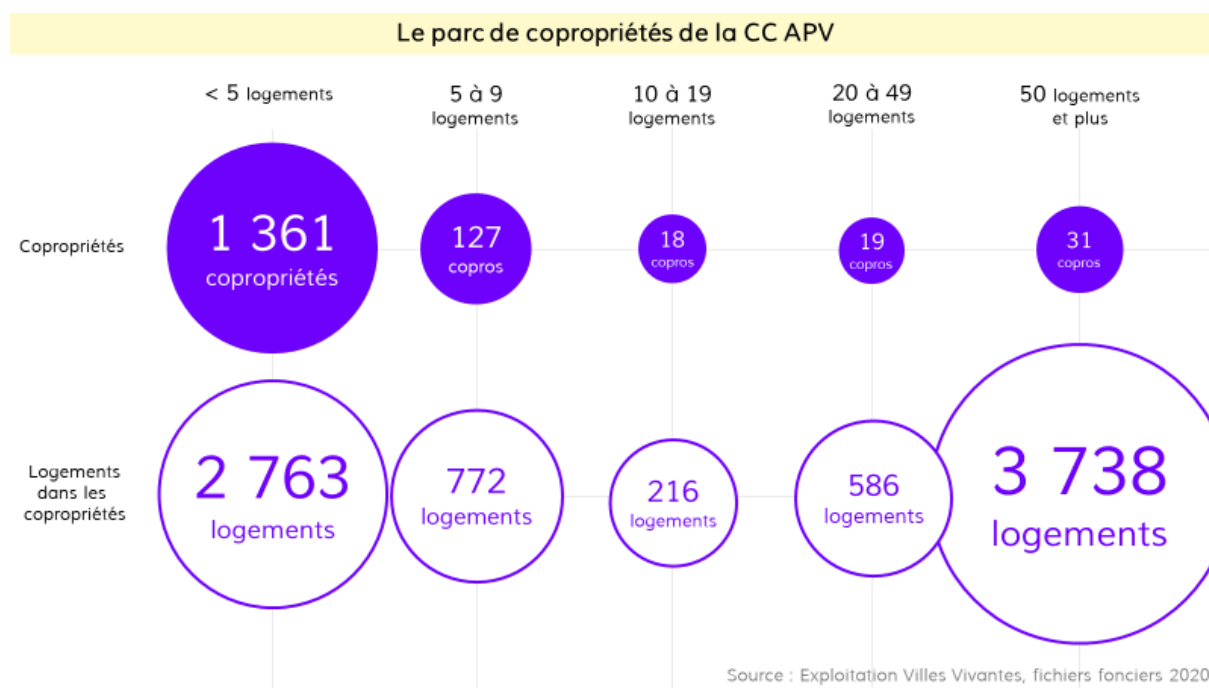


Figure 32 Le parc des copropriétés de la CC APV , source fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

La commune d'Allos se distingue avec un parc de logements en copropriété particulièrement développé comptant 149 copropriétés pour un total de 4 543 logements. Cette commune d'altitude présente en effet un parc de copropriétés de plus de 50 logements construits lors du développement de la station de ski.

Ainsi, une majorité des logements en copropriétés sont des résidences secondaires ou de tourisme pour lesquelles il est complexe de mobiliser les propriétaires à voter des travaux d'amélioration des parties communes.

D'après la base fiscale, 556 copropriétés enregistrent un taux de résidences principales de plus de 75%.

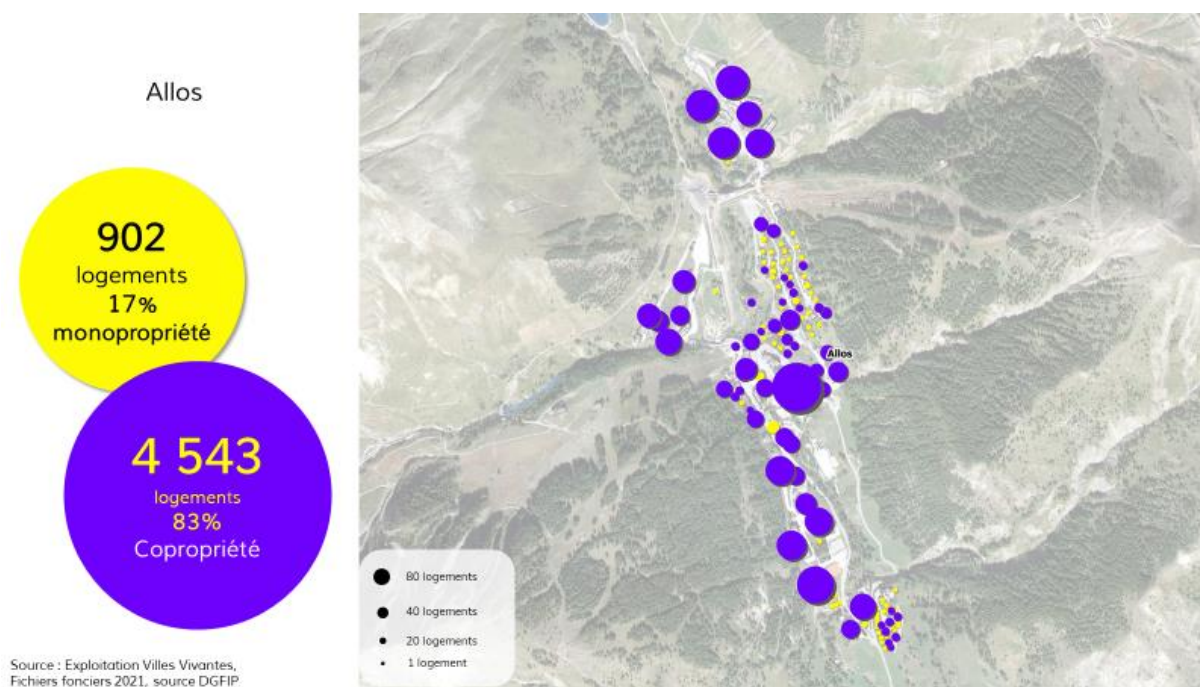


Figure 33 Carte de localisation des copropriétés à Allos, source Fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes

Les trois communes d'Annot, Castellane et Entrevaux se distinguent également par un nombre important de copropriétés majoritairement localisées en cœur de bourg.

Des copropriétés peux structurées

Seulement 15% des copropriétés (245) sont enregistrées au registre national d'immatriculation³ des copropriétés ce qui constitue le premier critère d'accessibilité aux aides à la rénovation de l'Anah.

Ce point attire notre attention sur la nécessité d'accompagnement des copropriétés dans la structuration de leur gestion comme une étape préalable au déclenchement de programmes de travaux de rénovation sur les parties communes.

Des copropriétés présentant des signes de fragilités

L'analyse des données du registre d'immatriculation des copropriétés transmis par l'Anah révèle les éléments suivants :

- 34 copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 15% ce qui constitue le premier critère de fragilité s'il est confirmé lors d'un diagnostic plus approfondi de la copropriété.
- 2 copropriétés enregistrent des procédures administratives et judiciaires en cours.

³ Les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014. Ce registre permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété. En l'absence d'immatriculation de la copropriété, le syndic peut se voir appliquer par l'Anah une astreinte de 20 € par lot de copropriété et par semaine de retard.

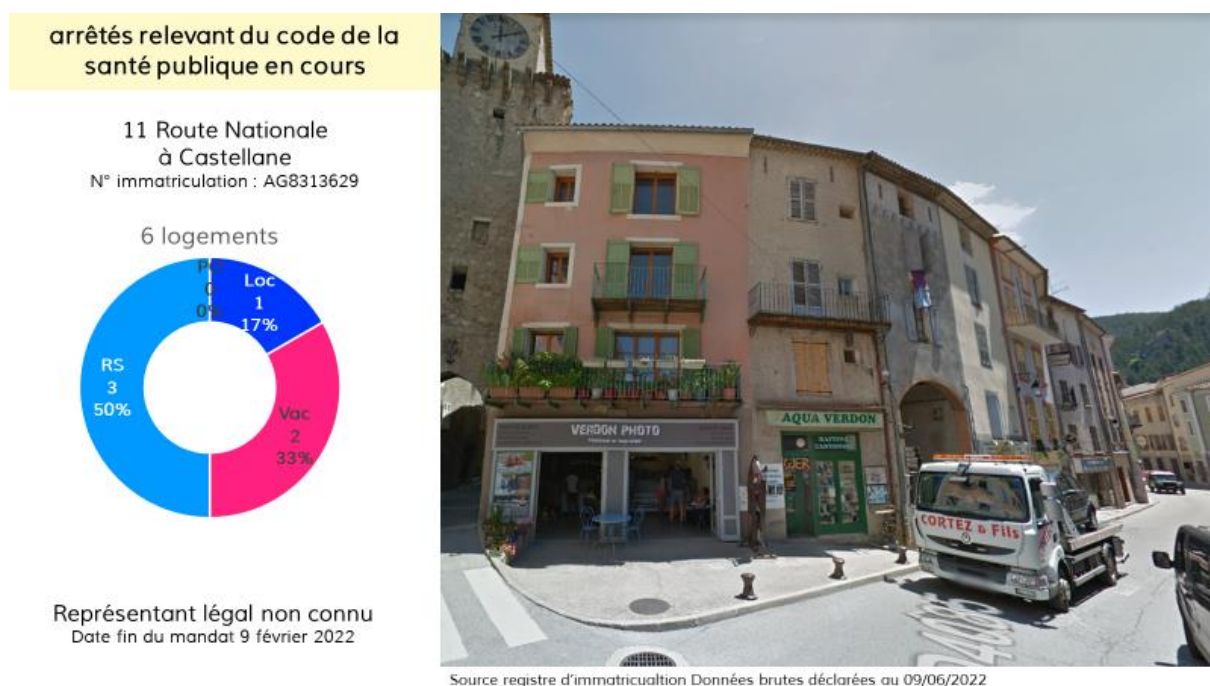


Figure 34 Statuts d'occupation de la copropriété 11 route nationale à Castellane présentant un arrêté relevant du code de la santé publique, sources RIC et fichiers fonciers, réalisation Villes Vivantes

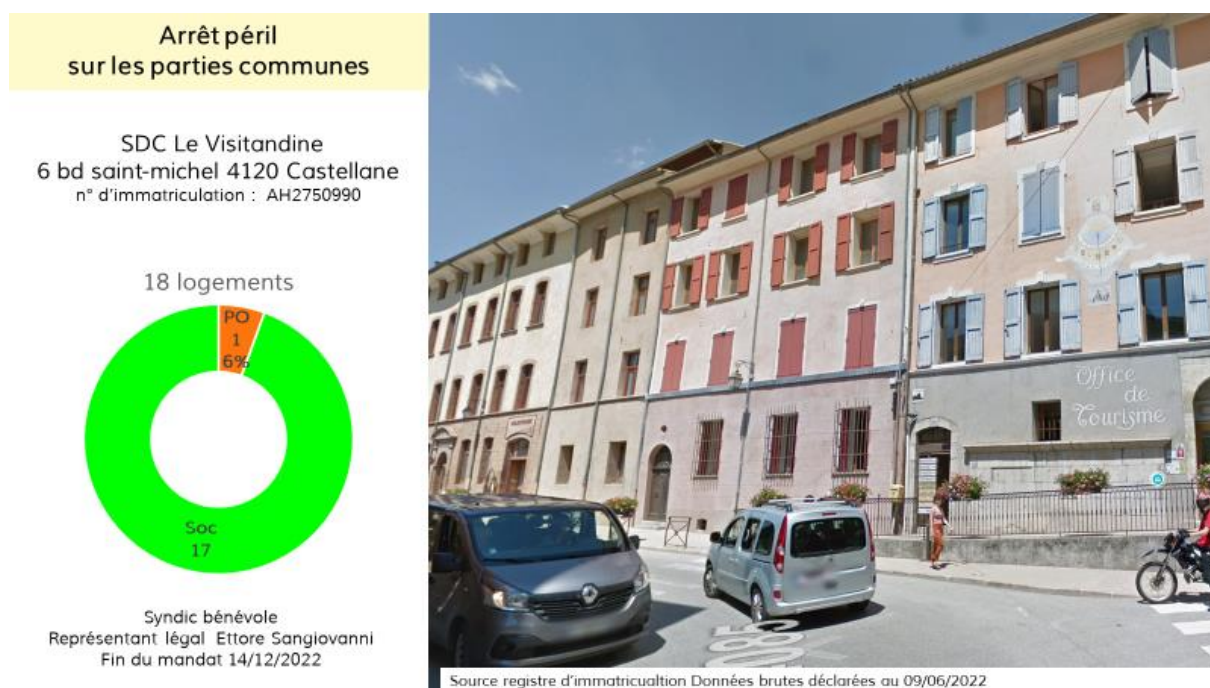


Figure 35 Statuts d'occupation de la copropriété le Visitandine à Castellane présentant un arrêté de péril, sources RIC et fichiers fonciers, réalisation Villes Vivantes

Dans la cadre de la précédente OPAH à l'échelle du cœur de ville de Castellane, 10 copropriétés ont été identifiées. 6 ont pu bénéficier d'un accompagnement et d'une aide financière pour leur organisation.

Poursuivre les actions engagées auprès des copropriétés fragiles

Parcelle	Adresse	Procédure	Avancement	Mission
AB 137 (N°AG6234215)	6, rue du Miton, 04120 CASTELLANE	Péril RSD	Levée de toutes les injonctions	Suivi RSD et Péril
AB 270 (AG5711098)	31, rue de la Mercy, 04120 CASTELLANE	RSD	Organisée	Suivi RSD
AB 135 (AF2049740)	4, rue du Miton 04120 Castellane	RSD	Organisée et levée du RSD	Suivi RSD, aide à l'organisation
AB 133 (AF2048833)	2, rue du Miton, 04120 CASTELLANE	RSD	Organisée et levée du RSD	Suivi RSD, aide à l'organisation
AB 272, 273, 274	27, rue Saint Victor, 04120 CASTELLANE	Aucune	Organisée	Aide à l'organisation
AC 76	14, Boulevard de la République 04120 CASTELLANE	RSD	Organisée, suivi RSD en cours	Suivi RSD, aide à l'organisation et travaux
AB 295	27, rue du Miton, 04120 CASTELLANE	RSD	Non organisée	Suivi RSD, aide à l'organisation et travaux
AB 79, 500	12, rue Nationale, 04120 CASTELLANE	Aucune	Non organisée	Aide à l'organisation et aux travaux
AB 122	6 Bd Saint Michel	PERIL	Dossier déposé à l'ANAH	Aide aux travaux
AB 134	11 Rue Nationale	INSALUBRITE	Dossier déposé à l'ANAH	Aide aux travaux

- Liste des 10 copropriétés modifiées le 17/03/2022.
- **6 copropriétés** accompagnées pour l'organisation dont **1 subvention** de 600€ versée pour les frais de géomètre/notaire.
- **AB 79/500**: organisation bloquée par le géomètre qui ne donne aucune suite.
- **AB 295**: aucune nouvelle, sans suite.
- **AB 122**: dossier transmis à l'ANAH mais montant de travaux très important et probablement bloquant pour la suite.
- **AB 134** : dossier transmis à l'ANAH, en attente des devis.

Source : bilan OPAH Castellane

Figure 36 Bilan du suivi des copropriétés dans le cadre de l'OPAH de Castellane, source Bilan OPAH 2022

4 enjeux coexistent en matière d'intervention en faveur des copropriétés de la CC APV:

- La structuration des copropriétés non immatriculés en amont de décisions de travaux ;
- La vérification de la fragilité d'une trentaine de copropriétés et le cas échéant un apurement des situations ;
- L'accompagnement des copropriétés immatriculées vers des trajectoires de projets de travaux soutenus par l'Anah lorsque 75% des logements sont occupés à titre de résidences principales ;
- Inciter les copropriétés non éligibles aux aides Anah car présentant un taux de résidences principales inférieur à 75% à s'engager dans des programmes de travaux en faveur d'une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.

3.6 Provoquer des travaux pour les situations bloquées identifiées comme prioritaires

1 240 logements potentiellement dégradés

1 240 logements sont identifiés comme potentiellement dégradés (état d'entretien⁴ médiocre et mauvais), soit 6% du parc de logement à l'échelle des 41 communes de la CC APV.

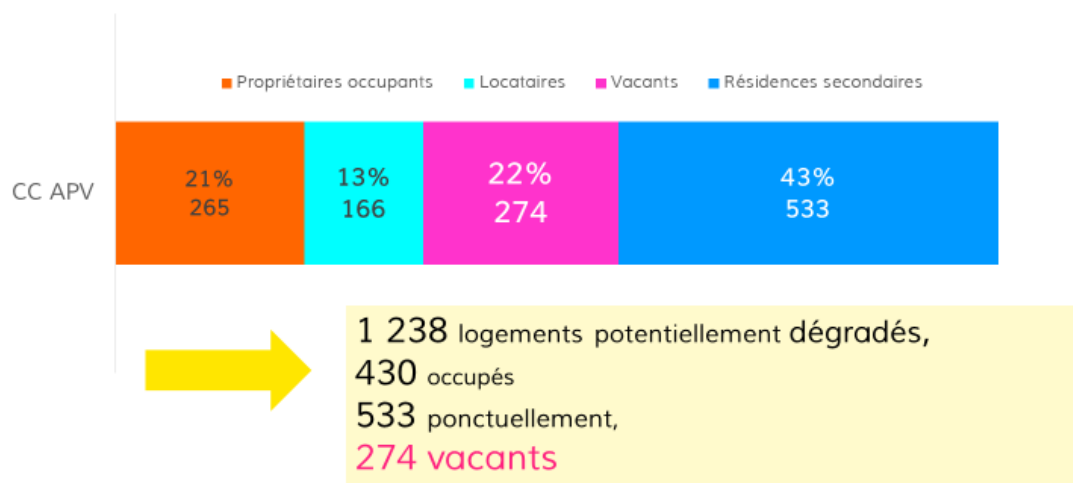
Cette première approche fiscale de la dégradation permet de localiser à la parcelle les immeubles concernés et d'identifier leur statut d'occupation.

Les logements recensés comme dégradés se localisent majoritairement dans des immeubles anciens de cœurs de bourgs, des maisons en diffus et des anciennes fermes.

Deux tiers des logements potentiellement dégradés sont inoccupés ou seulement ponctuellement à titre de résidence secondaire.

Rénovés les logements dégradés occupés VS inoccupés

Statuts d'occupation des logements dont l'état d'entretien est déclaré médiocre ou mauvais



Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2020

81

Figure 37 Statut d'occupation des logements dont l'état d'entretien est déclaré médiocre ou mauvais, source fichiers fonciers, réalisation villes Vivantes

⁴ Dans la base fiscale des fichiers fonciers issues de données de la DGFIP, la variable detent présente 5 modalités, correspondant au coefficient d'entretien du local (bon, assez bon, passable, médiocre, mauvais). Ces modalités correspondent à une modulation de la valeur locative, entre 0,8 et 1,2.

Les propriétaires des logements dégradés occupés ne sont pas toujours enclins à réaliser des travaux (ou n'en ont pas les moyens), ce qui complique le montage des dossiers « travaux lourds ou très dégradés » dans le cadre des opérations programmées.

De plus, ces dossiers émergent peu de par le manque de connaissance de ces situations. Un travail proactif de l'animateur de suivi-animation en lien avec les partenaires ayant les compétences sur le territoire est indispensable dans le cadre du futur dispositif.

Durant l'OPAH cœur de ville de Castellane, 2 logements propriétaires occupants et 7 logements propriétaires bailleurs « très dégradés » ont bénéficié d'un accompagnement et des aides aux travaux, soit 55% de l'objectif fixé.

1 logements vacant sur 3 l'est depuis plus de 5 ans

A l'échelle de la CC APV près d'1 logement sur 10 est déclaré vacant à un instant T.

Un tiers de ces logements vacants (soit 599 logements) l'est depuis plus de 5 ans. Ces logements vacants de longue durée se concentrent dans les cœurs de bourgs comme par exemple Castellane et Annot. Ce parc témoigne d'un désintérêt des habitants pour certains biens mais aussi de situations bloquées ou délaissées par leurs propriétaires.

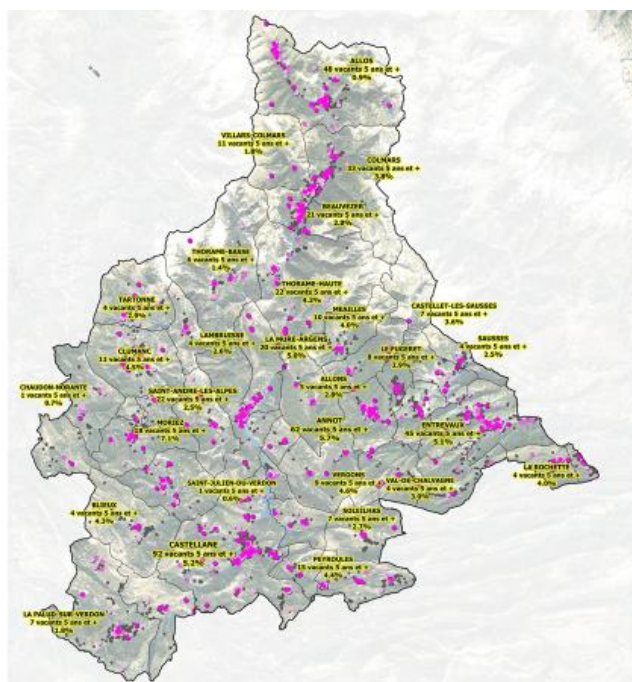
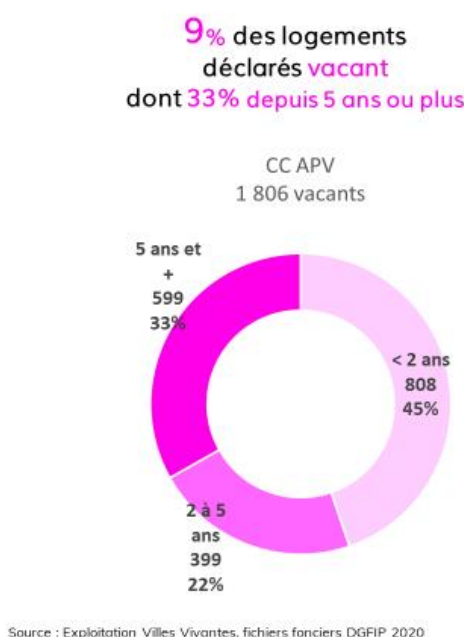


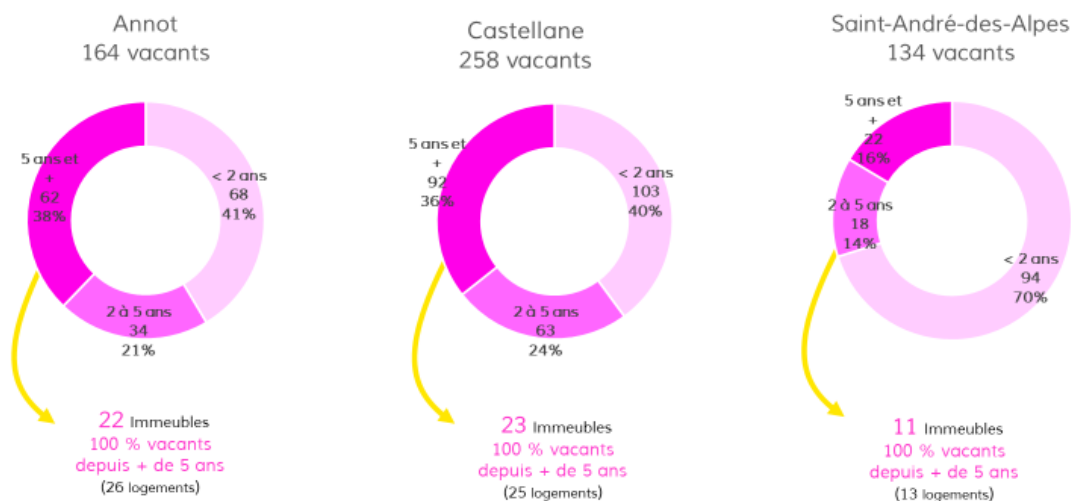
Figure 38 Part et localisation des logements inoccupés en fonction de la durée de la vacance, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes

Les immeubles totalement vacants depuis plus de 5 ans appellent :

- Pour certains (immeubles étroits, immeubles avec commerces en rdc) des traitements architecturaux spécifiques afin de les requalifier (espaces extérieurs, lumière, confort, stationnement...) au-delà d'un simple coup de neuf, pour les rendre à nouveau désirables pour des habitants au regard des aspirations du 21^{ème} siècle.

- Pour d'autres situations relevant de blocages fonciers liés à des problèmes de successions ou de bien sans maître, une évolution positive nécessite une prise de contact directe avec les propriétaires et en fonction de leur retour le déclenchement de procédures adaptées.

Une vacance de longue durée peut relever de situations bloquées ou de biens dépréciés



Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2021

Page 83

Figure 39 Répartition des logements inoccupés en fonction de la durée de la vacance dans les communes PVD, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes

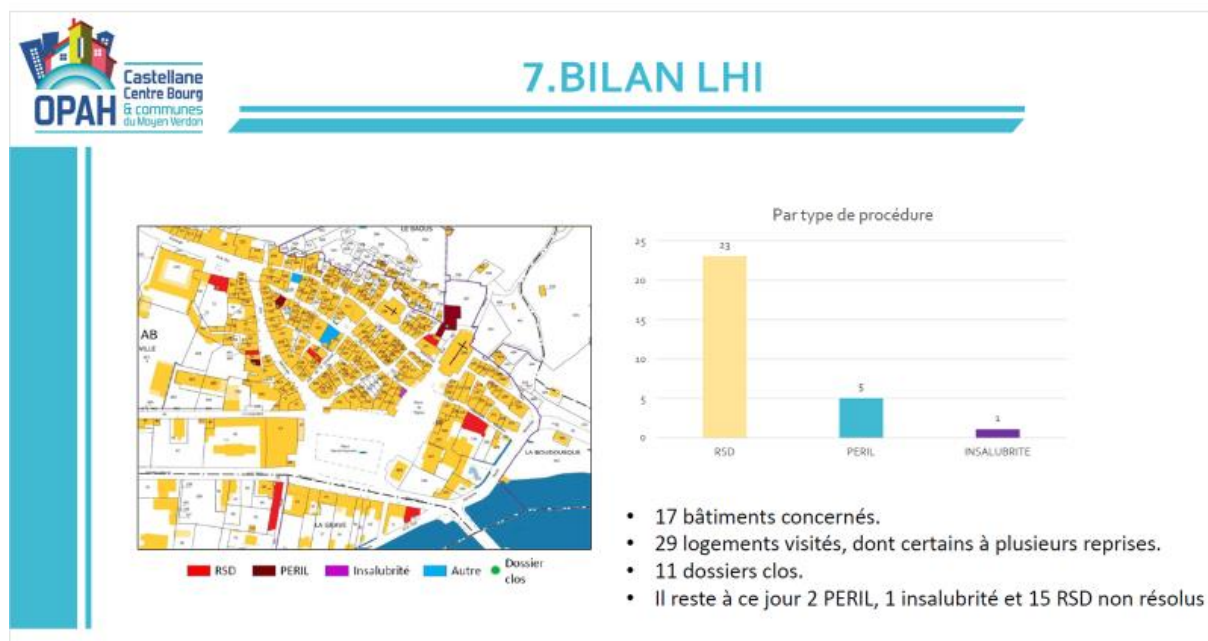


Figure 40 Cœur de ville d'Annot, superposition des vacants depuis plus de 5 ans et des immeubles déclarés dans un mauvais état d'entretien, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes

Habitat indigne et dégradation un repérage à poursuivre

556 logements sont relevés comme potentiellement indignes selon la source FILOCOM 2017 - MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah 201, dont 70 localisés à Castellane.

D'après le bilan de la précédente OPAH dans le centre bourg de Castellane, l'objectif de lutte contre l'habitat indigne était de 4 logements (3 PO et 1 PB) aucun n'a été réalisé malgré 29 logements visités avec 1 dossier insalubrité non résolu.



Un entretien avec la cellule départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne nous a permis d'identifier les leviers et les freins à la lutte contre le mal logement sur le territoire et de mettre à jour la base des signalements et des arrêtés.

Suivi des procédures de Péril transmis par le PDLHI 04

Commune	Adresse	Date de l'arrêté	Année	Référence	Délai	Date Buttoir
CASTELLANE	36, Rue nationale	17/03/2017	2017	N°67/2017	-	-
CASTELLANE	6 Rue du Mitan	27/09/2019	2019	N°204/2019	8 mois	27/05/2020
CASTELLANE	23 Rue nationale	18/11/2019	2019	N°230 / 2019	12 mois	18/11/2020
CASTELLANE	6 Rue du Mitan	18/05/2021	2021	N°124/2021	5 mois	18/10/2021
ENTREVAUX	11 Place saint martin	14/11/2022	2022	N°141/2022	1 mois	14/12/2022

En 2022, le PDLHI 04 enregistre 35 signalements ou procédures à l'échelle de la CC APV. 32 sont clôturés dont deux résolus.

Commune	Nombre d'adresses
ANNOT	10
BARREME	5
CASTELLANE	2
CHAUDON NORANTE	1
CLUMANC	1
COLMARS	1
Entrevaux	2
LA GARDE	1
Moriez	1
Rougon	1
SAINT ANDRE	5
Saint-Jacques	1
THORAME HAUTE	2
VILLARDS COLMARS	1
Villars-Colmars	1
Total général	35

Figure 41 Volume de signalements et de procédures enregistrées par le PDLHI 04, source Histologue-DDT-PDLHI 04 2022

Des rues récurrentes dans l'enregistrement des signalements

A Annot, l'adresse de la résidence des Auches ainsi que la maison Autran ressortent plusieurs fois dans les signalements.

A Castellane, c'est encore la rue nationale qui est concernée par l'identification de situations de mal logement.

A Barrême, la Grand rue totalise deux signalements, le quartier St-Jean route de napoléon et la rue principale sont également citées.

A Saint-André-les-Alpes, 3 rue sont identifiées : chemin notre dame, Route de Digne, 16 et 22 grand Rue et Route de Nice

Suivi des arrêtés préfectoraux

COMMUNES	ARRETES	ANNEES	PARCELLES	ADRESSES	TYPOLOGIE DE L'ARRETE	LEVEE
ANNOT	2021 – 246 – 002	2021	D1434	Quartier saint joseph – maison Autran Pellegrin logt 2ème étage	Danger imminent procédure d'insalubrité	
	2021 – 358 – 014	2021	D1434	Quartier saint joseph – maison Autran Pellegrin logt 2ème étage	Traitement de l'insalubrité	
BARREME	2011 – 1228	2011	A934	Route de St André	Dangers imminents (immeuble)	
	2013 – 006	2013	H18	Grand Rue (abrogé)	Dangers imminents (immeuble)	
	2020-259-005	2020	HO54	Grand Rue (Mme JULIA – PO)	Dangers imminents (logement)	
CASTELLANE	2015 – 306 – 002	2015	AB132	2, Rue du Mitan	Dangers imminents (logement)	Abrogation AP 2018-043-008
	2015 – 309 – 001	2015	AB132	2, Rue du Mitan	Dangers imminents (parties communes)	Abrogation AP 2018-043-007
	2016 – 091 – 003	2016	AB213	7, Place de l'église	Insalubrité réparable (logement)	Courrier surveillance bien vacant
	2016 – 091 – 004	2016	AB53 – AB54	40, Rue Nationale	Insalubrité irréparable (immeuble)	
	2016 – 091 – 005	2016	AB293	29, Rue du Mitan	Insalubrité réparable (parties communes)	
	2016 – 091 – 006	2016	AB293	29, Rue du Mitan	Insalubrité réparable (logement)	
	2016 – 091 – 007	2016	AB134	11, Rue Nationale	Insalubrité réparable (parties communes)	
	2017 – 047 – 003	2017	AB134	11, Rue Nationale	Mise en dem .réalis.mesures AP 2016-091-007	
	2017 – 047 – 004	2017	AB293	29, Rue du Mitan	Mise en dem .réalis.mesures AP 2016-091-005	
	2017 – 047 – 005	2017	AB293	29, Rue du Mitan	Mise en dem .réalis.mesures AP 2016-091-006	
ROUGON	2018 – 296 – 016	2018	AB168 – 169	20, Rue du Mitan	Dangers imminents (logement)	Abrogation AP 2021-126-003
	2021 – 239 – 008	2021	D346, 422, 423	Gîte la Tieye	Danger imminent logement	Abrogation AP 2022-215-002
SAINT ANDRE	2011 – 1379	2011	AC227	Rue du Moulin	Dangers imminents (logement)	
	2019 – 350 – 003	2019	D780 et D1063	Rte de Nice station U express	Dangers imminents (logement 1er étage)	Abrogation AP 2020-063-001
SAINT JULIEN	2015 – 026 – 0008	2015	AA45	Villa Marie Marcel Quartier Notr	Dangers imminents (logement)	Abrogation AP 2015-243-005
VILLARD COLMARS	2020-339-004	2020	AC 345	Le ver luisant	Dangers imminents	Abrogation AP 2021-105-006

Figure 42 Historique des arrêtés préfectoraux, source DDT - PDLHI 04

Les recommandations et attentes de la DDT - PDLHI 04 dans le cadre d'une OPAH

« Il faut dimensionner un volet LHI qui porte ses fruits et soit cohérent. »

- Dimensionner l'objectif en terme dossiers dégradation-LHI pour faire en sorte que les signalements, les visites et les actions coercitives soient suivis dans le temps jusqu'à résorption des problématiques.
- L'opérateur en charge de l'OPAH doit visiter les logements issus des signalements faits à la DDT ou de leur propre repérage.
- L'opérateur fait un bilan technique de chaque visite. A l'occasion de Comités Techniques avec la DDT, la CAF, l'ARS, parfois l'ADIL, chaque fiche technique est examinée, pour ensuite décider de la conduite à tenir.

« Le suivi doit être rythmé et régulier »

- La fréquence des interactions entre les parties prenantes (occupants, propriétaires, élus, opérateurs, partenaires...) doit permettre de suivre la procédure de façon continue pour éviter toute perte en ligne entre le signalement et la réalisation des travaux.
- Un représentant de la cellule du PDLHI peut assister à tous les COTECH organisés dans le cadre de l'animation du volet LHI de l'OPAH de la CCAPV.

Des îlots stratégiques identifiés par les communes

Le travail sur les immeubles et îlots à enjeux identifiés avec les communes doit se poursuivre lors de la seconde phase de l'étude afin de lister les actions les plus adéquates à mener, les procédures possibles et les budgets associés.

Par exemple, pour la commune de Barrême, il conviendra d'étudier les possibilités d'évolution positive pour l'îlot « salle de la culture » via un accompagnement des propriétaires et une incitation à réaliser des travaux dans le cadre du futur dispositif incitatif, voire de déployer des actions coercitives.

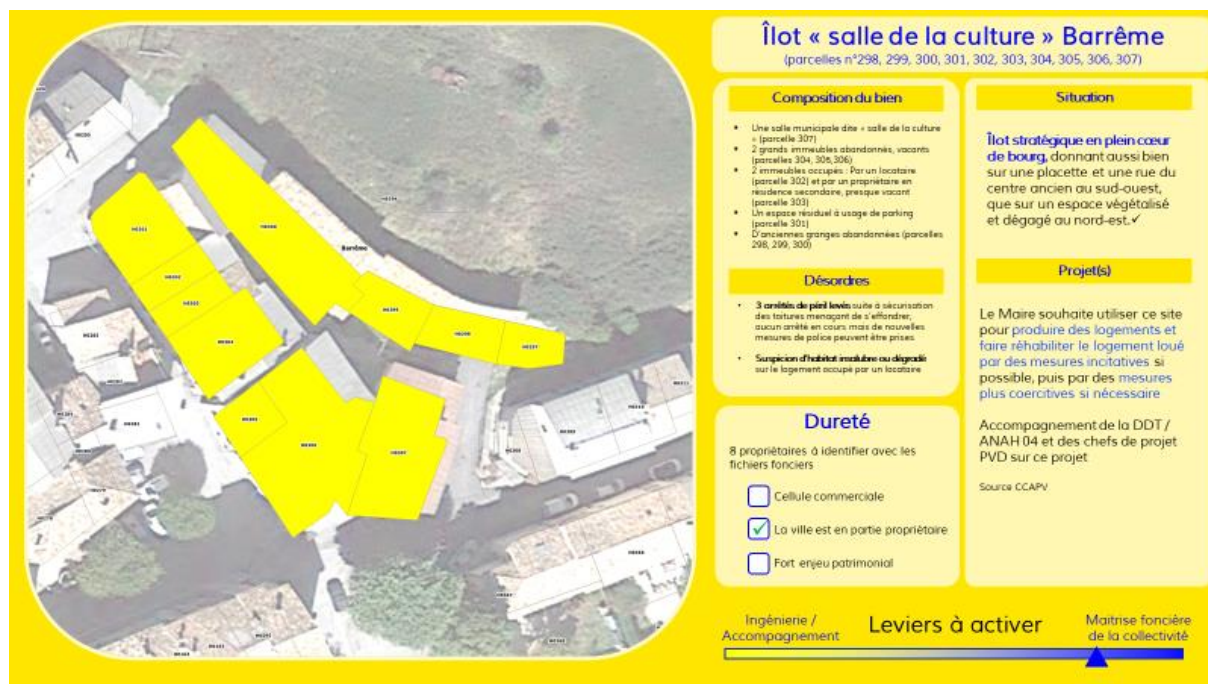


Figure 43 îlot de la salle de la culture à Barrême

3.7 Soutenir des projets spécifiques non couverts par les outils habitat classiques

Rénover le parc de logements communaux

La CC APV compte 527 logements communaux selon la base fiscale. La moitié de ces logements sont déclarés loués et 29% vacants.

L'entretien et la gestion locative de ces biens communaux peut être problématique notamment pour les communes d'Allos et Annot, propriétaires chacune de 80 logements.

Autrement, pour les communes les plus rurales, cette offre de logements constitue l'essentiel du parc locatif permanent accessible aux ménages locaux modestes, notamment en l'absence d'une offre sociale.

Favoriser l'entretien des résidences secondaires et de l'offre saisonnière

A partir de l'analyse de la base fiscale des fichiers fonciers, nous constatons qu'à l'échelle de la CCAPV, un logement sur deux est déclaré comme utilisé à titre de résidence secondaire (10 426 logements). Ce taux déjà élevé atteint les 78% dans la commune d'Allos.

Ainsi plus de la moitié du parc de logements de la CC APV ne sera pas éligible au futur dispositif Anah alors que 5% de ce parc est potentiellement dans un état d'entretien médiocre ou mauvais.

D'autre part, 5 540 résidences secondaires appartiennent à des copropriétés, soit une sur deux. Ainsi, 65% des copropriétés ne totalisent pas suffisamment de résidences principales pour être éligibles à Ma Prime Rénov' « Copropriété ».

Ainsi, l'accompagnement des propriétaires de ces résidences secondaires dans des projets de travaux de rénovation représente un enjeu pour l'amélioration globale de l'habitat du territoire.

4. LE DIAGNOSTIC D'UN SEUL COUP D'ŒIL

4.1 Les chiffres clés du territoire

Commune/périmètre	total		Propriétaires occupants		Locataires		Locataires parc social		dont social privé		Vacants		Résidences secondaires	
	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%
CASTELLANE	1763	100%	502	28%	299	17%	53	3%	10	1%	258	15%	563	32%
SAINT-ANDRE-LES-ALPES	896	100%	317	35%	195	22%	21	2%	1	0%	134	15%	218	24%
ALLOS	5445	100%	314	6%	194	4%	27	0%	0	0%	176	3%	4244	78%
ANNOT	1087	100%	375	34%	186	17%	59	5%	10	1%	164	15%	298	27%
ENTREVAUX	891	100%	300	34%	163	18%	8	1%	0	0%	126	14%	294	33%
COLMARS	872	100%	145	17%	86	10%	6	1%	0	0%	74	8%	550	63%
BARREME	473	100%	155	33%	74	16%	6	1%	0	0%	60	13%	175	37%
VILLARS-COLMARS	609	100%	89	15%	71	12%	0	0%	0	0%	47	8%	400	66%
LA PALUD-SUR-VERDON	384	100%	131	34%	67	17%	5	1%	5	1%	34	9%	140	36%
THORAME-HAUTE	521	100%	99	19%	57	11%	0	0%	0	0%	59	11%	298	57%
LA MURE-ARGENS	398	100%	131	33%	53	13%	0	0%	0	0%	41	10%	172	43%
LE FUGERET	280	100%	87	31%	51	18%	0	0%	0	0%	28	10%	114	41%
BEAUVEZER	746	100%	172	23%	50	7%	0	0%	0	0%	58	8%	463	62%
THORAME-BASSE	437	100%	102	23%	50	11%	0	0%	0	0%	37	8%	241	55%
MORIEZ	256	100%	89	35%	45	18%	0	0%	0	0%	44	17%	77	30%
CLUMANC	243	100%	84	35%	41	17%	0	0%	0	0%	26	11%	88	36%
DEMANDOLX	124	100%	19	15%	36	29%	0	0%	0	0%	25	20%	44	35%
PEYROULES	341	100%	97	28%	30	9%	2	1%	2	1%	40	12%	172	50%
SENEZ	195	100%	56	29%	29	15%	0	0%	0	0%	32	16%	78	40%
CHAUDON-NORANTE	144	100%	65	45%	25	17%	0	0%	0	0%	13	9%	41	28%
LA GARDE	147	100%	29	20%	24	16%	0	0%	0	0%	23	16%	71	48%
SAINT-JULIEN-DU-VERDON	180	100%	58	32%	24	13%	0	0%	0	0%	20	11%	77	43%
TARTONNE	140	100%	46	33%	24	17%	1	1%	1	1%	14	10%	55	39%
ALLONS	180	100%	35	19%	23	13%	0	0%	0	0%	23	13%	97	54%
SAUSSES	160	100%	44	28%	23	14%	0	0%	0	0%	9	6%	84	53%
BRAUX	286	100%	67	23%	22	8%	0	0%	0	0%	31	11%	166	58%
CASTELLET-LES-SAUSSES	193	100%	71	37%	22	11%	0	0%	0	0%	15	8%	85	44%
MEAILLES	247	100%	50	20%	22	9%	0	0%	0	0%	30	12%	143	58%
LAMBRUISSE	151	100%	47	31%	21	14%	0	0%	0	0%	16	11%	67	44%
VERGONS	194	100%	30	15%	21	11%	0	0%	0	0%	18	9%	125	64%
SOLEILHAS	262	100%	52	20%	18	7%	0	0%	0	0%	20	8%	172	66%
ROUGON	144	100%	26	18%	17	12%	0	0%	0	0%	18	13%	83	58%
SAINT-PIERRE	114	100%	43	38%	16	14%	0	0%	0	0%	9	8%	46	40%
ANGLES	87	100%	30	34%	15	17%	0	0%	0	0%	7	8%	35	40%
VAL-DE-CHALVAGNE	133	100%	22	17%	13	10%	0	0%	0	0%	9	7%	88	66%
SAINT-JACQUES	58	100%	18	31%	13	22%	0	0%	0	0%	4	7%	23	40%
LA ROCHETTE	100	100%	20	20%	12	12%	0	0%	0	0%	11	11%	57	57%
UBRAYE	169	100%	30	18%	12	7%	0	0%	0	0%	15	9%	112	66%
BLIEUX	93	100%	27	29%	8	9%	0	0%	0	0%	9	10%	47	51%
SAINT-LIONS	59	100%	15	25%	8	14%	0	0%	0	0%	8	14%	27	46%
SAINT-BENOIT	189	100%	64	34%	6	3%	0	0%	0	0%	21	11%	96	51%
CC APV	19391	100%	4153	21%	2166	11%	188	1%	29	0%	1806	9%	10426	54%

Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2020

Commune/périmètre	total		dégradation (detent)		nb logts en copropriétés		nombre copropriétés		vitesse de mutation		nb<30 m²		30 à 59 m²		60 à 99 m²		> 99 m²		lgt's d'avant 1975	
	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr		nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%	nbr	%
CASTELLANE	1763	100%	190	11%	545	31%	141		75	4.25%	206	12%	613	35%	628	36%	316	18%	1026	58%
SAINT-ANDRE-LES-ALPES	896	100%	48	5%	238	27%	80		42	4.69%	64	7%	265	30%	344	38%	223	25%	535	60%
ALLOS	5445	100%	45	1%	4543	83%	149		189	3.47%	2943	54%	1733	32%	549	10%	220	4%	892	16%
ANNOT	1087	100%	87	8%	382	35%	135		41	3.77%	107	10%	418	38%	415	38%	147	14%	691	64%
ENTREVAUX	891	100%	109	12%	383	43%	153		30	3.37%	96	11%	302	34%	323	36%	170	19%	682	77%
COLMARS	872	100%	86	10%	295	34%	96		31	3.56%	74	8%	330	38%	329	38%	139	16%	554	64%
BARREME	473	100%	49	10%	97	21%	44		16	3.38%	39	8%	161	34%	188	40%	85	18%	354	75%
VILLARS-COLMARS	609	100%	41	7%	175	29%	65		19	3.12%	51	8%	218	36%	224	37%	116	19%	320	53%
LA PALUD-SUR-VERDON	384	100%	54	14%	53	14%	28		15	3.91%	39	10%	127	33%	137	36%	81	21%	242	63%
THORAME-HAUTE	521	100%	55	11%	86	17%	39		18	3.45%	48	9%	177	34%	194	37%	102	20%	374	72%
LA MURE-ARGENS	398	100%	13	3%	41	10%	23		14	3.52%	24	6%	118	30%	172	43%	84	21%	240	60%
LE FUGERET	280	100%	14	5%	42	15%	23		9	3.21%	28	10%	113	40%	87	31%	52	19%	182	65%
BEAUVEZER	746	100%	33	4%	181	24%	62		28	3.75%	50	7%	245	33%	291	39%	160	21%	433	58%
THORAME-BASSE	437	100%	31	7%	83	19%	37		13	2.97%	31	7%	144	33%	175	40%	87	20%	309	71%
MORIEZ	256	100%	36	14%	44	17%	23		8	3.13%	19	7%	80	31%	107	42%	50	20%	174	68%
CLUMANC	243	100%	24	10%	12	5%	10		8	3.29%	17	7%	65	27%	104	43%	57	23%	152	63%
DEMANDOLX	124	100%	12	10%	26	21%	13		4	3.23%	16	13%	49	40%	39	31%	20	16%	80	65%
PEYROULES	341	100%	36	11%	48	14%	27		8	2.35%	36	11%	127	37%	131	38%	47	14%	215	63%
SENEZ	195	100%	32	16%	41	21%	19		7	3.59%	15	8%	66	34%	71	36%	43	22%	125	64%
CHAUDON-NORANTE	144	100%	4	3%	30	21%	15		8	5.56%	12	8%	32	22%	64	44%	36	25%	88	61%
LA GARDE	147	100%	24	16%	31	21%	18		6	4.08%	13	9%	59	40%	55	37%	20	14%	89	61%
SAINT-JULIEN-DU-VERDON	180	100%	8	4%	39	22%	19		6	3.33%	16	9%	55	31%	65	36%	44	24%	110	61%
TARTONNE	140	100%	9	6%	6	4%	3		5	3.57%	7	5%	27	19%	69	49%	37	26%	63	45%
ALLONS	180	100%	14	8%	51	28%	20		5	2.78%	20	11%	78	43%	58	32%	24	13%	119	66%
SAUSSES	160	100%	5	3%	86	54%	40		6	3.75%	18	11%	80	50%	44	28%	18	11%	117	73%
BRAUX	286	100%	28	10%	71	25%	42		8	2.80%	36	13%	124	43%	97	34%	29	10%	215	75%
CASTELLET-LES-SAUSSES	193	100%	15	8%	50	26%	29		6	3.11%	11	6%	85	44%	61	32%	36	19%	142	74%
MEAILLES	247	100%	20	8%	47	19%	28		9	3.64%	16	6%	107	43%	89	36%	35	14%	167	68%
LAMBRUISSE	151	100%	6	4%	32	21%	15		3	1.99%	18	12%	51	34%	59	39%	23	15%	87	58%
VERGONS	194	100%	22	11%	66	34%	30		8	4.12%	17	9%	65	34%	86	44%	26	13%	136	70%
SOLEILHAS	262	100%	7	3%	92	35%	46		8	3.05%	37	14%	115	44%	82	31%	28	11%	177	68%
ROUGON	144	100%	10	7%	19	13%	10		5	3.47%	11	8%	61	42%	51	35%	21	15%	89	62%
SAINT-PIERRE	114	100%	2	2%	22	19%	9		2	1.75%	14	12%	34	30%	44	39%	22	19%	56	49%
ANGLES	87	100%	6	7%	2	2%	2		3	3.45%	11	13%	29	33%	35	40%	12	14%	55	63%
VAL-DE-CHALVAGNE	133	100%	17	13%	32	24%	11		5	3.76%	9	7%	39	29%	55	41%	30	23%	83	62%
SAINT-JACQUES	58	100%	3	5%	5	9%	4		1	1.72%	1	2%	8	14%	30	52%	19	33%	24	41%
LA ROCHETTE	100	100%	5	5%	26	26%	12		5	5.00%	8	8%	38	38%	40	40%	14	14%	71	71%
UBRAYE	169	100%	15	9%	19	11%	12		7	4.14%	14	8%	65	38%	77	46%	13	8%	117	69%
BLIEUX	93	100%	10	11%	7	8%	4		3	3.23%	9	10%	30	32%	34	37%	20	22%	60	65%
SAINT-LIONS	59	100%	4	7%	3	5%	2		2	3.39%	3	5%	17	29%	26	44%	13	22%	33	56%
SAINT-BENOIT	189	100%	20	11%	24	13%	18		6	3.17%	12	6%	76	40%	61	32%	40	21%	119	63%
CC APV	19391	100%	1249	6%	8075	42%	1556		692	3.57%	4216	22%	6626	34%	5790	30%	2759	14%	9797	51%

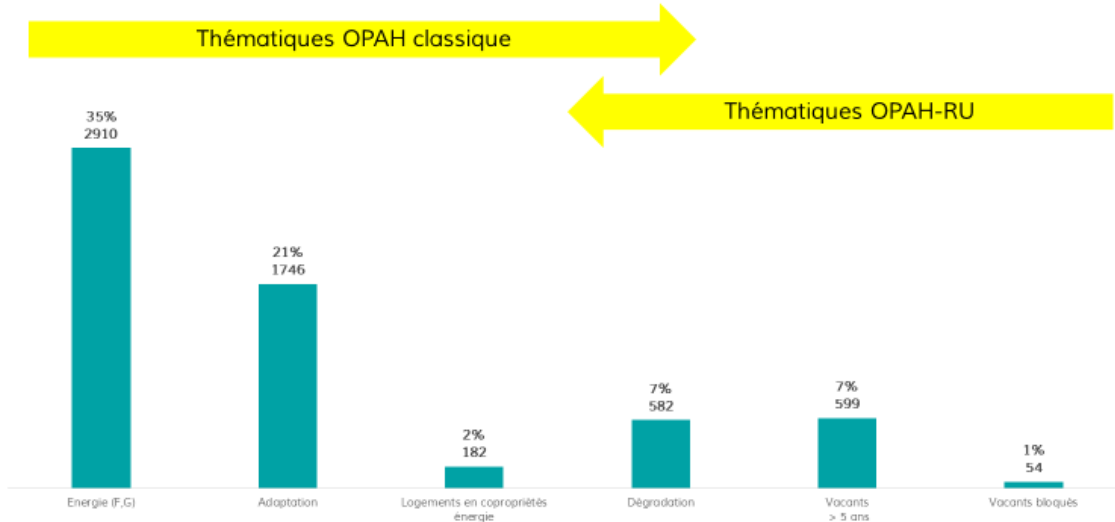
Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2020

4.2 Estimation des gisements d'intervention dans la CC APV

Estimation des gisements d'intervention dans la CC APV

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



Source : Exploitation Villes Vivantes, fichiers fonciers DGFIP 2020, estimation de l'éligibilité

Annexes

Relevé de tendances de l'entretien avec la CCI - des Alpes de Haute Provence – 12 octobre 2022

François GIRAUD - Responsable de service -
CCIT Alpes-de-Haute-Provence
Service Appui aux filières
60, boulevard Gassendi - 04000 Digne-les-Bains
T. 04 92 30 80 99 – f.giraud@digne.cci.fr
Mob. 06 78 23 96 09
www.digne.cci.fr

- Il connaît la démarche PVD et OPAH et voit l'intérêt d'associer les entreprises à la future opération en faveur de l'amélioration de l'habitat en leur présentant les potentiels de travaux que cela pourrait générer et en faire des ambassadeurs du dispositif.
- La CCI peut relayer l'invitation pour un temps de concertation organisé par la CC APV auprès des sociétés immatriculées au registre des sociétés via mail et réseaux sociaux à partir du moment où le logo de la CCI apparaît sur le carton d'invitation et les supports de présentation.
- Pour ce faire il a besoin des codes NAF des sociétés que la collectivité souhaite cibler et de supports de communication de l'invitation.

Relevé de tendances de l'entretien avec la CMAR - 26 octobre 2022

Céline SAMONINI

Responsable du service développement économique DT 04

Direction Régionale de l'Economie et de l'Action Territoriale

Tél. : 04 92 30 90 98

Alexandre Montel

Chargé de mission Rénover + / Référent AlvéoBAT

Direction Régionale de l'Economie et de l'Action Territoriale

Tél. : 04 92 12 53 49 - 06 47 98 44 79

Leur perception des dispositifs nationaux et locaux en faveur de la rénovation de l'habitat privé :

- Les dispositifs de types OPAH concernent plus les territoires plus urbains
- Une difficulté à mobiliser les petits artisans pour ce type de chantier qui préfèrent soit s'orienter vers le neuf soit négocier avec le propriétaire pour ajuster le devis afin d'éviter la partie administrative liée aux demandes de subvention et le surcoût de la labellisation RGE (3 jrs de formation + coût annuel dossier qualification et label + tous le 2 ans une visite de contrôle) = 500 à 1000 €/an) .
- Sur le territoire de la CCAPV il y a suffisamment de demande hors du cadre Anah pour remplir aujourd'hui le carnet de commande des artisans (résidences secondaires, chalet bois en neuf à Alos...)
- Il y a des artisans RGE dans tous les corps de métiers mais seulement 2 à 3 par corps de métiers.

Les freins à la labellisation RGE :

- Le tissu d'artisans du bâtiment est constitué d'un grand nombre d'entreprises familiales de petite taille qui n'ont pas besoin du label RGE pour remplir leur carnet de commandes.

Les leviers en faveur de la labellisation RGE :

- Le surcoût RGE est compensé par la rentabilité du chantier (un devis pour chantier de rénovation classique est de 20 000 € quand celui pour un chantier de rénovation avec des matériaux écologiques et un gain de performance énergétique visé est de 35 000€ pour un nombre de jour supplémentaire réduit si l'artisan est formé aux techniques de poses.
- Le coût de la formation RGE peut être pris en charge.

La CMAR propose :

- Des formations RGE délocalisées sur la CCAPV
- Des entretiens conseils pour accompagner les artisans dans l'élaboration de leur discours commercial avec une formation aux dispositifs de rénovation énergétique existant et au montage de demandes d'aides type Ma Prime Rénov' ou CEE.
- Des formations techniques à la pose de matériaux performants et écologiques.

La stratégie de communication envisageable :

- Convier les artisans et fournisseurs à un temps de présentation du futur dispositif (type soirée des professionnels du BTP)
- Présenter des exemples d'entreprises RGE convaincues à Digne et Manosque qui pourraient témoigner de la différence de rentabilité entre un chantier de rénovation

classique et un chantier de rénovation avec gain de performance énergétique et l'utilisation de matériaux écologiques

- Associer les fournisseurs de matériaux et matériels (blanc matériaux) pour les sensibiliser aux futurs besoins en termes de matériaux pour la rénovation
- S'appuyer sur les élus pour relayer l'information auprès des artisans et l'intérêt de se former/labelliser

Relevé de tendances de l'entretien avec la CAPEB 04-05 Alpes Provence – 19 décembre 2022

Stéphane PARIS

Secrétaire général

04 92 32 00 90 - 06 31 07 74 60

s.paris@capeb0405.fr

www.capeb.fr

11 Allée des Genêts, 04200 Sisteron

Il confirme qu'il y a peu d'artisans RGE sur le territoire de la CCAPV alors que pour certains corps de métier (isolation /chauffage) il devient quasiment impossible de travailler sans label RGE.

La CAPEB du 04-05 intègre le programme expérimental [OSCAR](#) pour disposer de moyens supplémentaires pour faciliter l'accès aux aides à la rénovation énergétique comme par exemple mobiliser les CEE pour le compte des artisans adhérant à la confédération.

Un artisan implanté à Castellane affilié à la CAPEB a sollicité le maire pour organiser des permanences afin d'apporter du conseil et de l'accompagner aux artisans et les inciter à passer RGE. Michel LA ROSA, EOULX 04120 CASTELLANE, 06 60 32 10 39, htradesud@gmail.com.

Les actions déployables sur le territoire de la CCAPV en partenariat avec la collectivité :

- Des événements de communication et d'information
- Des formations RGE si nombre d'artisans suffisant sans obligation d'affiliation à la CAPEB

Relevé de tendance de l'entretien avec Monsieur La Rosa HTRAD SUD – 2 janvier 2023

Michel LA ROSA,

HTRAD SUD

EOULX 04120 CASTELLANE,

07 84 96 29 59 - 06 60 32 10 39 - htradesud@gmail.com.

Monsieur LA ROSA est le premier éco artisan du territoire.

Il est très investi localement. Il a demandé au maire de Castellane l'accès à une salle pour organiser des temps de communication et de formation à destination des artisans locaux. Sa demande reste sans succès à ce jour.

Selon lui, il y a trop peu d'artisans locaux formés aux matériaux écologiques et aux techniques de poses qui en découlent. Ce qui empêche leur formation, c'est le manque de connaissance des dispositifs et l'importance de l'investissement administratifs et financier que nécessitent une labellisation ou le montage des dossiers de demandes de subventions de type CEE ou Ma Prime Rénov'.

Seules les entreprises mandataires suffisamment structurées sont capables de faire les demandes de subvention à la place des propriétaires et de supporter financièrement le décalage entre la réalisation des travaux et le versement des aides. Les petits artisans qui se lancent dans ce type de démarche se retrouvent en difficultés.

Une majorité d'artisans locaux préfèrent conserver leurs méthodes de travail habituelles en utilisant des matériaux de moindre qualité et faire des réductions sur les devis plutôt que d'investir 30% de leur temps dans de la formation à de nouvelles techniques et des labellisations.

Pourtant, selon lui, il y a suffisamment de logements à rénover même uniquement pour les résidences principales, ce qui permettrait de structurer un réseau entre artisans, fournisseurs/fabricants et bureau d'étude.

Les démarches administratives, les dispositifs et les labellisations sont de plus en plus complexes et évoluent en permanence

Les solutions qu'il est possible d'envisager :

- Créer des événements pour intéresser les artisans locaux aux dispositifs et aux formations,
- Proposer des formations locales pour la labélisation RGE et pour les techniques métiers spécifiques,
- Mettre en relation les propriétaires souhaitant réaliser des travaux avec les artisans compétents et faciliter les démarches administratives pour l'obtention des aides.

Relevé de tendance de l'entretien avec la FF BTP – 6 janvier 2023

ACCIAI Bruno, Secrétaire général - acciaiB@d04.ffbatiment.fr

HEYRIES Aurélie, Assistante de Gestion - heyriesa@d04.ffbatiment.fr

Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics des Alpes de Haute-Provence

L'antenne départementale de la FFBTP est à l'écoute de la collectivité pour les soutenir dans la mobilisation de leur réseau d'adhérents.

Pour la FFBTP il serait intéressant que la CC APV réunisse l'ensemble des fédérations pour développer leur partenariat dans le cadre du futur dispositif de type OPAH

Leur perception du tissu professionnel de la CCAPV :

- 90% des entreprises du département comptent moins de 5 salariés (TPE/PME)
- Le territoire de la CC APV totalise à peine 20 entreprises labellisées éco-artisans
- Les entreprises dans les territoires limitrophes travaillent peu sur la CC APV.
- Si les clients n'expriment pas le souhait d'engager des travaux d'éco rénovation, la majorité des artisans locaux ne l'inclue pas dans leur prestation.
- Les professionnels préfèrent offrir une remise sur leur devis que d'investir dans la formation RGE pour compenser la non éligibilité aux aides Anah.
- Les fournisseurs de matériaux de la CC APV sont tous affiliés à des réseaux nationaux. En cas de demande, ils ne rencontrent donc aucune difficultés d'approvisionnement pour des éco matériau.
- Les entreprises locales connaissent des difficultés à recruter et donc à maintenir leur niveau d'activité. Les secteurs les plus touchés sont la plomberie et l'électricité.

- **Dans le cas d'une augmentation de la demande, le tissu local d'artisans ne suffira pas.** Il faut encourager les professionnels de Manosque, de Digne et du 06 à venir travailler sur la CCAPV.

Les leviers pour mobiliser le réseau de professionnels :

- Développer le partenariat entre la CC APV et la FFBTP. Monsieur Acciaï a mentionné les exemples des OPAH de Digne et Sisteron avec lesquelles la fédération a déployé des actions de communication et de formation. Le cadre opérationnel permet de mieux capter les artisans pour des formations.
- Convier les professionnels du territoire et des communes limitrophes à une présentation du futur dispositif en amont de son déploiement (nombre de logements, thématiques de travaux aidées...) afin de susciter leur adhésion et les inciter à se former.
- Communiquer largement sur les futures aides à la rénovation. La FFBTP est favorable à des aides pour certains matériaux par exemple biosourcés. Ils savent qu'avec ce type d'aides, ils peuvent mobiliser les fournisseurs.
- Déployer des formations locales (exemples formations FFBTP : aides aux travaux nationales et locales, TVA 5.5%,...).

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 Une OPAH-RU, c'est quoi ? réalisation Villes Vivantes.....	4
Figure 2 Périmètre de l'étude, réalisation Villes Vivantes.....	5
Figure 3 finalité de l'étude, un dispositif opérationnel à l'échelle de tout le territoire, réalisation Villes Vivantes	7
Figure 4 Evolution démographique 2014-2019, source INSEE, réalisation Villes Vivantes	11
Figure 5 Solde migratoire et naturel 2014-2019 de la CC APV, source INSEE, réalisation Villes Vivantes	12
Figure 6 Solde migratoire 2014-2019, source INSEE , réalisation Villes Vivantes	12
Figure 7 Flux domicile-travail, source INSEE 2019, réalisation Villes Vivantes	14
Figure 8 Evolution de la taille moyenne des ménages de la CC APV, source Insee, réalisation Villes Vivantes	14
Figure 9 Répartition des typologies de ménages de la CCAPV, source Insee, réalisation Villes Vivantes	15
Figure 10 Répartition de la taille des ménages et des typologies des résidences principales, source Insee.....	15
Figure 11 Détail de la taille des ménages en fonction de la typologie des logements, source Insee,	16
Figure 12 Satut d'occupation des logements, source DGFIP fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes	17

Figure 13 Construction de logements versus mutation dans l'ancien, source fichiers fonciers 2020,.....	18
Figure 14 Evolution du prix médian au m ² des ventes dans l'existant, source DV3F 2021, réalisation Villes Vivantes	18
Figure 15 Occupation des logements après-vente, source DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes	19
Figure 16 Répartition par décile des prix au m ² en fonction des statuts d'occupation après-vente, sources DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes..	20
Figure 17 Carte des ventes d'1 logement existant en fonction des prix au m ² , source DV3F, réalisation Villes Vivantes	20
Figure 18 Castellane, carte des ventes d'1 logement existant en fonction des prix au m ² , source DV3F, réalisation Villes Vivantes	21
Figure 19 Carte des entreprises RGE, source ADEME 2022, réalisation Villes Vivantes	23
Figure 20 Capacité d'acquisition d'un couple sans enfant médian, source Insee filosofi 2019, réalisation Villes Vivantes	25
Figure 21 Marché dans l'existant accessible au couple médian, sources DV3F 2021 et fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes.....	26
Figure 22 Carte des statuts d'occupation des logements à Saint-André-les-Alpes, source fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes.....	27
Figure 23 Approche de l'offre locative touristique type RBNB, source airdna.com, réalisation Villes Vivantes	27
Figure 24 Taux de pauvreté en fonction du statut d'occupation des résidences principales, source Insee 2019, réalisation Villes Vivantes.....	28
Figure 25 Niveaux de loyers dans le parc privé permanent, source meilleurs agents, réalisation Villes Vivantes	28
Figure 26 Simulation de loyers conventionnés et de déficit par rapport au loyer libre, Source Loc'Avantage, réalisation Villes Vivantes.....	29
Figure 27 DPE géolocalisés à l'échelle de la CC APV, source ADEME, réalisation Villes Vivantes.....	30
Figure 28 Taux de passoires énergétiques par commune, source DPE redressés et fichier détail logement Insee école des Mines, réalisation Villes Vivantes.....	31
Figure 29 Estimation de la part de ménages éligibles aux aides de l'Anah, source Insee 2019, réalisation Villes Vivantes	32
Figure 30 Plafonds de ressources Anah pour les propriétaires occupants en 2023, source Anah	32
Figure 31 Localisation et évolution de la population de 65 ans et plus de la CCAPV, source Insee données carroyées 2015 et recensement 2013-2018, réalisation Villes Vivantes.....	33
Figure 32 Le parc des copropriétés de la CC APV , source fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes	34
Figure 33 Carte de localisation des copropriétés à Allos, source Fichiers fonciers 2020, réalisation Villes Vivantes	35

Figure 34 Statuts d'occupation de la copropriété 11 route nationale à Castellane présentant un arrêté relevant du code de la santé publique, sources RIC et fichiers fonciers, réalisation Villes Vivantes.....	36
Figure 35 Statuts d'occupation de la copropriété le Visitandine à Castellane présentant un arrêté de péril, sources RIC et fichiers fonciers, réalisation Villes Vivantes.....	36
Figure 36 Bilan du suivi des copropriétés dans le cadre de l'OPAH de Castellane, source Bilan OPAH 2022.....	37
Figure 37 Statut d'occupation des logements dont l'état d'entretien est déclaré médiocre ou mauvais, source fichiers fonciers, réalisation villes Vivantes	38
Figure 38 Part et localisation des logements inoccupés en fonction de la durée de la vacance, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes	40
Figure 39 Répartition des logements inoccupés en fonction de la durée de la vacance dans les communes PVD, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes	41
Figure 40 Cœur de ville d'Annot, superposition des vacants depuis plus de 5 ans et des immeubles déclarés dans un mauvais état d'entretien, source Fichiers Fonciers, réalisation Villes Vivantes	41
Figure 41 Volume de signalements et de procédures enregistrées par le PDLHI 04,	43
Figure 42 Historique des arrêtés préfectoraux, source DDT - PDLHI 04.....	44
Figure 43 îlot de la salle de la culture à Barrême.....	45