

Copil Logement

Mardi 7 juillet 2026

Mardi



Ordre du jour

1. Point d'étape du plan d'actions
 - a. Observatoire du logement (DDT)
 - b. Le guide aides locales (AR HLM)
 - c. Le logement des seniors (CD05)
 - d. Le logement pour les actifs (ADDET)
 - e. Étude foncière (CD05)
2. Logements communaux
 - a. Les financements (Etat, Département, Banque Des Territoires)
 - b. Expérimentation (CAUE)
3. Service Public de la Rénovation de l'Habitat (CD05)
 - a. Bilan 2025
 - b. Présentation Volet 3



1. Point d'étape du plan d'actions

a. Observatoire du logement

DDT 05



Observatoire du Logement des Hautes-Alpes

Comité de pilotage

07 juillet 2026



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ordre du jour

1. Les grandes lignes de la démarche
2. Un outil d'information
3. Les éléments à retenir

OBSERVATOIRE DU LOGEMENT DES HAUTES-ALPES

Édition 2025



Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes
Agence d'urbanisme du Pays d'Aix - Durance
Février 2025

PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES
Christophe
Bouillon
Président

aupa
Association
d'Urbanisme
du Pays d'Aix - Durance

Les grandes lignes de la démarche

Objectifs et missions de l'observatoire

Poursuivre le travail initié par le **poster**

Constituer un outil d'aide dans la définition d'une **stratégie et d'actions en découlant**

Disposer d'un **observatoire** pour connaître et **suivre dans le temps l'offre et la demande en logement**

Accompagner les politiques de **développement du logement** et d'amélioration des **conditions de vie des habitants**

Une inscription dans la durée

Les grandes lignes de la démarche

Les principales missions de l'Observatoire du logement des Hautes-Alpes

Structurer l'observatoire selon les **3 axes de travail** de la **stratégie logement** portée par le Préfet et le Conseil Départemental ;

1. **Développer le logement permanent**
2. **Rénover les logements**
3. **Offrir des logements aux publics spécifiques**

Concevoir l'observatoire comme un **outil évolutif** ayant vocation à s'enrichir au fil du temps

Un outil d'information

CA Gap-
Tallard-
Durance

CC
Buëch-
Dévoluy

CC
Champsaur-
Valgaudemar

CC du
Briançonnais

CC du
Guillestrois et
du Queyras

CC du
Pays des
Écrins

CC du
Sisteronais-
Buëch

CC Serre-
Ponçon

CC Serre-
Ponçon Val
d'Avance

Cette première édition présente successivement :

- ✓ Le portrait des habitants et le profil des logements du département ;
- ✓ La question centrale du logement permanent dans le parc social et privé ;
- ✓ Le sujet majeur de la rénovation du parc de logement ;
- ✓ L'offre du logement aux publics spécifiques.

Quelques faits concrets et prochains chantiers qui vont en découler :

- ✓ Un outil d'observation au service des acteurs du logement et des décideurs ;
- ✓ Un intérêt confirmé par les partenaires ;
- ✓ Une nécessité de définir collectivement la suite à cette démarche d'observation et d'analyse en explorant des champs peu documentés en termes de statistiques (ex : travailleurs saisonniers, jeunes, seniors ...).



Les éléments à retenir

- Les **résidences principales** sont **légèrement majoritaires** (53%)
- **Part importante de résidences secondaires** au niveau départemental (38,5%)
- **Diminution** du nombre de logements vacants (8,5%) ces dernières années qui confirme **une tension sur le marché du logement**
- **3 000 logements** construits en 4 ans entre 2019 et 2022

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

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

Structure du parc de logements (FILOCOM 2022)

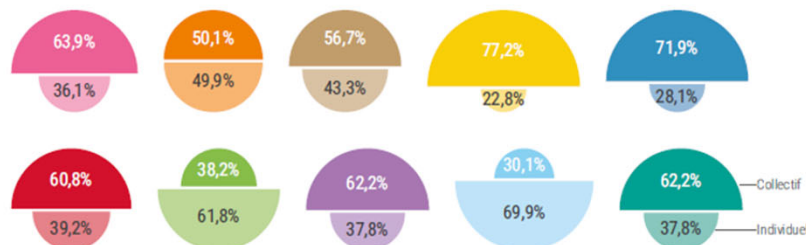
EPCI	2022	Taux de croissance du parc de logements 2019-2022
CA Gap-Tallard-Durance	29 545	3,2%
CC Buëch-Dévoluy	10 282	4,0%
CC Champsaur-Valgaudemar	14 959	1,9%
CC du Briançonnais	26 396	2,3%
CC du Guillevois et du Queyras	15 222	0,6%
CC du Pays des Écrins	8 630	2,3%
CC du Sisteronais-Buëch	18 629	1,5%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

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

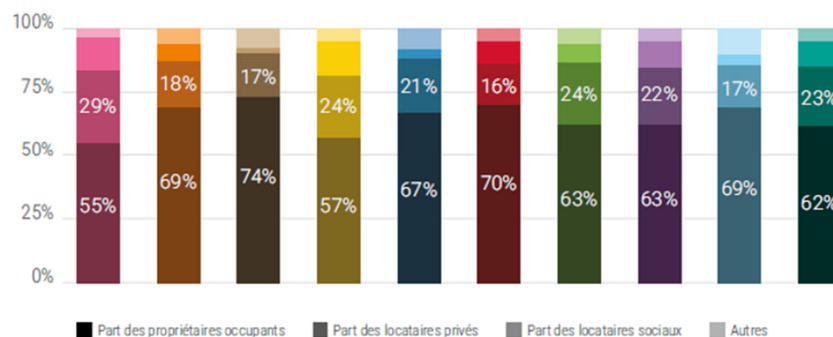
Les éléments à retenir



- Les logements sont majoritairement de **type collectif** et **plutôt grands** (taille moyenne de 72 m²)
- 75 % des logements du département sont **très énergivores** (étiquette de performance énergétique de E à G)
- Les logements permanents sont **majoritairement (62 %) occupés par leurs propriétaires**.



Répartition individuel/collectif (FILOCOM 2022)

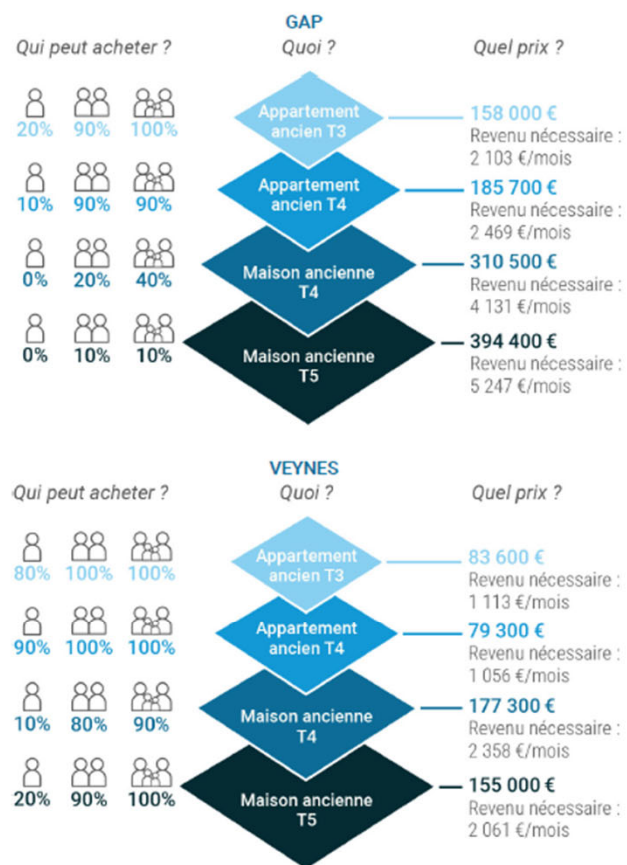


Répartition des statuts d'occupation par EPCI (FILOCOM 2022)

Les éléments à retenir

- La **taille de ménages** est en baisse avec en moyenne **2 personnes par logement** permanent
- Un tiers (34 %) des habitants du département à **plus de 60 ans**
- **Des loyers (hors charge)** dans le parc privé qui s'échelonnent entre **9 et 12 €/m²** pour les communes centre des territoires
- 90% des **couples avec enfants** peuvent **acquérir un appartement T4** dans l'ancien sur **Gap** ou **une maison ancienne T4** sur **Veynes**

Que peuvent acheter les ménages de Gap et de Veynes ?



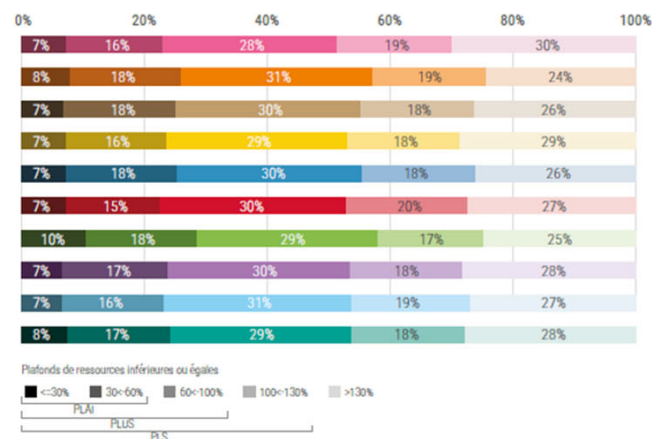
Simulation : Apport (10%), Taux d'intérêt (3,35% - Janvier 2026) et durée de l'emprunt (25 ans), revenus disponibles des ménages de Gap et de Veynes.
 Via : <https://www.lafinancepourtous.com/outils/calculateurs/calculateur-de-credit-immobilier/>
 Sources : Filosofi 2021, DV3F 2023, Financepourtous.com

Les éléments à retenir



- Il existe un peu plus de 8 000 logements sociaux dans les Hautes-Alpes

- Plus de la moitié (54%) des ménages ont **des revenus modestes** qui leur donnent potentiellement accès au **logement social "classique"** (type PLUS).



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

- La **demande est en hausse** sur le logement social avec plus de 3 500 demandes fin 2024.

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

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



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance

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

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

1. Point d'étape du plan d'actions

b. Le guide des aides locales

Présentation AR HLM reportée au prochain COPIL



1. Point d'étape du plan d'actions

c. Le logement des seniors

CD 05

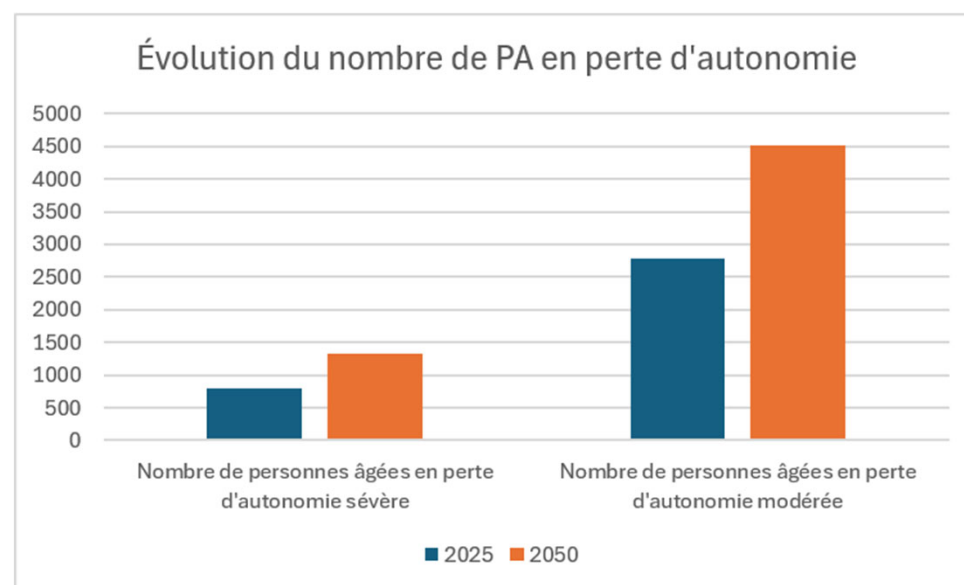


Adapter le logement au défi du vieillissement dans les Hautes-Alpes

À l'horizon 2050, on anticipe :

- **Une hausse de 68 %** du nombre de personnes âgées en **perte d'autonomie sévère**, soit 1 327 personnes au lieu de 786 en 2025
- **Une hausse de 62 %** du nombre de personnes âgées en **perte d'autonomie modérée**, soit 4 521 personnes au lieu de 2 786 en 2025

Et parmi elles, **une hausse du nombre de personnes handicapées vieillissantes**, dont les besoins d'accompagnement sont spécifiques.



Développer l'habitat alternatif et le soutien à domicile

Pour faire face à ce choc démographique, le Département et l'ARS se mobilisent pour anticiper la transformation de l'offre d'hébergement en faveur des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées vieillissantes :

L'habitat alternatif

Entre rester seul à son domicile ou vivre en EHPAD, des solutions intermédiaires existent et devront être développées :

- Résidences autonomie
- Habitat inclusif, partagé ou accompagné
- Résidences-services
- Logements-foyers
- Accueil familial social
- Etc.

Le soutien à domicile

Pour les personnes âgées en perte d'autonomie modérée qui souhaitent rester à domicile, il faudra

- Des services d'aide à domicile et de soins infirmiers suffisants
- Des aides à l'adaptation du logement



Les habitats alternatifs et inclusifs dans les Hautes-Alpes



PROJETS HABITAT INCLUSIF ET PROJETS HABITAT ALTERNATIF - DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES - PROGRAMMATION 2026

HABITAT INCLUSIF



Nombre de personnes bénéficiant d'une aide à la vie partagée (AVP)



6 Projets ouverts et 39 AVP



1 Projet annulé pour 16 AVP

PROGRAMMATION DES OUVERTURES



2025



2026



2027

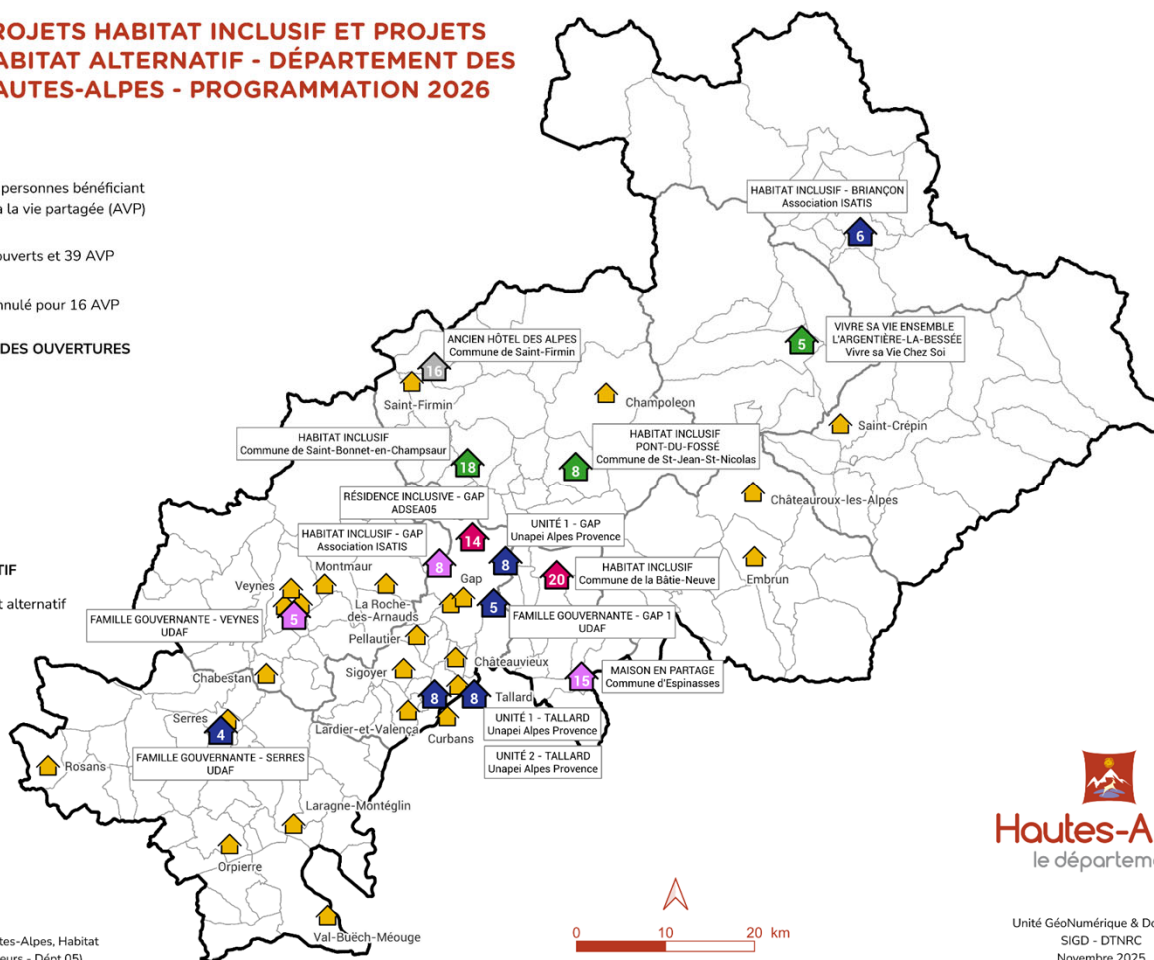


2028

HABITAT ALTERNATIF



Projet Habitat alternatif



Source : Département des Hautes-Alpes, Habitat inclusif (Conférence des Financeurs - Dépt 05)


Hautes-Alpes
le département

Unité Géonumérique & Données
SIGD - DTNRC
Novembre 2025

Les autres projets ou dispositifs

- En 2026 : une nouvelle résidence autonomie « Arborescence » de 60 places à Gap
- Développement des projets de « Veille bienveillante » de l'OPH 05 en partenariat avec la fédération ADMR (une dizaine de projets en cours)
- Accompagnement du Département et de l'État pour l'adaptation des logements (prestations PCH et APA, Ma Prime Adapt...)
- Projet de développement de la Cohabitation intergénérationnelle



1. Point d'étape du plan d'actions

d. Le logement pour les actifs

ADDET



COFIL LOGEMENT DEPARTEMENTAL

Le logement pour les actifs par les employeurs 7 juillet 2026

**Fabien HAREL, responsable économie ADDET
chef de projet Territoire d'Industrie**





Hautes-Alpes 5 filières clés

- Bâtiment et Travaux Publics
- Agroalimentaire
- Aéronautique
- Plantes à Parfums Aromatiques et Médicinales
- Energies Renouvelables

Un plan d'actions en 4 axes



INNOVATION



**TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**



COMPÉTENCES



FONCIER



Démarche animée
par un binôme
élu-acteur industriel
appuyé par
un chef de projet

LOCAL



Co-pilotage Etat-Région
pour coordonner
la démarche, définir
les orientations
stratégiques, valider
et suivre les travaux

RÉGIONAL



Suivi de la coordination
de l'offre de services
et du déploiement
opérationnel des
engagements pris
par l'État et les opérateurs
partenaires

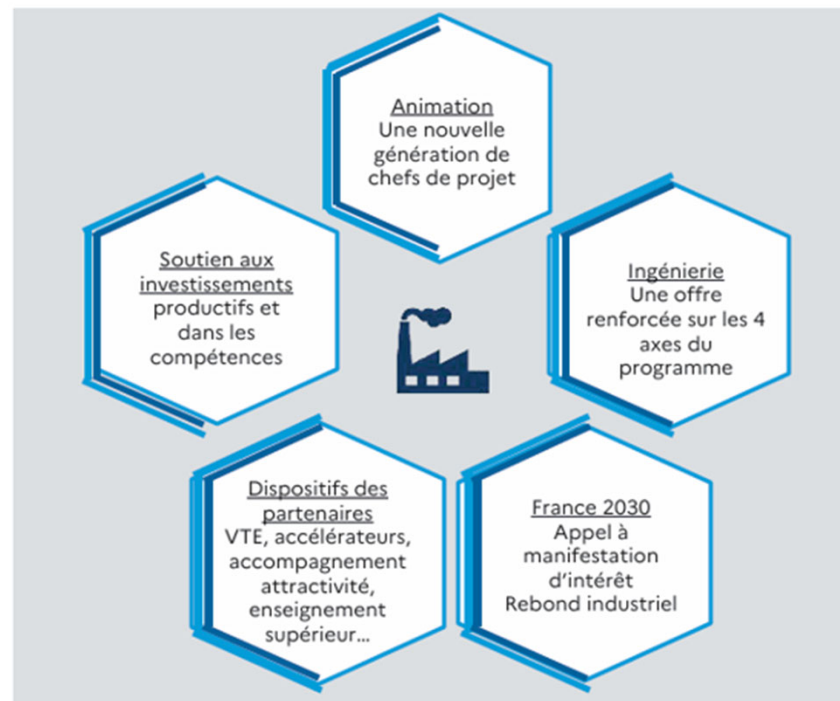
NATIONAL

Binôme

Industriel : Nicolas CHABRAND

Elue : Chantal EYMEOUD

Bouquet de services



**Pôle
emploi.fr**

bpifrance

ActionLogement 



Ensemble de 70 logements en R+2, en bois et béton,
certifié NF habitat HQE.

⇒ 63 T1 de 18 m²,

⇒ 7 logements PMR de type T1 bis de 23 m²

⇒ 1 T3 de 63 m².

Locations : entre un mois et un an

Accompagnement : Action logement

543 € pour un T1

694 € pour un T1 bis, électricité, eau chaude et mobilier compris.



Dans l'agglomération d'Annecy, une résidence créée pour accueillir des salariés de l'industrie

70 logements réservés aux salariés de l'industrie - ouverture en septembre, à Meythet, commune déléguée d'Annecy.

Opération, développée dans le cadre de Territoires d'industrie, née d'une demande des entreprises par le biais du Medef, prise en main par le monde politique.

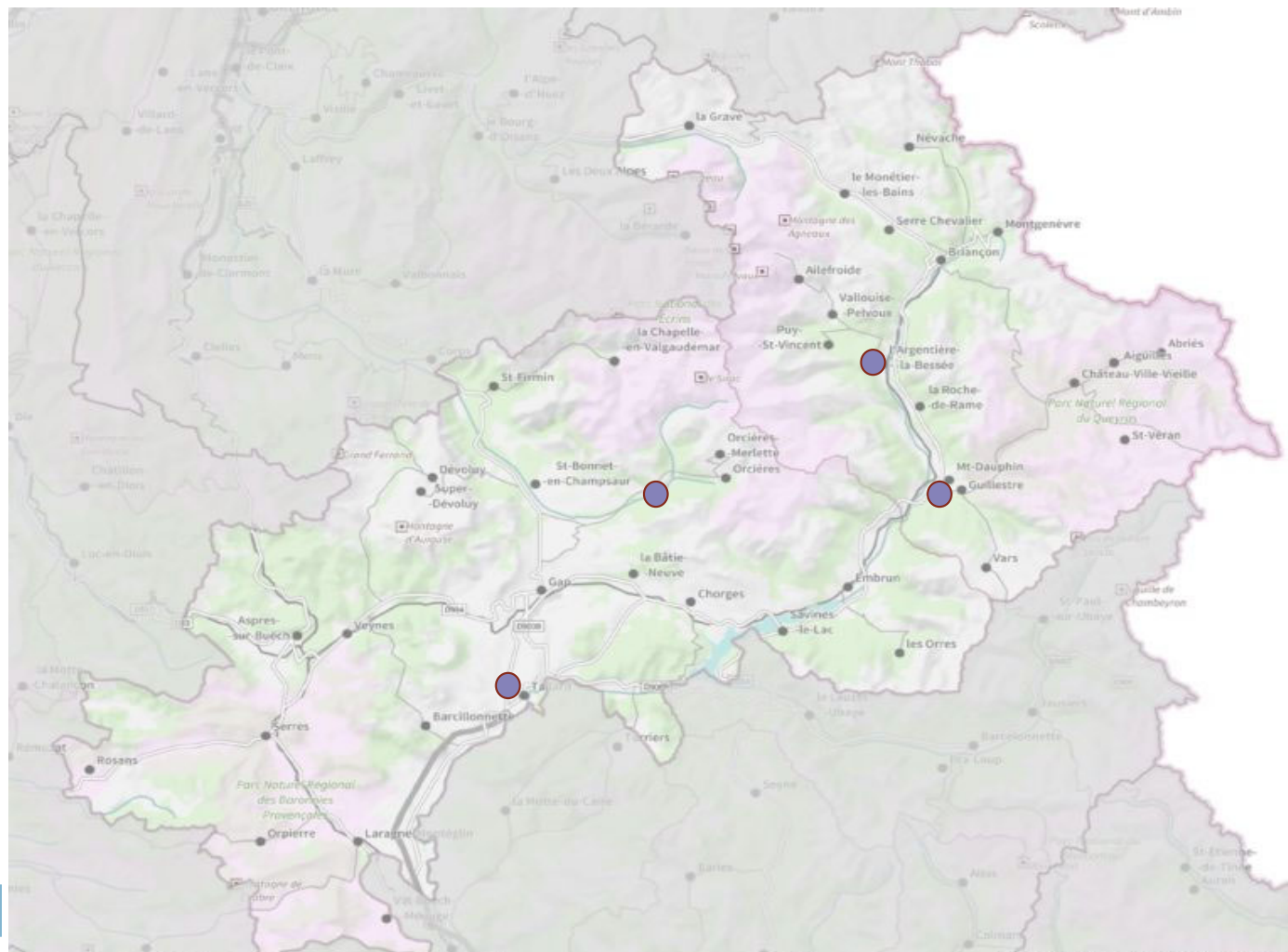
Terrain mis à disposition par la Ville d'Annecy

Subventions :

- Etat
- Département de Haute-Savoie
- Grand Annecy
- Action Logement
- Fonds propres du maître d'ouvrage 3F Résidences

Coût de l'opération : **4,9 M€ HT**

Perspectives



L'Argentière-la-Bessée :

Sites : friche industrielle des
Fonderies et Aciéries de Provence et
Maison Planche (plus de 20 000 m²)
Cible : filière BTP et opportunité JO
2030

Guillestre :

Site : foncier de 2 000 m² (proche
gendarmerie)
Cible : agroalimentaire, BTP

Tallard :

Site : à définir
Cible : aéronautique et
agroalimentaire

Saint-Léger-les-Mélèzes :

Site : friche de l'ancienne piscine
olympique restructurée. 3 000 m²
Cible : agroalimentaire, BTP



01 LE GROUPE ACTION LOGEMENT

LE GROUPE ACTION LOGEMENT



ACTION LOGEMENT, UN ACTEUR UNIQUE, RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



VISION

Faciliter l'accès
au **logement**
pour favoriser
l'**emploi**



MISSIONS

Proposer des
aides et **services**
pour
accompagner les
salariés

Construire et
financer des
logements
sociaux et
intermédiaires



IMPLANTATION

Des **directions**
régionales et
agences locales
implantées au cœur
des territoires

44 filiales
immobilières

EN FACILITANT **L'ACCÈS AU LOGEMENT**
POUR LES **SALARIÉS**,
LE GROUPE SOUTIENT **L'EMPLOI**
ET LA **PERFORMANCE DES ENTREPRISES**,
ET CONTRIBUE AU DÉVELOPPEMENT DE
L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET
À L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

LE GROUPE ACTION LOGEMENT



ACTION LOGEMENT EST PARTENAIRE
DE VOTRE **POLITIQUE D'ENTREPRISE**
ET RÉPOND À VOS **PROJETS ET BESOINS.**



Favoriser la
qualité de vie de
vos salariés et
agir sur leur
pouvoir d'achat

Facilitez leur **installation**
grâce à nos **aides à la**
location
Soutenez-les dans leur
projet d'acquisition
Contribuez à
l'amélioration de leur
habitat



Aider et sécuriser
vos **recrutements**

Attirez de **jeunes talents**
grâce à nos aides
spécifiques
Facilitez la **mobilité**
professionnelle de vos
salariés et candidats



Soutenir vos
salariés en
difficulté

Apportez une aide
personnalisée à vos
salariés fragilisés dans leur
accès ou maintien dans un
logement en leur proposant
un **service**
d'accompagnement
social

LE GROUPE ACTION LOGEMENT



CHIFFRES CLÉS 2025

LES RESSOURCES

3 966 M€ »  **1 773 M€**
de contribution
nette
des entreprises
(PEEC, PEAE et
PSEEC)



1 193 M€

de remboursements de
prêts consentis aux
ménages et aux
bailleurs

**&
1 000 M€**
d'émissions obligataires

L'ACTIVITÉ DE SERVICES



821 000
aides et services
attribués
dont



150 000
logements attribués

LES EMPLOIS

3 138 M€ »  **902 M€**
d'interventions
et aides auprès
des salariés
des entreprises



409 M€
de financements des
politiques publiques



1 827 M€
investis dans la
production de
logements abordables

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE*

Un patrimoine de **1 208 000 logements**
sociaux et intermédiaires.

45 900 logements mis en chantier

34 200 logements neufs livrés

41 600 agréments obtenus

43 filiales dédiées au logement social
et **1** filiale de logement intermédiaire

* Périmètre Action Logement Immobilier, ONV et Foncière Logement



02 ACCOMPAGNER VOS SALARIÉS...

Claudie Chalançon
Directrice de Territoire Pays d'Aix - Alpes du Sud
Action Logement Services
Direction Régionale
 Provence-Alpes-Côte-d'Azur/Corse
 06 14 65 53 09
 claudie.chalancon@actionlogement.fr

Estelle NEUVILLE
Responsable Développement et Suivi Logement
Action Logement Services
Placement locatif
 Provence-Alpes-Côte-d'Azur/Corse
 06 76 70 62 33
 estelle.neuville@actionlogement.fr

MARIE-HELENE BONNET
Chargée Relation Entreprises
Action Logement Services
 Provence-Alpes-Côte-d'Azur/Corse
 06 34 64 79 61
 mariehelene.bonnet@actionlogement.fr

TROUVER UN LOGEMENT ET/OU DÉMARRER DANS LA VIE ACTIVE

- **Une offre locative pour tous⁽¹⁾ !**
NOUVEAU ! Avec le **test d'orientation logement**, laissez-vous guider pour trouver votre logement : une solution durable ou temporaire, inférieure aux prix du marché, ou un logement social sous conditions de revenus.
- **Visale, une garantie 100 % gratuite** qui rassure votre propriétaire en couvrant les risques d'impayés de loyers et facilite ainsi votre accès au logement privé.
- **L'AVANCE LOCA-PASS[®], un prêt sans frais ni intérêt, jusqu'à 1 200 €,** pour financer le dépôt de garantie demandé à votre entrée dans les lieux.
- **L'AIDE MOBILI-JEUNE[®],** si vous êtes alternant, une subvention jusqu'à 100 € par mois pour alléger votre loyer.

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

- **Le conseil en financement et en accession** pour vous accompagner et vous conseiller, au regard des offres Action Logement, jusqu'à la concrétisation de votre projet d'achat.
- **Un prêt accession⁽²⁾ jusqu'à 30 000 €,** pour aider à l'achat de votre résidence principale : construction ou acquisition d'un logement neuf ou toute acquisition en accession sociale.

 Ces aides facilitent l'accès au logement des jeunes

(1) L'accès aux offres de logement et aux services d'accompagnement locatif proposés par Action Logement est strictement gratuit et ne peut pas faire l'objet d'une quelconque facturation ou rétribution. Par ailleurs, Action Logement n'établit et n'adresse aucun bon de visite aux candidats. Pour l'attribution d'un logement dans une résidence de logements temporaires, certains gestionnaires peuvent vous facturer des frais de dossiers mais ceux-ci sont détaillés et contractuels. En dehors de ce cas, si de l'argent vous est demandé, il s'agit d'une fraude que vous pouvez dénoncer à l'adresse fraude.als@actionlogement.fr

(2) L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

FINANCER DES TRAVAUX

Des prêts travaux jusqu'à 10 000 €, pour financer divers travaux réalisés par une entreprise dans votre résidence principale, dont vous êtes propriétaire : rénovation, amélioration de la performance énergétique, adaptation handicap

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

- **Le programme Action Cœur de Ville, des financements attractifs** pour des travaux d'amélioration ou de réhabilitation d'une maison ou d'un immeuble collectif en centre-ville.
- **L'offre complète et sécurisée Louer pour l'Emploi, un financement attractif jusqu'à 15 000 €,** pour rénover votre bien et des aides et services pour le louer facilement et sereinement.
- **La garantie Visale,** une sécurisation de vos revenus locatifs.

FAIRE FACE À UNE DIFFICULTÉ LOGEMENT

Le service accompagnement social, en cas de difficultés qui fragilisent votre accès ou maintien dans un logement. **Personnalisé, confidentiel et gratuit,** ce service propose des **solutions adaptées** : analyse de la situation, si besoin recherche d'aides financières, accompagnement administratif et budgétaire...

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Les aides et prêts Action Logement sont soumis à conditions et octroyés sous réserve de l'accord d'Action Logement Services. Ils sont disponibles dans la limite du montant maximal des enveloppes fixées par les réglementations en vigueur.

AVANCE LOCA-PASS[®], Visale et AIDE MOBILI-JEUNE[®] sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.

Nous sommes agréés par le Ministère de la Cohésion des Territoires et de l'Égalité du Territoire (MCTET) pour la mise en œuvre de l'Action Logement. Nous sommes agréés par le Ministère de la Cohésion des Territoires et de l'Égalité du Territoire (MCTET) pour la mise en œuvre de l'Action Logement. Nous sommes agréés par le Ministère de la Cohésion des Territoires et de l'Égalité du Territoire (MCTET) pour la mise en œuvre de l'Action Logement.

1. Point d'étape du plan d'actions

e. Étude foncière

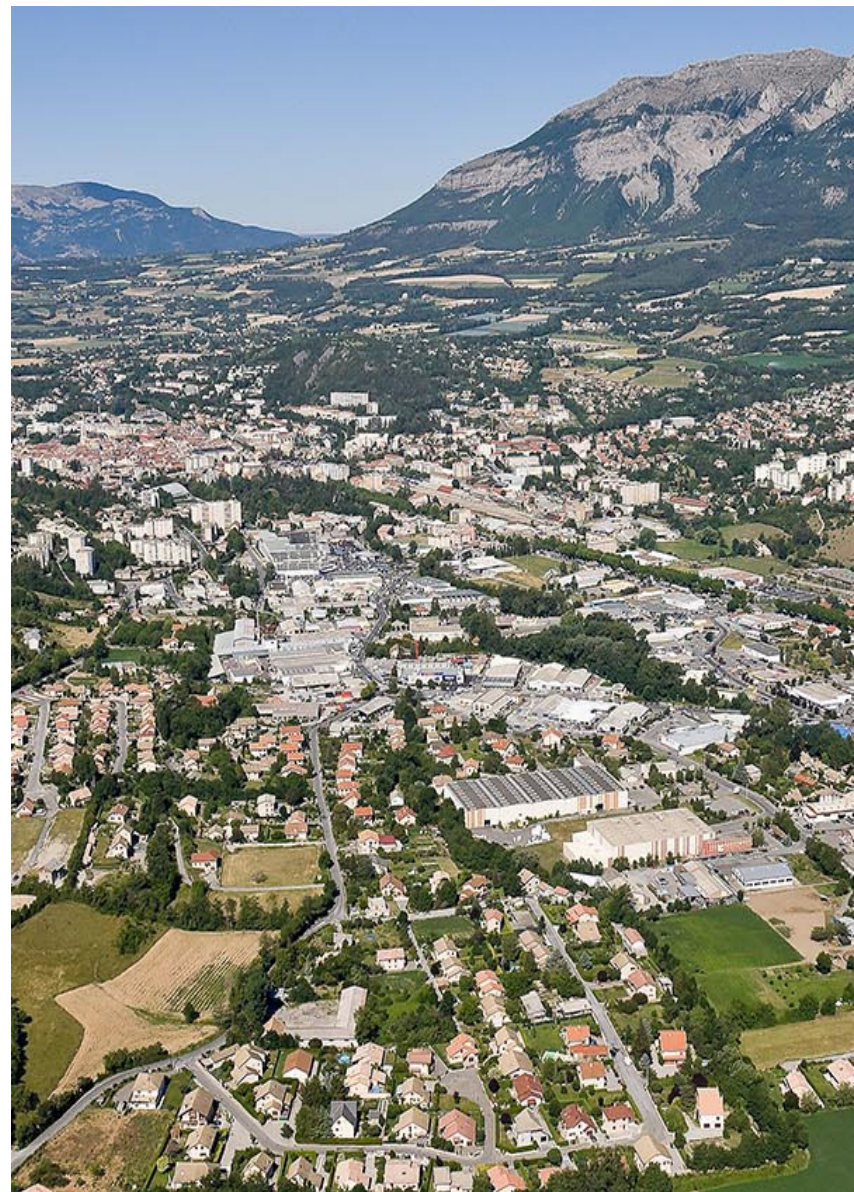
CD 05 / SCET



ETUDE D'OPPORTUNITÉ A LA CRÉATION
D'UNE STRUCTURE DE PORTAGE FONCIER
ET/OU IMMOBILIER DÉDIÉE A DES
PROJETS D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE
DU DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

SYNTHÈSE

2026





CONTEXTE ET DÉMARCHE

Un projet de foncière financé par l'État (Fonds Vert), la Banque des Territoire et le Département, copiloté par la Préfecture et le Conseil Départemental en deux phases :

1. Étude d'opportunité : Avril – Décembre 2025,
2. Phase de faisabilité : Janvier – Juin 2026.

Sur la base de l'état des lieux et du diagnostic de la stratégie foncière réalisés par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix et AATIKO.

01 | RAPPEL DU CONTEXTE

Le contexte présenté en phase 1 aboutit à un objectif de création de foncière

CONTEXTE ET DIAGNOSTIC PARTAGÉ :

Un marché du logement sous tension sur le territoire

- L'offre de logements abordables reste insuffisante et mal répartie selon les territoires.
- Le parc locatif social est concentré sur quelques secteurs, laissant des zones entières sans réponse adaptée

Une tension foncière forte, notamment dans les zones touristiques

- Les prix des logements poursuivent leur hausse.
- Le poids des résidences secondaires accentue la pression sur certains territoires. Dans les communes touristiques, les loyers dépassent la moyenne régionale.

Des besoins en logement en pleine évolution

- La construction neuve chute, freinée par la hausse des coûts de construction et des conditions d'emprunt dégradées.
- Le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages transforment les besoins.
- Un parc ancien et énergivore, générant des charges importantes.



UNE FONCIÈRE POUR RÉPONDRE À CES DÉFIS

Un levier pour faciliter et sécuriser l'accès au foncier

- Une structure pour permettre un accès facilité au foncier pour les organismes HLM du territoire et les promoteurs, avec pour objet d'identifier, négocier et acquérir du foncier, le mettre à disposition des organismes HLM et promoteurs pour construire du logement abordable (locatif et accession).
- Une **réponse complémentaire** aux dispositifs existants
- **Un modèle économique vertueux et soutenable :**
 - ✓ objectifs de production ambitieux
 - ✓ principe de péréquations entre typologies de produits différents
 - ✓ portage court, moyen et long terme
 - ✓ Appui sur les compétences des acteurs en présence

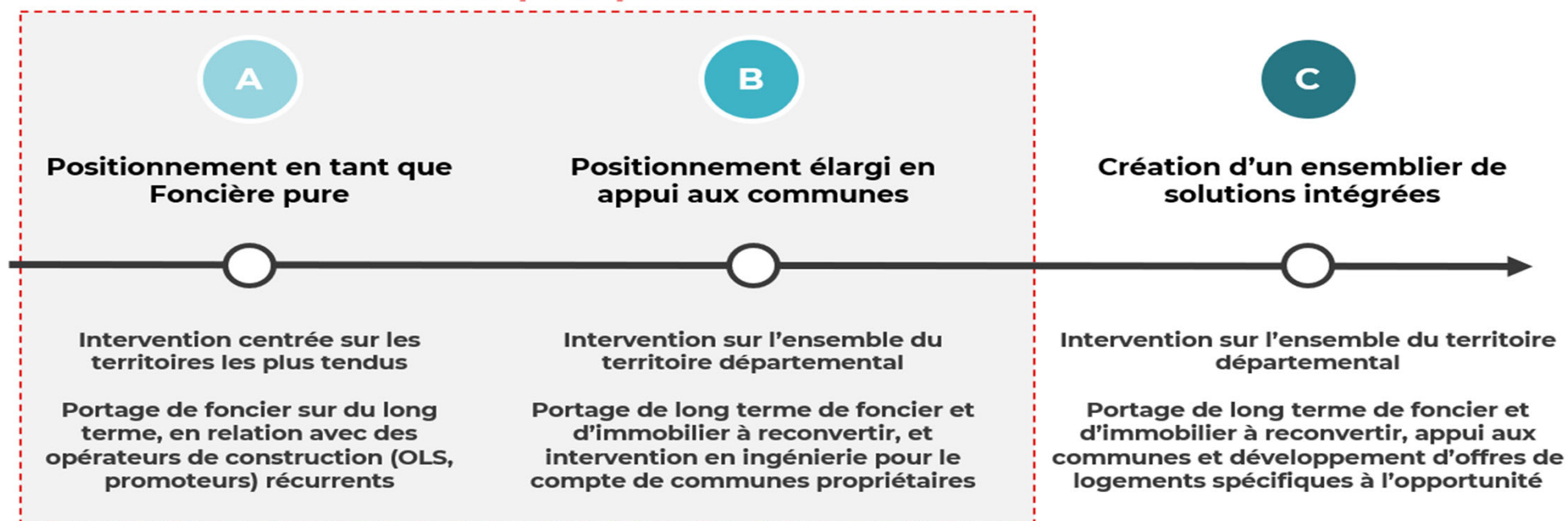


UN NOUVEAU LEVIER POUR ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, DONT LE PÉRIMÈTRE ET LES MODALITÉS D'INTERVENTION DOIVENT ÊTRE SÉCURISÉS ET PARTAGÉS POUR PERMETTRE SA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

01 | RAPPEL DES CONCLUSIONS DE LA PHASE 1

Les grands principes d'actions de la foncière présentée en phase 1

Les scénarios à creuser pour pousser la réflexion



02

CONCLUSIONS DES ENTRETIENS ET DES ANALYSES DES 18 PROJETS DE LA PHASE 2

Un contexte et des caractéristiques de projets qui pèsent sur le modèle économique de la foncière à modéliser



UN PORTEFEUILLE DE PROJET RÉDUIT

Un processus de sélection rigoureux a permis de collecter des données exploitables sur 9 projets

- Le fichier initial de recensement de la préfecture partagé à la SCET comportait 172 projets
- Une première sélection de 18 projets suffisamment engagés à été effectuée par la SCET
- Seules 9 communes ont répondu à nos sollicitations avec suffisamment de détail



UN PORTEFEUILLE DE PROJET À FORTE COMPOSANTE SOCIALE

Parmi ces 9 communes, 5 ont des projets comportant des logements sociaux

- Or, l'analyse juridique menée en phase 2 (voir ci-après) conclut qu'une foncière créée par le département ne pourrait pas porter de logements sociaux



UN FONCIER PEU ONÉREUX ET LE PLUS SOUVENT EN MAÎTRISE PUBLIQUE

Parmi ces 9 communes, 7 possèdent le foncier nécessaire au projet

- Or, un intérêt majeur d'une foncière de logement abordable est de porter et lisser la charge du foncier afin de réduire le coût de l'opération immobilière (et donc *in fine* du loyer ou de l'acquisition)
- Dans les cas où le foncier est détenu par un acteur privé, son acquisition ne représente que 5 à 10% maximum du coût de l'opération –



DES ACTEURS PRIVÉS PEU ENCLINS À SE MOBILISER

Ce sur l'ensemble des acteurs

- La fédération des promoteurs immobiliers, rencontrée en phase 2, rappelle que les projets de moins de 30 logements peinent à trouver un équilibre économique, ce qui explique la faible volonté des acteurs privés à s'y engager.

03 | CONTRAINTES ET POSSIBILITÉS JURIDIQUES IDENTIFIÉES SUR LE MODÈLE DE LA FONCIÈRE EN PHASE 2

La foncière pourrait, sous conditions, acquérir du patrimoine communal à l'euro symbolique ; elle ne pourrait pas cependant porter de logement social

La présente étude a permis d'éclairer les conditions juridiques de réalisation du projet et en particulier :

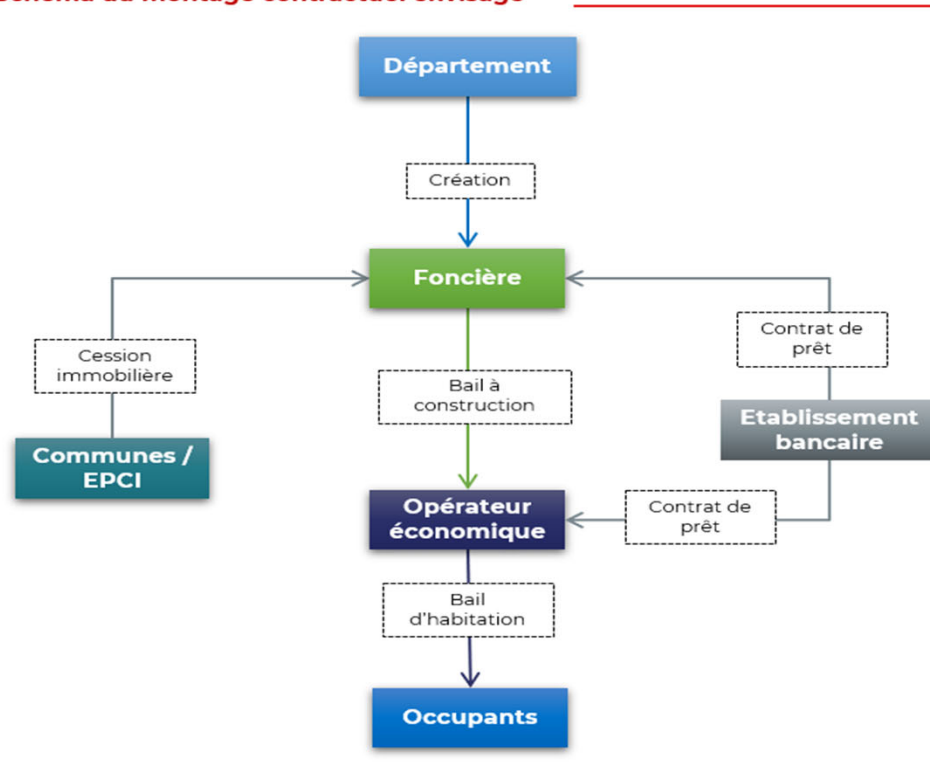
- **Les conditions tenant à la création d'une foncière :**

- **Le portefeuille projet envisagé ne permet pas de positionner sans risque la structure sur du logement social (risque de perte de l'agrément)**
- Possibilité pour le Département de s'associer à d'autres partenaires compétents sur le logement libre pour créer une SEM ou SCIC

- **Les conditions tenant à la contractualisation de la foncière avec les parties prenantes identifiées:**

- La capacité de la foncière à acquérir du patrimoine communal à prix réduit en présence d'un motif d'intérêt général et de contreparties suffisantes (construction de logements à prix abordables au profit des ménages du territoire)
- L'octroi d'un rabais sur le prix de cession pourrait s'inscrire dans les conditions des règles de minimis ou de l'arrêt Altmark si la carence de l'initiative privée à satisfaire le besoin de location d'immeuble à loyer préférentiel au profit d'une certaine catégorie de ménages devait être avérée.
- La conclusion de baux comportant des droits réels de gré à gré entre la foncière et l'opérateur économique est envisageable à condition que la foncière n'exerce aucune influence déterminante sur la conception ou la réalisation de logements lors de la conclusion des baux.
- La sécurisation du modèle économique de l'opérateur pourrait faire l'objet de garanties complémentaires compte tenu de l'incertitude quant au maintien des occupants potentiels sur la durée d'amortissement des investissements

Schéma du montage contractuel envisagé



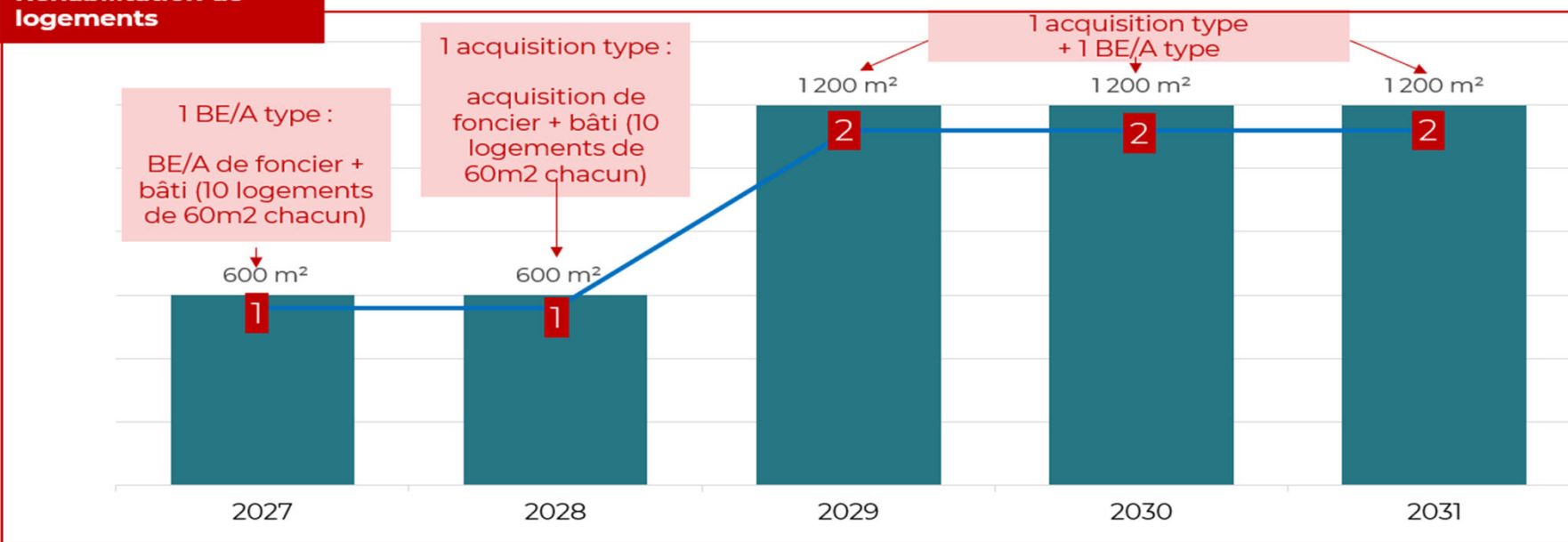
*Risque de perte d'agrément si la société gère moins de 1 500 logements sociaux et qu'elle n'a pas construit au moins 500 logements sociaux sur une période de dix ans

04

MODÉLISATION DE LA PHASE 2 : PORTEFEUILLE D'AFFAIRES DE LA FONCIÈRE

En l'absence de projets suffisamment avancés, portant sur des logements libres et à réaliser sur du foncier privé, nous avons modélisé une foncière qui acquerrait et réhabiliterait des « actifs types » ; elle réaliserait également des études d'ingénierie

Réhabilitation de logements



Ingénierie

Mission d'ingénierie de projet type – 15K€ HT (moyenne entre une étude d'opportunité à 10k€ et une étude d'opportunité + faisabilité plus technique à 20k€).
Hypothèse d'activité en nombre d'études vendues : 1 la 1^{ère} année, 2 la 2^e, 3 la 3^e, puis **4 études par an**

04

PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS SENSIBILISÉS

Ces « actifs types » diffèrent par le coût de la réhabilitation, le loyer qui sera facturé aux occupants ainsi que le taux de subvention d'investissement (pour la réhabilitation) que recevra la future foncière. : Dans cette modélisation, nous avons considéré 6 scénarios combinant ces différentes hypothèses

Description des scénarios

Le **scénario de base** présente des hypothèses proches des données observées sur les projets des communes du 05.

Un **scénario** évalue l'impact de l'amélioration de chacune des 3 hypothèses (coût de la réhabilitation, loyer cible, taux de subvention)

Enfin, deux **scénarios « global optimisé »** évaluent l'impact de l'amélioration des 3 hypothèses choisies avec 15 ou 25% de subventions

	Scénario de base	Scénario diminution du coût de réhabilitation	Scénario hausse loyer	Scénario subvention	Scénario optimisé n°1	Scénario optimisé n°2
Coût réhabilitation	2000 €/m2	1850	2000	2000	1850	1850
Loyer cible au m2*	10 €/m2/mois	10	11	10	11	11
% subvention d'investissement par actif	0%	0%	0%	15%	15%	25%

*NB : les loyers en zones rurales se situent entre 8 et 10€/m2 dans le département ; des loyers de 10 à 11€ se situent donc dans la tranche élevée.

Source : observatoire des territoires

04 | RÉSULTATS FINANCIERS DES SCÉNARIOS

Sur ces 6 scénarios, seul le scénario optimisé n°2 (coûts de 1850€/m2 de réhabilitation, loyer de 11€/m2, 25% de subvention d'investissement) permet d'obtenir des résultats financiers satisfaisants au niveau de la foncière

	Scénario de base	Scénario diminution du coût de réhabilitation	Scénario hausse loyer	Scénario subvention	Scénario optimisé n°1	Scénario optimisé n°2
Tri fonds propre	3,27%	3,55%	3,81%	3,71%	4,57%	5,34%
Pic négatif de trésorerie	-434 k€	-265 k€	-221 k€	-182 k€	-154 k€	-147k€
Nombre d'année de résultat net cumulé négatif	25	21	19	14	7	4

LE SCÉNARIO « CRÉATION DE FONCIÈRE DÉDIÉE » ENVISAGÉ EN PHASE 1 SEMBLE PEU PERTINENT, SAUF DANS LE SCÉNARIO OPTIMISÉ N°2

Ce dû à un contexte d'intervention contraint

- **Faible part d'acquisition du foncier dans l'investissement global**, notamment dans les opérations de construction (5-10% de l'investissement global au maximum)
- **Des coûts travaux élevés**
- **Dispositif d'aides à la pierre insuffisant à date**, qui empêche d'équilibrer les opérations par la subvention
- **Des objectifs de loyers modérés**, qui empêchent d'équilibrer le modèle par leur hausse

Ainsi qu'à un portefeuille d'activité limité

- Un portefeuille de projets recensés réduit et à forte composante sociale
- Or, impossibilité pour la foncière d'obtenir l'agrément social
- Difficulté de mobilisation d'opérateurs privés sur les petites opérations en question

→ Desquelles découlent des équilibres financiers dégradés sauf dans le scénario optimisé n°2 qui présente des loyers à 11€/m2 et un taux de subvention à la réhabilitation de 25%

UN AUTRE SCÉNARIO À EXPLORER : LA TRANSFORMATION DE L'OPH

Le département dispose d'un outil existant, en l'espèce **l'OPH05**.

Ce dernier s'est vu **récemment renforcé** d'une mission aménagement et de moyens humains (objectif de +25% à terme) permettant de traiter d'avantages de dossiers et de projets d'opérations.

Une transformation de l'OPH **en SCIC ou en SEM, accompagné de la création de filiales, d'une diversification et d'une recapitalisation**, permettrait de répondre aux objectifs principaux listés en fin de phase 1 (conduite de missions d'ingénierie, création de logements abordables, accès social à la propriété, rénovation et réhabilitation de bâti dégradés ...)

L'OPH05 dispose d'une forte capacité à mobiliser des fonds propres mais est engagée dans un programme de rénovation thermique d'environ 55% de son parc

PRÉSENTATION DE L'OPH 05

Forme juridique	Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) — Office Public de l'Habitat (OPH), rattaché au Conseil Départemental des Hautes-Alpes. Statut de droit public, sans capital social, sans possibilité d'ouvrir son actionnariat à des tiers.
Territoire	Hautes-Alpes (05) — 58 communes réparties entre des zones tendues (A et B en stations et villes centres) et C (villages, vallées) Premier et unique OPH du département , représentant 75 % du parc locatif social haut-alpin.
Activités	• Gestion locative sociale de ~6 000 logements conventionnés (99 % du parc), activité quasi-exclusive. • 758 équivalents-logements en structures collectives (EHPAD, résidences spécialisées) - gestion déléguée. • Construction neuve : 42M€ sont mobilisés sur 2026-2027, essentiellement à GAP, avec par exemple opération en cours de 50 logements + 1 100 m² de surfaces tertiaires sur l'avenue du Commandant Dumont. • Programme de rénovation thermique majeur engagé sur ~3 200 logements énergivores. • Propose des ventes de HLM ainsi que de la location-accession (PSLA) • Pas d'activité de syndic, de gestion pour compte de tiers, ni de logement locatif intermédiaire (LLI)
Effectifs	>100 salariés collaborateurs (Siège social à Gap, antenne décentralisée à Briançon)
Historique	• Epic depuis 2003 ; conseil d'administration stable depuis 2008 • Seul organisme de logement social ayant son siège dans le département - <u>Erilia</u> ayant son siège à Marseille, et le groupe 3F à Paris, et donc exempté de l'obligation de regroupement de la loi ELAN
Réussites / leviers de succès	• Engagement récent sur la rénovation thermique avec des lots DPE opérationnels depuis 2023-2024. • Première opération de développement significative depuis plusieurs années avec le projet Gap avenue du Commandant Dumont, qui intègre des surfaces tertiaires (commerces et bureaux) en plus du logement social • Une situation financière saine traduisant une forte capacité à mobiliser des fonds propres (jusqu'à 25% par projet), ce notamment dû aux retards pris par les opérations de rénovation récentes. NB : cette situation est récente : le rapport de l'ANCOLS sur les exercices 2018 à 2022 concluait à l'inverse à une faible CANF nette de l'OPH, avec un ratio d'autofinancement net HLM entre 3 et 8%, inférieurs aux moyennes françaises (10-12%)
Limites / points de vigilance	• Marché BTP local structurellement sous-dimensionné : consultations infructueuses récurrentes, insuffisance d'entreprises certifiées RGE sur le territoire • Statut EPIC bloquant pour la diversification : impossibilité d'exercer des activités commerciales annexes et l'ouverture du capital à des partenaires privés ou institutionnels — contrairement aux SCIC HLM ou ESH

Apports potentiels de la structure pour l'OPH05 : le statut de la « Maison pour tous » permet une diversification des activités et une ouverture de capital

LA MAISON POUR TOUS

Forme juridique	Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), coopérative immobilière d'HLM : portée par les salariés de la coopérative, les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative et les collectivités publiques et leurs groupements – 120M€ de capital social
Territoire	Jura
Activités	- Logement locatif social (12k logements actuellement et 492 LLS produits d'ici 2027 (PSP 2021 – 2027)) Accession sociale (PSLA, agrément OFS en cours pour répondre à des enjeux de territoire frontalier) (12% de l'activité) - Syndic de copropriété (en lien avec la vente de logements initialement, certifiée ISO pour étendre les cibles) (2000 lots) - Aménagement de type ZAC ; lotissement et opérations mixtes, régie Développement à venir sur le tourisme et les saisonniers via une structure SEM dédiée, avec le Conseil Départemental
Effectifs	200 collaborateurs (6 agences fixes + 1 agence mobile)
Historique	- Constitution par la fusion progressive de 7 structures en 10 ans Choix du statut coopératif pour permettre l'entrée au capital de nouveaux acteurs (groupe Arcade Vvv, communes) : apports de fonds et apports en industrie (ressources humaines et compétences mobilisables en cas de besoin)
Réussites / leviers de succès	- Entrée de nouveaux acteurs a permis de disposer de références sur des produits pour publics spécifique (seniors, saisonniers) Convention de remembrement signée avec l'Etat qui a permis de disposer de subventions (6M€) Implication des communes pour la commercialisation des opérations notamment et pour des apports de foncier
Limites / points de vigilance	- Logique financière de portage financier avec un seuil d'intervention à 12 pavillons, traitement au cas par cas en dessous pour répondre aux besoins - RH pour gérer les fusions et développement de nouvelles compétences

L'évolution/transformation de l'OPH peut s'effectuer de deux manières distinctes

Schéma A : Création d'une nouvelle SCIC HLM et apport/fusion de l'OPH**1. Définir un projet territorial clair :**

(regroupement, accession sociale, BRS, mutualisation, maintien d'un ancrage local, réponse à ELAN).

2. Réaliser un audit préalable : financier (dette, garanties d'emprunt, etc.), juridique (contrats, contentieux, conventions), RH (agents publics/fonctionnaires), réglementaire (ANCOLS, CUS, agréments).

3. Construire le sociétariat de la future SCIC HLM :

- 2 Associés obligatoires : bénéficiaires / usagers (locataires, copropriétaires, accédants à la propriété, etc.) + salariés ou producteurs de l'activité
- 1 Associé parmi : collectivités + OPH, associations, partenaires financiers, entreprise d'utilité sociale, etc..

4. Créer la SCIC HLM

Statuts, collèges de vote, capital, gouvernance coopérative, agrément HLM.

5. Délibérations politiques

Accord de la collectivité de rattachement sur i) entrée au capital ii) transfert du patrimoine iii) garanties d'emprunt iv) extinction de l'OPH.

6. Transfert d'actifs et dissolution de l'OPH**Prérequis indispensables**

- Motif stratégique fort (sinon coût > bénéfice)
- Partenaires institutionnels solides
- Acceptation politique du partage de gouvernance
- Solidité financière et réglementaire
- **Solution RH crédible pour les agents publics**

Points d'attention / risques

- **RH : fonctionnaires territoriaux et agents publics à reclasser/détacher.**
- Perte de contrôle exclusif de la collectivité.
- Montage juridique lourd et long
- Risque politique de perception comme "privatisation".
- Risque de gouvernance confuse si les frontières sont mal définies.

Schéma B : Maintien de l'OPH et création d'une SCIC HLM "satellite" (diversification)**1. Identifier une activité à externaliser/développer :**

accession sociale, BRS/OFS, production immobilière spécifique, etc.

2. Constituer les partenaires de la SCIC HLM :

- **2 Associés obligatoires :** bénéficiaires / usagers (locataires, copropriétaires, accédants à la propriété, etc.) + salariés ou producteurs de l'activité
- **1 Associé parmi :** collectivités + OPH, associations, partenaires financiers, entreprise d'utilité sociale, etc..

3. Créer la SCIC HLM

Statuts, collèges de vote, capital, gouvernance coopérative, agrément HLM.

4. Faire entrer l'OPH au capital et organiser les conventions entre structures.**Prérequis indispensables**

- Projet ciblé et économiquement identifiable
- Partenaires techniques/financiers crédibles
- Gouvernance claire entre OPH et SCIC
- Compatibilité réglementaire HLM

Points d'attention / risques

- Risque de doublon ou complexité organisationnelle.
- Nécessité de bien répartir les rôles entre OPH et SCIC.
- Risque de gouvernance confuse si les frontières sont mal définies.



CONCLUSION ET PERSPECTIVES

1. L'étude confirme l'intérêt de disposer d'un outil interventionniste pour accompagner la production de logements abordables :
 - Spécificité du territoire entre urbain et rural,
 - Réhabilitation, diversification et appui aux collectivités,
2. Des conditions de réussite qui ne sont pas réunies :
 - Portage foncier, acquisition rénovation, ingénierie,...
 - Diversification du portefeuille combinant logements sociaux, logements intermédiaires, accession sociale et projets de réhabilitation,
 - Un soutien public financier important pour compenser les loyers abordables,
3. Perspectives opérationnelles et pragmatiques :
 - Exploiter, développer et/ou transformer les outils existants (OPH05, Maison pour Tous,...)
 - Sécuriser les conditions juridiques, financières et de gouvernance dans l'idée d'ELAN 2,
 - Et donc ? Comment s'organise-t-on ?

2. Logements communaux

a. Les financements

Préfecture / CD05 / Banque des Territoires





**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



COPIL Logement du 7 juillet 2026

Focus sur la rénovation énergétique



COPIL logement

Introduction

Le logement communal : un actif stratégique à préserver

Le Fonds Vert : L'ambition et la performance

La DETR : l'outil de réhabilitation de proximité

Énergies et CEE : sécuriser les financements complémentaires

Exemple de plan de financement

Le logement communal : un actif stratégique à préserver

- **Le risque de vacance forcée:** La loi climat et résilience introduit une interdiction progressive de louer les « passoires thermiques » pour les logements classés G (2025), F (2028) et E (2034).
- **L'enjeu pour le budget et la vitalité des communes:** un logement non louable est une perte sèche de revenus. Une offre de logements performants renforce l'attractivité territoriale et le maintien de l'activité.
- **Le prérequis incontournable:** la réalisation d'un audit énergétique pour déterminer le scénario chiffré et le gain de performance réel.

Le Fonds Vert : l'ambition et la performance

- **La cible:** Bâtiments multi-logements ou rénovation d'ampleur.
- **L'exigence:** Atteinte de la classe C du DPE (seuil de confort) ou du niveau 1 du label BBC (seuil de haute performance).
- **Les dépenses financées:** Isolation (intérieure et extérieure), les menuiseries et la ventilation, système de chauffage et EnR (PAC, travaux de raccordement aux réseaux de chaleur) et travaux induits (désamiantage, éclairage performant, mise aux normes électrique).
- **Les interdits:** aucun financement pour des équipements utilisant les énergies fossiles ni pour les gestes isolés.

La DETR : l'outil de réhabilitation de proximité

- **La cible:** Logements communaux isolés, opérations complexes.
- **L'objectif:** Atteinte de la classe D minimum du DPE pour sécuriser le droit à louer en sortant du statut de « passoire thermique ».
- **La souplesse de l'outil:** permet de financer une réhabilitation globale incluant des dépenses non éligibles au fonds vert (type plomberie, accessibilité).
- **L'audit énergétique comme outil prospectif:** offre une comparaison entre différents scénarios (classe D, C ou supérieure) pour ajuster le niveau d'ambition aux réalités communales.

Énergies et CEE : sécuriser les financements complémentaires

- **L'ADEME : La complémentarité technique**

Le fonds chaleur permet de financer les systèmes d'énergie renouvelable (biomasse, géothermie, PAC).

- **Les Certificats d'économie d'énergie (CEE) : le levier privé pour alléger le reste à charge.**

Fonds privés versés par les opérateurs qui viennent contribuer à la part d'autofinancement.

Nécessité de mettre en concurrence les opérateurs avant toute signature de devis sur la base des éléments de l'audit énergétique.

Nécessité d'avoir recours à des artisans qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) dans leur domaine de compétence.

Rigueur technique dans la réalisation des devis.

Exemple de plan de financement avec passage en biomasse

- **Coût total du projet : 100 000 € HT**
Travaux : 85 000 €
Honoraires (Audit+BET+MOE) : 15 000 €
- **Sources de financement public : 80 000 €**
DETR/FONDS VERT : 30 000 € (30 %)
ADEME : 10 000 € (10 %)
Département : 30 000 € (30 %)
Région Sud : 10 000 € (10%)
- **Autofinancement : 20 000 €**
CEE : 5000 € (5%)
Fonds propres / Emprunt : 15 000 € (15%)



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

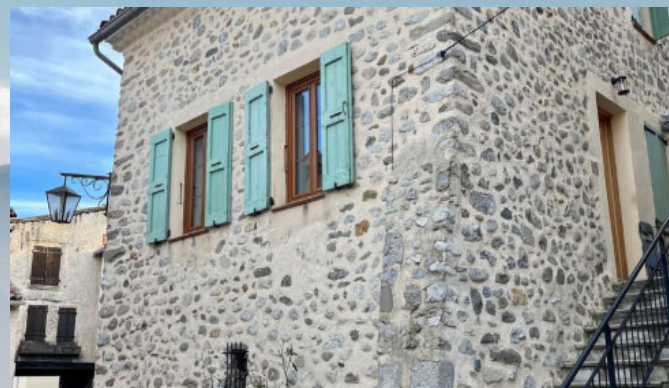
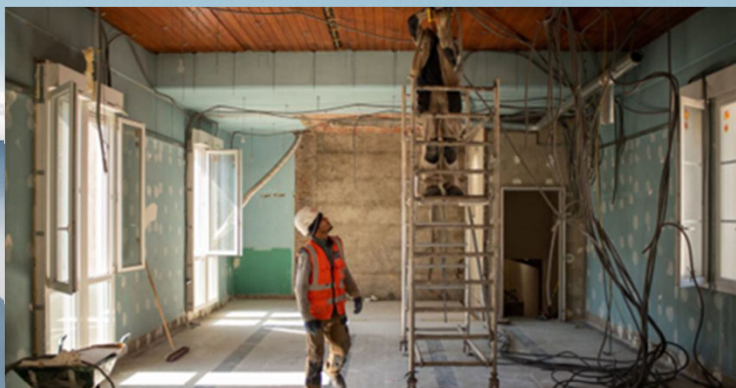
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Merci pour votre attention



L'accompagnement du Département des Hautes-Alpes en faveur des logements communaux



Les aides financières du Département pour les Communes

Dispositifs	Objectifs	Conditions	Montant de l'aide
Logements Communaux Communes de moins de 5 000 hbts	- Loger de jeunes ménages et familles - Une alternative à l'offre des bailleurs sociaux - Offrir des logements confortables et économiques pour leurs occupants	- Travaux de mise aux normes, de rénovation thermique, de rénovation globale, de restructuration, - Non éligible : la construction neuve - Prévoir modalités de gestion locative	- 50% maxi de la dépense subventionnable HT, plafonné à 50 000 €/ opération

Via IT05, les Communes adhérentes qui le souhaitent bénéficient d'un accompagnement : transition énergétique, ingénierie financière, aide à la sélection d'un maître d'œuvre, etc.



Exemples d'opérations soutenues par le Département

Réaménagement de 2 logements

Commune d'Arvieux

Contexte :

Situé au village de Brunissard, à proximité du musée de l'École, le bâtiment comprend deux logements vacants depuis plusieurs années. Leur état ne permettait pas leur mise en location, en raison notamment d'une installation électrique non conforme, d'une absence d'isolation et de sanitaires inadaptés. Afin de valoriser ce patrimoine et de répondre aux besoins en logement, la commune a décidé de procéder à leur réhabilitation complète.

Description : 1 studio et 1 T4

Les travaux :

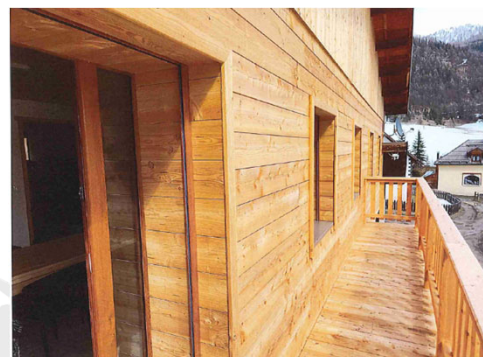
- Isolation par l'extérieur/laine de bois compressée (ép. 160 mm)
- Chauffage électrique par panneaux à inertie
- Menuiseries PVC double vitrages performants
- Électricité, plomberie, etc.

Coût des travaux : 150 000 € HT

Plan de financement :

État	45 000,00 €	soit	30 %
Région	30 000,00 €	soit	20 %
Département	45 000,00 €	soit	30 %
Autofinancement	30 000,00 €	soit	20 %

Après travaux



Exemples d'opérations soutenues par le Département

Réhabilitation de l'ancienne école de LUBAC Commune de Saint-Maurice-en-Valgaudemar

Contexte :

La commune a souhaité réhabiliter l'ancienne école de LUBAC en logement afin de valoriser son patrimoine immobilier et permettre l'installation d'une nouvelle famille. Le bâtiment inoccupé depuis plus de 30 ans, date du début du XXème siècle et a nécessité des travaux de restructuration ainsi que de rénovation énergétique.

Description : 1 logement T4 de 80 m2



Les travaux : accompagnement IT05 pour l'étude thermique

- Isolation des murs par l'intérieur
- Chaudière électrique, plancher chauffant hydraulique
- Changement des menuiseries
- Charpente, couverture
- Électricité, plomberie, etc.

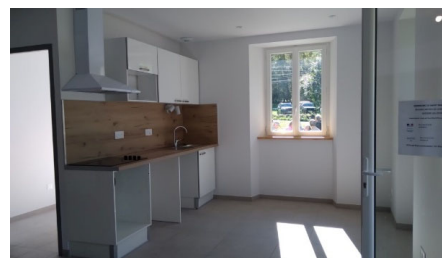
Coût des travaux : 273 845 € HT

Plan de financement :

État – DSIL-DETR	82 153,50 €	soit	30 %
Région	80 000,00 €	soit	29,21 %
Département	50 000,00 €	soit	18,26 %
Autofinancement	61 691,50 €	soit	22,53 %



Avant travaux



Après travaux



Exemples d'opérations soutenues par le Département

Réhabilitation du Presbytère – 3 logements (+ médiathèque)

Commune de Villar-Saint-Pancrace

Contexte :

L'ancien presbytère datant du XVIIIème siècle, est inoccupé depuis plus de trente ans. Il a fait l'objet d'une réhabilitation complète, accompagnée de travaux de rénovation énergétique ambitieux et exemplaires. Le projet a permis la création au cœur du village de trois logements à loyer modéré. Le rez-de-chaussée a, quant à lui, été aménagé pour accueillir la médiathèque. Cette opération a bénéficié d'un accompagnement dans le cadre du dispositif ACTEE et a été distinguée par le prix départemental de la réhabilitation de bâtiments publics.

Description : 2 logements T2 et 1 logement T3

Les travaux :

- Isolation des murs par l'intérieur
- Poêles à granulés dans chaque logement et radiateurs électriques
- Menuiseries bois et volets en mélèze
- Électricité, plomberie, etc.

ACTEE Action des Collectivités
Territoriales pour
l'Efficacité Énergétique

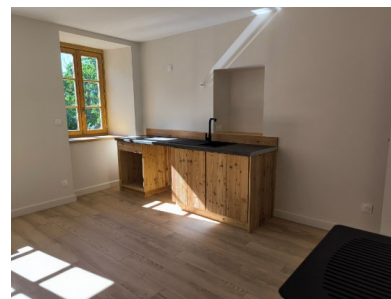
Coût des travaux : 713 259 € HT (dont 504 839 € pour les 3 logements)

Plan de financement :

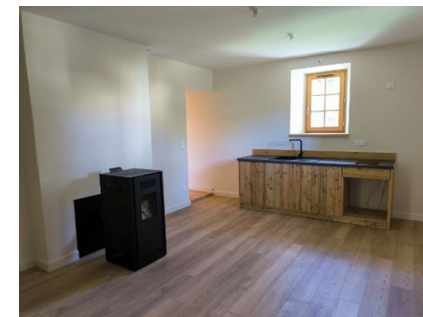
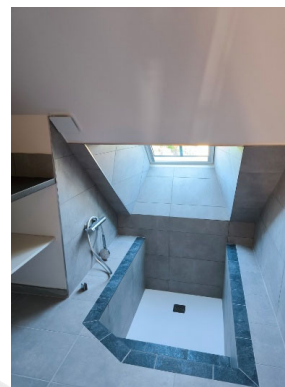
ÉTAT DSIL	132 238,22 €	soit	18,54 %
Région	169 541,66€	soit	23,77 %
Département ACTEE	11 000,00 €	soit	1,54 %
Département – logements communaux	42 384,20 €	soit	5,94 %
Communauté de Commune Briançonnais	96 789,24 €	soit	13,57 %
Autofinancement	261 305,68 €	soit	36,87 %



Avant travaux



Après
travaux





BANQUE des
TERRITOIRES



La Banque des Territoires, un partenaire de confiance aux cotés des élus

Vos besoins, nos solutions !

Mars 2026



Nous vous accompagnons dans le financement de l'habitat à destination de vos citoyens

Logement familial

Accompagnement en prêt des bailleurs sociaux pour la réalisation de logements

Construction / rénovation / acquisition-amélioration de logements ordinaires: prêts de 25 à 40 ans (exception si commune ACV ou PVD), en complément des subventions obtenues, pour financer le reste à charge de la commune

Construction / rénovation / acquisition-amélioration de logements sociaux si agrément de l'Etat (PLAI/PLUS/PLS): prêts de 15 à 40 ans pour le bâti, 50 ans pour le foncier, de 5 à 35 ans pour la réhabilitation

Habitat des personnes âgées et ou en situation de handicap

Maintien à domicile

(Logement ordinaire, viager social, service médico-social)

Habitat partagé

(Habitat inclusif, résidence autonomie et MARPA, résidence services, service médico-social)

Hébergement des personnes dépendantes

(EHPAD/ PUV, USLD/ESLD)

Jeunes

Mineurs

Mineurs protégés

(Institution aide sociale à l'enfance - ASE & Protection judiciaire de la jeunesse - PJJ)

Jeunes actifs

Foyers de jeunes travailleurs & Résidences sociales jeunes actifs

Étudiants

Résidence pour étudiants

Habitat d'insertion

Hébergement d'urgence

(CHRS-CHU, LAM-LHSS-ACT, CADA-CPH, résidence hôtelière à vocation sociale, zones d'accueil des gens du voyage)

Habitat lié à l'emploi

Logement de fonction

(gendarmes, pompiers, personnels de santé)

Les principes des financements de vos projets par la Banque des Territoires



Une offre de prêt qui couvre l'ensemble des projets des acteurs des territoires



Offre indexée sur le Taux du Livret A



RURAL CONSULT : un service gratuit d'appui juridique et financier aux petites communes et intercommunalités

Rural Consult s'adresse **aux élus et agents des communes de moins de 5 000 habitants et d'intercommunalités de moins de 50 000 habitants**, en métropole comme en outre-mer.

Le service s'adresse aussi désormais **aux élus et chefs de projet des communes labellisées « Petites villes de demain » et « Villages d'Avenir ».**



Le saviez-vous ?

C'est un service d'informations juridiques et financières qui répond à vos questions :

- Élections, statut de l'élu, pouvoir de police du maire,
- Urbanisme, domanialité, sobriété foncière,
- État civil,
- Gestion de la ressource en eau, compétence mobilité



Quels bénéfices ?

Vous avez accès à des experts juridiques et financiers qui vous proposent :

- Des réponses opérationnelles sur les sujets qui vous préoccupent et sur la mise en œuvre de vos projets.
- Des éclairages sur le plan juridique et financier pour sécuriser vos prises de décisions.
- Des informations concrètes pour mieux comprendre les sujets qui font l'actualité dont les changements organisationnels qui peuvent vous impacter.



Contact

Tous les jours
du lundi au vendredi,
de 9h à 19h (GMT +1)

Un numéro de
téléphone

0970 808 809

(coût d'un appel local)

Un formulaire pour
poser vos questions

<https://mon-compte.banquedesterritoires.fr/#/contact/formulaire/srjf/47168>



Vos interlocuteurs

Pour le financement de vos projets dans le secteur de l'habitat comme tout projet porté par votre collectivité (eau, assainissement, rénovation thermique de bâtiment public, mobilités douces, valorisation des déchets, santé, éducation, etc)

Christian CARIOU
Directeur territorial

christian.cariou@caissedesdepots.fr

Claire BEYER
Chargée de développement territorial

claire.beyer@caissedesdepots.fr



Toute notre actualité sur la plateforme [banquedesterritoires.fr](https://www.banquedesterritoires.fr)

<https://www.banquedesterritoires.fr/directions-regionales>

2. Logements communaux

b. Expérimentation

CAUE



INGÉNIERIE PUBLIQUE

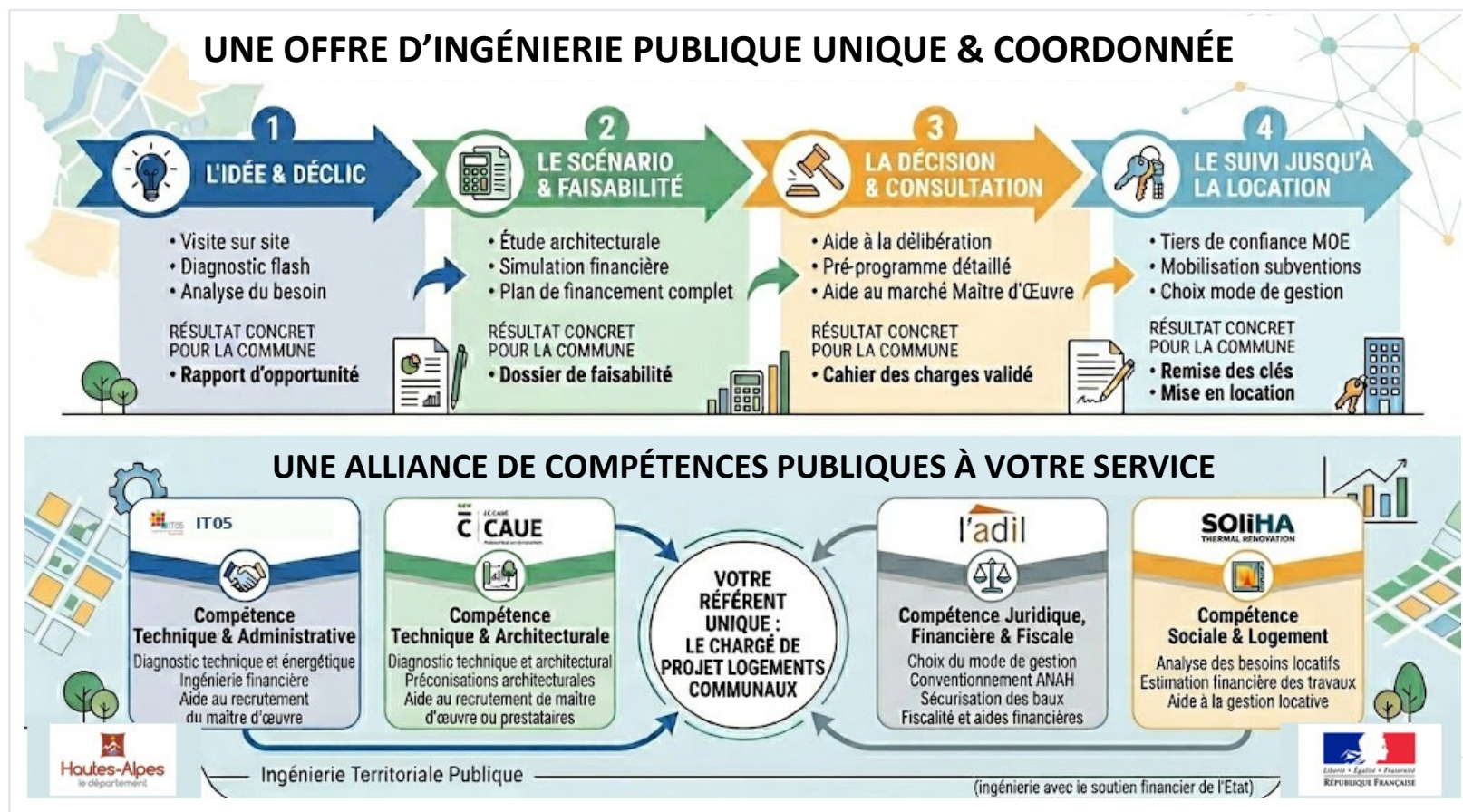
Rénover mon logement communal : Expérimentation d'un guichet d'ingénierie Haut Alpin

Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour vous accompagner dans la rénovation de vos logements communaux

- ✓ Accompagnement neutre, gratuit et sans intérêt commercial
- ✓ Optimisation des subventions et ingénierie financière
- ✓ Sécurisation juridique, technique, locative et patrimoniale



UNE OFFRE D'INGÉNIERIE COORDONNÉE



UNE ALLIANCE DE COMPÉTENCES DEPARTEMENTALES

IT 05

Technique, Financière & Administrative

Diagnostic technique global et énergétique préalable.
Analyse de l'ingénierie financière du projet
Aide au recrutement du futur maître d'œuvre ou prestataires qualifiés

CAUE 05

Technique & Architecturale

Diagnostic technique global préalable
Définition des préconisations architecturales
Aide au recrutement du future maître d'œuvre ou prestataires qualifiés.



ADIL 04 / 05

Juridique & Financière

Diagnostic juridique
Droits et obligations de la commune bailleur
Stratégie de mise en location
Rédaction et sécurisation des baux d'habitation

SOLIHA ALPES DU SUD

Sociale & Logement

Analyse des besoins locatifs du territoire
Aide à la décision locative
Gestion locative

UN PARCOURS SÉCURISÉ ET PERSONNALISABLE



ÉTAPE 1

L'Idee & Déclic

Visite sur site
Diagnostic d'opportunité du bâti existant
Première évaluation qualitative des besoins
Diagnostic juridique

RAPPORT D'OPPORTUNITÉ



ÉTAPE 2

Scénarios & Faisabilité

Étude architecturale globale
Simulations d'ingénierie financière
Définition du plan de financement optimal

DOSSIER DE FAISABILITÉ



ÉTAPE 3

Décision & Consultation

Pré-programme détaillé
Rédaction de la délibération
Aide au recrutement du maître d'œuvre (MOE)

CAHIER DES CHARGES VALIDÉ



ÉTAPE 4

Assistance à la mise en location

Conseils et formations
Assistance à la rédaction des documents juridiques

REMISE DES CLÉS

Possibilité de bénéficier d'un parcours complet ou à la carte

UNE RÉPARTITION CLAIRE DES RÔLES

L'INGÉNIERIE LOCALE (NOUS)	LA COMMUNE (VOUS)	LA MAÎTRISE D'ŒUVRE (LE PRIVÉ)
● Diagnostics d'amont : Techniques, énergétiques, architecturaux, juridiques et d'opportunité, aide à la décision ● Montage financier : Estimation financière des travaux, Recherche des subventions optimales et calcul du reste à charge ● Formalisation juridique : marché public pour le recrutement de l'architecte / maître d'œuvre, rédaction de documents inhérent à la gestion locative	● Arbitrages : Choix du scénario d'aménagement final. ● Vote des budgets : Engagement financier et signature des marchés. ● Attribution : Désignation du maître d'œuvre retenu.	● Plans de détail : Études de projet approfondies (APS, PRO, DCE). ● Suivi de chantier : Direction de l'exécution des travaux et coordination des artisans. ● Réception : Livraison de l'ouvrage et levée des réserves.



VOTRE INTERLOCUTEUR DIRECT : **Chargé de projet Logements communaux**



NOUS CONTACTER : *(adresse en cours de création)*

3. Service Public de la Rénovation de l'Habitat

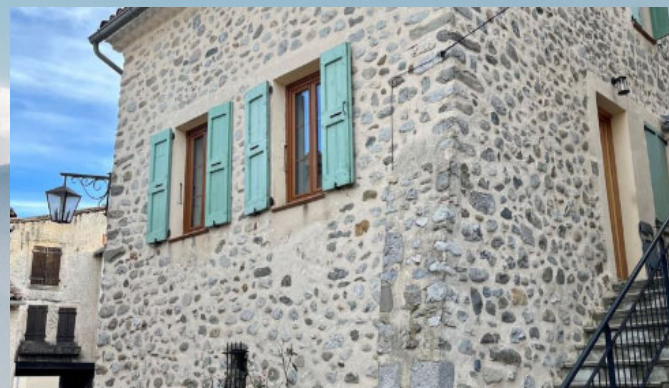
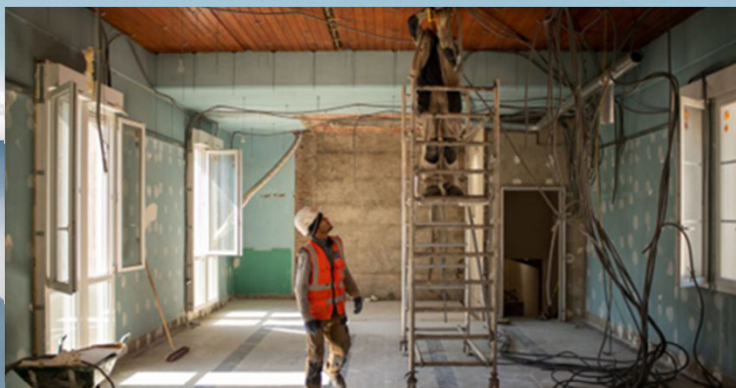
a. Bilan 2025

CD 05



Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) des Hautes-Alpes

2025 - 2029



Bilan SPRH 2025

Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), un dispositif de la stratégie Habitat

➤ Mise en œuvre :

Maître d'Ouvrage : le Département des Hautes-Alpes.
La Maison de l'Habitat (MH) met en œuvre le SPRH en s'appuyant sur les partenaires qui sont : ADIL, SOLIHA, CMAR et CAUE.

➤ Le cadre :

Convention de PACTE TERRITORIAL signée entre l'Anah et le Département le 17 juin 2025 pour 5 ans (2025 – 2029)

➤ Les volets mis en œuvre :

- volet 1 : animations, mobilisation des ménages et des filières professionnelles
- volet 2 : Information, Conseil et Orientation du public

➤ Financement prévisionnel :

Coût global : 590 000 € / an (50% Anah + 48,8% Dépt + 1,2% EPCI volontaires)

- Volet 1 : 250 000€ / an
- Volet 2 : 340 000€ / an

Animations réalisées en 2025

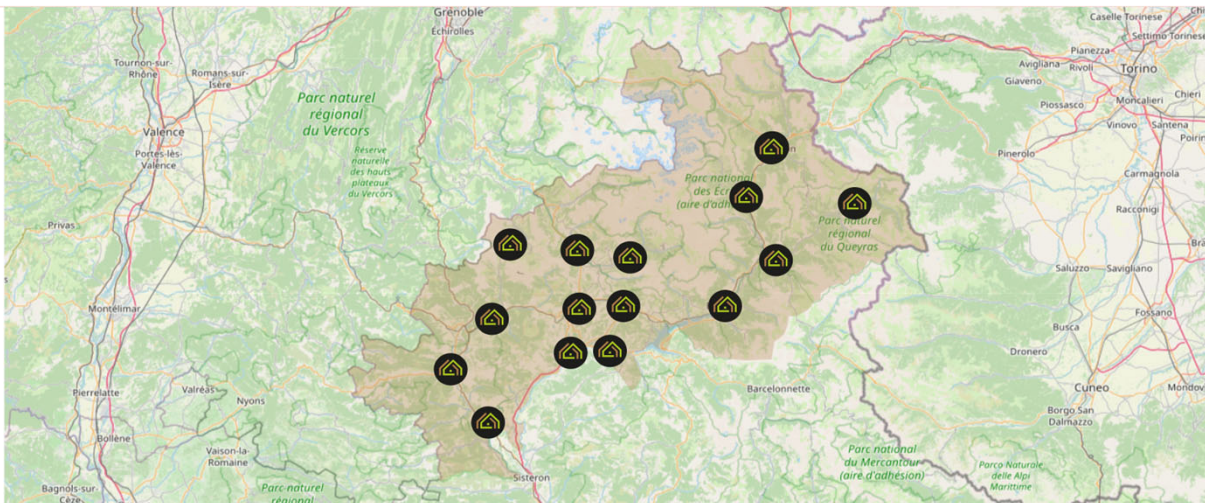
- **46** animations réalisées ➡ **600** usagers et professionnels touchés
- **5** animations pour les élus et agents des communes
 - **9** animations pour les copropriétés
 - **13** animations pour les personnes en perte d'autonomie
 - **9** animations pour les artisans
 - **10** animations pour tout public (foires, journées de l'habitat, etc.)



Bilan SPRH 2025

Information, conseil, orientation

➤ Les permanences de la maison de l'habitat principalement en Maison France Service :



•**Briançon (service Urba)** : le 1er et 3ème mardi du mois.

•**Briançon** : le 1er et 2ème lundi du mois (après-midi).

•**L'Argentière-la-Bessée** : le 4ème jeudi du mois.

•**Embrun** : le 2ème jeudi du mois.

•**Aiguilles** : le 3ème lundi du mois (matin).

•**Guillestre** : 3ème lundi du mois (après-midi).

•**Veynes** : le 3ème mardi du mois (matin).

•**Dévoluy** : le 3ème mardi du mois (après-midi).

•**Serres** : le 4ème mardi du mois, un mois sur deux.

•**Laragne-Montéglin** : le 4ème mardi du mois, un mois sur deux.

•**Tallard** : le 1er jeudi du mois (après-midi).

•**La Bâtie-Neuve** : le 2ème mardi du mois (matin).

•**Remollon** : le 2ème mardi du mois (après-midi).

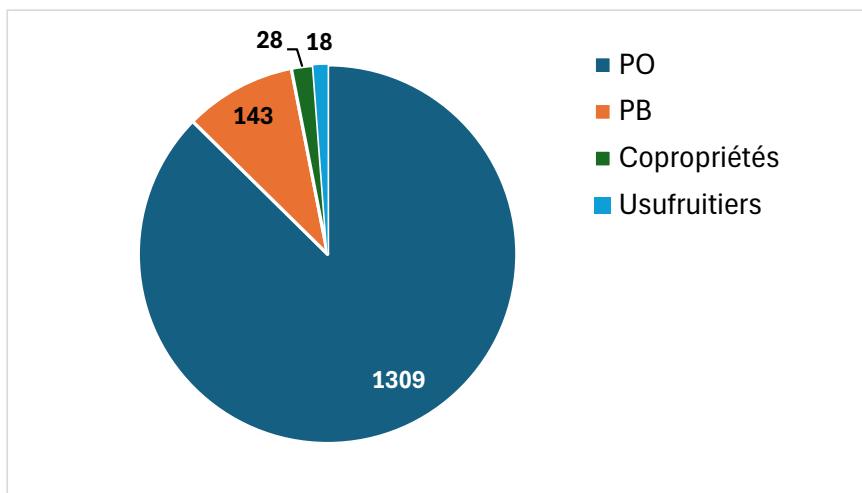
•**Saint-Bonnet** : le 4ème vendredi du mois (matin).

•**Saint-Jean-Saint-Nicolas** : le 4ème vendredi du mois (après-midi).

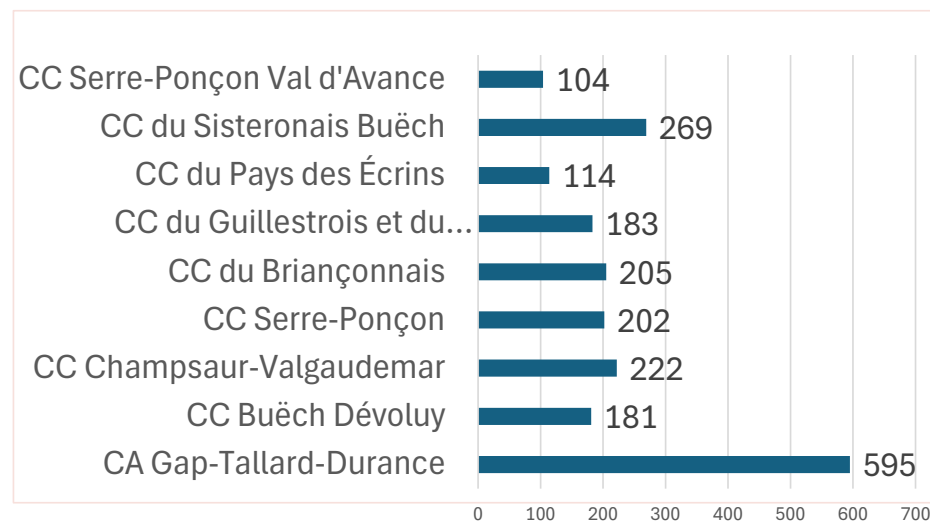
Bilan SPRH 2025

Information, conseil, orientation

➤ Répartition des sollicitations par profil



➤ Répartition des sollicitations par EPCI :



3. Service Public de la Rénovation de l'Habitat

b. Présentation Volet 3

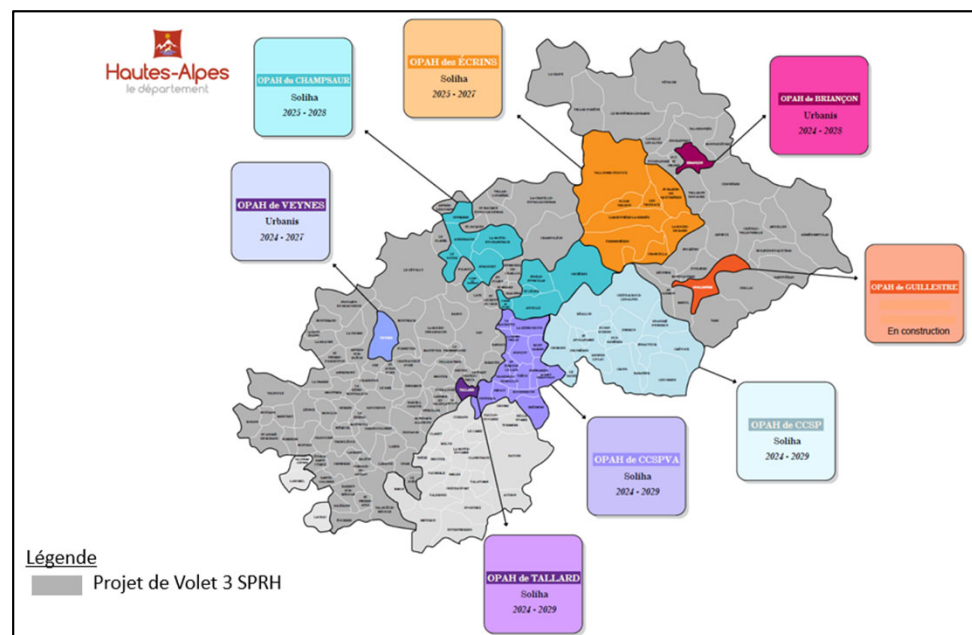
CD 05



VOLET 3 du SPRH – Accompagnement des propriétaires

Contexte territorial et enjeux : pourquoi un volet dédié à l'accompagnement des propriétaires ?

- **Contexte territorial** : rupture d'accompagnement pour de nombreux propriétaires, créant une inégalité territoriale forte (hors secteurs d'OPAH)
- **Un habitat énergivore** : 75% des logements ont une faible performance énergétique, augmentant la précarité dans un climat rigoureux
- **Un vieillissement de la population** : des personnes âgées vivant dans des logements peu adaptés à la perte d'autonomie, nécessitant un accompagnement spécifique
- **Objectifs à atteindre** : lever les freins techniques, administratifs et financiers pour aider les propriétaires à lancer des projets de rénovation ambitieux



VOLET 3 du SPRH – Accompagnement des propriétaires

Un accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires (AMO)

Le dispositif

➤ **Organisation :**

- ❑ Amont : la maison de l'habitat pour l'information, le conseil l'orientation, l'animation des acteurs
- ❑ Aval : l'opérateur pour un accompagnement personnalisé jusqu'aux travaux et versement des aides

➤ **Les missions de l'opérateur :**

- ❑ Diagnostic global et définition du projet
- ❑ Montage financier et mobilisation des aides
- ❑ Assistance administrative et technique
- ❑ Assistance jusqu'au versement des aides (fin des travaux)

➤ **Publics concernés :**

- ❑ Propriétaires occupants et bailleurs
- ❑ Copropriétés
- ❑ Propriétaires de logements vacants ou de résidences secondaires

➤ **Thématiques prioritaires :**

- ❑ Rénovation énergétique
- ❑ Adaptation au vieillissement/handicap
- ❑ Lutte contre l'habitat indigne
- ❑ Remise sur le marché des logements vacants
- ❑ Mobilisation des résidences secondaires

➤ **Objectifs 2027-2029 :**

- ❑ 462 logements rénovés
- ❑ 350 propriétaires occupants
- ❑ 24 propriétaires bailleurs
- ❑ 88 logements en copropriétés

➤ **Coût prévisionnel :**

- ❑ 7,35 M€ ANAH et Département (Ingénierie et travaux)
- ❑ 6,7 M€ ANAH
- ❑ 607 K€ Département



VOLET 3 du SPRH – Accompagnement des propriétaires

Résultats attendus

- Améliorer les conditions de vie de plus de 900 haut-alpins
- Réduire la précarité énergétique
- Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- Maintenir l'habitat au cœur des villages
- Sécuriser les projets de travaux grâce aux conseils d'experts
- Soutenir l'économie locale
 - ❑ 11 M€ de travaux pour les artisans locaux attendus (1 € de subvention génère environ 1,80 € de travaux)

Calendrier de mise en œuvre

- **COPIL SPRH du 16 juin 2026 :**
 - ❑ Bilan 2025 et projet du volet «accompagnement »
- **Délibérations de l'Assemblée départementale du :**
 - ❑ 23 septembre 2025 : qui engage le Département dans la construction du volet « accompagnement »
 - ❑ 23 juin 2026 : adoption de la convention du volet « accompagnement », du budget prévisionnel et modification des critères d'aides du Département
- **Sollicitation de la délégation ANAH des Hautes-Alpes, le 29 juin 2026**
- **Lancement du marché de prestation à l'automne 2026**
- **Démarrage au 1er janvier 2027 pour 3 ans**



Hautes-Alpes
le département

Département des Hautes-Alpes

Hôtel du Département

Place Saint Arnoux - CS 66005

05008 GAP Cedex

hautes-alpes.fr

