

Agassac - Alan - Ambak - Anan - Aspret-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardeilhac - Cassagnabère-Tournas - Castellaillard - Castéra-Vignoles - Cazaril-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charlas - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecebe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudex - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Lalouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespiteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Moles - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montouliou-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Péguilhan - Peyrissas - Peyrouzet - Pointis-Inard - Pontat-Taillebourg - Puymaurin - Régades - Rieucazé - Riolas - Saint-André - Saint-Élix-Séglan - Saint-Ferréol-de-Comminges - Saint-Frajou - Saint-Gaudens - Saint-Ignan - Saint-Lary-Boujean - Saint-Laurent - Saint-Loup-en-Comminges - Saint-Marcet - Saint-Pé-Delbosc - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarhès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Synthèse du diagnostic et Propositions d'orientations

Version premier arrêt, octobre 2021

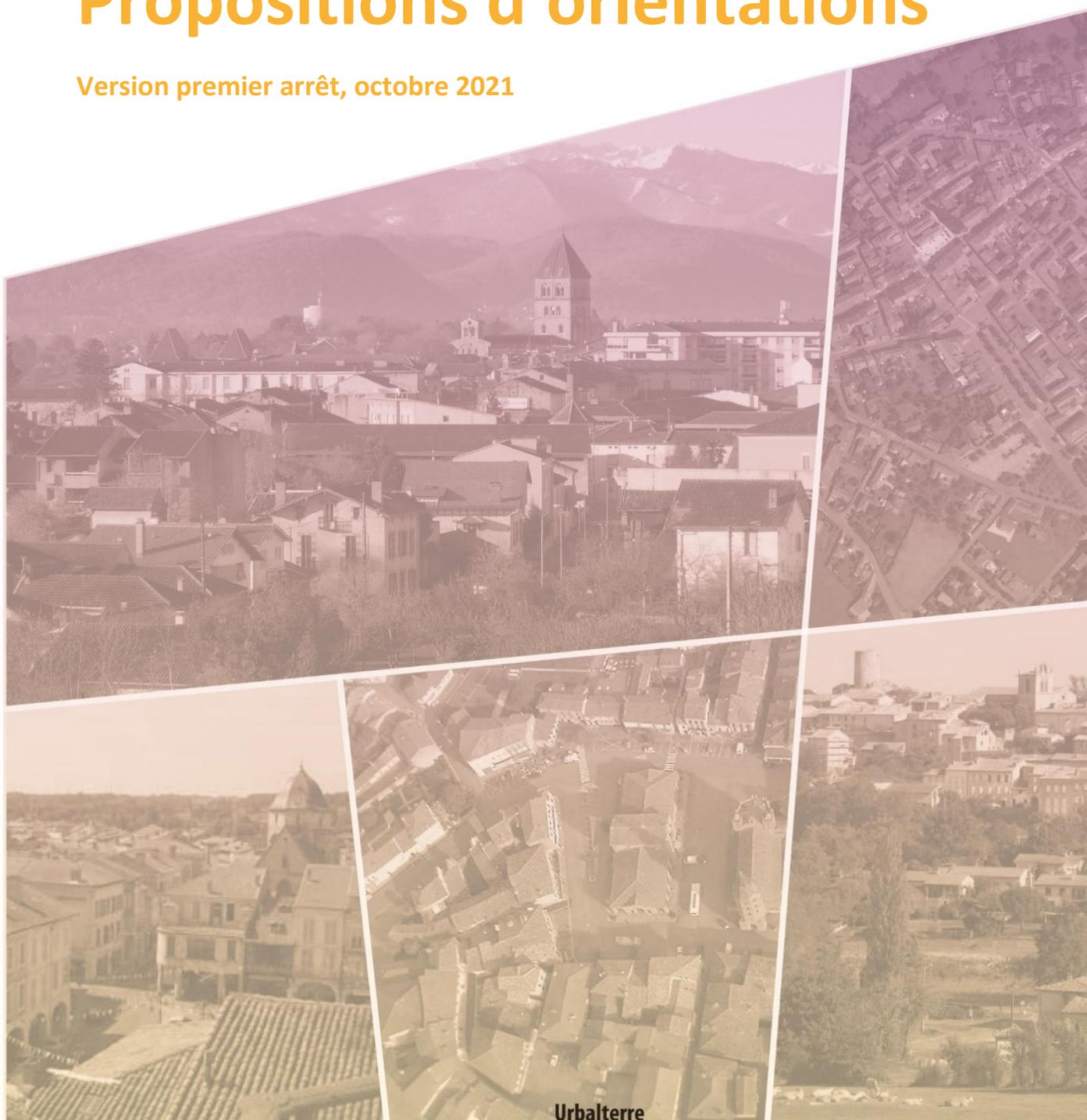
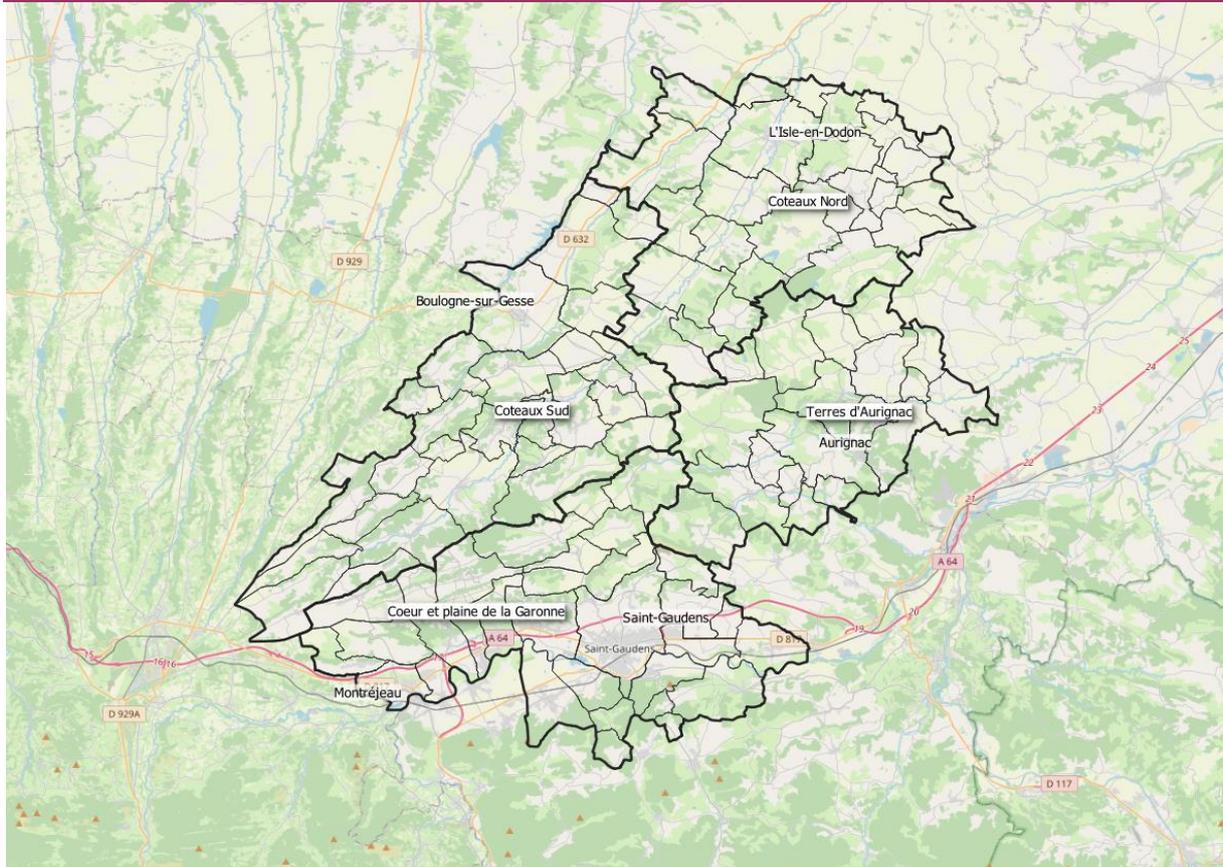


Table des matières

Le territoire de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges	5
Un processus de dévalorisation rapide des logements anciens	6
Un processus de dévalorisation en 40 ans et trois étapes.....	7
Etape 1 : Décennies 1980 – 90 :	7
1990 – 2003	7
Etape 2 : Années 2003 à 2006	7
Etape 3 : Années 2006 à 2020	7
La situation aujourd'hui	8
Pour autant.....	8
Un parc de logement qui ne répond que très partiellement aux besoins des ménages	10
Si les prix au m ² sont faibles, les logements sont grands et en y associant les coûts de chauffage et d'entretien, ils finissent par produire des niveaux de charges importants sans toujours offrir des prestations en rapport.	10
Capacités d'accès à un logements de 80 m ² (les plus nombreux) :.....	10
La situation aujourd'hui	11
Un parc de logement qui ne permet qu'à la marge de répondre aux ambitions du territoire.....	13
Accueillir de nouveaux habitants et faciliter le développement et la diversification de l'économie ...	13
La situation aujourd'hui :.....	13
Accompagner le vieillissement de la population et contribuer à son renouvellement	14
La situation aujourd'hui :.....	14
Assurer un équilibre territorial du développement de l'offre en logement	15
La situation aujourd'hui :.....	15
Des perspectives foncières et opérationnelles qui restent aujourd'hui en construction ou à construire	16
Un enjeu d'opérateurs	16
La temporalité de l'action publique	18
Des enjeux communautaires de diversité.....	21
Un fort enjeu de territorialisation des objectifs et des moyens	21
Un enjeu de planification à penser au-delà des six années d'application du PLH.....	21
Orientation N°1 Diversifier l'offre de logement	22
Motivation	22
Ambition.....	22
Territorialisation.....	22
Mise en œuvre	22
Orientation N°2 Améliorer la qualité de l'offre	23
Motivation.....	23

Ambition	23
Territorialisation	23
Mise en œuvre	23
Orientation N°3 Planifier, organiser et animer la diversification	24
Motivation	24
Ambition	24
Mise en œuvre	24
Orientation N°4 Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles	25
Motivation	25
Ambition	25
Mise en œuvre	25
Orientation N°5 Territorialisation selon des critères partagés	26
Motivation	26
Ambition	26
Mise en œuvre	26
Méthode	Erreur ! Signet non défini.
Territorialisation des objectifs	Erreur ! Signet non défini.
Définitions préalables	Erreur ! Signet non défini.
A l'échelle de Cœur et Coteaux Comminges	Erreur ! Signet non défini.
Deux hypothèses de territorialisation :	Erreur ! Signet non défini.
① Un scénario de principe : la traduction des ambitions du SCoT	Erreur ! Signet non défini.
Objectifs maximaux de production de logements (neufs, réhabilités, en extension et densification) – traduction du SCoT dans le PLH	Erreur ! Signet non défini.
Objectifs minimaux de remise sur le marché de logements vacants (SCoT)	Erreur ! Signet non défini.
Objectifs minimaux de production de LLS ou logements communaux (PLH)	Erreur ! Signet non défini.
② Le scénario retenu : Un scénario qui va au-delà des ambitions de rénovation du SCoT	Erreur ! Signet non défini.

Le territoire de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges



Le PLH est élaboré sur l'ensemble du périmètre de la communauté de communes.

4 bassins infra communautaires constituent une échelle intermédiaire d'analyse entre la communauté et les communes. Ces bassins sont définis conformément à la délibération prescrivant les 4 PLUI infra communautaires.

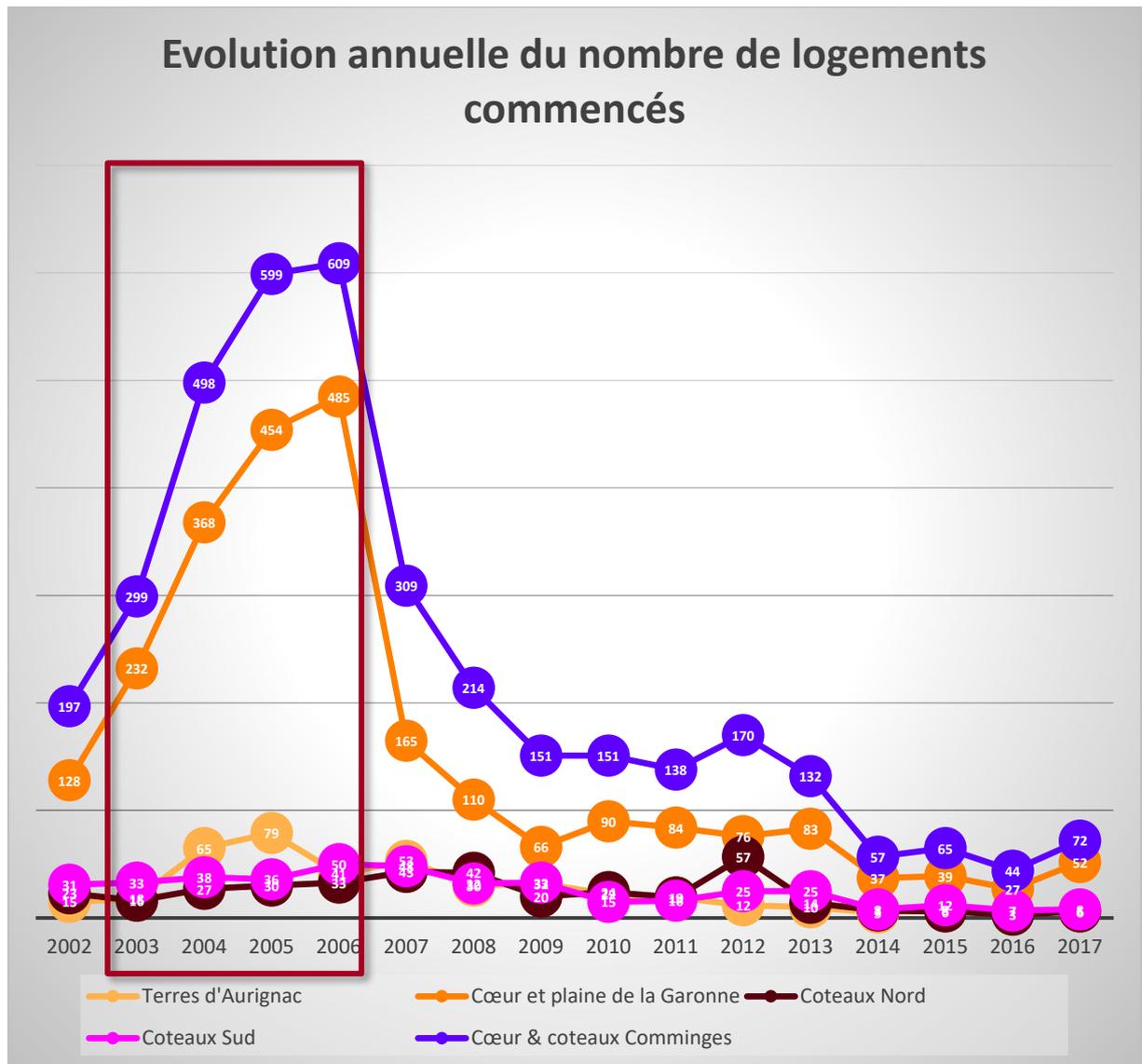
Un processus de dévalorisation rapide des logements anciens

2 000 nouveaux logements essentiellement locatifs, mis sur le marché en 4 ans, ont contribué à dévaloriser totalement le parc locatif ancien des centres bourgs

Les évolutions depuis bientôt vingt ans des marchés locaux du logement ont fait peser sur le seul parc ancien de la communauté de communes la plupart des dysfonctionnements de l'offre en logement.

Il faut remonter au début de la décennie 2000 pour trouver l'origine de ces dysfonctionnements.

Entre 2003 et 2006 près de 2 000 logements ont été mis en chantier principalement sous l'impulsion des mesures visant à faciliter l'investissement locatif par défiscalisation (mesures De Robien, 2003-2006).



Source : sit@del2

Il y avait en 1999, quelques années avant cet épisode, un total de 20 000 logements sur le territoire. C'est donc de l'ordre de 10% du parc qui a été commercialisé en logements neufs en quatre ans.

Les logements créés à ce moment-là ont trouvé (au moins partiellement) leur clientèle. Ils sont aujourd'hui largement occupés à l'exception de segments très particuliers (logements de moins de 30 m² notamment).

Les propriétaires ont ajusté leurs prix à la baisse afin de s'adapter aux conditions du marché local et ont globalement réussi à mettre leurs logements en location en concurrence frontale avec des logements plus anciens proposés également à la location qui ont vu leur rentabilité s'effondrer et ont été progressivement retirés du marché.

Une situation qui témoigne d'une inadaptation de l'offre dès le début de la décennie 2000

Ce phénomène fait suite au départ des propriétaires des centres-bourgs pour accéder à la propriété dans des maisons individuelles neuves et confortables généralement en périphérie des bourgs.

Leurs anciens logements mis en location, n'ont à ce moment-là pas fait l'objet de travaux de réhabilitation ou d'adaptation.

Mis en concurrence avec 2 000 logements neufs, ces logements se sont trouvés totalement dévalorisés, et incapables d'assurer la rentabilité nécessaire à leur simple entretien.

Un processus de dévalorisation en 40 ans et trois étapes

Etape 1 : Décennies 1980 – 90 :

- Accession à la propriété en périphérie des propriétaires de logements anciens dans les centres-bourgs ;
- Mise en location des logements anciens libérés ;

1990 – 2003

Paupérisation, vacance et développement du parc locatif ancien ;

Etape 2 : Années 2003 à 2006

- Commercialisation des logements « de Robien » dans un marché très faiblement tendu ;
- Adaptation des prix au marché local ;
- Installation des locataires solvables dans les logements locatifs neufs ;

Etape 3 : Années 2006 à 2020

- Paupérisation du parc locatif ancien, vacance, dévalorisation ;
- Dévitalisation des centres-bourgs.

La situation aujourd'hui

- **3 136 logements vacants soit 12% des logements de la communauté**
- **Des taux de vacances qui avoisinent les 30% dans les parcs construits avant 1970 sauf pour les maisons individuelles non mitoyennes**
- **Des taux de vacance supérieurs à 8% dans 44 communes et supérieurs à 10% dans 39 communes**
- **Des situations de mal logement qui se multiplient**
- **Un marché locatif à 2 vitesses :**
 - **Un marché de qualité « normale », faiblement tendu dans les immeubles récents,**
 - **Un marché locatif exploitant l'absence de choix, de qualité très médiocre et qui échappe de plus en plus aux professionnels de l'immobilier**
- **Qui ne répond que très partiellement et (trop) souvent dans de mauvaises conditions aux besoins du territoire et de ses habitants (faiblesse quantitative et qualitative de l'offre en direction des personnes âgées, des jeunes, des actifs en mobilité professionnelle, des familles monoparentales, des gens du voyage...)**
- **Une absence de rendement locatif qui fait fuir les investisseurs et bloque toutes perspectives d'amélioration « spontanée »**
- **Un marché du logement ancien qui incite les ménages à se diriger vers le seul marché sain du territoire : la maison individuelle neuve ou récente en périphérie**

Pour autant

- **Il y a autant d'emplois que d'actifs sur le territoire (voire plus en Cœur et Plaine de la Garonne)**
- **Les dynamiques de création d'emploi sont (très) positives**
- **L'offre de service et d'équipements est d'un très bon niveau et reste très accessible (physiquement) en tous points du territoire**
- **Le cadre et la qualité de vie sont (très) attractifs**

Une distorsion beaucoup trop importante entre structure de l'offre et structure de la demande :

- Des logements anciens trop grands et donc trop chers, désormais en mauvais état, qui ne génèrent pas assez de rentabilité pour susciter les investissements nécessaires à leur remise sur le marché ;
- des logements anciens qui répondent désormais à une demande très sociale, hors des circuits professionnels (habitat indigne) ;
- des enjeux d'accès au marché décent qui concernent autant les propriétaires occupants que les locataires ;
- des logements (semi) récents mieux adaptés qui captent l'intégralité du marché « officiel » mais n'assurent pas toujours une rentabilité suffisante à leur entretien ce qui fait peser des menaces sur le parc en copropriété.

L'investissement privé ne semble plus en mesure d'assurer le simple entretien du bâti et encore moins les restructurations indispensables à l'équilibre du parc ancien.

Les perspectives d'amélioration sous la seule impulsion du marché semblent désormais parfaitement illusoire. Dans de très nombreux cas les coûts de remise en état sont très supérieurs à la valeur du bien sur le marché.

Des « signaux faibles » semblent néanmoins indiquer des mutations en cours dans le parc locatif ancien (les caractéristiques des ménages emménagés récemment semblent pour partie se stabiliser voire s'améliorer).

Un déséquilibre qui concerne tout le territoire :

- les communes d'urbanisation ancienne (Saint-Gaudens, Montréjeau, L'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse, Aurignac, Miramont-de-Comminges, Valentine...) ;
- et certaines communes plus « rurales » (Sarremezan, Aulon, Larcac, Lécussan, Mondilhan, Boudrac, Saman, Alan, Le Cuing, Cassagnabère-Tournas, Montmaurin, Martisserre, Bouzin, Cardeilhac, Saint-Marcet, Fabas...).

Les déséquilibres du parc ancien ont des répercussions sur l'ensemble des parcs de logements et l'ensemble du territoire

Ils nécessiteraient un investissement public fort pour :

- Impulser une inversion de tendances ;
- Redonner aux investisseurs privés potentiels des perspectives d'équilibre à moyen terme ;
- Assumer les situations sociales les plus complexes (propriétaires occupants et locataires).

Un parc de logement qui ne répond que très partiellement aux besoins des ménages

Le territoire de Cœur & Coteaux Comminges présente des marchés fonciers et immobiliers très détendus. C'est en soi une caractéristique plutôt positive pour ses habitants.

Les loyers sont faibles (environ 8 € / m² pour le marché standard, 6 à 7 € / m² pour le marché « bas de gamme »), l'acquisition d'un appartement voire d'une maison est théoriquement possible pour la grande majorité des ménages.

Cependant les besoins sont loin d'être tous couverts ou sont couverts par défaut et de façon insatisfaisante.

Si les prix au m² sont faibles, les logements sont grands et en y associant les coûts de chauffage et d'entretien, ils finissent par produire des niveaux de charges importants sans toujours offrir des prestations en rapport.

84 % des logements disposent de plus de 60 m²

64 % disposent de plus de 80 m²

45 % disposent de plus de 100 m²

Et seuls 27 % des ménages comptent plus de 2 personnes

Si les prix au m² sont faibles, les revenus médians sont également plutôt faibles en Cœur & Coteaux Comminges : 15 % inférieurs à ceux du département de la Haute-Garonne.

A un prix théorique de 7 € / m² un loyer pour 80 m² revient approximativement à 600 € par mois hors charge.

Avec un taux de charge maximal de 33%, il nécessite au moins 1 800 € de revenu net y compris prestations sociales par mois.

Moins d'un tiers (32%) des unités de consommation de la Communauté peuvent donc prétendre louer un logement de 80m² « convenable ».

Capacités d'accès à un logements de 80 m² (les plus nombreux) :

Les jeunes (Ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans) : 29 %

Les personnes âgées (75 ans et +) : 39,4 %

Les locataires du parc HLM : 9,8 %

Les locataires du parc privé : 29%

Les familles monoparentales : 30%

Actifs (ménages ayant pour source principale de revenus déclarés des salaires et traitements) : 40%

Demandeurs d'emploi : 9%

La situation aujourd'hui

- **Des logements vacants et des ménages qui ne pourraient de toute façon pas les occuper (trop grands ou trop vétustes) ;**
- **Des logements inadaptés, même aux ménages solvables ;**
- **Une offre essentiellement tournée vers l'accession à la propriété en maison individuelle et en périphérie qui ne convient pas :**
 - **Aux personnes âgées,**
 - **Aux jeunes,**
 - **Aux actifs en mobilité,**
 - **Aux gens du voyage,**
 - **Aux ménages en difficulté...**
- **Des logements inadaptés même aux actifs (seuls 40 % peuvent accéder à un logement tels qu'ils sont présents sur le marché) ;**
- **Un parc social qui a les mêmes caractéristiques de taille et dont le différentiel de prix avec le privé n'est pas significatif ;**
- **Une demande de logements locatifs sociaux qui se manifeste trop peu par inadaptation de l'offre ;**
- **Aucune opération de logement social en projet (réticence des bailleurs) ;**
- **Des capacités d'hébergement (à Saint Gaudens uniquement) mais aucun logement temporaire ni de logement d'urgence ;**
- **Un réseau d'acteurs sociaux du logement et de l'hébergement développé et mobilisé (CCIAS, SIAO, réseau associatif...) ;**
- **La faiblesse des coûts du foncier et de l'immobilier qui bloque l'investissement sans profiter aux habitants ;**
- **Et des difficultés d'accès à un logement qui persistent pour les habitants.**

Un marché très détendu qui ne peut profiter qu'aux marchands de sommeil

- La faiblesse des coûts locatifs ou en accession ne profite ni aux occupants, ni aux propriétaires scrupuleux :
 - Les coûts mensuels (locatifs) restent élevés ;
 - Les espoirs de valorisation (ou de simple équilibre) d'un investissement y compris dans des logements plus récents sont très faibles et les biens immobiliers (essentiellement en locatif) continuent de se déprécier.

Des besoins non satisfaits ou satisfaits dans de trop mauvaises conditions :

- Personnes âgées
- Jeunes
- Familles monoparentales
- Ménages en difficultés
- Gens du voyage
- Actifs en mobilité professionnelle
- ...

De petits logements locatifs conventionnés dont la répartition s'appuie sur la trame de l'offre de services et d'équipements

Aire d'accueil, solutions d'ancrage

Locatif de qualité à coût maîtrisé proche des zones d'emploi

Malgré la détente des marchés, les besoins sociaux ne sont pas satisfaits.

Ils nécessiteraient un investissement public fort pour :

- Répondre correctement aux besoins immédiats (petits logements locatifs conventionnés, logements temporaires et d'urgence, aire d'accueil et d'ancrage des gens du voyage...);
- Répondre aux besoins d'urgence sur l'ensemble du territoire ;
- Assurer une diversité de peuplement et de solutions pour tous, dans toutes les communes ;
- Garantir des capacités de (re) logement et permettre une action sur le parc ancien ;
- Sans pour autant renoncer à l'accession à la propriété (y compris en individuel) pour garantir la faisabilité de véritables itinéraires résidentiels locaux.

Un parc de logement qui ne permet qu'à la marge de répondre aux ambitions du territoire

Accueillir de nouveaux habitants et faciliter le développement et la diversification de l'économie

L'ambition est affirmée par le SCoT Comminges Pyrénées. Elle vise pour Cœur & Coteaux Comminges un objectif de 6 000 nouveaux habitants en 2030 et le PLH doit mettre en œuvre les conditions d'une attractivité renouvelée à l'échelle de la communauté de communes.

L'économie et l'emploi sont par ailleurs une des forces du territoire. C'est le parc locatif des villes et bourgs-centres qui assure les fonctions d'accueil des personnels qualifiés (venant éventuellement d'autres régions). Ce parc ne répond pas toujours aux exigences qualitatives des salariés et les incite à accéder à la propriété peu de temps après, en périphérie (et le cas échéant hors de Cœur & Coteaux Comminges).

La situation aujourd'hui :

- ➔ ***Un vrai rôle d'accueil de Saint-Gaudens et des communes-centres. Mais celles-ci ne parviennent pas à retenir leurs nouveaux habitants ;***
- ➔ ***Une offre en logements locatifs de qualité (et à coût maîtrisé) trop faible pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants (et une certaine stabilité résidentielle) ;***
- ➔ ***Le territoire n'offre de façon optimale (et en concurrence avec les territoires voisins) que la seconde étape des itinéraires résidentiels : l'accession à la propriété en maison individuelle ;***
- ➔ ***Une image des cœurs de bourgs qui se dégrade et qui encourage les mobilités vers les périphéries voire les territoires voisins.***

Un marché du logement attractif seulement pour une fraction du public

- Le territoire ne sait aujourd'hui répondre correctement qu'à des ménages d'accédants à la propriété en maison individuelle ;
- Il ne propose que la dernière étape des itinéraires résidentiels et se prive des jeunes (actifs ou non) et des actifs en mobilité.

Une faible adaptation de l'offre aux transformations du monde du travail

- Déficit d'offre adaptée aux ménages mobiles ;
- Déficit d'offre en lien avec les nœuds de transport public (gares notamment).

Accompagner le vieillissement de la population et contribuer à son renouvellement

La population de Cœur & Côteaux Comminges est âgée et elle vieillit plus rapidement qu'à l'échelle départementale, régionale ou nationale. La structure de l'offre en logements participe à ce vieillissement : L'offre presque uniquement orientée vers l'accession à la propriété attire des ménages relativement âgés qui contribuent relativement peu au renouvellement des classes d'âges. Les jeunes quittent le territoire (en partie pour raison d'études ou de premier emploi, en partie faute de pouvoir se loger dignement, en partie en raison de l'image vieillissante et peu dynamique des centres-bourgs).

La situation aujourd'hui :

- *Des ménages vieillissants, parfois isolés et qui vont être de plus en plus nombreux ;*
- *Des possibilités d'adaptation du logement sont offertes dans le cadre de l'OPAH ;*
- *Une grande faiblesse des offres alternatives : offre locative (petits logements), accessibles, et à proximité des services et équipements ;*
- *De grandes difficultés d'accès au premier logement pour les jeunes (très faible offre de petits logements de qualité à faibles coûts).*

Un marché du logement attractif pour des ménages « mûrs » ...

... qui se développe sans lien avec l'offre de services existante ...

... et qui n'anticipe pas les besoins de mobilité résidentielle liés à la retraite ou à la dépendance.

Des besoins importants de diversification de l'offre afin de l'adapter en continu à tous les stades du parcours résidentiel des ménages.

Assurer un équilibre territorial du développement de l'offre en logement

Le parc de logement se développe quantitativement de façon concurrentielle. L'offre nouvelle est actuellement constituée uniquement par de la maison individuelle d'initiative individuelle. Elle met en concurrence les communes entre elles dans l'offre de foncier à bâtir.

La situation aujourd'hui :

- ***L'offre foncière n'est aujourd'hui pas régulée à l'échelle intercommunale. L'engagement du PLUi remédiera à terme à cette situation.***
- ***La diversité actuelle des situations communales au regard de la réglementation de l'urbanisme incite les candidats à la construction à se diriger là où l'offre foncière est la moins régulée :***
 - *Cartes communales anciennes ou PLU de 1^{ère} génération : offre foncière encore abondante ;*
 - *PLU récent : offre foncière limitée et contrainte (densité, forme...) ;*
 - *RNU : Incapacité à accueillir de nouveaux habitants.*
- ***Les marchés fonciers ne sont régulés que par des phénomènes de rétention foncière (attente d'une augmentation des coûts), mais les effets d'aubaine pourraient se multiplier dans la perspective des PLUi.***

Un parc de logement qui se développe (et s'adapte ?) par le jeu des concurrences foncières (foncier nu, à bâtir).

Des besoins importants de diversification de l'offre et de redéfinition des conditions de territorialisation (besoins diffus de renouvellement démographique et besoins centralisés d'accès aux services, à l'emploi, aux équipements...).

Des perspectives foncières et opérationnelles qui restent aujourd'hui en construction ou à construire

Un enjeu d'opérateurs

Aujourd'hui une des particularités de Cœur & Côteaux Comminges est son absence complète d'opérateurs professionnels capables de mettre en œuvre des ambitions (quelles qu'elles soient) en matière de politique de l'habitat et du logement.

A l'été 2019, **un seul permis de construire de plus de 5 logements** était en cours d'instruction. Il concernait 5 logements collectifs à Saint-Gaudens portés par une SCI.

Il n'y a aujourd'hui aucun opérateur public ou privé (professionnel) actif sur le territoire.

Aucun projet de développement de l'offre sociale n'est recensé et les bailleurs rencontrés se déclarent peu enclins à développer une offre supplémentaire en raison de la faible demande et de la plus grande priorité donnée désormais aux territoires tendus.

On peut voir dans cette situation, l'une des conséquences des dysfonctionnements des marchés locatifs déjà évoqués et de la très faible rentabilité des investissements immobiliers.

Quelques communes disposent cependant de projets de création de logements communaux. Elles sont confrontées à des problèmes de financement et expriment parfois le besoin d'accompagnement. Au total cependant, ces projets concernent moins de 10 logements.

Le développement de l'offre en logement se fait donc désormais uniquement par le biais d'initiatives individuelles et ne laisse aux communes et à l'EPCI aucune marge d'intervention.

Compte tenu des enjeux déjà évoqués, cette situation s'avère très pénalisante et ajoute de nouveaux enjeux à la transformation et à l'adaptation du parc existant.

Ces enjeux sont d'autant plus pénalisants que les moyens publics mis en place par les partenaires (Etat, Région, Département, ANAH, EPF...) mettent les questions de la revitalisation des centres-villes, de la rénovation des logements anciens et de la transformation de l'offre au cœur de leurs préoccupations.

Le parc de logements anciens vacants ou vétustes représente cependant un potentiel de développement et de transformation de grande qualité :

- Il est présent partout sur le territoire et dans un grand nombre de communes ;
- Il est majoritairement très bien situé en accès direct aux commerces services et équipement ;
- Ils peuvent présenter, pour certains, un réel intérêt architectural ou patrimonial ;
- Les opérations de réhabilitation (même lourdes) profitent souvent aux entreprises et à l'emploi local ;
- Il pourrait contribuer aux objectifs (SCoT, PLU) de limitation des consommations foncières, de préservation des espaces agricoles et de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Ce parc nécessite pourtant dans la plupart des cas une intervention lourde :

- Division de grands logements en logements plus petits ;
- Dans certains cas (Montréjeau notamment) il se situe sur des parcelles étroites et comporte plusieurs étages : il nécessite une restructuration à l'îlot afin de faciliter son accessibilité ;
- Il nécessite souvent des opérations d'accompagnement sur l'espace public (création de stationnement, de placettes pour laisser entrer la lumière etc...) ;
- Il peut connaître parfois des désordres structurels (fragilité de l'immeuble lié à son manque d'entretien) qui complexifient encore les opérations potentielles ;
- Il est parfois occupé (habitat indigne ou à minima vétuste), quelquefois par les propriétaires et nécessite la prise en compte de besoins (temporaires) de relogement et d'accompagnement.

Le parc de logements anciens vacants ou indignes constitue un réel potentiel de qualité pour le développement et la transformation du parc résidentiel.

Les politiques publiques des partenaires confirment l'enjeu et donnent des moyens.

Il n'y a pas d'opérateurs volontaires (aujourd'hui).

Un enjeu central pour le PLH :

- Convaincre de la pertinence d'une action coordonnée sur ces parcs pour mobiliser des investisseurs et opérateurs ;
- Observer, communiquer pour affirmer l'existence de réels besoins, affirmer l'investissement de la collectivité ;
- Se substituer aux opérateurs (SEM, SPL...) pour enclencher une dynamique vertueuse, résorber les situations de mal logement et participer à la redynamisation des cœurs de villes et de villages.

La temporalité de l'action publique

La priorité qui pourrait être donnée à la rénovation du parc de logements anciens de Cœur & Coteaux Comminges introduit nécessairement la question du temps opérationnel.

Acquérir, rénover, louer (ou vendre) nécessite de s'inscrire dans un temps long peu compatible avec les exigences à court terme du PLH.

Cette stratégie, même si elle semble indispensable à long terme, n'a que très peu de chance de répondre aux besoins du territoire dans les 6 ans d'application du PLH.

Elle nécessite d'autant plus de temps que les opérations s'avèrent complexes, que tous les moyens (partenariaux, financiers, en ingénierie, en pilotage, en suivi et en évaluation) sont à construire au préalable.

Elle nécessite d'autant plus de temps qu'aucun opérateur n'est aujourd'hui enclin à y contribuer et qu'il faudrait d'abord convaincre et persuader ces opérateurs de venir investir sur le territoire.

Dans ce contexte les orientations du PLH n'offre que très peu de choix.

1 : Répondre aux besoins les plus urgents en grande partie par la construction neuve et dans des proportions qui tiennent compte des besoins de relogement des ménages occupant le parc dégradé ;

2 : Mettre en place, en parallèle, l'ensemble des outils, procédures et partenariats nécessaires à la rénovation des logements anciens ;

3 : passer à l'opérationnel en fin de PLH.

Le second PLH de Cœur & Coteaux Comminges pourra envisager la mobilisation d'un nombre plus important de logements rénovés au profit de la satisfaction des besoins.

Cela ne pourra être que modestement le cas dans ce premier PLH.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambak - Anan - Aspriet-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardelhac - Cassagnabère-Tournas - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazaril-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charlas - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecebe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudex - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Lalouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespiteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Moles - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montoulieu-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Pégulhan - Peyrissas - Peyrouzet - Pointis-Inard - Ponlat-Taillebourg - Puymaurin - Régades - Rieucazé - Riolas - Saint-André - Saint-Élix-Séglan - Saint-Ferréol-de-Comminges - Saint-Frajou - Saint-Gaudens - Saint-Ignan - Saint-Lary-Boujean - Saint-Laurent - Saint-Loup-en-Comminges - Saint-Marcet - Saint-Pé-Delbosc - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarrezezan - Saux-et-Pomarède - Searthès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Propositions d'orientations

Avril 2021



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Des enjeux communautaires de diversité

Les enjeux communautaires en matière de logements s'expriment en besoin de diversification de l'offre et d'amélioration globale de la qualité de l'offre en logements afin de se rendre capable de répondre à la diversité grandissante des besoins et à la rapidité de plus en plus importante de leurs évolutions.

Aujourd'hui, sur l'ensemble du territoire, il est difficile de se loger dans de bonnes conditions pour une partie grandissante de la population : les personnes âgées (voire les personnes vieillissantes), les jeunes, les actifs en mobilité professionnelle, les familles monoparentales, les ménages modestes.

Schématiquement, ces ménages ne disposent que d'une offre trop faible en logements locatifs et notamment en « petits » logements adaptés à leurs revenus ou à leur composition familiale.

Les enjeux communautaires en matière d'équilibres territoriaux s'expriment également en termes de diversité. De ce point de vue, la diversité n'est plus ici à créer, mais peut être à préserver et en tout cas à valoriser.

Ces enjeux de diversité prennent toute leur importance au regard des objectifs donnés par le SCoT. L'ambition est forte et les enjeux de la diversité (dans ses dimensions territoriales et résidentielle) peuvent être parfaitement complémentaires.

S'il semble possible d'affirmer les besoins de diversité comme un enjeu communautaire partagé, cette orientation fait peser sur sa mise en œuvre l'essentiel des difficultés techniques et éventuellement financières.

Un fort enjeu de territorialisation des objectifs et des moyens

Si les besoins de diversification et d'amélioration qualitative de l'offre en logement peuvent être posés comme des objectifs communs, sa mise en œuvre doit, à l'évidence, s'adapter de façon fine à des réalités et des situations territoriales non seulement multiples mais qui, de plus, n'évoluent pas nécessairement sous l'effet des mêmes dynamiques.

De ce point de vue, les objectifs opérationnels, les outils, les financements, l'ingénierie devront eux aussi être capables de s'adapter aux cas, aux besoins voire aux opportunités identifiées localement.

Un enjeu de planification à penser au-delà des six années d'application du PLH

Les objectifs du PLH se veulent opérationnels et visent une échéance de 6 ans pour être mis en œuvre. Pour autant, certaines démarches, certains objectifs locaux prendront nécessairement plus de temps et devront s'inscrire dans une durée plus longue pour donner pleinement leurs résultats. Les objectifs qualitatifs nécessiteront notamment de s'inscrire sur des temps longs, bien au-delà des 6 ans de vie du PLH.

Diversifier l'offre de logement

Motivation

Le parc de logement de la Communauté reste très largement dominé par de très grands logements occupés par leur propriétaire.

Les petits logements sont rares et quelquefois de qualité médiocre. Que ce soit en accession ou en location, les besoins en « petits » logements (T2, T3) semblent pourtant les plus adaptés aux évolutions économiques et sociales :

- Moins de familles et de plus en plus de ménages d'une ou deux personnes ;
- Des niveaux de revenus médians plutôt faibles (même si les prix au m² sont relativement faibles, la taille des logements les rend souvent inaccessibles à des ménages aux revenus moyens ou modestes).

Les logements locatifs sont plutôt rares et parfois de très faible qualité. La faiblesse quantitative de l'offre empêche de nouveaux ménages de s'installer sur le territoire. L'accession à la propriété reste le seul marché quantitativement significatif. Il ne permet pas à la Communauté de valoriser tous ses atouts d'attractivité.

Ces deux déficits cumulés créent des besoins, des insatisfactions et contribuent à la faible valorisation « habitat » des dynamiques économiques observées sur le territoire.

Ambition

Développer une offre de « petits » logements en locatif comme en accession, en individuel comme en collectif afin de répondre aux besoins des personnes vieillissantes et des jeunes.

Cette ambition n'exclut pas la production de logements plus grands destinés à l'accueil des familles. Elle la modère.

Produire une offre, limitée en nombre de logements locatifs sociaux (neufs et transformation).

Territorialisation

L'orientation est une orientation générale communautaire. Elle doit être nuancée sur le territoire et selon les communes. L'accueil de familles reste un enjeu pour de nombreuses communes (maintien d'une école ou d'une classe par exemple).

Elle concerne prioritairement la ville et les bourgs-centres, les communes dotées de services commerciaux de proximité.

Mise en œuvre

L'orientation concerne aussi bien la construction neuve que la réhabilitation. Elle mobilise les outils réglementaires (PLUi par exemple) et financiers (aides aux propriétaires).

Améliorer la qualité de l'offre

Motivation

L'offre en logements reste globalement de qualité très moyenne. S'il existe, bien entendu, des logements de grande qualité, ces logements ne sont pas assez nombreux et impactent trop faiblement les marchés pour rendre le territoire attractif et fidéliser notamment les actifs qui y trouvent un emploi.

Ambition

Développer une offre de logements de qualité contribuant aux efforts de revitalisation portés par la Communauté et par les communes.

L'amélioration qualitative de l'offre doit participer à la redynamisation des centres-bourgs, à l'effort général en matière d'émission de gaz à effet de serre et de performance énergétique des bâtiments.

Contribuer efficacement à la lutte contre l'habitat indigne, et à la remise sur le marché des logements vacants.

Territorialisation

L'orientation concerne :

- la transformation du parc existant et tout particulièrement la qualité des logements de centres-bourgs. Elle vise à accompagner les efforts de revitalisation engagés par la Communauté et par certaines communes (ORT, ...) ;
- L'ensemble du territoire par la pérennisation des dispositifs existants (OPAH...);
- L'ensemble du territoire par l'accompagnement de projets de transformation ou de remise sur le marché.

Mise en œuvre

Si le PLH ne constitue qu'une programmation sur 6 ans, la temporalité de l'action sur le parc ancien est beaucoup plus longue...

Planifier, organiser et animer la diversification

Motivation

Les difficultés à mettre en œuvre ces orientations peuvent être nombreuses. Elles tiennent en particulier dans l'attractivité du territoire en direction des opérateurs fonciers et immobiliers, et notamment en direction des opérateurs sociaux.

Elles supposent également la mise en œuvre d'actions préalables qui en simplifie la mise en œuvre opérationnelle (politiques foncières, projets de territoire, politiques de développement économique, communication, etc.), la coordination étroite avec les communes et les partenaires, le suivi de la mise en œuvre, l'adaptation des actions aux évolutions réglementaires, techniques, juridiques, financières, etc.

Ambition

La Communauté de Communes souhaite faire du PLH un outil opérationnel au service des communes et du développement du territoire :

- **Recherche d'un équilibre de l'action communautaire sur son territoire en prenant en compte la diversité territoriale en termes de localisation et de moyens.**

Mise en œuvre

- Dimensionnement et mise en œuvre d'une politique foncière intercommunale : constituer des réserves foncières et immobilières à court, moyen et voire long termes, pour faciliter la mise en œuvre du PLH ;
- Organiser l'ingénierie communautaire (dimensionnement) ;
- Aider, informer, assister les communes dans la préparation et la mise en œuvre des projets ;
- Communiquer : faire connaître aux opérateurs et aux investisseurs locaux, l'état de la demande et les capacités opérationnelles mobilisables à court terme, observer et partager les observations ;
- Négocier : avec les opérateurs (condition de cession du foncier, conditions de faisabilité, contreparties, etc.) ;
- Organiser les partenariats ;
- Rendre compte de la mise en œuvre du PLH.

Orientation

N°4

Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

Motivation

En Cœur et Coteaux Comminges, les revenus sont faibles, le chômage important. Si les prix du logement au m² sont faibles, la superficie des logements est élevée et la charge pour les occupants reste finalement importante.

Par ailleurs l'offre existante reste largement inadaptée voire inexistante pour des franges importantes de la population : personnes âgées, jeunes ménages, familles monoparentales ne disposent que de trop peu d'offre adaptée en qualité et en coût.

Ambition

- Contribuer au développement d'une offre sociale dans les bourgs-centres pour répondre aux besoins démographiques (vieillesse, jeunes) et sociaux ;
- Favoriser la mise en œuvre de politiques de lutte contre l'habitat indigne par une offre de relogement adaptée à la situation des ménages ;
- Répondre aux besoins des gens du voyage.

Mise en œuvre

L'ensemble des segments locatifs sociaux devraient être mobilisés dans ce cadre :

- Bailleurs sociaux,
- Logements conventionnés privés,
- Logements communaux.

Territorialisation selon des critères partagés

Motivation

Toutes les communes doivent pouvoir mettre à disposition des nouveaux logements, ne serait-ce que pour accueillir de nouveaux ménages ou pour disposer de logements plus adaptés aux personnes âgées ou aux jeunes couples, en location par exemple.

En revanche, les besoins ne sont pas les mêmes sur tout le territoire et la construction neuve n'est pas pertinente sur toutes les communes ; il faut également la mettre en perspective avec la réhabilitation de l'existant, et notamment des centres-bourgs, qui constitue un enjeu, certes localisé, mais important.

Ambition

Répartir de façon pertinente les nouveaux logements sur le territoire selon des critères partagés par l'ensemble des communes qui servent au mieux le développement, l'animation et l'attractivité du territoire.

Mise en œuvre

Réfléchir à l'implantation des nouvelles constructions selon plusieurs critères :

- Respecter les préconisations du SCoT en matière de construction neuve ;
- Construire en continuité urbaine afin de limiter la consommation foncière et le mitage ;
- prioriser la construction neuve à proximité des communes disposant de services, de commerces et d'équipements afin de garantir la présence durable de ces aménités ;
- Privilégier les communes où l'intérêt de la demande est avéré.