

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 - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazariil-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charles - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecrabe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franqueville - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Laburet-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespèteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montoullu-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Péguilhan - 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-Delbosq - Saint-Plancard - Saïerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarhès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Diagnostic

Version deuxième arrêt, février 2022



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Table des matières

Diagnostic.....	1
Méthode d'élaboration du diagnostic	3
Une phase d'écoute et de recueil de l'information	5
Atelier N°3	8
Périmètre d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Cœur & Coteaux Comminges	12
L'aire d'étude	17
Le contexte territorial de la communauté de communes Cœur & Côteaux Comminges.....	19
L'offre de services et d'équipements.....	21
Evolutions démographiques	26
L'emploi.....	41
Les déplacements domicile – travail.....	48
Le chômage	51
Revenus disponibles par unité de consommation.....	55
Les mobilités résidentielles.....	59
Le territoire ses acteurs et ses politiques	91
Les acteurs du territoire.....	93
Les politiques de développement du territoire	95
Dynamiques de l'habitat du logement et de l'hébergement.....	101
Structure et évolution du parc de logements entre 2011 et 2016	104
Le parc de résidences principales	111
Le parc de logements vacants.....	115
Le parc locatif social des bailleurs sociaux en 2018.....	127
Le parc de logement en copropriétés	133
Le parc d'hébergements touristiques	155
Les marchés du logement	160
Capacité financière d'accès au logement	171
Les capacités foncières et immobilières des communes	172
Les dynamiques de peuplement du parc ancien (construit avant 1946) occupé	181
Publics spécifiques et besoins en logements.....	189
Les besoins démographiques en logements.....	190
Les besoins en logements des populations actuellement mal (ou pas) logées	190
Les autres besoins et opportunités.....	193
Un point commun à l'ensemble des besoins (ou presque) : Le besoin prioritaire de petits logements locatifs de qualité et à coût maîtrisé	193
Une première lecture des enjeux	195
Un processus de dévalorisation rapide des logements anciens	197

Un parc de logements qui ne répond que très partiellement aux besoins des ménages.....	198
Un parc de logement qui ne permet qu'à la marge de répondre aux ambitions du territoire	199
Accueillir de nouveaux habitants et faciliter le développement et la diversification de l'économie.....	199
Accompagner le vieillissement de la population et contribuer à son renouvellement.....	199
Assurer un équilibre territorial du développement de l'offre en logement.....	200
Des perspectives foncières et opérationnelles qui restent aujourd'hui en construction ou à construire	200
Un enjeu d'opérateurs	200
La temporalité de l'action publique	201

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 - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazariil-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charles - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecrabe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Laburet-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespiteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montoullu-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Péguilhan - 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 - Saïerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarhès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Méthode d'élaboration du diagnostic



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

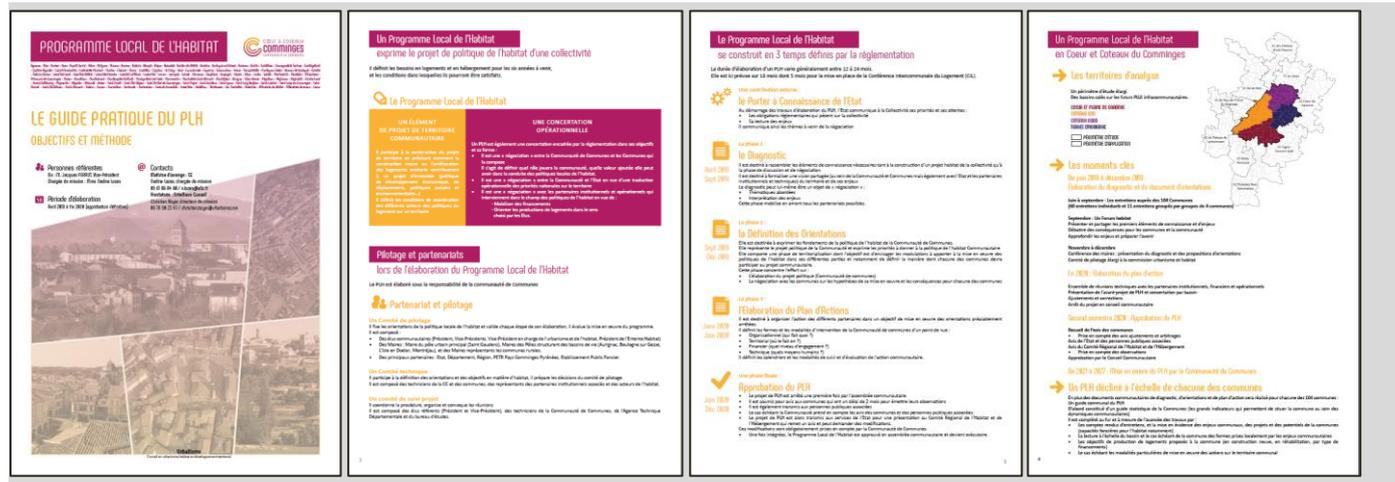
Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la **Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges** a été élaboré principalement entre mai et octobre 2019.

Une phase d'écoute et de recueil de l'information

La réunion d'information des Maires du 28 mai 2019

Cette réunion a été l'occasion d'expliquer la démarche engagée, d'informer sur les grandes étapes de l'élaboration du PLH et de diffuser auprès des communes des documents d'explication, d'éclaircissement et d'information.

Le guide du PLH



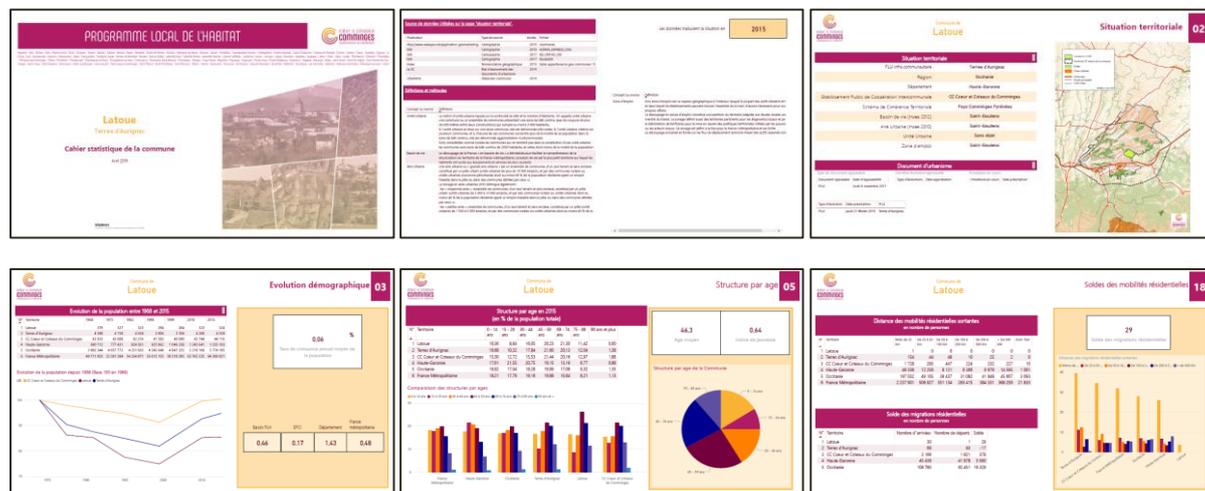
Il rappelle les grandes étapes d'élaboration du PLH, les occasions qui seront données à chaque commune de s'exprimer et de faire valoir ses propres enjeux.

Il s'accompagne d'une annexe juridique, précisant les enjeux réglementaires du PLH sur les communes.

Les guides statistiques communaux

Ces guides statistiques communaux déclinent à l'échelle de chaque commune les grands indicateurs qui serviront de base à l'élaboration du PLH. Ils permettent à chacune des communes de disposer du même niveau d'information et, le cas échéant, de se positionner par rapport à des tendances intercommunales.

Ces guides sont destinés à évoluer tout au long de la démarche d'élaboration et de constituer à chaque étape une déclinaison communale des travaux.



Les entretiens avec les communes

Ils ont concerné les 104 communes de la communauté et ont été réalisés selon 2 modalités différentes :

- 60 entretiens individuels,
- 44 entretiens par groupe variant de 3 à 5 communes.

L'ensemble des communes a été contacté afin de proposer des rendez-vous. Tous les entretiens n'ont cependant pas été réalisés pour différentes raisons :

- Absence de réponse ou de confirmation,
- Absence au rendez-vous,
- Absence à la réunion de groupe.

Au total, 73 rendez-vous ont été pris et 63 entretiens réalisés.

Le Forum Habitat du 7 octobre 2019

Le forum du Programme Local de l'Habitat a réuni, à Villeneuve-de-Rivière, 70 participants, élus et techniciens, autour des premières observations du diagnostic. Trois thèmes de travail étaient proposés :

- Atelier N°1 : Attractivité et potentialités du territoire : rôle des bourgs centres et des communes périphériques ;
- Atelier N°2 : Une population et des besoins spécifiques : rôle et capacité du parc existant (privé et social) pour y répondre ;
- Atelier N°3 : Un potentiel foncier et bâti important : enjeux pour le développement d'un habitat durable.

Atelier N°1 : Attractivité et potentialité du territoire : rôle des bourgs centres et des communes périphériques

Un premier enjeu est identifié sur les 20 – 30 ans, mais le territoire n'offre pas suffisamment de perspectives pour eux tant en matière de formation que d'emplois. Au-delà de l'attractivité, il faut pouvoir retenir ces jeunes. Il y a un problème d'image du territoire et de niveau de services en matière culturelle et de loisirs (le sujet fait débat et cet aspect n'est pas nécessairement partagé).

L'offre de services (médical mais également crèches, écoles...) participe fortement à l'attractivité. C'est un frein réel pour les petites communes.

On ne retiendra pas forcément les 20-30 ans : il faut aussi se concentrer sur les 30 – 40 ans et donner aux jeunes l'envie de revenir au bout d'un certain temps.

Le territoire accueille aujourd'hui des personnes plus âgées à la recherche d'une qualité de vie. Ils peuvent venir réinvestir les villes et les villages et consommer sur place.

La situation est cependant variable d'une commune à l'autre. Parfois, il n'y a pas de logements locatifs (communes rurales) pour attirer les nouveaux habitants, ailleurs, la qualité de l'offre est très insuffisante. L'OPAH ne suffit pas, il faudrait pouvoir restructurer l'offre mais, les travaux sont souvent onéreux, tout le monde ne connaît pas les dispositifs existants. L'accompagnement et l'information sont probablement insuffisants.

Les retraités ont souvent la possibilité d'acquérir et rénover les bâtiments. Pour les autres (à l'achat ou à la location), on est souvent sur un logement « subi ».

Certaines communes ont accueilli des ménages en difficulté envoyés du Nord de la France. Ils ne trouvent pas ici les services, l'accompagnement et l'emploi et repartent donc.

Dans les logements vacants, on trouve plusieurs catégories :

- Des logements habitables rapidement,
- Des logements abandonnés depuis des années et qu'il faudrait repérer plus précisément. Les outils et les moyens manquent pour lutter contre ces situations-là.

L'action du service habitat est réelle sur l'ancien en accompagnement aux porteurs de projet, mais pas suffisante pour cibler des actions et des territoires (exemple de Montréjeau). Il y a une partie du parc où seule la démolition paraît être la solution.

Sur la construction neuve, il faut s'appuyer sur Saint-Gaudens mais également assurer un vrai maillage du territoire.

Il y a également des communes isolées et des communes résidentielles très attractives sur lesquelles on devrait pouvoir s'appuyer.

Atelier N°2 : Une population et des besoins spécifiques : rôle et capacité du parc existant (privé et social) pour y répondre

Deux catégories de population sont citées comme étant particulièrement exposées aux problématiques du mal logement :

- Les personnes âgées en milieu rural, souvent seules, parfois isolées avec des revenus en baisse à la suite du veuvage. L'accès aux soins est primordial pour ces personnes, les médecins ne se déplacent plus. Il faut des petits logements locatifs dans les centres-bourgs pour accueillir ces personnes.
- Les jeunes : ils s'installent dans des logements locatifs en mauvais état ou quittent le territoire.

La question de la ruralité est abordée au travers de l'équipement numérique des communes et du besoin exprimé, de bonnes connexions Internet pouvant rendre ces territoires attractifs.

Le parc privé ne répond que très mal à ces problématiques : sur les logements de qualité il existe une demande forte et une concurrence avec des clientèles plus solvables (Anglais et Hollandais sont cités). Mais la question de la qualité de l'offre est essentielle.

Les propriétaires craignent maintenant de proposer leurs logements à la location : impayés, dégradations, normes de plus en plus sévères.

Les logements communaux connaissent une très forte demande et n'ont aucun problème pour se louer. Les communes elles-mêmes ne sont pas toujours très au courant de ces normes.

Les bailleurs sociaux n'interviennent plus sur le territoire depuis quelques années. Il n'y a plus de projet en cours de préparation et il faudrait les convaincre de réinvestir sur le territoire.

La question de l'information apparaît rapidement comme un élément central de la thématique. Elle concerne aussi bien les communes (pour informer ou pour réorienter les ménages en demande), les propriétaires (bailleurs et occupants) qui n'ont pas une vision claire des aides qu'ils pourraient obtenir ni des normes qu'ils doivent respecter, et les locataires eux-mêmes.

- Les communes expriment des besoins d'informations régulières sur les évolutions réglementaires et sur les possibilités dont elles disposent pour agir (par le biais de fiches mises à jour régulièrement par mail).

- Des systèmes de « bourse aux logements » pourraient également être mis en place : un site internet où propriétaires et communes pourraient faire connaître les logements disponibles. Cela pourrait rassurer les propriétaires.

Le point est fait sur les différentes aides aujourd'hui disponibles :

- Action Logement verse des aides aux salariés en zone C,
- Le dispositif Denormandie permet de faciliter la rénovation des logements anciens,
- Le nouveau règlement financier du Département permet d'amener des financements majorés (en plus des subventions de l'Etat) lorsqu'il s'agit de petits logements portés par des bailleurs sociaux et financés en PLAI.

Deux problématiques de nature différentes sont ainsi identifiées :

- Celles relevant du territoire (vieillesse, isolement, équipement et accès aux services),
- Celles relevant de la fragilité des personnes (les besoins d'accompagnement, de sécurisation des propriétaires et des opérateurs).

Atelier N°3 : Un potentiel foncier et bâti important : enjeux pour le développement d'un habitat durable

Globalement le marché est détendu. Il y a plus d'offre que de demande. Toutefois les prix restent élevés alors que l'offre est peu satisfaisante (inadaptée, dégradée...).

Les différences sont cependant importantes d'une commune à l'autre. Certaines souhaitent accueillir davantage des populations de CSP + en rapport avec les métiers qualifiés qui se développent sur leur territoire.

Le retour des familles avec enfants est également souhaité.

Il y a donc d'importants besoins de logement locatif pour les accueillir lors de leur arrivée sur le territoire ou lorsque les ménages évoluent (décohabitation, séparation). Il faut également penser aux étapes suivantes des itinéraires résidentiels en permettant de s'implanter en acquérant un logement.

Il faut également développer des petits logements soit à la location soit à l'acquisition ; le territoire dispose majoritairement de nombreux grands logements vieillissants et inadaptés.

Un autre besoin exprimé est de pouvoir répondre à la problématique des populations âgées qui ont de plus en plus de mal à demeurer dans les villages isolés notamment quand elles ne peuvent plus conduire. L'accueil dans des logements adaptés en centres-bourgs ou en logement intergénérationnel dans les villages semble être une bonne solution.

Mais il faudrait continuer à faire des logements individuels car les nouveaux arrivants sur le territoire recherchent une maison. Cela semble néanmoins compromis par le SCOT et les orientations nationales.

La réhabilitation dans les centres-bourgs et l'intégration d'habitat durable permettrait, grâce à l'accueil de population nouvelle, de sauver l'animation, les services et les commerces.

Toutefois les propriétaires restent très prudents. Certains préfèrent ne rien faire plutôt que de gérer des problèmes locatifs. Il n'y a par ailleurs que peu d'intervention publique pour réguler les marchés et aider à la rénovation (privée et publique).

Les communes elles même sont confrontées à ces difficultés de gestion locative. Une aide de la communauté de communes sur les questions de gestion locative pourrait être la bienvenue.

Les solutions évoquées sont très variées

- Le curetage et la réhabilitation d'îlots anciens pour développer de l'habitat en centres-bourgs ;
- La construction de logements collectifs neufs R+2 maximum : locatif (familles monoparentales, jeunes couples, célibataires, nouveaux arrivants) et/ou acquisition pour personnes âgées ;

- La réhabilitation lourde de maisons de bourgs : maisons de ville avec création d'un extérieur si possible ;
- Travailler à minima à l'îlot et non au coup par coup à la parcelle dans les centres-bourgs afin de pouvoir démolir sans forcément reconstruire et créer des espaces communs, des espaces extérieurs, des stationnements, faire revenir l'ensoleillement, etc. Il faut inscrire les opérations de rénovation dans des projets urbains plus généraux.
- Il faut également travailler sur la fiscalité afin de faciliter au maximum les opérations de rénovation.
- Devant la difficulté d'intervention des collectivités notamment face aux problèmes des maisons vacantes mais impossible à acheter (indivisions, propriétés « oubliées », propriétaires inconnus, refus de vente, négociations longues et difficiles, etc.), la collectivité attend beaucoup de l'Etablissement Public Foncier. L'EPF, outre qu'il est spécialiste du portage foncier et de l'aménagement urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, permettra de pallier l'absence de moyens tant humains que financiers des petites communes.
- Même si le sujet divise encore, il est fortement pressenti que le développement de l'habitat individuel diffus (lots à bâtir) à distance des centres-bourgs est incompatible avec un développement raisonné du territoire.

Synthèse générale des ateliers

Cette synthèse générale n'engage que son rédacteur. Elle s'appuie sur les comptes-rendus d'ateliers mais n'en est pas le reflet exact.

Du travail de chacun des ateliers, ressortent des questionnements communs qui sont exprimés comme des enjeux quelle que soit la thématique abordée :

La diversité des situations territoriales.

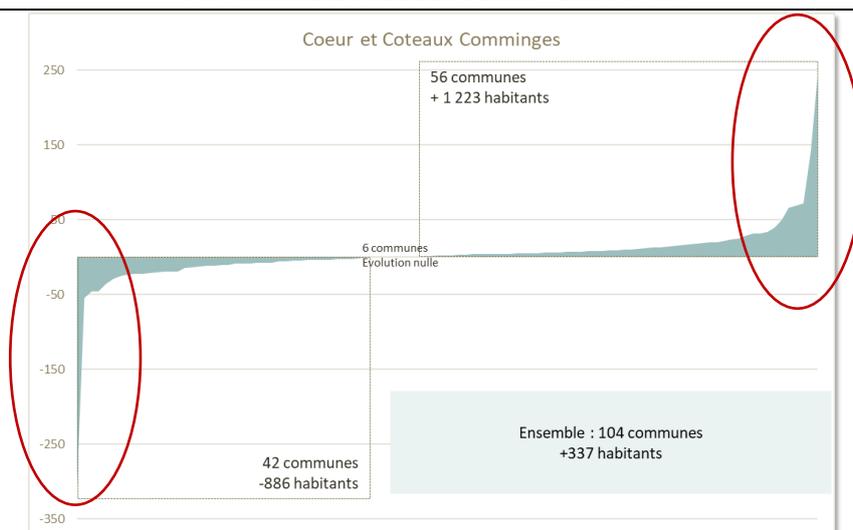
Le territoire de Cœur Coteaux Comminges est très vaste et réunit des communes dont les besoins et les perspectives sont parfois très différentes. La nécessité de prendre en compte cette diversité est en soi un enjeu partagé.

Cette diversité s'exprime sur les 3 thématiques abordées :

Thématique de l'attractivité :

La communauté de communes est globalement attractive même si cette attractivité semble aujourd'hui insuffisante pour permettre le renouvellement des populations.

- ➔ Un petit nombre de communes concentre les mouvements de population aussi bien en croissance qu'en décroissance.



- ➔ Entre ces deux extrêmes, les analyses que l'on peut faire des évolutions démographiques semblent elles-mêmes très diverses :
- Communes rurales vieillissantes éloignées des dynamiques économiques ;
 - Communes rurales connaissant (toute proportion gardée) une forte demande en logements, et qui ont du mal à satisfaire les besoins ;
 - Communes périphériques bien situées et « sous pression » de la demande ;
 - Communes périphériques bien situées mais dont l'offre de logements semble inadaptée à la demande et qui concentrent les difficultés ;
 - Centres-villes et centres-bourgs qui alimentent les dynamiques démographiques des autres communes et dont l'offre de logements ne semble répondre que par défaut aux besoins des habitants.
- ➔ Au-delà de la situation observable à un moment donné, les évolutions récentes des communes montrent elles-mêmes une assez forte diversité. Certaines communes semblent inverser leurs tendances (en positif comme en négatif).

Hypothèse : Cette très grande diversité de situation semble exacerbée par le jeu des « concurrence » mal maîtrisées entre les communes. L'attractivité des unes augmentant l'aspect répulsif des autres, et chacune s'engageant dans une dynamique de spécialisation, choisie pour les unes ou subie pour les autres.

Thématique sociale :

C'est vraisemblablement la thématique pour laquelle la diversité des situations est la moins marquée.

Toutefois, les caractéristiques actuelles de l'offre en logement et les spécialisations en cours contribuent à concentrer les difficultés sociales dans quelques communes et dans les parcs de logements les moins demandés (logements collectifs anciens notamment). Cette concentration semble générer une diversité de situations tout à fait « artificielle » et dont les causes sont, au moins en partie, identiques.

Thématique foncière

La diversité des situations communales semble davantage liée à la diversité de leur situation administrative au regard du droit des sols :

- ➔ Communes au RNU, soumises à l'application très stricte des règles de continuité urbaine. Elles sont dans la quasi-impossibilité de construire des logements neufs. Cette impossibilité ne se traduit pas (ou que très ponctuellement) par un regain d'intérêt pour le parc de logements anciens.
- ➔ Communes disposant d'un document d'urbanisme ancien (carte communale notamment) et dont les surfaces constructibles sont encore importantes.

- Communes disposant d'un document d'urbanisme récent et qui ont été contraintes de limiter très fortement les superficies constructibles, sans pour autant que la demande en logements n'évolue vers plus de densité.

Cette diversité de situation semble néanmoins provisoire. Les PLUI en cours d'élaboration donneront un cadre homogène au droit des sols.

La diversité de situation semble plus exacerbée en matière d'offre ancienne. Elle apparaît comme pleinement proportionnelle au volume de l'offre en logements collectifs anciens présent sur les communes.

Elle sépare les communes en deux grandes catégories :

- Les communes ayant à gérer un parc ancien en cours de dévalorisation,
- Celles qui peuvent (sous pression de la demande) développer une offre neuve.

Si la diversité des situations communales semble être une réalité indiscutable du point de vue géographique et économique (accessibilité des emplois), cette diversité semble exacerbée (dans le sens d'une hyper spécialisation) par des dynamiques foncières et immobilières trop faiblement coordonnées à l'échelle intercommunale.

L'enjeu du parc ancien et des concurrences entre les parcs

Le parc ancien de logements (et tout particulièrement les parcs anciens collectifs) apparaît comme un enjeu très largement partagé même si toutes les communes n'y sont pas confrontées.

Il pèse sur **l'attractivité du territoire**, dégrade son image et ne permet pas au territoire de valoriser sa bonne situation au regard de l'emploi notamment.

Il contribue à concentrer les difficultés sociales dans quelques communes et à dévaloriser les fonctions notamment commerciales des bourgs centres.

Les défauts d'entretien et d'adaptation de ce parc contribuent à reporter la demande sur la construction neuve et à entretenir sa propre dévalorisation.

La nécessité de l'information

C'est un sujet qui est apparu dans les trois ateliers.

Il concerne aussi bien l'information des communes (quelles aides, quelles procédures, quels partenaires... ?), des propriétaires (quelles aides, quels marchés, quels prix ?), des locataires (quels droits, quelles offres ?) que des opérateurs et investisseurs potentiels (que construire, où, quelle demande, à quelles conditions ?).

De ce point de vue, la valeur ajoutée que la communauté pourrait amener semble assez évidente à tout le monde.

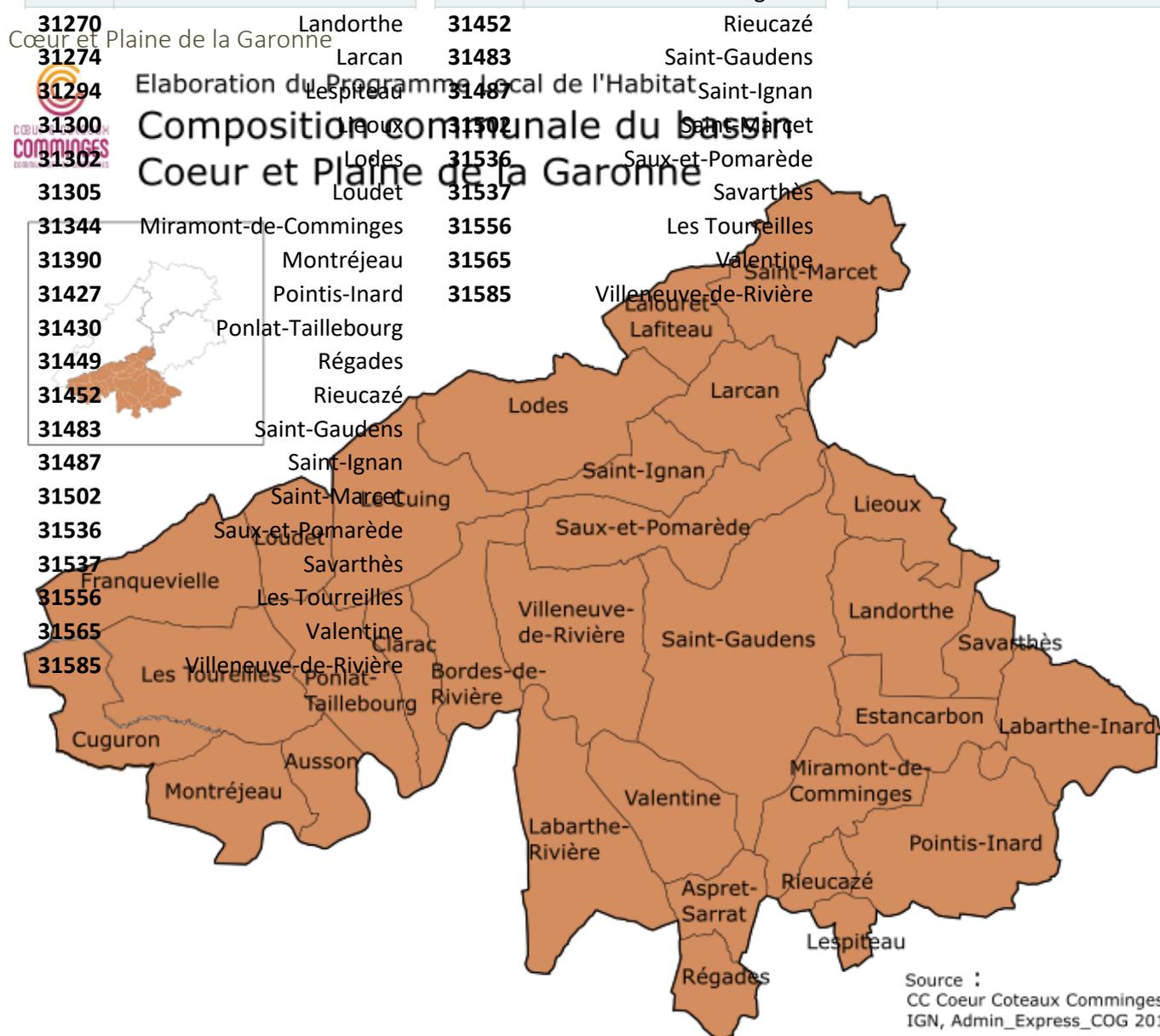
Périmètre d'élaboration du Programme Local de l'Habitat Cœur & Coteaux Comminges

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.

Composition communale des bassins infra communautaire :

Insee	Communes	Insee	Communes	Insee	Communes
31021	Aspret-Sarrat	31270	Landorthe	31452	Rieucazé
31031	Ausson	31274	Larcac	31483	Saint-Gaudens
31076	Bordes-de-Rivière	31294	Lespiteau	31487	Saint-Ignan
31147	Clarac	31300	Lieoux	31502	Saint-Marcet
31158	Cuguron	31302	Lodes	31536	Saux-et-Pomarède
31159	Le Cuing	31305	Loudet	31537	Savarthès
31175	Estancarbon	31344	Miramont-de-Comminges	31556	Les Tourreilles
31197	Franquevielle	31390	Montréjeau	31565	Valentine
31246	Labarthe-Inard	31427	Pointis-Inard	31585	Villeneuve-de-Rivière
31247	Labarthe-Rivière	31430	Ponlat-Taillebourg		
31268	Lalouret-Laffiteau	31449	Régades		



Insee	Communes	Insee	Communes	Insee	Communes
31001	Agassac	31201	Frontignan-Savès	31363	Montbernard
31007	Ambax	31223	Goudex	31373	Montesquieu-Guittaut
31008	Anan	31239	L'Isle-en-Dodon	31443	Puymaurin
31072	Boissède	31251	Labastide-Paumès	31456	Riolas
31115	Castelgaillard	31301	Lilhac	31482	Saint-Frajou
31121	Castéra-Vignoles	31322	Martisserre	31494	Saint-Laurent
31152	Coueilles	31333	Mauvezin	31522	Salerm
31170	Escanecrabe	31343	Mirambeau	31593	Cazac
31178	Fabas	31347	Molas		

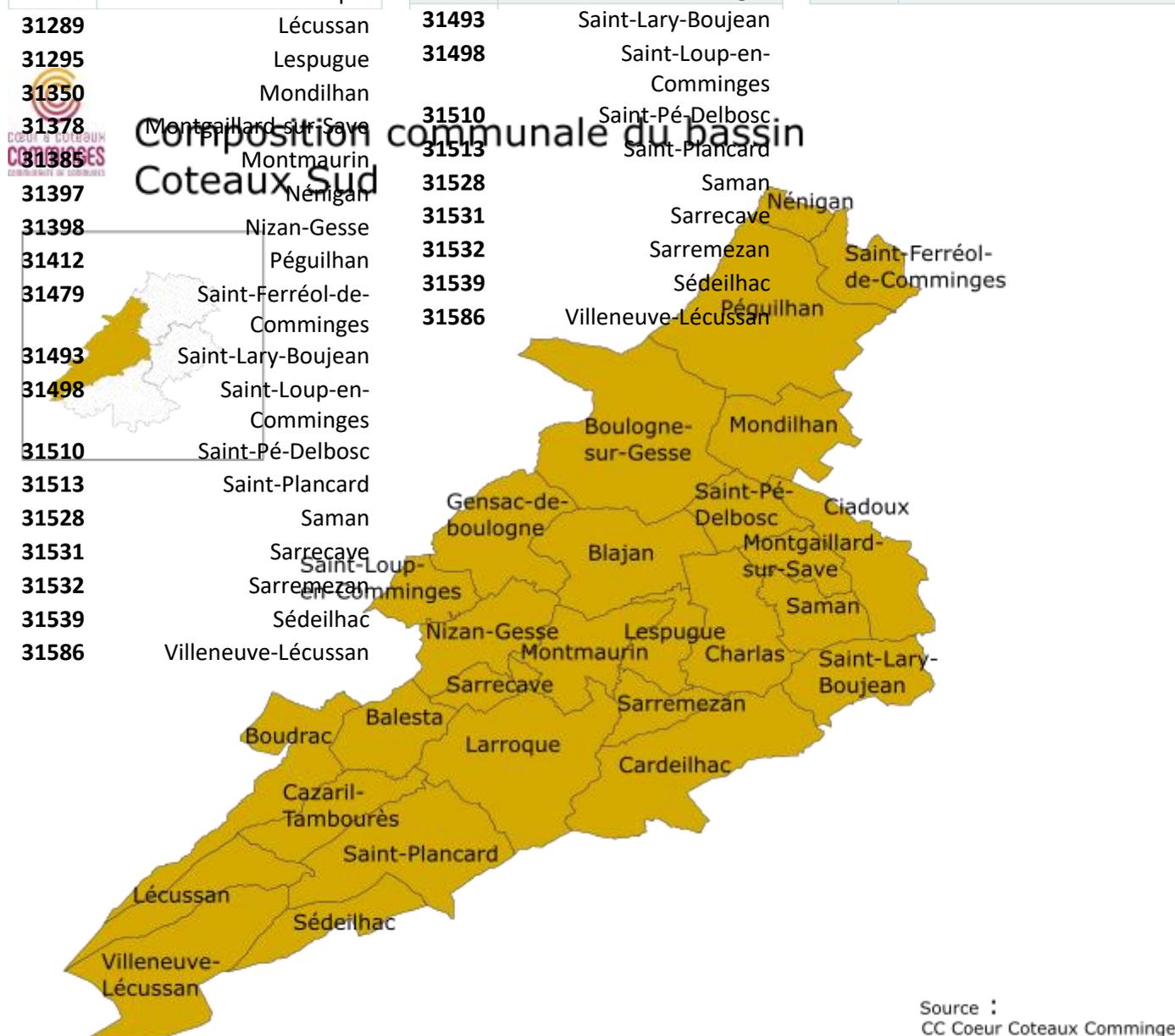
31201	Frontignan-Savès	31363	Montbernard
31223	Goudex	31373	Montesquieu-Guittaut
31239	L'Isle-en-Dodon	31443	Puymaurin
31251	Labastide-Paumès	31456	Riolas
31301	Lilhac	31482	Saint-Frajou
31322	Martisserre	31494	Saint-Laurent
31333	Mauvezin	31522	Salerm
31343	Mirambeau	31593	Cazac
31347	Molas		
31363	Montbernard		
31373	Montesquieu-Guittaut		
31443	Puymaurin		
31456	Riolas		
31482	Saint-Frajou		
31494	Saint-Laurent		
31522	Salerm		
31593	Cazac		

Composition communale du bassin Côteaux Nord



Source :
CC Cœur Coteaux Comminges
IGN, Admin_Express_COG 2019
Réalisation :
Urbalterre, Aout 2019

Insee	Communes	Insee	Communes	Insee	Communes
31043	Balesta	31289	Lécussan	31493	Saint-Lary-Boujean
31070	Blajan	31295	Lespugue	31498	Saint-Loup-en-Comminges
31078	Boudrac	31350	Mondilhan	31510	Saint-Pé-Delbosc
31080	Boulogne-sur-Gesse	31378	Montgaillard-sur-Save	31513	Saint-Plancard
31108	Cardeilhac	31385	Montmaurin	31528	Saman
31130	Cazaril-Tambourès	31397	Nénigan	31531	Sarrecave
31138	Charlas	31398	Nizan-Gesse	31532	Sarremezan
31141	Ciadoux	31412	Péguilhan	31539	Sédeilhac
31218	Gensac-de-Boulogne	31479	Saint-Ferréol-de-Comminges	31586	Villeneuve-Lécussan
31276	Larroque				



Source :
CC Cœur Coteaux Comminges
IGN, Admin_Express_COG 2019
Réalisation :
Urbaltherre, Aout 2019

Terres d'Aurignac

Insee	Communes	Insee	Communes
31005	Alan	31172	Esparron
31023	Aulon	31278	Latoue
31028	Aurignac	31386	Montoulieu-Saint-Bernard
31039	Bachas	31414	Peyrissas
31063	Benque	31415	Peyrouzet
31083	Boussan	31468	Saint-André
31086	Bouzin	31477	Saint-Élix-Séglan
31109	Cassagnabère-Tournas	31529	Samouillan
31134	Cazeneuve-Montaut	31552	Terrebasse

31172 Esparron

31278 Latoue

31386 Montoulieu-Saint-Bernard

31414 Peyrissas

31415 Peyrouzet

31468 Saint-André

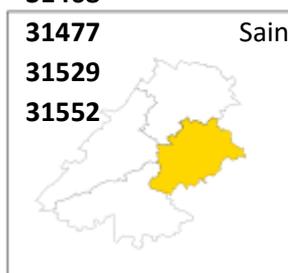
31477 Saint-Élix-Séglan

31529 Samouillan

31552 Terrebasse



Composition communale du bassin Terres d'Aurignac



Source :
CC Coeur Coteaux Comminges
IGN, Admin_Express_COG 2019
Réalisation :
Urbalterre, Aout 2019

Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

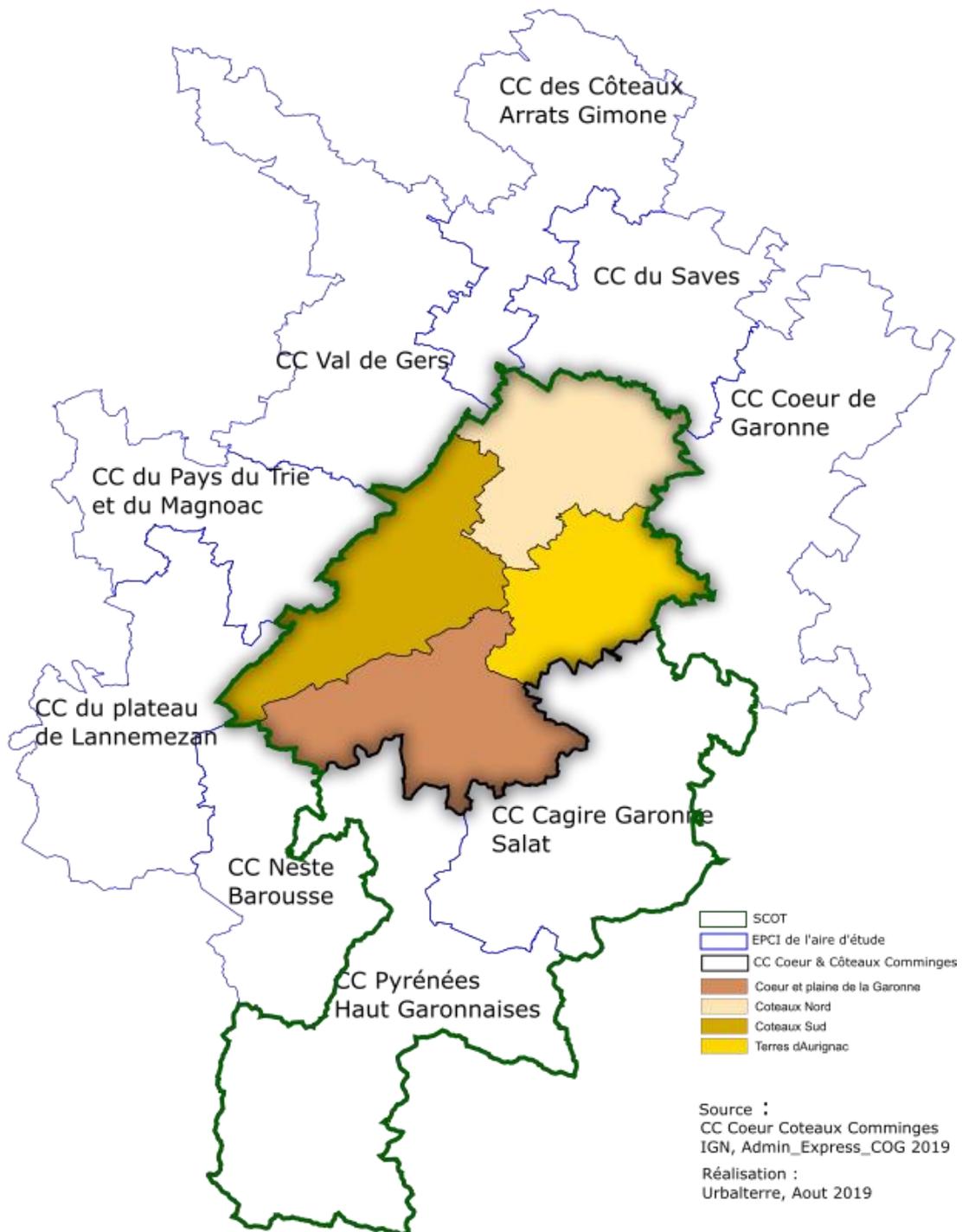
L'aire d'étude

Le périmètre d'études et d'observations a été largement étendu de façon à replacer la communauté dans un contexte territorial prenant en compte les enjeux des marchés de l'habitat et de leurs éventuelles concurrences territoriales.

Il est ainsi étendu à l'ensemble des EPCI limitrophes.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Aire d'étude du diagnostic



Territoires de comparaisons

Les EPCI voisins

EPCI directement limitrophes de Cœur & Coteaux Comminges. Ils définissent l'aire d'étude du PLH.

EPCI voisins	Nombre de communes	Population 2016	Superficie
CC Cagire Garonne Salat	55	17 746	517
CC Cœur de Garonne	48	34 626	570
CC des Coteaux Arrats Gimone	30	10 553	402
CC du Pays de Trie et du Magnoac	50	6 969	330
CC du Plateau de Lannemezan	57	17 886	430
CC du Saves	32	9 557	327
CC NesteBarousse	43	7 247	304
CC Pyrénées Haut Garonnaises	77	15 516	637
CC Val de Gers	45	10 136	513
Ensemble des EPCI voisins	437	130 236	4030

Les EPCI ressemblants

Ils sont définis en fonction de :

- La nature juridique des EPCI (en l'occurrence communauté de communes),
- Le nombre de communes adhérentes,
- La population de l'EPCI,
- La taille de la ville centre (la ville comptant le plus d'habitants),
- Le poids de la ville centre (% de la population de l'EPCI).

Les 10 premiers EPCI se rapprochant le plus de Cœur & Coteaux Comminges au regard de ces critères sont jugés « ressemblants ».

LIBEPCI_R	Région	Nombre de communes	Population 2016	Superficie
CC Couserans-Pyrénées	Occitanie	94	29825	1639
CC de la Picardie Verte	Hauts-de-France	89	33052	633,
CC de l'Argonne Ardennaise	Grand Est	95	17397	1194
CC des Campagnes de l'Artois	Hauts-de-France	96	33544	554
CC des Crêtes Préardennaises	Grand Est	94	21968	1016
CC du Pays Châtillonnais	Bourgogne-Franche-Comté	107	20165	1814
CC du Ternois	Hauts-de-France	104	38395	634
CC Grand-Figeac	Occitanie	92	43499	1283
CC Somme Sud-Ouest	Hauts-de-France	121	38755	909
CC Vals de Saintonge	Nouvelle-Aquitaine	111	52563	1416

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambax - Anan - Aspret-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardelhac - Cassagnabère-Tourmas - Castellaillard - Castéra-Vignoles - Cazari-Tembourès - Cazeneuve-Montaut - Charlas - Ciadoux - Clarac - Couvelles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escane-crabe - Esparron - Estancarbon - Fabes - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Labouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespèteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montouliou-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-Delbosq - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecaze - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarthes - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Le contexte territorial de la communauté de communes Cœur & Côteaux Comminges



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

L'offre de services et d'équipements

Insee, Base Permanente des Equipements (BPE), 2018

Dans son ensemble le territoire offre une gamme très étendue de services et d'équipements à sa population. 143 des 186 services (77%) et équipements recensés par l'Insee sont ainsi présents sur le territoire.

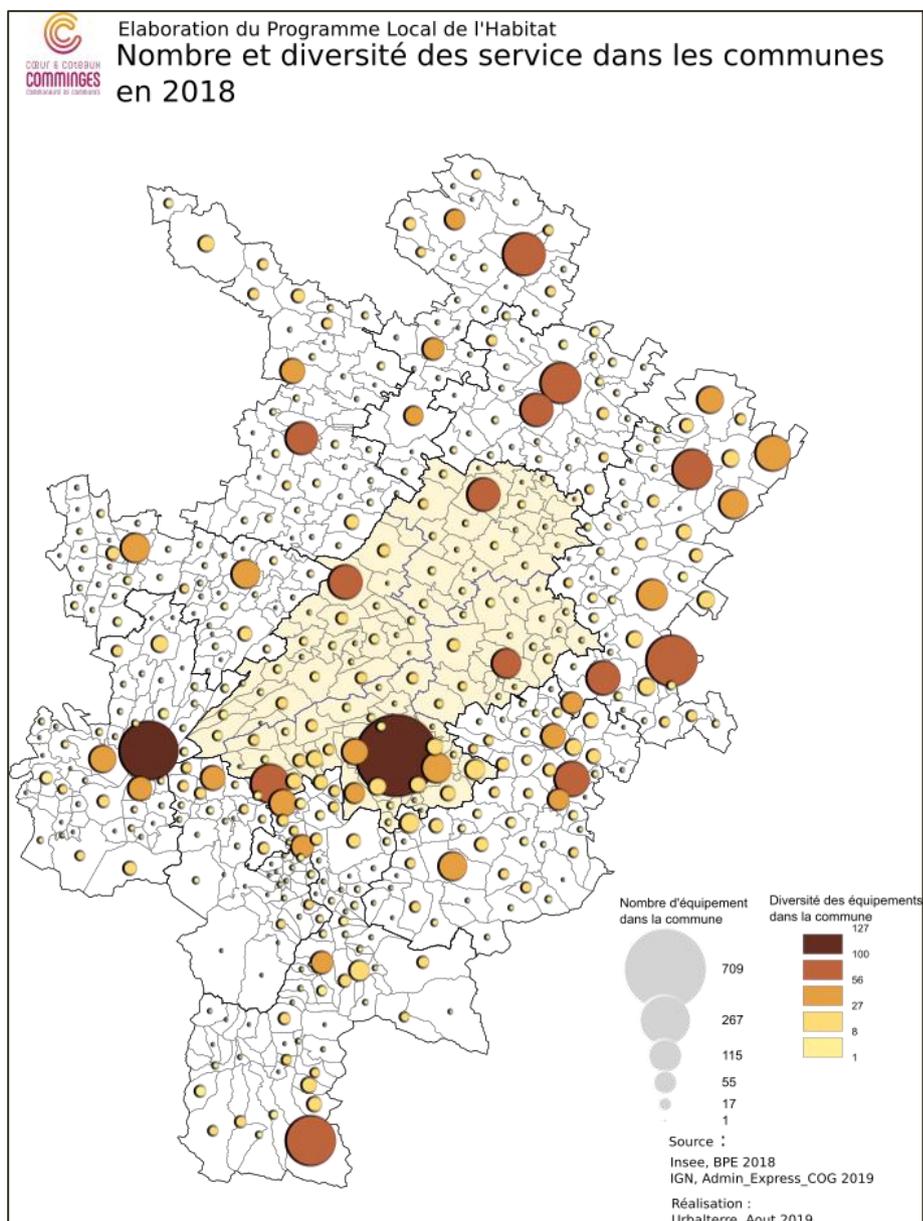
La commune de Saint-Gaudens représente le pôle disposant du plus grand nombre et de la plus grande diversité de ces services. A elle seule, elle offre 127 des services recensés par l'Insee, loin devant Montréjeau (60) ou l'Isle-en-Dodon et Boulogne-sur-Gesse (57).

Ces quatre communes sont identifiées par le SCOT comme les pôles structurants des bassins de vie.

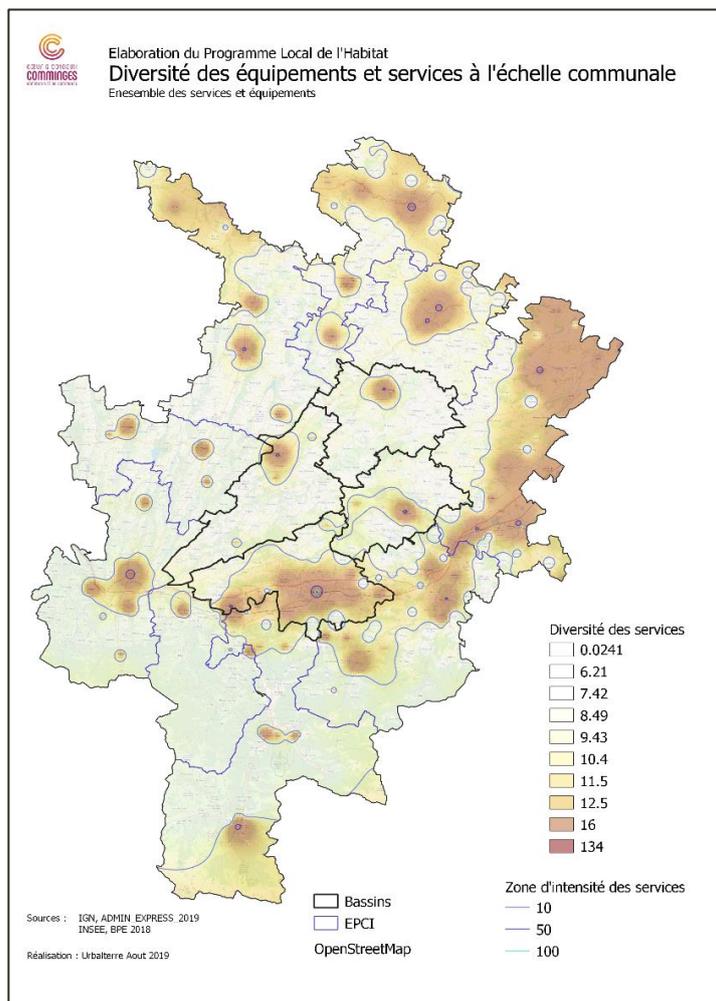
3 communes offrent entre 29 et 38 services ou équipements : Estancarbon (38), Villeneuve-de-Rivière (32) et Labarthe-Rivière. Deux de ces communes font partie du pôle Urbain principal constitué autour de Saint-Gaudens et toutes ces communes font partie du bassin Cœur et Plaine de la Garonne.

14 autres communes, dont 10 sont incluses dans le bassin Cœur et Plaine de la Garonne, offrent entre 14 et 22 équipements différents : Labarthe-Inard (22), Valentine (21), Landorthe (19), Miramont-de-Comminges (18), Clarac (18), Blajan (14), Pointis-Inard (14), Cassagnabère-Tournas (13), Ausson (13), Saint-Plancard (12), Saint-Marcet (12), Ponlat-Taillebourg (12), Péguilhan (11), Le Cuing (10).

Seules 12 communes n'offrent aucun des services et équipements recensés par l'INSEE.



	Territoires	Nombre	Diversité	Taux de Diversité
CC Cœur & Coteaux Comminges	Terres d'Aurignac	174	64	34%
	Cœur et plaine de la Garonne	1 419	139	75%
	Coteaux Sud	274	66	35%
	Coteaux Nord	191	61	33%
	CC Cœur et Coteaux du Comminges	2 058	143	77%
EPCI Voisins	CC des Coteaux Arrats Gimone	436	83	45%
	CC Cœur de Garonne	1 409	101	54%
	CC du Plateau de Lannemezan	739	114	61%
	CC du Pays de Trie et du Magnoac	346	71	38%
	CC NesteBarousse	277	63	34%
	CC Val de Gers	394	75	40%
	CC Pyrénées Haut Garonnaises	874	102	55%
	CC Cagire Garonne Salat	748	84	45%
	CC du Saves	435	87	47%
Autres territoires de référence	EPCI Ressemblants	11 777	154	83%
	Haute-Garonne	51 806	182	98%
	Occitanie	256 813	185	99%
	France Métropolitaine	2 220 684	186	100%



Méthode

L'INSEE recense et localise 186 équipements et services rendus à la population.

La répartition de ces équipements et services peut s'évaluer selon 3 grands principes :

Le nombre : il représente le nombre total d'équipements et de services présents dans la commune ;

La diversité : C'est le nombre de services différents présents dans la commune. Par exemple, le service « boulangerie » n'est compté qu'une fois même si la commune dispose de plusieurs boulangeries ;

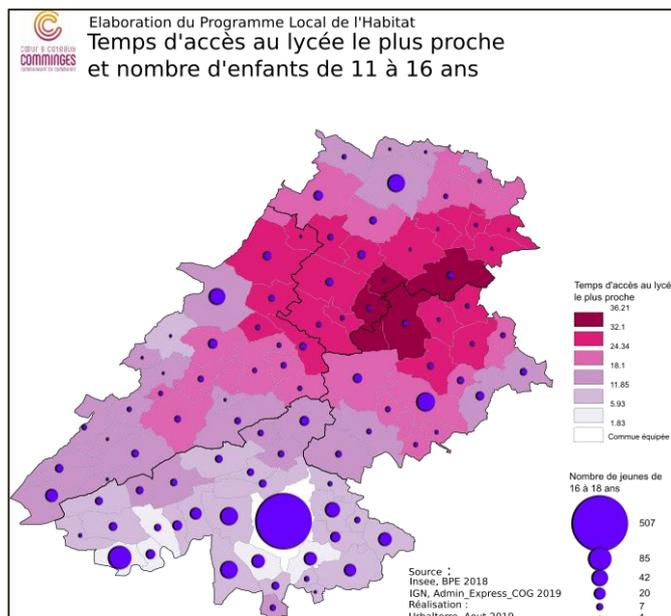
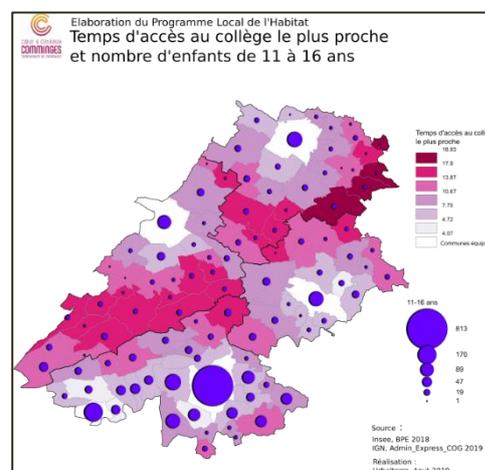
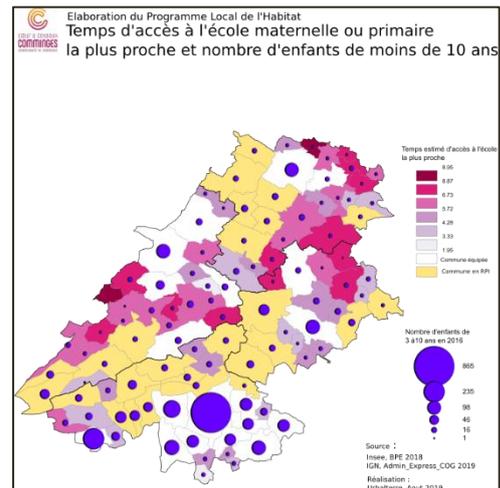
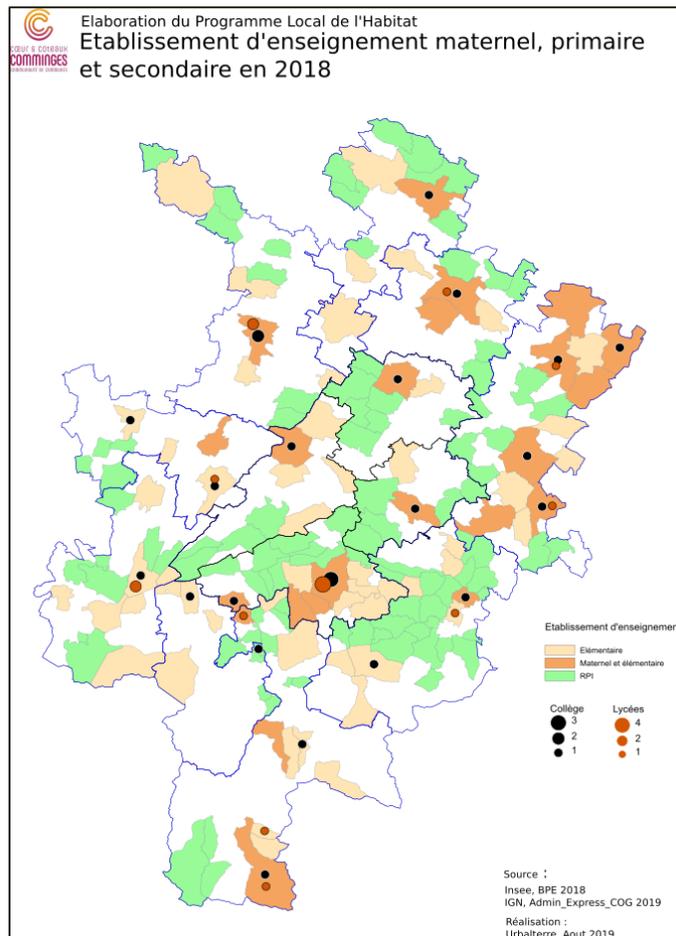
La gamme de service : L'INSEE propose des regroupements de services en 3 gammes :

- Les services de proximité,
- Les services intermédiaires,
- Les services supérieurs.

Ces gammes permettent de qualifier les rôles plus ou moins structurant des services rendus dans les territoires.

L'offre en services et équipements de proximité

Enseignement maternel, primaire et secondaire



Il existe sur le territoire 60 équipements d'enseignement en maternel ou élémentaire répartis sur 45 communes.

19 communes disposent d'un équipement en maternelle sur le territoire communal et 41 disposent d'un équipement élémentaire.

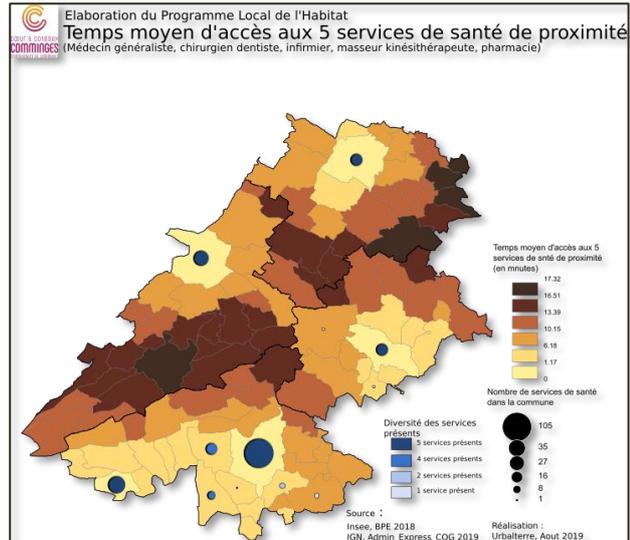
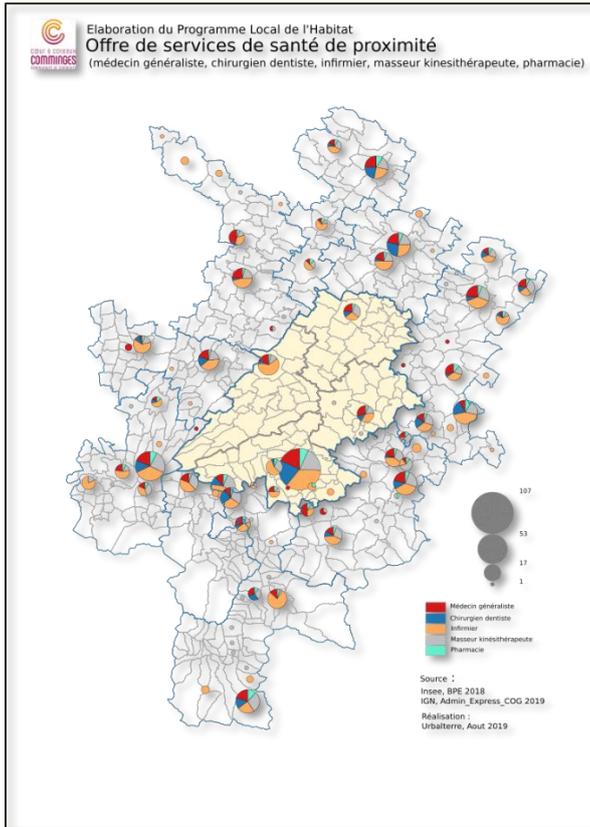
Pour les communes non équipées, le temps moyen d'accès à ces équipements ne dépasse jamais les 10 minutes en voiture.

Par ailleurs, 6 collèges répartis dans les 5 communes centres permettent d'offrir sur l'ensemble du territoire une couverture complète en moins de 20 minutes en voiture.

4 lycées, tous situés à Saint-Gaudens complètent l'offre d'enseignement du territoire. 8 communes se trouvent à plus de 30 minutes de voiture d'un lycée (y compris hors de la communauté de communes et indépendamment des offres d'enseignement).

Urbalterre

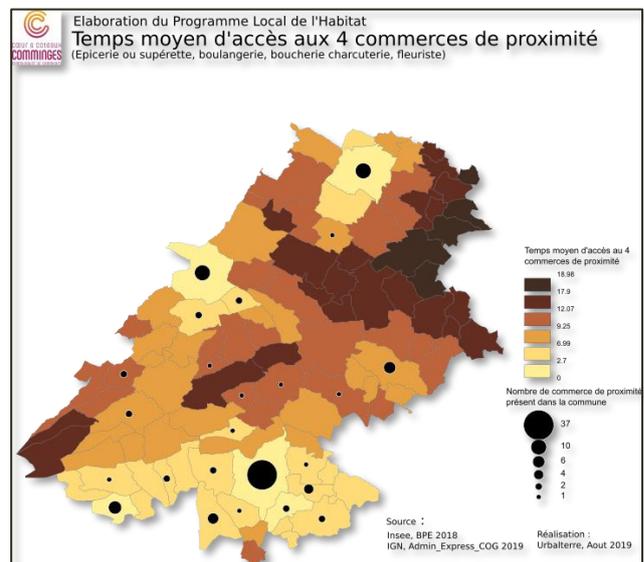
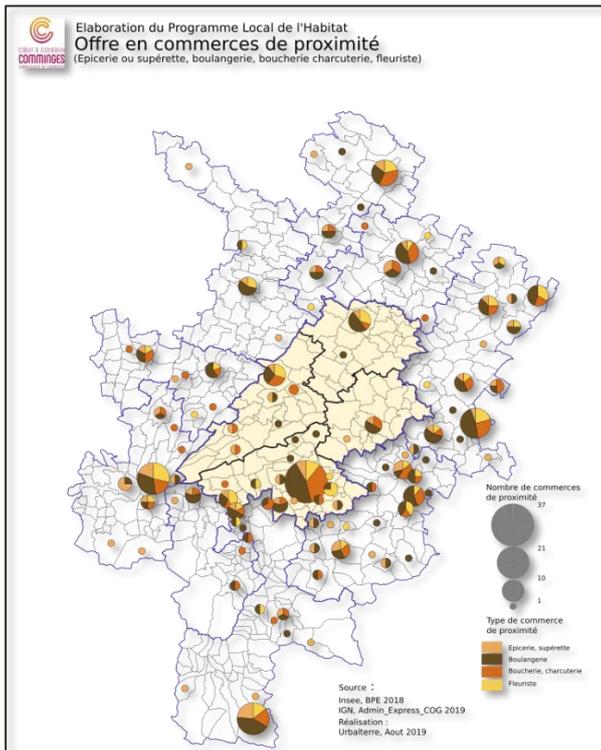
Services et équipements de santé de proximité



La couverture territoriale en équipements de santé de base est également tout à fait correcte. Les cinq communes centres offrent ainsi les 5 services de santé retenus (médecin généraliste, dentiste, infirmier, kiné, pharmacie) et les communes les plus éloignées de ces services sont à moins de 20 minutes en voiture d'une offre « basique » en équipement de santé.

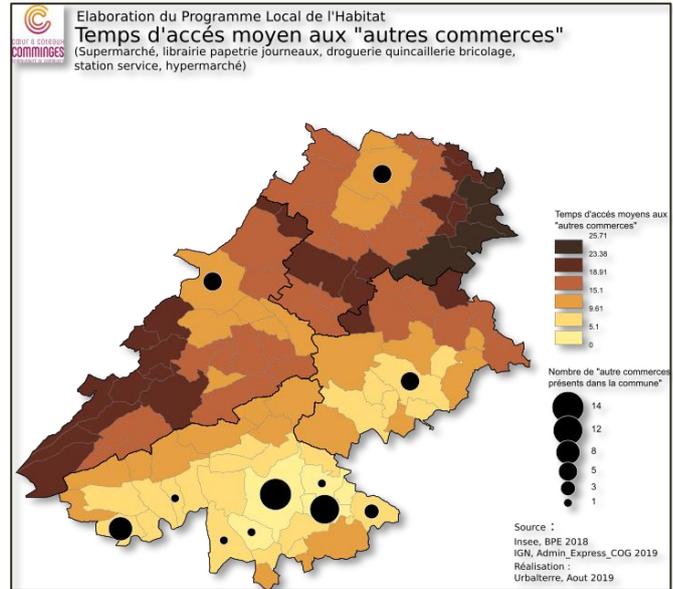
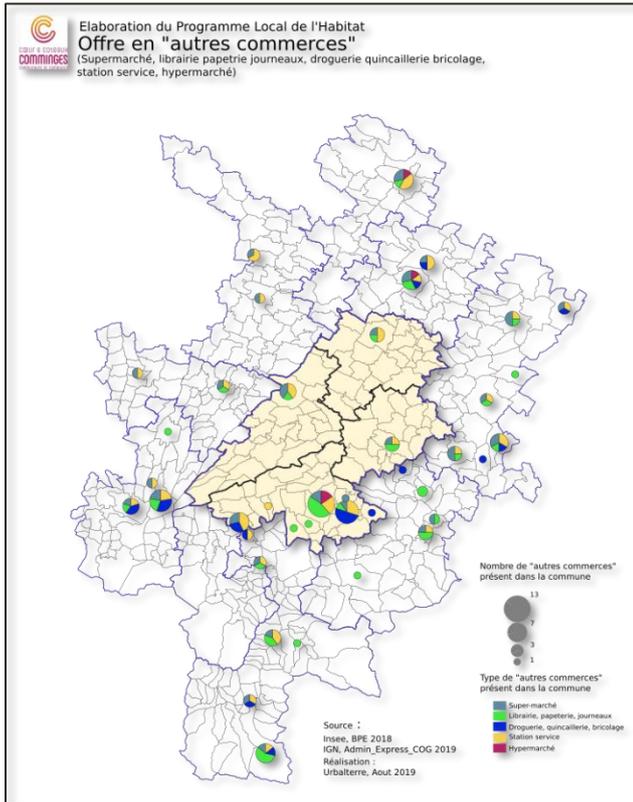
Ces appréciations ne comportent aucune valeur de jugement sur la qualité des services proposés ni sur leur disponibilité « pratique ».

Commerces de proximité



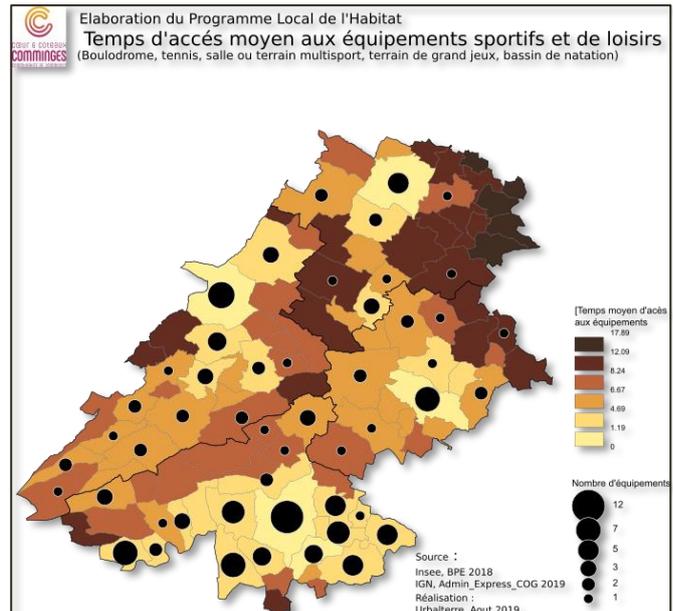
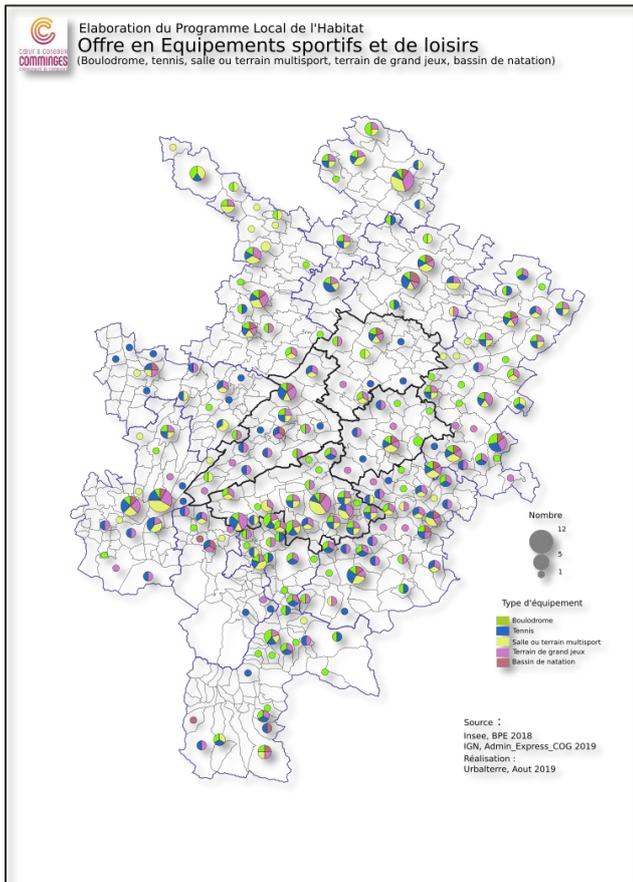
24 communes disposent d'au moins un des commerces qualifiés par l'INSEE de commerces de proximité. Seules 4 communes proposent les 4 services sur leur territoire (Boulogne-sur-Gesse, l'Isle-en-Dodon, Saint-Gaudens, Montréjeau) et une en propose 3 (Aurignac). 12 communes se trouvent à plus de 15 minutes en voiture de ces 4 services

Autres commerces



11 communes proposent par ailleurs des commerces de la gamme intermédiaire accessibles en moins de 25 minutes en voiture, quelle que soit la commune.

Equipements sportifs et de loisirs



L'offre en équipements sportifs ou de loisirs demeure particulièrement dense sur le territoire de Cœur Coteaux Comminges. 50 communes disposent d'au moins un de ces équipements et 4 des 5 communes centres (à l'exception de Montréjeau) proposent la totalité des équipements.

Les temps d'accès moyens (aux 5 équipements) demeurent

partout inférieurs à 20 minutes en voiture.

Evolutions démographiques

Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Terres d'Aurignac	4 598	4 158	4 024	3 906	3 768	4 018	4 300	4 339
Cœur et plaine de la Garonne	25 635	26 424	26 267	26 264	25 592	26 779	27 952	28 459
Coteaux Sud	7 760	7 003	6 750	6 412	5 907	6 475	6 492	6 505
Coteaux Nord	5 930	5 423	5 275	5 000	4 823	5 026	5 101	4 879
Cœur & Coteaux Comminges	43 923	43 008	42 316	41 582	40 090	42 298	43 845	44 182
Ensemble des EPCI voisins	121 371	115 282	113 483	112 241	111 964	121 575	128 175	130 236
EPCI ressemblants	333 199	321 557	317 046	312 656	311 349	321 838	328 706	329 163
Haute-Garonne	690 712	777 431	824 501	925 962	1 046 338	1 186 330	1 260 226	1 348 183
Occitanie	3 892 344	4 057 772	4 251 833	4 545 648	4 847 335	5 310 966	5 573 466	5 808 435
France Métropolitaine	49 711 853	52 591 584	54 334 871	56 615 155	58 518 395	61 399 733	63 070 344	64 468 792

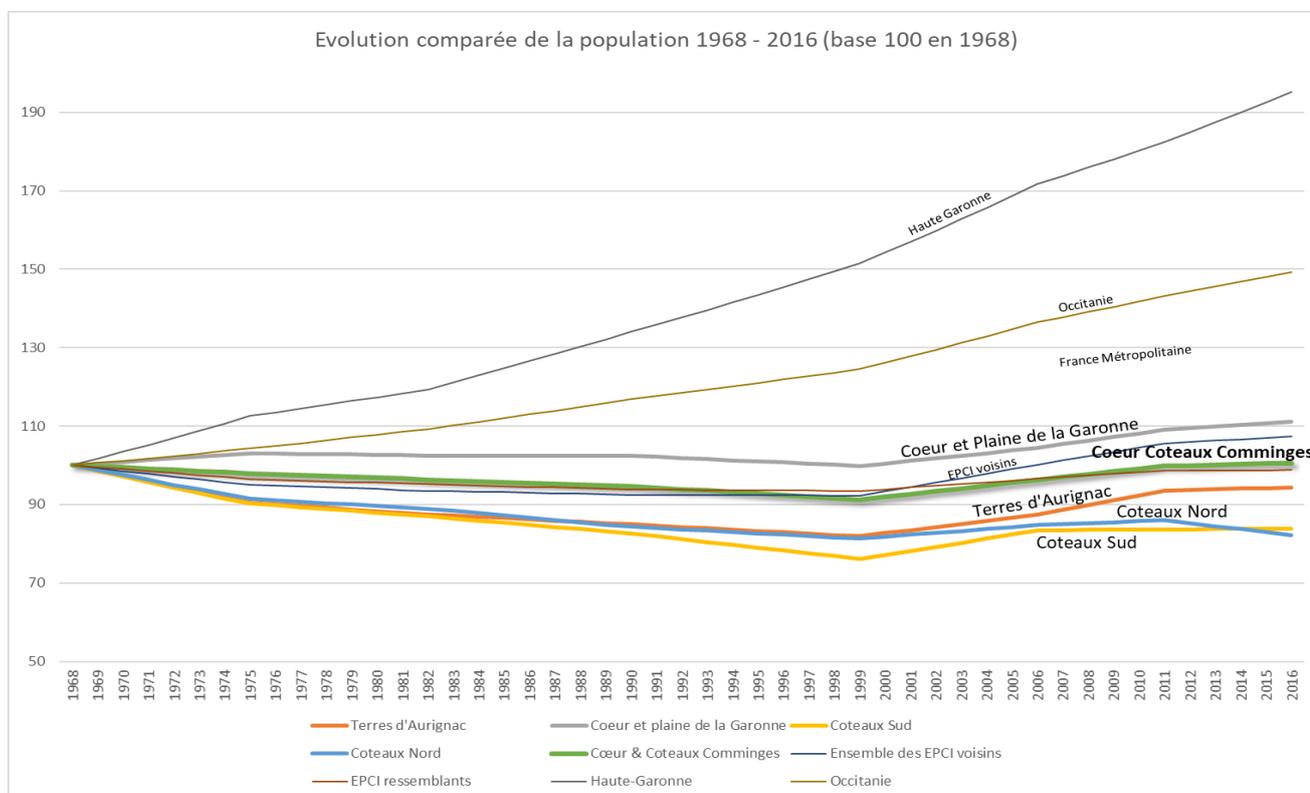
Source, Insee, Recensement de la population 2016

Cœur & Coteaux Comminges connaît une croissance démographique importante depuis 1999. Cette croissance fait suite à plus de trente ans de déficit démographique.

Cœur & Coteaux Comminges témoigne sur la période la plus récente (2011-2016) d'une croissance démographique plus modérée (+0,15%).

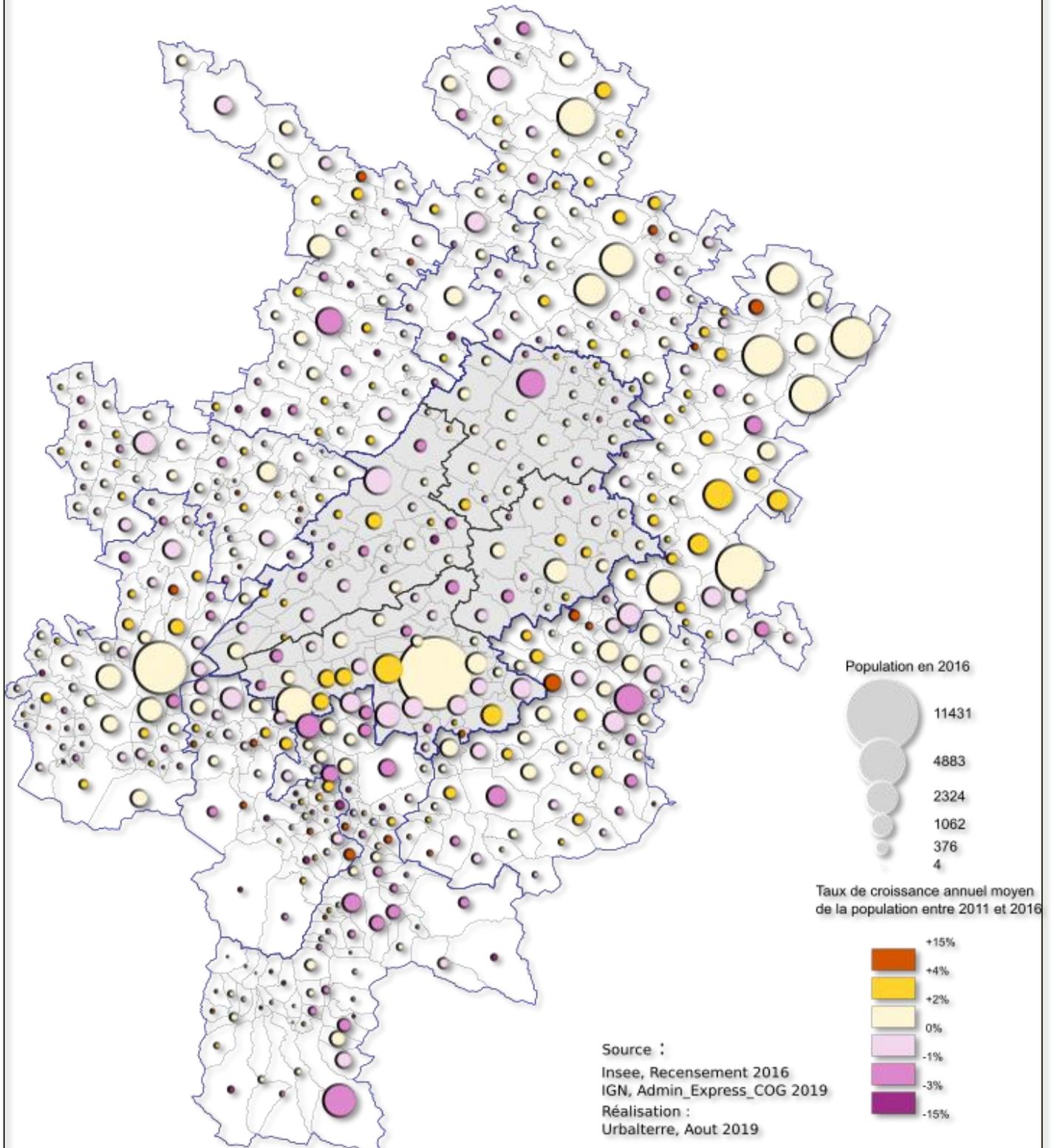
La situation des territoires et des communes est cependant loin d'être homogène : Cœur et Plaine de la Garonne concentre ainsi l'essentiel de l'accroissement démographique (0,36% par an), l'accroissement des Terres d'Aurignac se poursuit (0,18%) mais à un rythme beaucoup plus modeste que la période précédente, Coteau Sud reste stable (0,04% par an) et la situation démographique de Coteau Nord continue à se dégrader (-0,89% par an)

Au total, la communauté gagne 337 habitants en 5 ans.

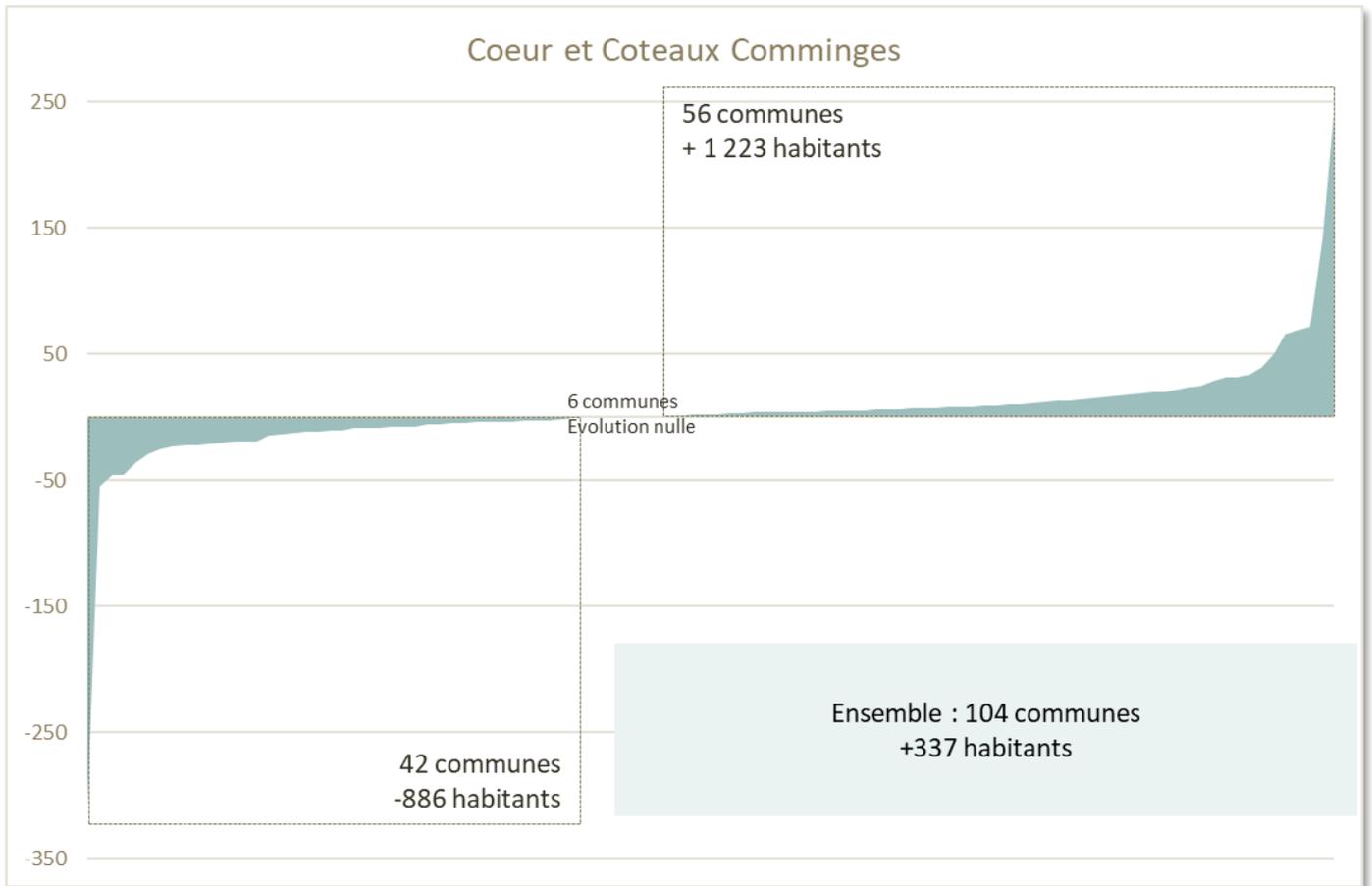




Elaboration du Programme Local de l'Habitat Population en 2016 et taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016



Evolution des populations communales entre 2011 et 2016



Gain et perte de population sont particulièrement concentrés à leurs extrêmes :

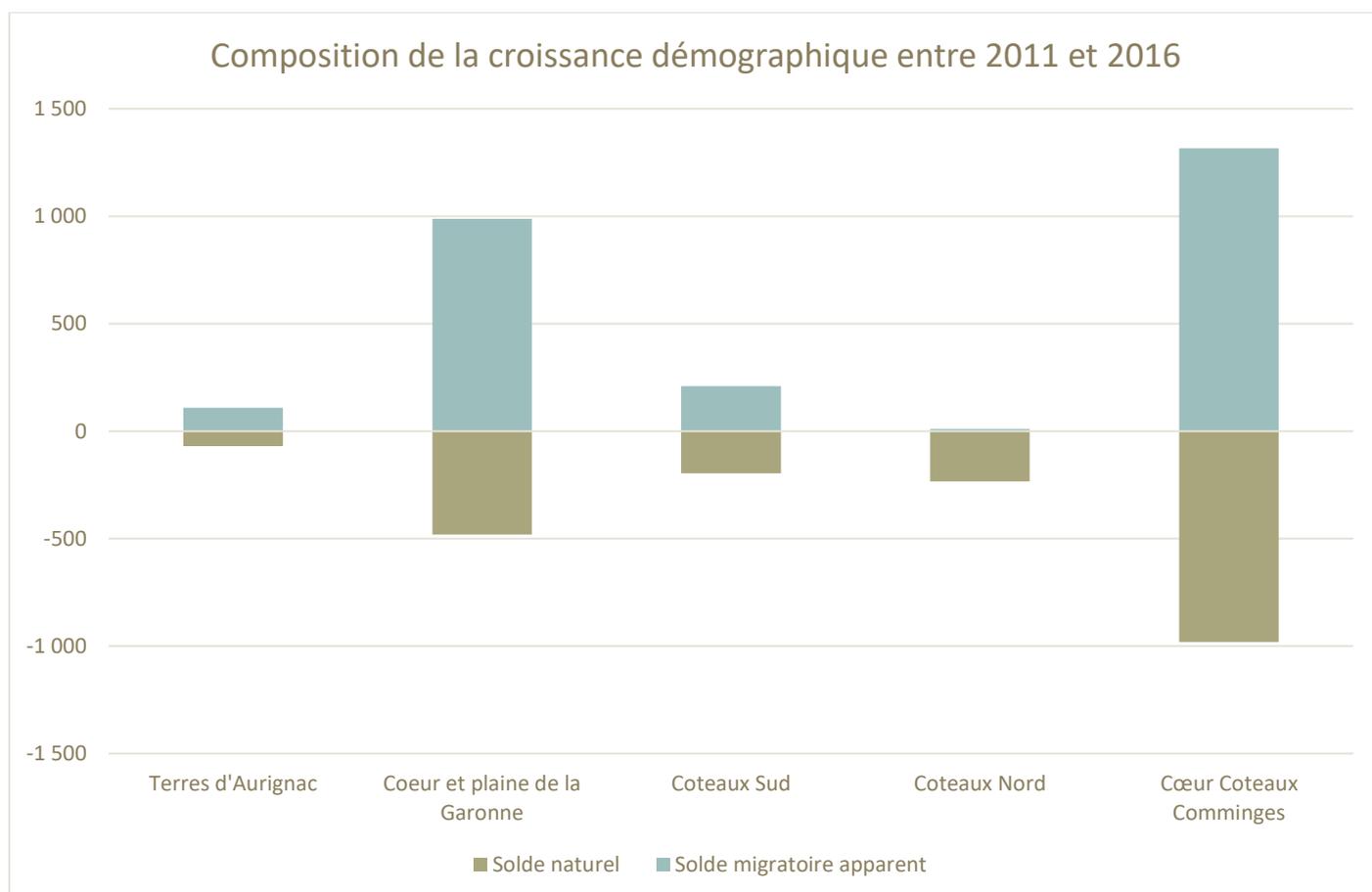
- 3 communes représentent, à elles seules, 1/3 des mouvements démographiques communaux : Saint-Gaudens (+240 habitants), Villeneuve-de-Rivière (+141) et L'Isle-en-Dodon (-307).

Si on enlevait ces trois communes (dont les soldes s'annulent quasiment), le bilan démographique resterait très proche de ce qu'il est aujourd'hui.

Composition de la croissance démographique entre 2011 et 2016

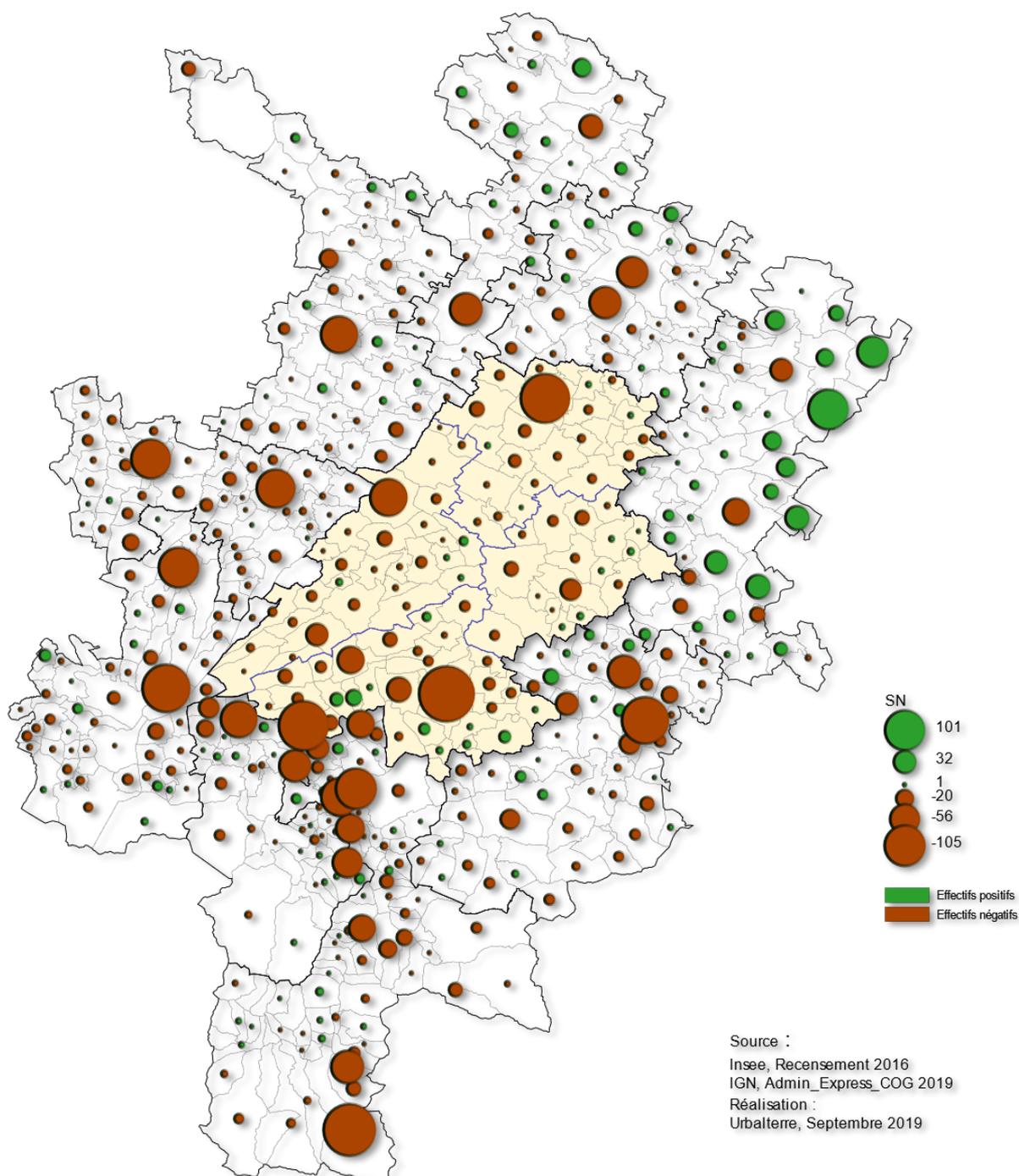
LIBBAS	Naissances	Décès	Variation de la population	Solde naturel	Solde migratoire apparent
Terres d'Aurignac	179	249	39	-70	109
Cœur et plaine de la Garonne	1 387	1 868	507	-481	988
Coteaux Sud	205	401	13	-196	209
Coteaux Nord	156	389	-222	-233	11
Cœur Coteaux Comminges	1 927	2 907	337	-980	1 317
EPCI voisins	5 493	7 724	2 061	-2 231	4 292
EPCI ressemblants	16 676	19 051	457	-2 375	2 832
Haute-Garonne	81 672	43 912	87 957	37 760	50 197
Occitanie	312 335	272 115	234 969	40 220	194 749
France Métropolitaine	3 897 447	2 771 229	1 398 448	1 126 218	272 230

Toutefois, cette faible croissance démographique cache des signes qui peuvent être interprétés positivement : la faiblesse de l'accroissement semble très nettement liée à un solde naturel très nettement négatif, tandis que le solde migratoire apparent est positif dans l'ensemble des bassins (même s'il reste très modeste sur Coteaux Nord). Cette dynamique reste insuffisante pour compenser le déficit des naissances sur les décès mais témoigne d'une attractivité réelle du territoire.



A l'échelle des communes, le solde naturel n'est positif que dans 24 communes et reste néanmoins modeste partout. Il représente au total moins de 100 personnes sur ces 24 communes. Il est nul dans 9 communes et négatif dans toutes les autres avec un déficit de 1 074 personnes au total des communes négatives.

Solde naturel communal

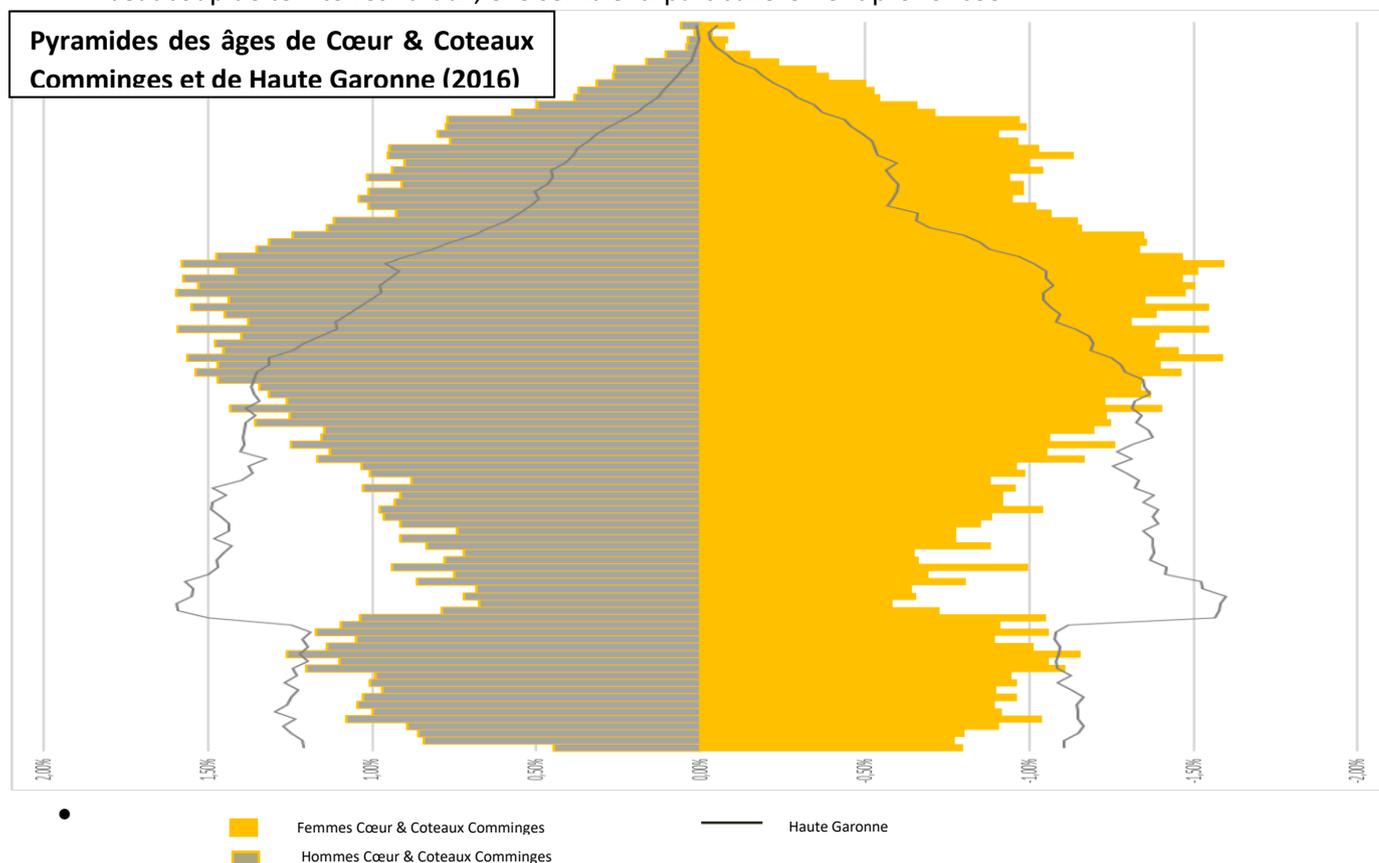


Ces caractéristiques concernent la quasi-totalité du périmètre d'étude, à l'exception notable de communes de la Communauté Cœur de Garonne situées beaucoup plus directement dans l'aire d'influence de la métropole toulousaine.

Structure par âge

La structure par âge de la population explique en grande partie ces évolutions.

- La proportion des personnes de plus de 50 ans est particulièrement importante sur l'ensemble des bassins de la communauté de communes ;
- Le déficit de jeunes adultes (20 -30 ans) est également particulièrement prononcé. Il correspond au départ des jeunes pour leurs études ou pour leur insertion dans la vie professionnelle. Si cette particularité caractérise beaucoup de territoires ruraux, elle semble ici particulièrement prononcée.



- La base de la pyramide semble également particulièrement fragile. Elle illustre le déficit naturel déjà observé.

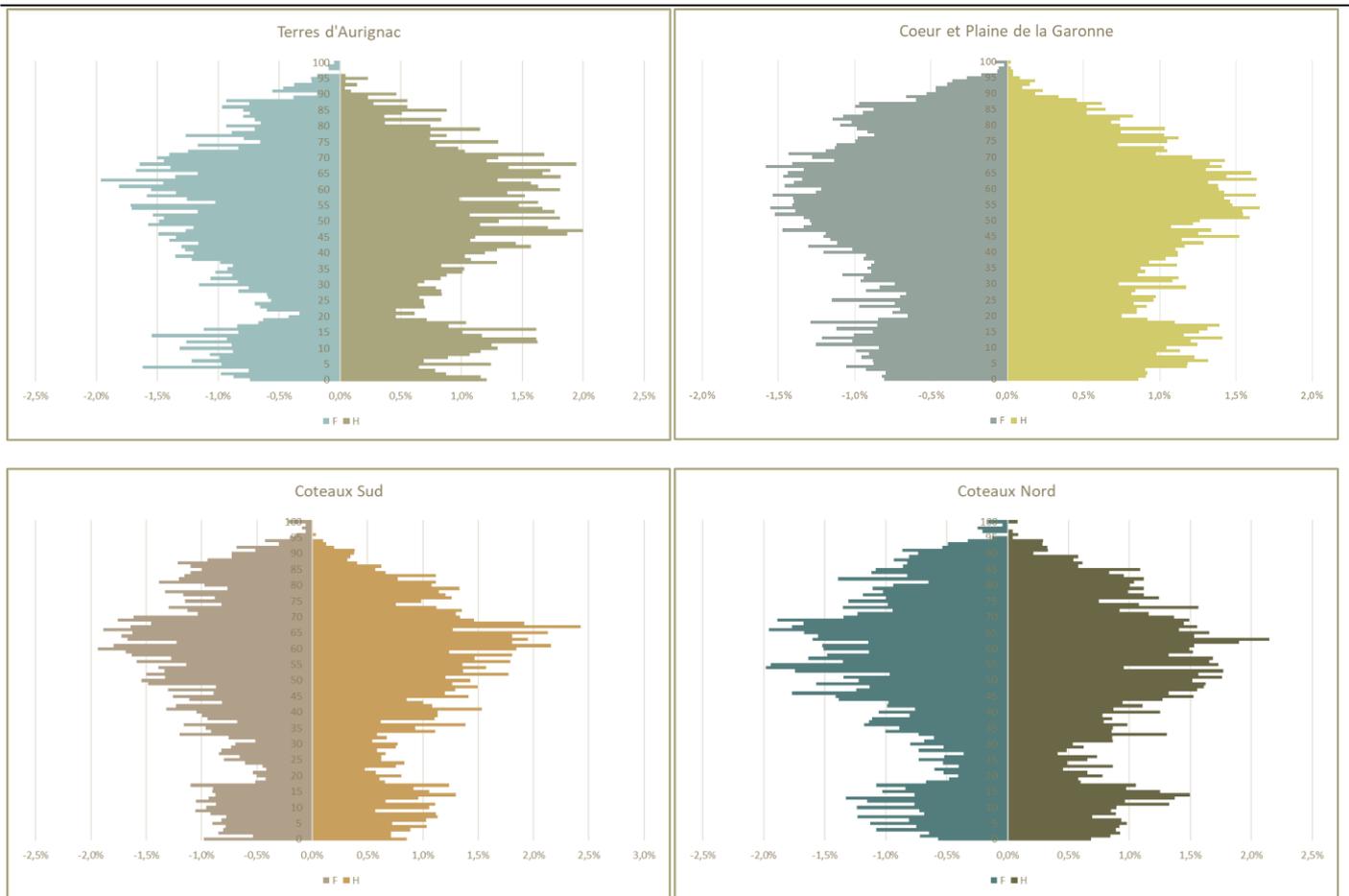
Cette structure témoigne d'un très faible renouvellement des populations depuis 20 ou 30 ans. Elle interroge sur les capacités de la population actuelle à inverser cette tendance.

Ainsi, la part des femmes en âge de procréer (15 – 50 ans) n'est, en Cœur & Coteaux Comminges, que de 34% quand elle atteint 42% en Occitanie, 44% en France Métropolitaine et jusqu'à 49% en Haute-Garonne.

L'âge moyen des mères à l'accouchement est, à l'échelle de la France Métropolitaine, de 30,8 ans. Il n'y a en Cœur & Coteaux Comminges que 374 femmes entre 30 et 31 ans.

A population constante, le déficit naturel observé n'a que de très faibles chances de s'inverser spontanément.

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC



La situation décrite est quasiment identique à l'échelle des quatre bassins. Elle se démarque néanmoins par une proportion plus importante de femmes en âge de procréer en Cœur et Plaine de la Garonne (36%) mais encore très éloigné des « normes » permettant un renouvellement naturel de la population.

Ce taux descend à 32% en Coteaux Nord et Sud. Ces deux derniers bassins sont caractérisés, par ailleurs, par la faiblesse de leur base, encore plus marquée qu'ailleurs.

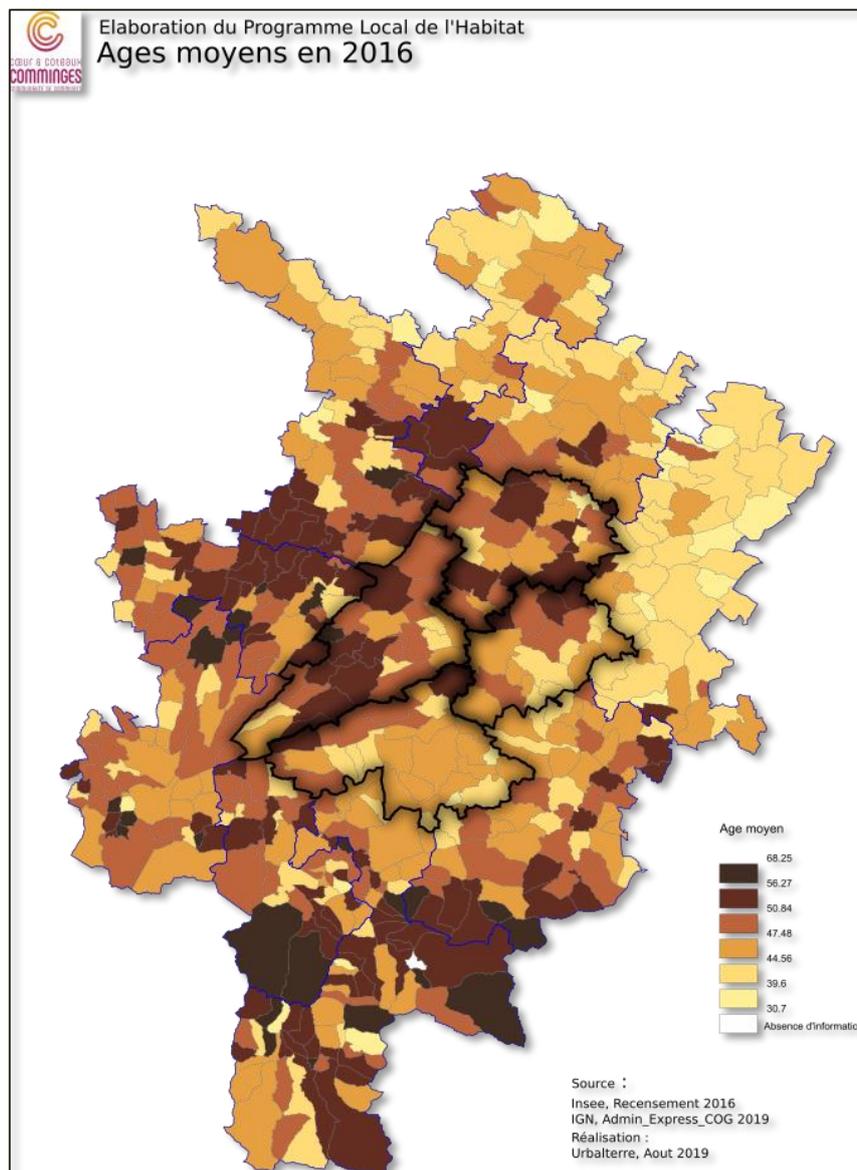
Les Terres d'Aurignac montre un profil plus atypique : la base de la pyramide semble se reconstituer et montre des proportions importantes de jeunes de 5 à 20 ans. Le déficit des jeunes adultes est à l'inverse beaucoup plus apparent que sur les autres bassins.

Au total, la communauté affiche un âge moyen élevé : 47,4 ans contre 39,2 en Haute-Garonne, 42,9 en Occitanie et 41,3 en France Métropolitaine. Il connaît « logiquement » une progression plus lente (+0,85 année entre 2011 et 2016), sauf si on le compare à la Haute-Garonne (+0,39 année).

Cet âge moyen reste équivalent entre Cœur et Plaine de la Garonne et Terres d'Aurignac (46,6 ans). Il atteint 49,7 et 49,8 années sur les bassins Coteaux Nord et Coteaux Sud.

Territoires	Age moyen en 2016	Variation de l'âge moyen entre 2011 et 2016	Indice de jeunesse en 2016
Terres d'Aurignac	46,6	0,3	0,6
Cœur et plaine de la Garonne	46,6	0,7	0,6
Coteaux Sud	49,8	1,0	0,4
Coteaux Nord	49,7	1,5	0,5
Cœur & Coteaux Comminges	47,9	1,3	0,5
EPCI voisins	46,3	1,0	0,6
EPCI ressemblants	44,2	1,0	0,8
Haute-Garonne	39,3	0,4	1,1
Occitanie	42,9	0,8	0,8
France métropolitaine	41,4	0,8	1,0

Source : Insee, Recensement de la population 2016 et 2011



Urbal terre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Les ménages

Définition

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

L'évolution des ménages connaît une évolution logique au regard de la structure démographique de la communauté.

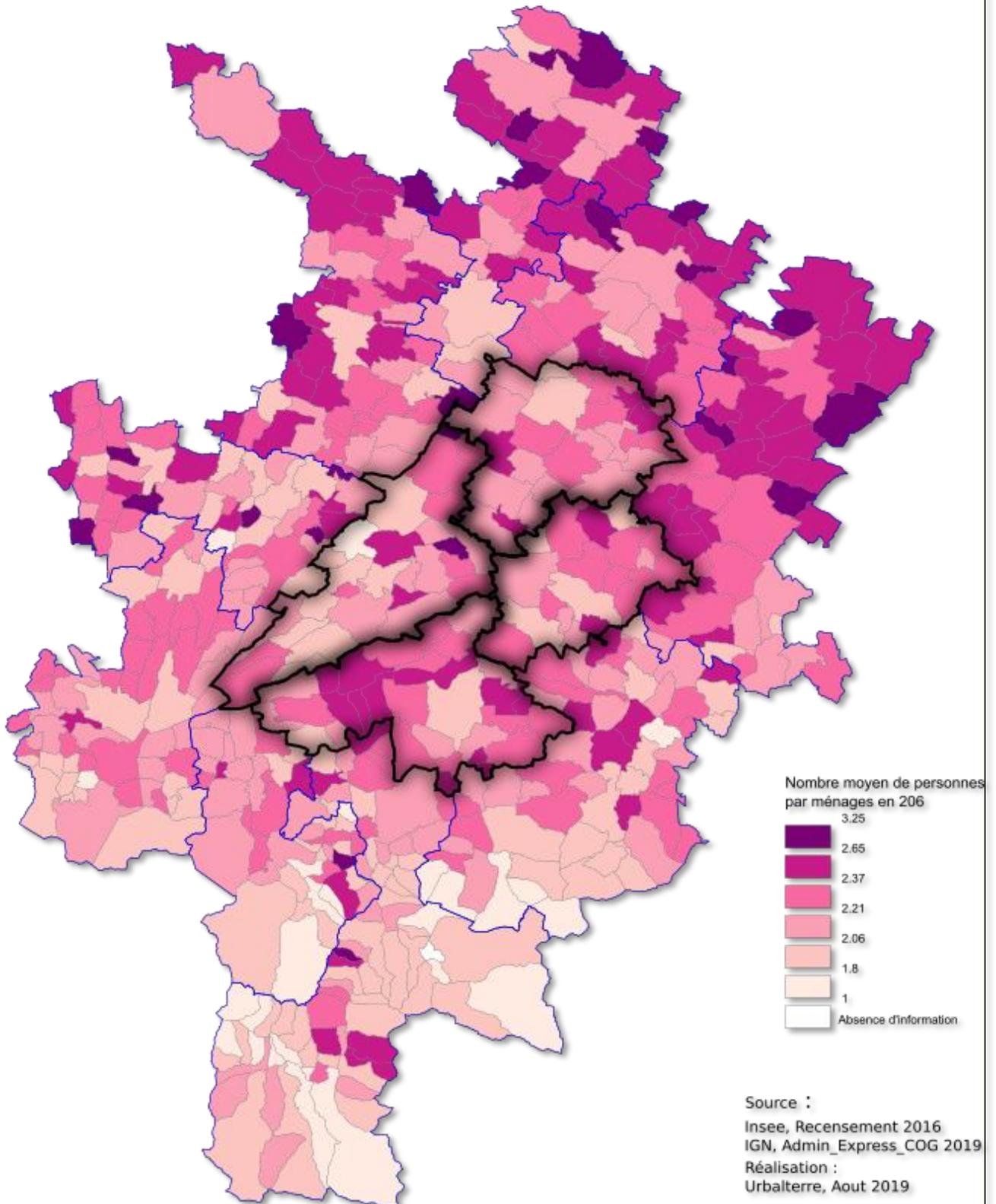
Ils connaissent une évolution à peine plus rapide que celle de la population (+0,16% par an contre +0,15% pour la population). A l'inverse de celui de la population, leur nombre est en croissance depuis 1975.

Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Terres d'Aurignac	1 358	1 318	1 380	1 437	1 565	1 770	1 896	1 959
Cœur et plaine de la Garonne	7 803	8 600	9 494	10 497	11 097	12 060	12 982	13 263
Coteaux Sud	2 105	2 072	2 128	2 256	2 369	2 710	2 880	2 961
Coteaux Nord	1 783	1 704	1 782	1 827	1 964	2 087	2 210	2 242
Cœur & Coteaux Comminges	13 049	13 694	14 784	16 017	16 995	18 627	19 969	20 426
EPCI voisins	36 038	36 312	38 951	41 934	45 722	51 485	55 519	57 892
EPCI ressemblants	102 748	105 159	110 560	115 524	124 070	133 955	140 370	143 937
Haute-Garonne	213 836	259 837	300 562	362 793	445 060	526 224	570 096	622 444
Occitanie	1 206 061	1 350 469	1 526 352	1 759 011	2 037 796	2 329 241	2 494 925	2 662 784
France Métropolitaine	15 831 247	17 783 161	19 665 286	21 540 479	23 814 331	26 070 381	27 347 625	28 496 794

Source : Insee, Recensement de la population 2016



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Nombre moyen de personnes par ménages en 2016



Urbal terre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Taille des ménages

	Personnes seules	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Plus de 6 personnes
Cœur et plaine de la Garonne	37,9%	36,0%	13,4%	8,7%	2,7%	0,9%	0,4%
Coteaux Nord	33,9%	38,2%	13,7%	10,5%	2,9%	0,6%	0,2%
Coteaux Sud	34,0%	37,8%	14,1%	10,1%	3,1%	0,7%	0,3%
Terres d'Aurignac	34,0%	37,6%	13,7%	10,1%	2,9%	1,1%	0,6%
Cœur & Coteaux Comminges	36,5%	36,7%	13,6%	9,2%	2,8%	0,9%	0,4%
Haute-Garonne	39,0%	31,3%	13,9%	11,4%	3,2%	0,8%	0,3%
Occitanie	37,0%	34,2%	13,7%	10,6%	3,3%	0,9%	0,3%
France Métropolitaine	35,9%	32,8%	13,8%	11,6%	4,2%	1,1%	0,5%

Au-delà de la taille moyenne des ménages, le territoire est marqué par une proportion importante de petits ménages (1 et 2 personnes). 73,2% des ménages sont ainsi composés d'une ou deux personnes contre 68,7 % à l'échelle de la France Métropolitaine.

C'est en Cœur et Plaine de la Garonne que ces taux sont les plus notables en raison de la part plus importante des personnes seules. Dans les trois autres bassins, ce sont les ménages de 2 personnes qui sont les plus nombreux.

Les grandes et très grandes familles sont comparativement moins nombreuses que sur les autres territoires. On compte néanmoins 70 ménages de plus de 6 personnes (dont 47 en Cœur et Plaine de la Garonne) et 177 de 6 personnes (dont 121 en Cœur et Plaine de la Garonne).

Nombre moyen de personnes par ménage en 2016

Les ménages sont composés en moyenne de 2,1 personnes ce qui est relativement faible. Le territoire semble ainsi plus sensible aux phénomènes de décohabitation (départ des jeunes déjà évoqué, mais également veuvage pour les personnes les plus âgées).

Territoires	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Terres d'Aurignac	3,37	3,14	2,87	2,66	2,34	2,20	2,21	2,16
Cœur et plaine de la Garonne	3,23	3,00	2,70	2,44	2,24	2,15	2,08	2,07
Coteaux Sud	3,60	3,30	3,09	2,76	2,42	2,34	2,19	2,14
Coteaux Nord	3,27	3,10	2,90	2,66	2,40	2,35	2,26	2,13
Cœur & Coteaux Comminges	3,31	3,07	2,80	2,53	2,30	2,21	2,13	2,10
EPCI voisins	3,26	3,06	2,82	2,59	2,37	2,29	2,24	2,18
EPCI ressemblants	3,19	3,00	2,81	2,65	2,46	2,35	2,29	2,24
Haute-Garonne	3,15	2,91	2,67	2,49	2,29	2,20	2,16	2,12
Occitanie	3,15	2,93	2,71	2,52	2,32	2,23	2,18	2,13
France Métropolitaine	3,06	2,88	2,70	2,57	2,40	2,30	2,25	2,21

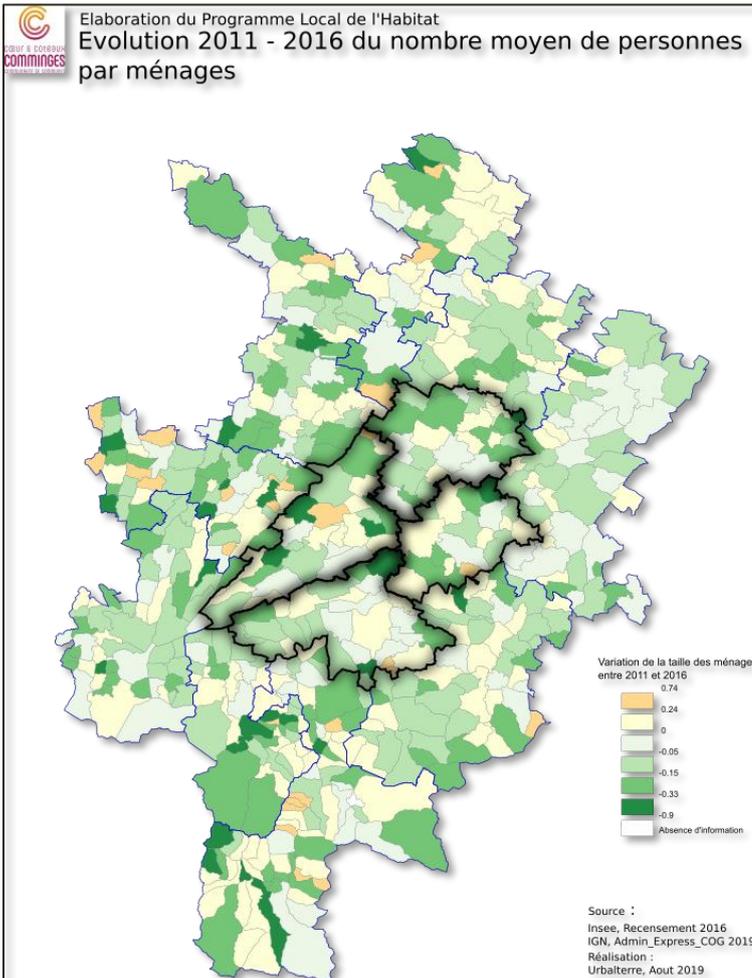
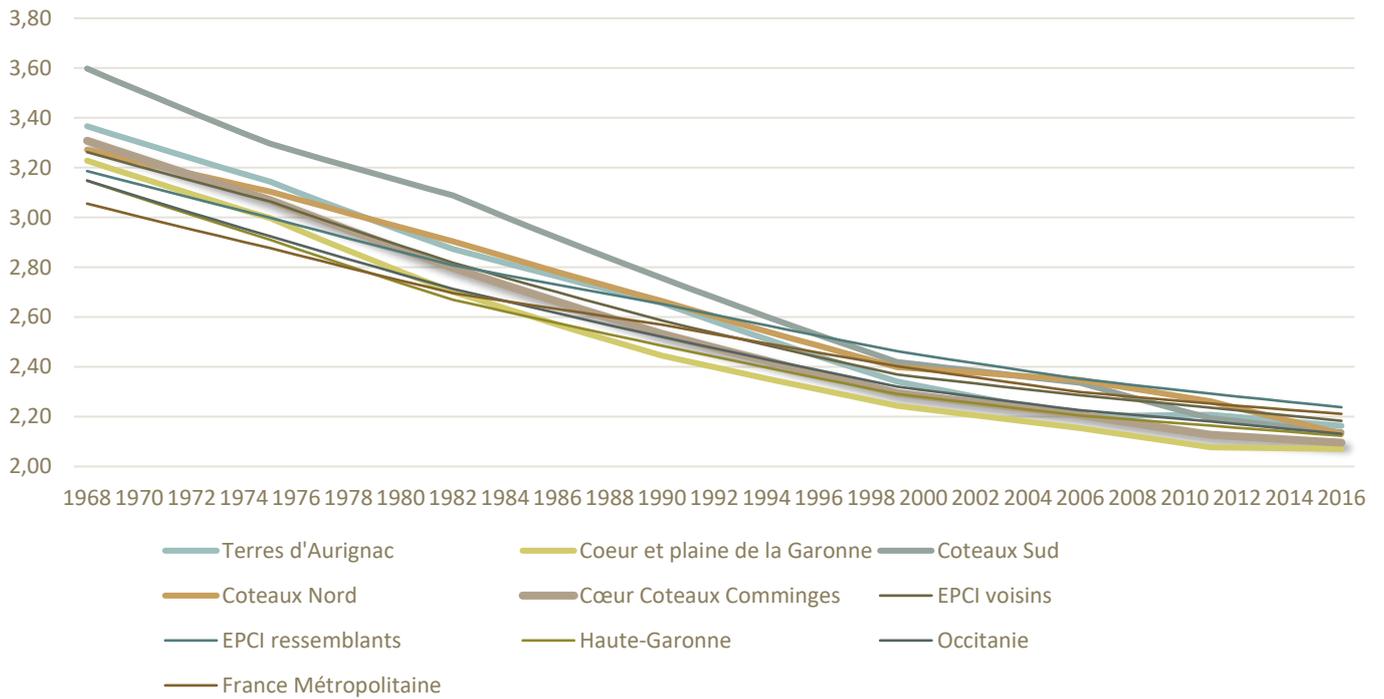
Source : Insee, Recensement de la population 2016

Evolution de la taille des ménages

L'évolution du territoire est conforme à ce qui est constaté partout en France Métropolitaine. Il y a de moins en moins de personnes dans chaque ménage.

Ainsi en Cœur & Coteaux Comminges, il fallait 30 logements pour loger 100 personnes en 1968. Il en faut désormais 48 (en 2016).

Evolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2016

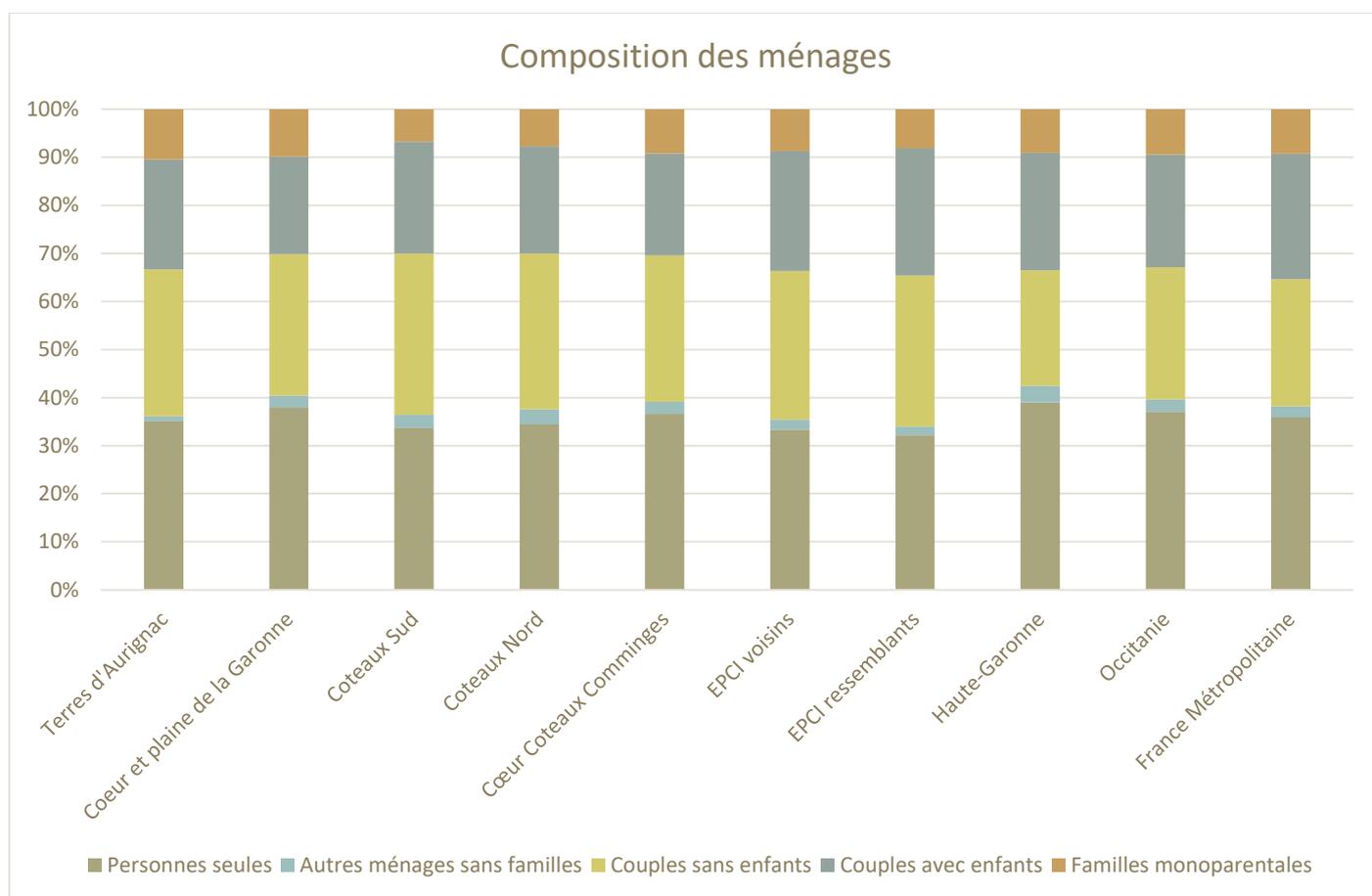


Quelques communes montrent cependant des signes de stabilisation de la taille des ménages (en jaune et orange sur la carte) probablement provoquée par l'arrivée de familles avec enfants dans la commune. C'est notamment le cas de Saint-Gaudens.

Composition des ménages

Territoires	Personnes seules	Autres ménages sans familles	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles monoparentales
Terres d'Aurignac	35%	1%	31%	23%	10%
Cœur et plaine de la Garonne	38%	3%	29%	20%	10%
Coteaux Sud	34%	3%	34%	23%	7%
Coteaux Nord	34%	3%	32%	22%	8%
Cœur & Coteaux Comminges	37%	2%	30%	21%	9%
EPCI voisins	33%	2%	31%	25%	9%
EPCI ressemblants	32%	2%	31%	26%	8%
Haute-Garonne	39%	3%	24%	24%	9%
Occitanie	37%	3%	27%	23%	9%
France Métropolitaine	36%	2%	26%	26%	9%

Source : Insee, Recensement de la population 2016



On relève une nette sous-représentation des familles avec enfant(s) : elles sont 21% à l'échelle de la communauté lorsqu'on en trouve 24% en Haute-Garonne et 26% en France métropolitaine. C'est, de plus, en Cœur et Plaine de la Garonne (le bassin le plus peuplé) que cette proportion est la plus faible. Les personnes seules et les couples sans enfants sont, quant à eux, légèrement sur-représentés.

Cette situation ne fait que refléter le vieillissement global de la population déjà souligné.

Prospective démographique

Les développements ci-après sont de purs exercices théoriques. Ils ont pour objectifs d'illustrer de possibles évolutions à venir. Ils ne constituent pas des scénarios mais peuvent en faciliter l'élaboration en donnant des références et en évaluant les différentes « sources » des besoins en logements.

Ils prolongent les tendances observées ces dernières années sans aucune modulation et donnent des résultats en termes de création de résidences principales et non de constructions nouvelles.

Prolongation des tendances observées entre 2011 et 2016

Population

LIBBAS	Taux de croissance annuel 2011 - 2016	Population en 2016	Population estimée en 2019	Population estimée en 2025
Terres d'Aurignac	0,18%	4 339	4 363	4 410
Cœur et plaine de la Garonne	0,36%	28 459	28 768	29 395
Coteaux Sud	0,04%	6 505	6 513	6 528
Coteaux Nord	-0,89%	4 879	4 750	4 503
Cœur & Coteaux Comminges	0,15%	44 182	44 385	44 795

Taille des ménages

LIBBAS	Taux de croissance annuel 2011 - 2016	Taille des ménages en 2016	Taille des ménages estimée en 2019	Taille des ménages estimée en 2025
Terres d'Aurignac	-0,41%	2,16	2,14	2,09
Cœur et plaine de la Garonne	-0,07%	2,07	2,07	2,06
Coteaux Sud	-0,51%	2,14	2,10	2,04
Coteaux Nord	-1,18%	2,13	2,06	1,92
Cœur & Coteaux Comminges	-0,29%	2,10	2,08	2,04

Nombre de ménages

LIBBAS	Nombre de ménages en 2016	Nombre de ménages estimée en 2019	Nombre de ménages estimée en 2025
Terres d'Aurignac	1 959	2 041	2 115
Cœur et plaine de la Garonne	13 263	13 924	14 286
Coteaux Sud	2 961	3 095	3 200
Coteaux Nord	2 242	2 309	2 350
Cœur & Coteaux Comminges	20 426	21 368	21 951

La prolongation des tendances observées entre 2011 et 2016 générerait un besoin d'environ 1 500 résidences principales (indépendamment de la façon dont elles peuvent être produites) en 9 ans soit environ 170 par an.

Prolongation des tendances observées entre 2011 et 2016

Population

LIBBAS	Taux de croissance annuel 2006 - 2016	Population en 2016	Population estimée en 2019	Population estimée en 2025
Terres d'Aurignac	0,8%	4 339	4 440	4 650
Cœur et plaine de la Garonne	0,6%	28 459	28 983	30 061
Coteaux Sud	0,0%	6 505	6 514	6 532
Coteaux Nord	-0,3%	4 879	4 836	4 750
Cœur & Coteaux Comminges	0,4%	44 182	44 763	45 949

Taille des ménages

LIBBAS	Taux de croissance annuel 2006 - 2016	Taille des ménages en 2016	Taille des ménages estimée en 2019	Taille des ménages estimée en 2025
Terres d'Aurignac	-0,17%	2,16	2,15	2,13
Cœur et plaine de la Garonne	-0,40%	2,07	2,05	2,00
Coteaux Sud	-0,88%	2,14	2,08	1,97
Coteaux Nord	-0,96%	2,13	2,07	1,96
Cœur & Coteaux Comminges	-0,52%	2,10	2,06	2,00

Nombre de ménages

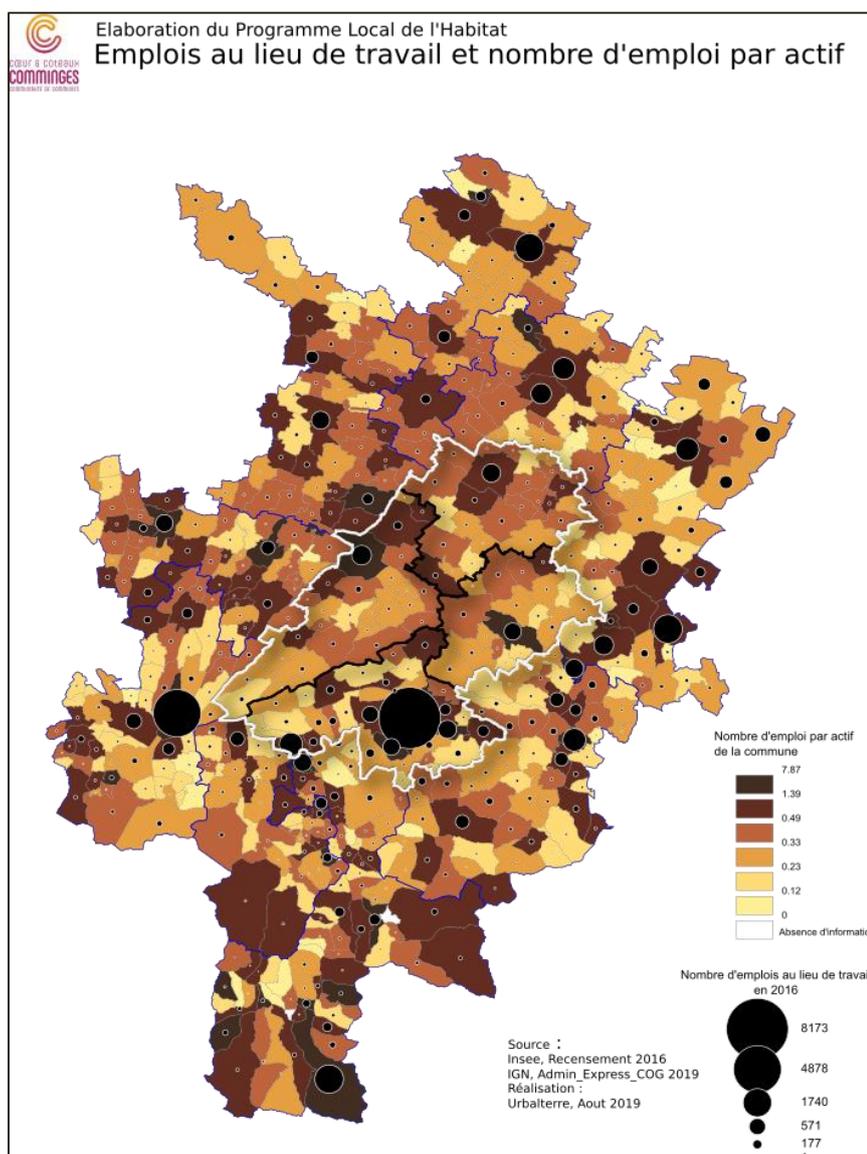
LIBBAS	Nombre de ménages en 2016	Nombre de ménages estimée en 2019	Nombre de ménages estimée en 2025
Terres d'Aurignac	1 959	2 027	2 071
Cœur et plaine de la Garonne	13 263	14 063	14 718
Coteaux Sud	2 961	3 129	3 308
Coteaux Nord	2 242	2 293	2 303
Cœur & Coteaux Comminges	20 426	21 511	22 393

La prolongation des tendances observées entre 2011 et 2016 générerait un besoin d'environ 2 000 résidences principales (indépendamment de la façon dont elles peuvent être produites) en 9 ans soit environ 220 par an.

L'emploi

Territoires	2016			2011		
	Actifs de 15 à 64 ans	Emplois au lieu de travail	Nombre d'emplois par actif	Actifs de 15 à 64 ans	Emplois au lieu de travail	Nombre d'emplois par actif
Terres d'Aurignac	1 780	1 030	0,58	1 715	1 015	0,59
Cœur et plaine de la Garonne	11 825	13 066	1,10	11 885	13 067	1,10
Coteaux Sud	2 552	1 588	0,62	2 588	1 685	0,65
Coteaux Nord	1 949	1 273	0,65	2 037	1 383	0,68
Cœur & Coteaux Comminges	18 106	16 957	0,94	18 226	17 150	0,94
EPCI voisins	56 756	36 935	0,65	56 015	36 937	0,66
EPCI ressemblants	144 684	97 578	0,67	144 168	98 869	0,69
Haute-Garonne	672 851	619 929	0,92	626 869	581 778	0,93
Occitanie	2 596 361	2 195 204	0,85	2 497 807	2 142 946	0,86
France Métropolitaine	29 891 815	25 757 247	0,86	29 496 455	25 753 053	0,87

Source : INSEE, recensement de la population 2016



La communauté de communes présente un nombre d'emplois élevé : près de 17 000 emplois sont présents sur le territoire, très concentrés autour du pôle urbain de Saint-Gaudens.

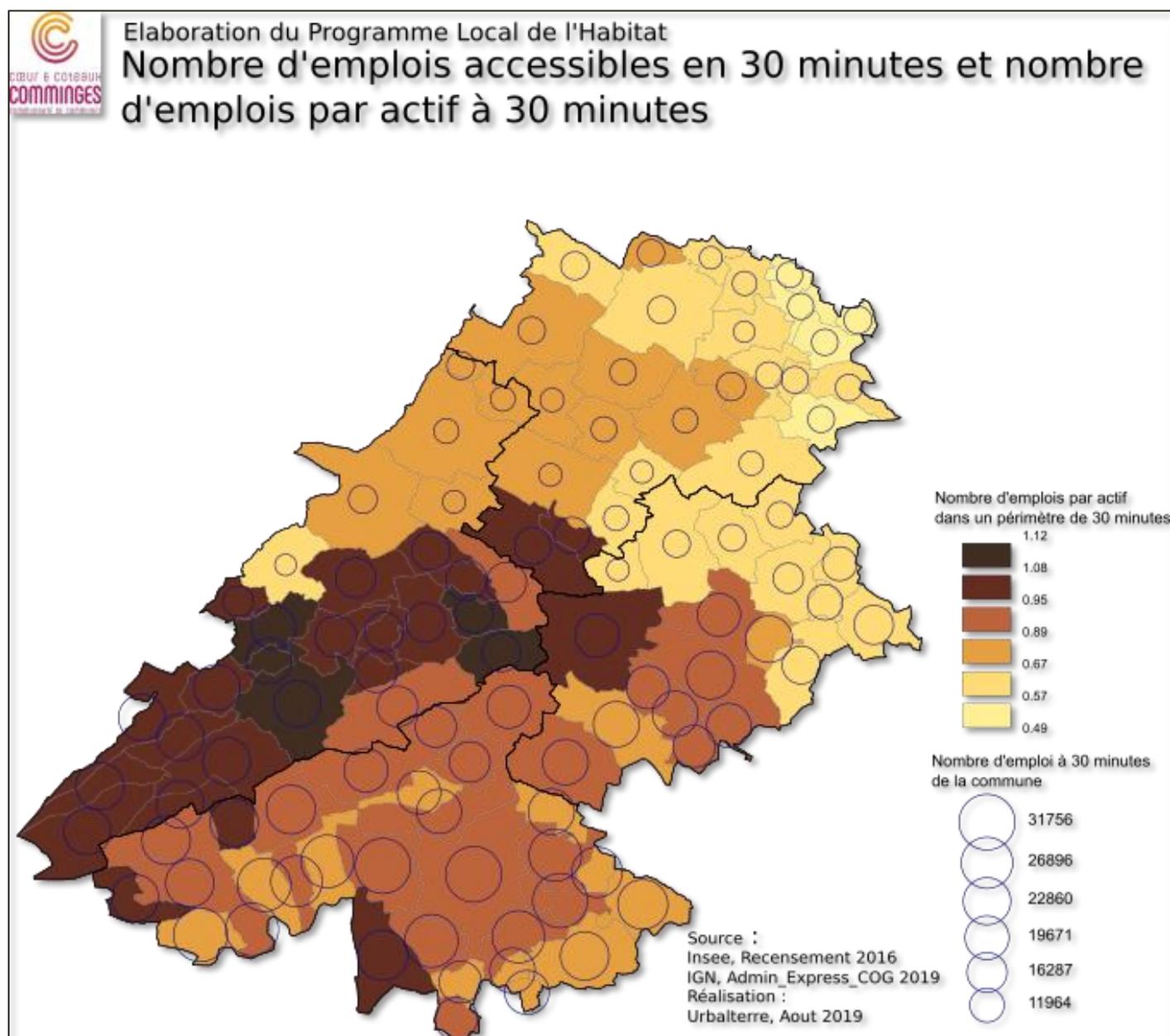
Le ratio emplois par actif est particulièrement élevé. Il est à l'échelle de la communauté plus élevé qu'à l'échelle du département, de la région et de la France métropolitaine.

Seul le secteur des Terres d'Aurignac présente un ratio assez nettement inférieur : sa situation géographique lui donne un accès plus aisé aux emplois du bassin de Saint-Gaudens mais également à ceux de Martres-Tolosane et de Bousens, voire au-delà, vers Toulouse.

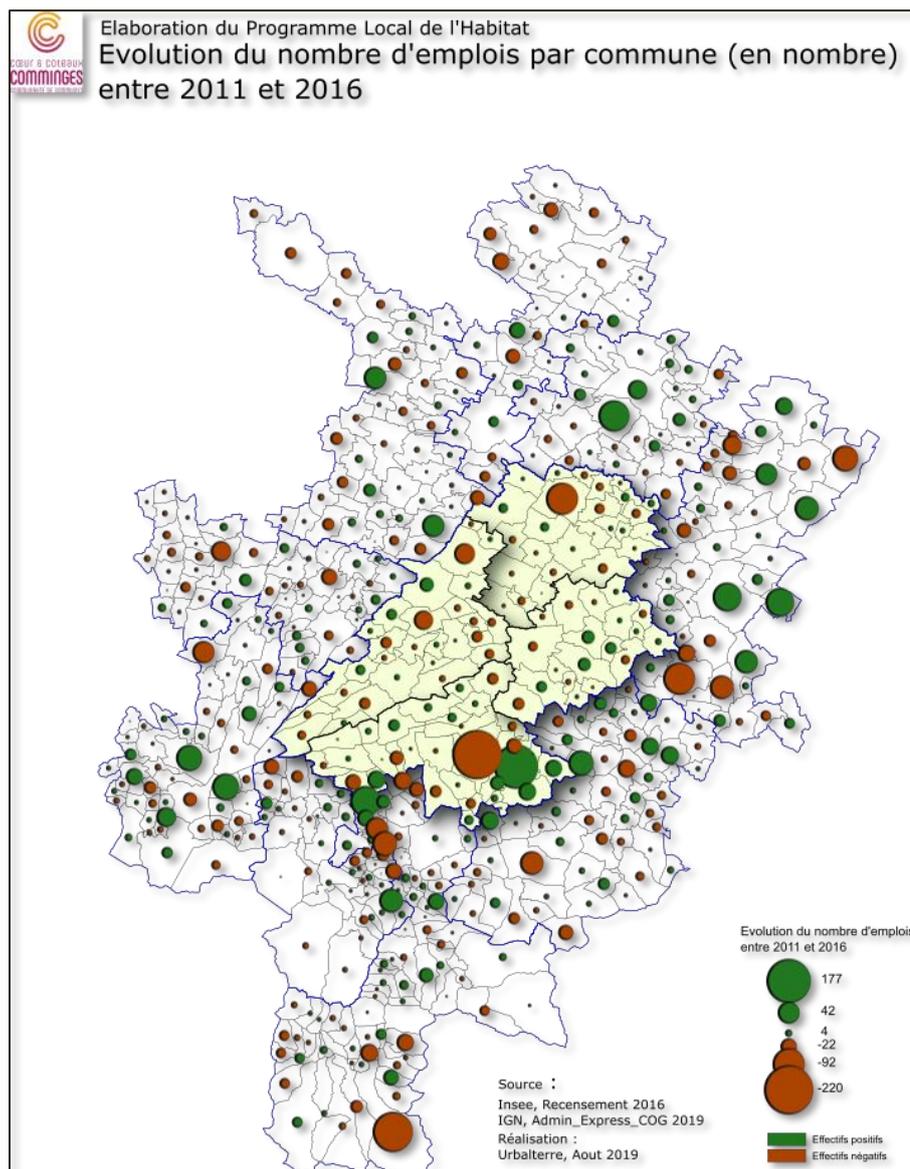
Le nombre d'emplois est même supérieur à celui des actifs en Cœur et Plaine de la Garonne, signe également d'une diffusion des lieux de résidence des actifs sur des espaces relativement larges : les personnes travaillant sur le territoire de Cœur & Coteaux Comminges n'y résident pas toute.

Le nombre d'emplois est par ailleurs en légère baisse entre 2011 et 2016 (-193). Elle n'est perceptible que sur deux

bassins faiblement dotés en emplois : Coteau Sud et Coteau Nord, tandis que les autres bassins restent stables ou augmentent légèrement.



On mesure ici la capacité d'emplois dans un périmètre de 30 minutes (en voiture) autour de chaque commune (pouvant correspondre à une mobilité quotidienne). Paradoxalement, ce sont les communes des Coteaux Sud qui présentent la meilleure situation quant à l'accessibilité de l'emploi. A 30 minutes des communes des Coteaux sud se trouvent à la fois le bassin d'emploi de Saint-Gaudens (et de toute la plaine de la Garonne) et celui de Lannemezan. La commune de Sarrecave présente la meilleure accessibilité à l'emploi : C'est la commune qui offre le plus grand nombre d'emplois à moins de 30 minutes en voiture rapporté au nombre d'actifs de la commune. On trouve à moins de 30 minutes plus de 21 000 emplois (tandis que ne résident dans ce même périmètre que 19 000 actifs). L'essentiel de ces emplois se trouve, néanmoins, entre 25 et 30 minutes de la commune. C'est la commune de Saint-Gaudens qui offre le volume d'emplois le plus important dans un périmètre de 30 minutes, avec une proximité bien meilleure. Plus d'actifs résident cependant dans ce même périmètre. A l'inverse, les communes de Coteaux Nord n'ont accès qu'à moins de 14 000 emplois en 30 minutes (et moins de 5 000 pour l'une d'entre elles).



La faiblesse des évolutions constatées entre 2011 et 2016 ne doit cependant pas masquer des transformations importantes de l'emploi. Mesurées à l'échelle des communes, les variations sont plus importantes. Saint-Gaudens perd ainsi 220 emplois en 5 ans quand Estancarbon en gagne 177.

Au total, les communes qui perdent de l'emploi en perdent 650, celles qui en gagnent, en gagnent 456.

Mesurés à l'échelle des entreprises elles-mêmes, ces mouvements seraient, bien sûr, encore plus importants.

Il faut noter cependant une légère diffusion de l'emploi sur le territoire. Les communes qui présentaient les plus fortes concentrations en 2011 ont tendance à en perdre (Saint-Gaudens -220, Montréjeau -21, l'Isle-en-Dodon-92...).

Territoires	Emplois en 2011	Emplois en 2016	Variation 2011-2016	Taux de variation
Terres d'Aurignac	1015	1030	15	1,5%
Cœur et plaine de la Garonne	13067	13066	-1	0,0%
Coteaux Sud	1685	1588	-97	-5,7%
Coteaux Nord	1383	1273	-111	-8,0%
Cœur & Coteaux Comminges	17150	16957	-193	-1,1%
EPCI voisins	36937	36935	-402	-1,1%
EPCI ressemblants	98869	97578	-802	-0,8%
Haute-Garonne	581778	619929	-1508	-0,3%
Occitanie	2142946	2195204	-2905	-0,1%
France métropolitaine	25753053	25757247	-5617	0,0%

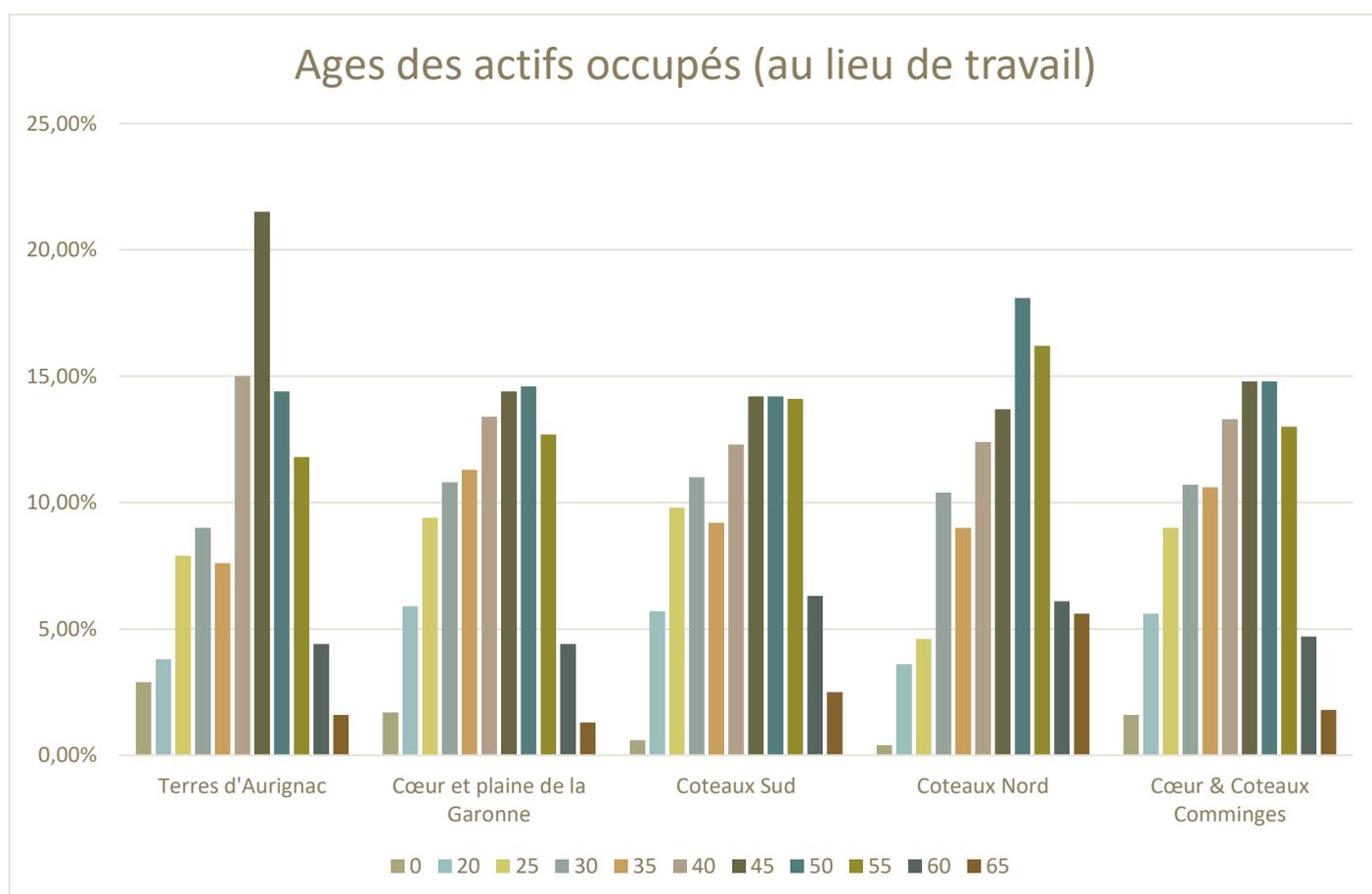
Source, INSEE, Recensement de la population 2016 et 2011

Caractéristiques des emplois au lieu de travail

Ages des actifs occupés

	000	020	025	030	035	040	045	050	055	060	065
Terres d'Aurignac	2,9%	3,8%	7,9%	9,0%	7,6%	15,0%	21,5%	14,4%	11,8%	4,4%	1,6%
Cœur et plaine de la Garonne	1,7%	5,9%	9,4%	10,8%	11,3%	13,4%	14,4%	14,6%	12,7%	4,4%	1,3%
Coteaux Sud	0,6%	5,7%	9,8%	11,0%	9,2%	12,3%	14,2%	14,2%	14,1%	6,3%	2,5%
Coteaux Nord	0,4%	3,6%	4,6%	10,4%	9,0%	12,4%	13,7%	18,1%	16,2%	6,1%	5,6%
Cœur & Coteaux Comminges	1,6%	5,6%	9,0%	10,7%	10,6%	13,3%	14,8%	14,8%	13,0%	4,7%	1,8%
EPCI voisins	1,6%	5,6%	8,1%	9,4%	11,2%	13,9%	14,6%	15,1%	13,8%	4,7%	1,9%
EPCI ressemblants	2,0%	6,5%	9,1%	10,5%	11,4%	13,2%	14,4%	14,4%	12,7%	4,1%	1,7%
Haute-Garonne	1,3%	7,4%	11,7%	12,9%	12,9%	13,5%	13,3%	12,6%	9,8%	3,6%	1,1%
Occitanie	1,5%	6,5%	10,0%	11,5%	12,1%	13,7%	14,2%	13,6%	11,3%	4,2%	1,4%
France métropolitaine	1,7%	6,9%	10,7%	11,9%	12,3%	13,7%	13,7%	13,2%	10,9%	3,7%	1,3%

Source : INSEE, recensement de la population 2015



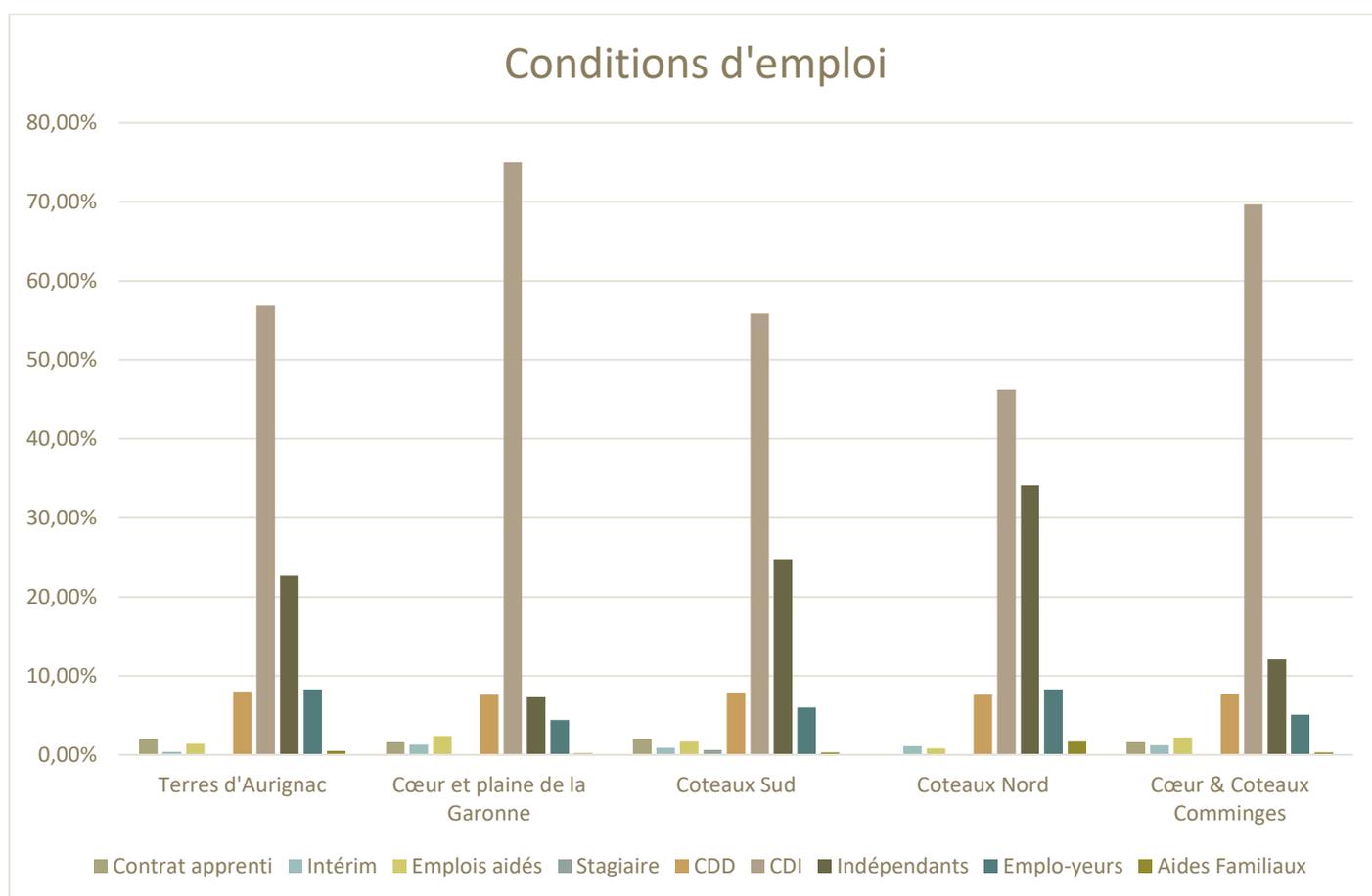
A l'image de l'ensemble de la population, les actifs résidant sur Cœur & Coteaux Comminges, ayant un emploi, sont plutôt âgés. Un tiers d'entre eux avait plus de 50 ans en 2016 et sont désormais en situation de prendre leur retraite dans les 5 à 10 ans qui viennent. Ces mêmes actifs de plus de 50 ans ne sont que 26% à l'échelle du département et 28% à l'échelle nationale.

Plus de 4 500 postes de travail devraient donc être renouvelés sur le territoire dans les années à venir. Si l'on peut espérer que ces renouvellements de postes profiteront à la baisse du taux de chômage local, il est fort probable qu'une partie des recrutements se fassent hors du territoire.

Statut professionnel

	Contrat apprenti	Intérim	Emplois aidés	Stagiaire	CDD	CDI	Indépendants	Emplo- yeurs	Aides Familiaux
Terres d'Aurignac	2,0%	0,4%	1,4%	0,0%	8,0%	56,9%	22,7%	8,3%	0,5%
Cœur et plaine de la Garonne	1,6%	1,3%	2,4%	0,1%	7,6%	75,0%	7,3%	4,4%	0,2%
Coteaux Sud	2,0%	0,9%	1,7%	0,6%	7,9%	55,9%	24,8%	6,0%	0,3%
Coteaux Nord	0,1%	1,1%	0,8%	0,0%	7,6%	46,2%	34,1%	8,3%	1,7%
Cœur & Coteaux Comminges	1,6%	1,2%	2,2%	0,1%	7,7%	69,7%	12,1%	5,1%	0,3%
EPCI voisins	1,7%	1,1%	1,4%	0,1%	9,5%	63,1%	15,5%	7,3%	0,3%
EPCI ressemblants	2,0%	1,5%	1,8%	0,1%	9,3%	65,7%	12,2%	7,0%	0,4%
Haute-Garonne	2,0%	1,8%	0,8%	0,4%	7,8%	76,3%	6,7%	4,2%	0,1%
Occitanie	1,9%	1,4%	1,2%	0,3%	8,8%	70,8%	9,8%	5,5%	0,2%
France métropolitaine	2,1%	1,6%	0,9%	0,3%	8,4%	74,8%	7,0%	4,7%	0,1%

Source : INSEE, Recensement de la population 2015



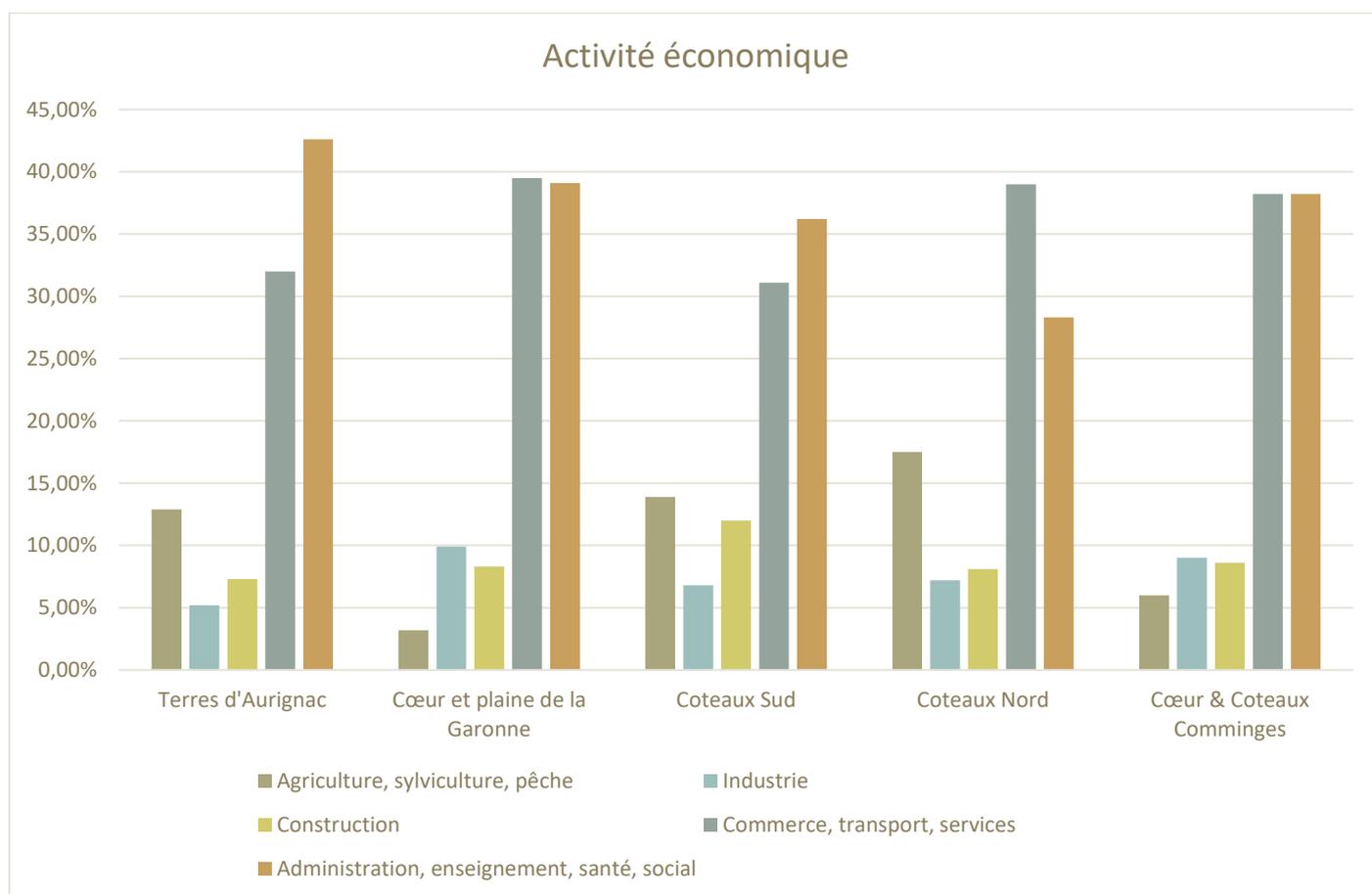
Il existe de très fortes disparités entre les bassins sur les conditions d'emploi. La part de CDI varie de 46% (Coteaux Nord) à 75% (Cœur et Plaine de la Garonne). Ces disparités sont compensées notamment par les indépendants dont le poids varie de façon contraire. C'est notamment l'emploi agricole qui explique ce phénomène, mais il semble qu'il ne soit pas suffisant pour expliquer l'ensemble des différences.

D'une façon générale l'emploi salarié en CDI (majoritaire partout sauf sur Coteau Nord) caractérise Cœur et Plaine de la Garonne tandis que les autres bassins semblent dépendre de façon plus importante d'une « économie individuelle » peut être plus fragile.

Activité économique

	Agriculture, sylviculture, pêche	Industrie	Construction	Commerce, transport, services	Administration, enseignement, santé, social
Terres d'Aurignac	12,9%	5,2%	7,3%	32,0%	42,6%
Cœur et plaine de la Garonne	3,2%	9,9%	8,3%	39,5%	39,1%
Coteaux Sud	13,9%	6,8%	12,0%	31,1%	36,2%
Coteaux Nord	17,5%	7,2%	8,1%	39,0%	28,3%
Cœur & Coteaux Comminges	6,0%	9,0%	8,6%	38,2%	38,2%
EPCI voisins	9,1%	12,2%	8,6%	32,0%	38,1%
EPCI ressemblants	11,6%	15,9%	8,6%	29,9%	33,9%
Haute-Garonne	1,0%	11,9%	6,4%	50,2%	30,4%
Occitanie	4,0%	10,4%	7,2%	43,9%	34,5%
France métropolitaine	3,0%	13,3%	6,9%	44,5%	32,3%

Source : INSEE, Recensement de la population 2015



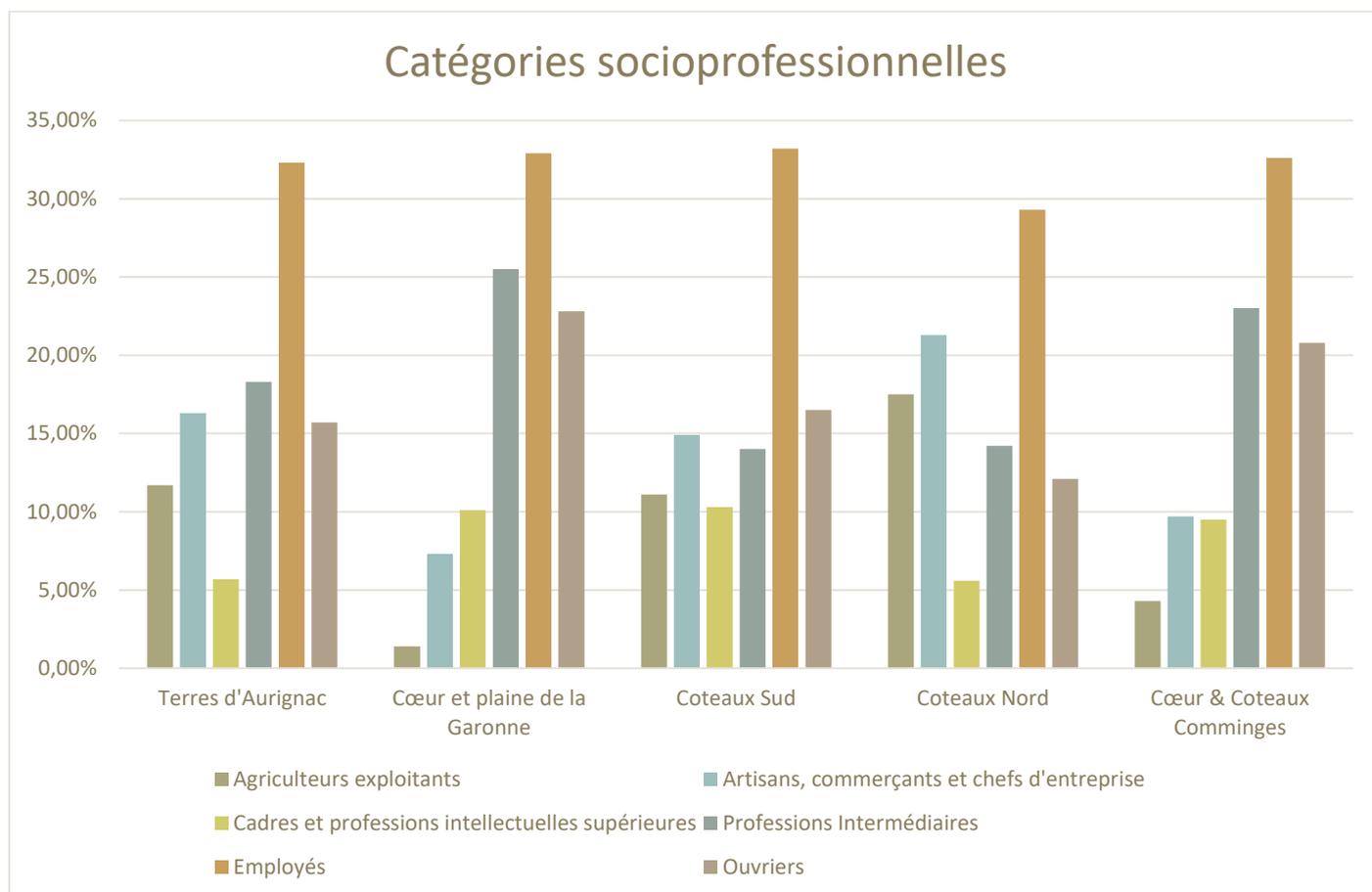
Sans surprise, c'est le secteur tertiaire qui domine largement l'économie locale. On relève, au sein du secteur tertiaire, la forte proportion d'emplois du secteur public notamment sur les Terres d'Aurignac mais également sur Cœur et Plaine de la Garonne.

Par ailleurs, le poids de l'économie agricole reste très important partout, à l'exception de Cœur et Plaine de la Garonne et notamment sur les Coteaux Nord.

Catégories socioprofessionnelles

Territoires	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Terres d'Aurignac	11,7%	16,3%	5,7%	18,3%	32,3%	15,7%
Cœur et plaine de la Garonne	1,4%	7,3%	10,1%	25,5%	32,9%	22,8%
Coteaux Sud	11,1%	14,9%	10,3%	14,0%	33,2%	16,5%
Coteaux Nord	17,5%	21,3%	5,6%	14,2%	29,3%	12,1%
Cœur & Coteaux Comminges	4,3%	9,7%	9,5%	23,0%	32,6%	20,8%
EPCI voisins	4,3%	9,7%	9,5%	23,0%	32,6%	20,8%
EPCI ressemblants	7,9%	9,0%	7,6%	19,5%	28,0%	27,9%
Haute Garonne	0,7%	6,1%	25,2%	28,3%	24,7%	15,0%
Occitanie	2,7%	8,5%	16,3%	26,2%	28,4%	17,9%
France métropolitaine	1,8%	6,7%	16,2%	25,8%	28,1%	21,3%

Source, INSEE, Recensement de la population 2015



Cœur & Coteaux Comminges se distingue par sa part proportionnellement plus élevée d'employés et d'artisans commerçants et chefs d'entreprise. Les différences ne sont néanmoins pas très flagrantes. Des différences plus importantes semblent pouvoir être mises en avant entre les bassins de Cœur & Coteau Comminges. Elles concernent toutes les catégories socioprofessionnelles (sauf les employés). C'est le cas des agriculteurs (17,5% en Coteaux Nord contre 1,4% en Cœur et Plaine de la Garonne), les artisans commerçants et chefs d'entreprise (21% en Coteaux Nord contre 7,3% en Cœur et Plaine de la Garonne), les cadres et professions intellectuelles supérieures (5,6% en Coteaux Nord et Terres d'Aurignac contre plus de 10% en Cœur et Plaine de la Garonne et Coteaux Sud).

Les déplacements domicile – travail

Les 17 000 personnes travaillant sur la communauté de communes résident dans 475 communes différentes.

11 362 (67%) résident en Cœur & Coteaux Comminges :

- C'est le cas de 94 % des agriculteurs ;
- De 83% des commerçants artisans et chefs d'entreprises ;
- 54% des cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- 56% des professions intermédiaires ;
- 72,5% des employés ;
- 63% des ouvriers.

On relèvera la faible attractivité résidentielle de la communauté de communes en direction des cadres et des professions intermédiaires. Si ces catégories d'actifs résidaient en proportions équivalentes sur le territoire de Cœur & Coteaux Comminges, ce sont 630 actifs supplémentaires à fort pouvoir d'achat qui résideraient sur la communauté.

Sur les 2 433 cadres et professions intermédiaires travaillant sur la communauté mais n'y résidant pas, un grand nombre habite à Toulouse (140) représentant une faible part (5,8%), à Encausse-les Termes (65 soit 2,7%) ou Gourdan-Polignan (50 soit 2,1%), ...

Les lieux de résidence sont particulièrement diffus et semblent répondre à des enjeux personnels très différents.

Ils résident en moyenne à 55 km de leur lieu de travail contre à peine plus de 6 km pour ceux vivant et travaillant sur la Communauté.

On notera cependant que 1 615 cadres et professions intermédiaires résident sur la communauté sans y travailler. Ils travaillent à Toulouse (320 personnes), Lannemezan (150 personnes), Gourdan-Polignan (110 personnes), ...

Au total, la Communauté s'avère plutôt attractive pour les cadres et professions intermédiaires. Les cadres et professions intermédiaires travaillant hors de la communauté résident en plus grand nombre à Saint-Gaudens (290 personnes), à Villeneuve-de-Rivière (90 personnes), Montréjeau (71 personnes), Landorthe (60 personnes), Aurignac (56 personnes), L'Isle-en-Dodon (54 personnes) ou Estancarbon (50 personnes), ... Ils parcourent en moyenne 78 km pour se rendre à leur travail.

NB : Les distances entre domicile et lieu de travail sont calculées du centre (hôtel de ville) de la commune de résidence au centre de la commune de travail. Ainsi une personne résidant et travaillant dans la même commune est comptabilisée comme parcourant 0 km.

Les distances domicile travail

Territoires	Distance moyenne	
	2015	2010
Terres d'Aurignac	22	24
Cœur et plaine de la Garonne	12	11
Coteaux Sud	18	17
Coteaux Nord	23	22
Cœur & Coteaux Comminges	15,24	15
EPCI voisins	20	19
EPCI ressemblants	16,38	16
Haute Garonne	13	12
Occitanie	12	12
France Métropolitaine	13	13

Source, Insee Recensement 2010 et 2015, Urbalterre

On parcourt en moyenne un peu plus de 15 km pour se rendre à son travail en Cœur & Coteaux Comminges.

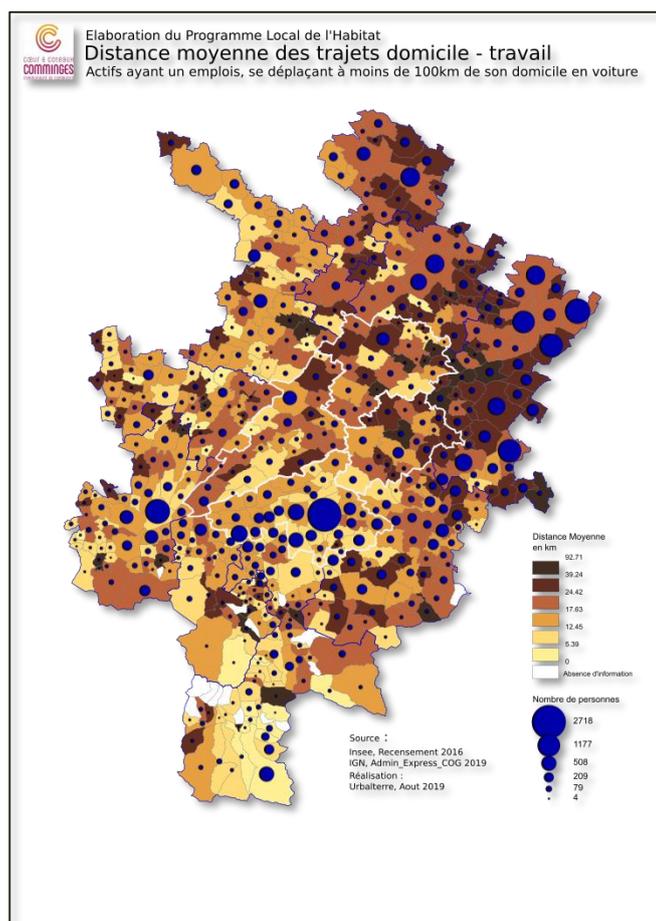
Ces valeurs varient cependant assez fortement d'une commune et d'un bassin à l'autre.

C'est en Cœur et Plaine de la Garonne que ces distances sont les plus courtes (12 km). C'est là que se trouvent le plus d'emplois et le plus d'actifs.

Elles montent à 23 km en Coteaux Nord et à 22 dans les Terres d'Aurignac.

Ces distances moyennes sont en très légère augmentation entre 2011 et 2016.

Elles demeurent légèrement plus élevées qu'à l'échelle du département, de la région et de la France métropolitaine.

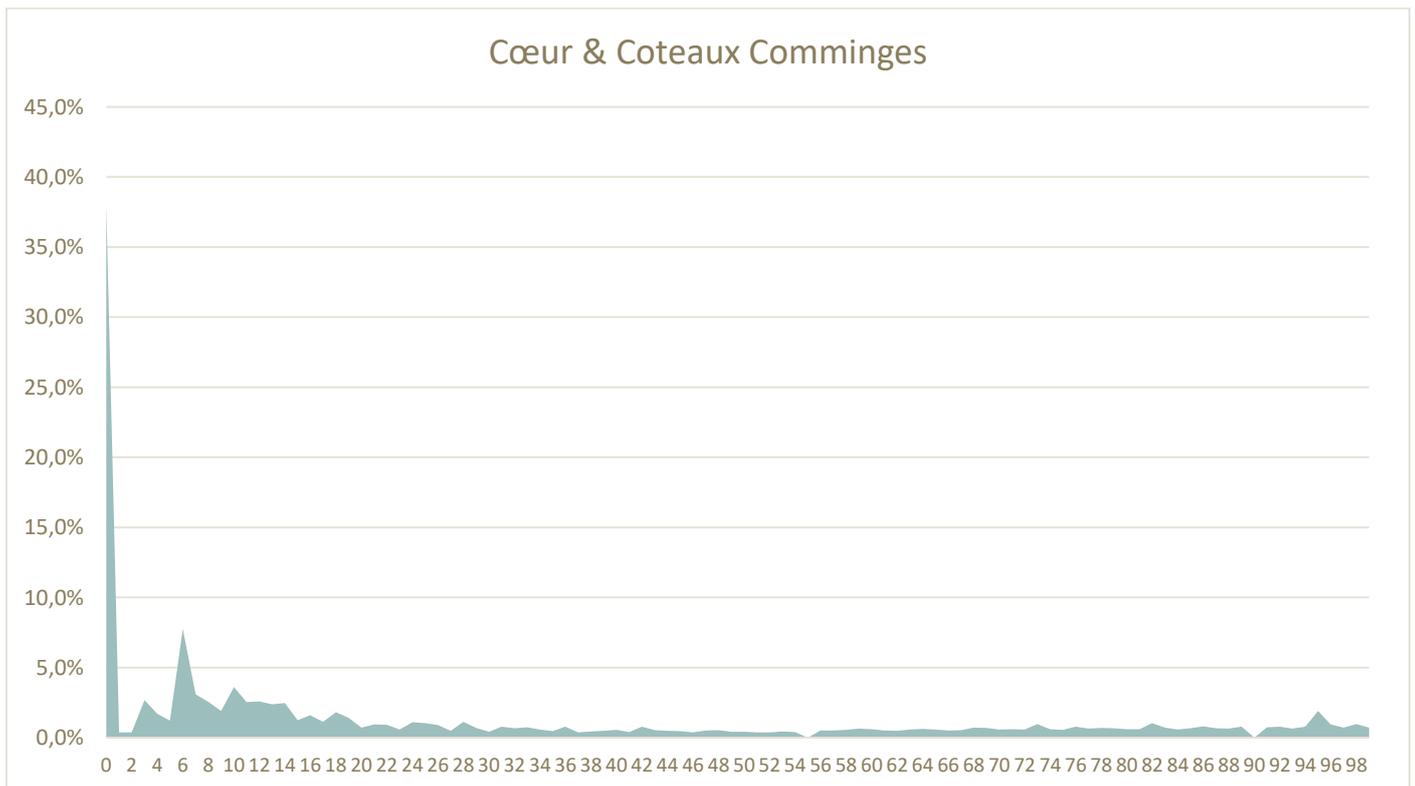
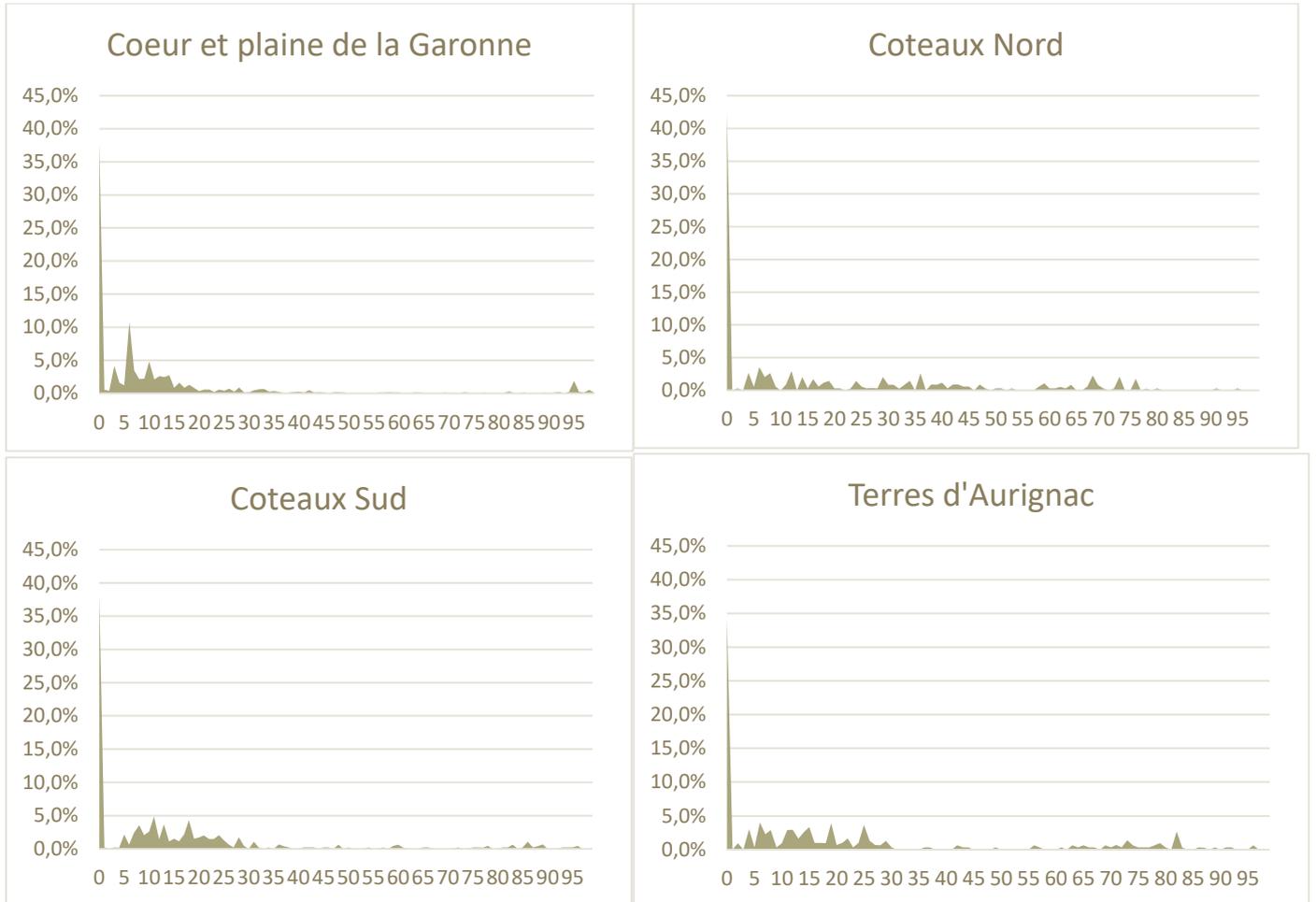


Territoires	< 10 km	10-25 km	25-50 Km	50-100 Km	Plus de 100 km
Cœur et plaine de la Garonne	65%	19%	7%	6%	3%
Coteaux Nord	54%	14%	17%	14%	1%
Coteaux Sud	50%	30%	8%	8%	4%
Terres d'Aurignac	48%	26%	10%	16%	1%
Cœur & Coteaux Comminges	60%	21%	8%	8%	3%
Haute-Garonne	57%	28%	11%	2%	2%
Occitanie	60%	24%	10%	3%	2%
France Métropolitaine	58%	25%	11%	3%	2%

Source : INSEE, Recensement, FD_MIGPRO, Urbalterre

Si globalement les distances moyennes restent, en Cœur & Coteaux Comminges, conformes à ce qui est observé ailleurs, le poids des personnes parcourant des distances importantes (plus de 50 km) pour se rendre à leur travail apparaît assez conséquent notamment au sein des Coteaux Nord (près d'un tiers des actifs résidents) et des Terres d'Aurignac (27%).

Profil des déplacements domicile / travail



Urbalterre

Le chômage

Sources et définition.

Plusieurs sources de données rendent compte de la structure et de l'évolution du chômage :

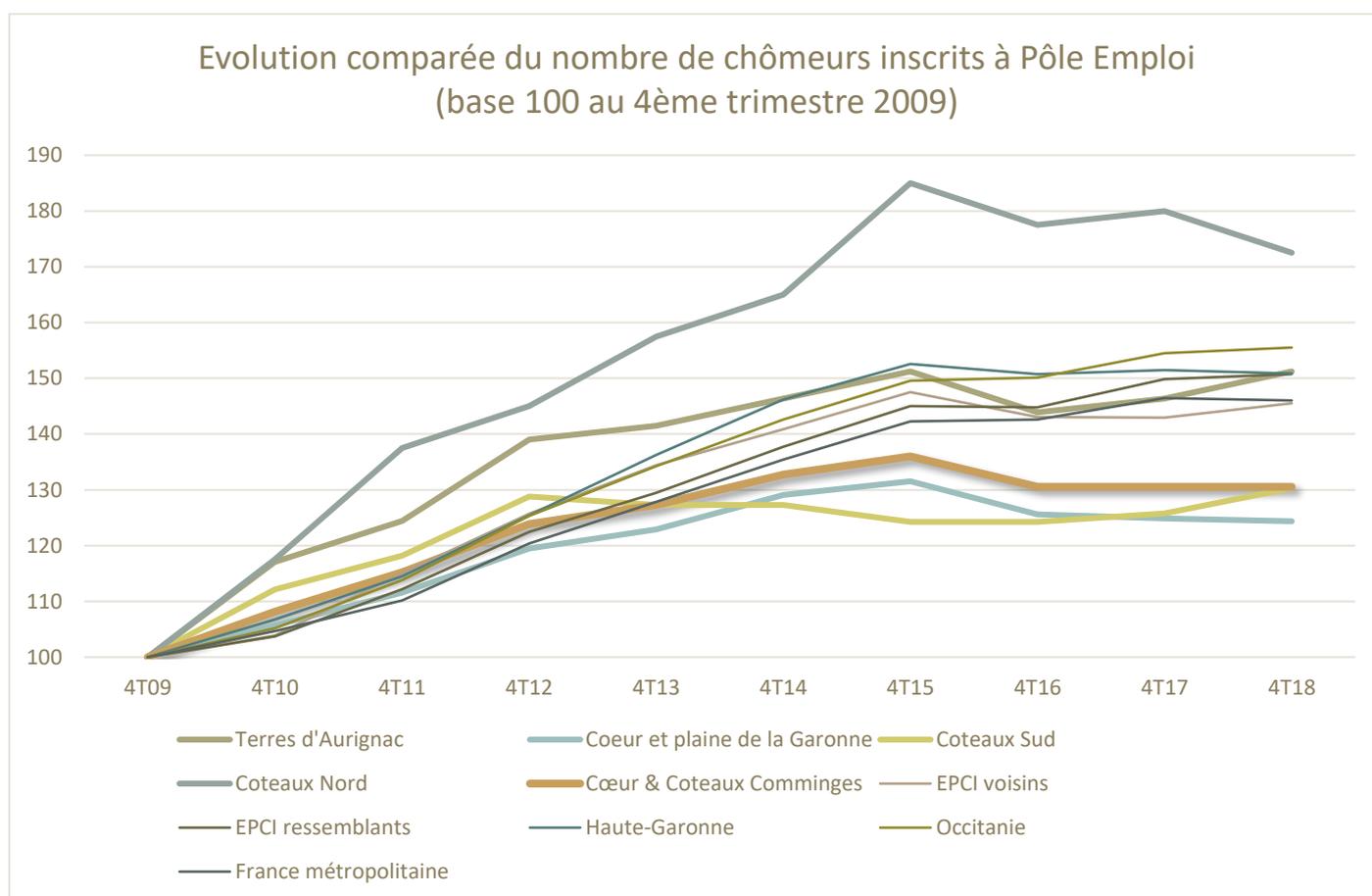
- L'évolution du nombre de personnes inscrites à Pôle Emploi (catégories A, B, C). Elles permettent la mesure d'évolutions jusqu'à l'échelle communale (source DARES) ;
- L'évolution du nombre de chômeurs au sens du Bureau International du Travail. Ces séries permettent les comparaisons internationales mais ne sont déclinées qu'à l'échelle des départements, des régions et des pays. (Source Insee) ;
- Le recensement de la population permet moins de comprendre les évolutions que la structure du chômage à un moment donné (source Insee, recensement de la population).

Evolution du nombre de chômeurs (DARES)

Catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi au cours du mois.

Catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (de 78 heures ou moins au cours du mois).

Catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (de plus de 78 heures au cours du mois).



Source, Dares

Au quatrième trimestre 2018, il y avait en Cœur & Coteaux Comminges, 3 610 demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi (catégories A, B, C et D) dont 70% résidaient en Cœur et Plaine de la Garonne. Leur nombre, à l'échelle

intercommunale, est stable depuis 2 ans. Il diminue légèrement sur Cœur et Plaine de la Garonne (-10) et sur Coteaux Nord (-15) tandis qu'il augmente dans les mêmes volumes sur Coteaux Sud (+15) et Terres d'Aurignac (+10).

C'est cependant le bassin Coteaux Nord qui a connu les évolutions les plus importantes, ces dix dernières années, en multipliant le nombre des demandeurs d'emploi par 1,85 puis en connaissant une baisse proportionnellement significative.

34,5% des chômeurs inscrits à Pôle Emploi au 4^{ème} trimestre 2018 résidaient sur la commune de Saint-Gaudens alors que la commune ne rassemble que 26% de la population et 25% des actifs (+9%).

Dans des proportions moindres, il en est de même pour la commune de Montréjeau qui accueille 9% des chômeurs et 6% de la population (+3%).

Les autres communes ne montrent que des écarts plus faibles : L'Isle-en-Dodon (+0,4%).

A l'inverse, Villeneuve-de-Rivière n'accueille que 2% des chômeurs pour 4% de la population.

NB : Les chiffres donnés ci-dessus comparent des nombres de chômeurs fin 2018, à la population 2016. Ils doivent donc être interprétés avec précaution

Le chômage au sens du recensement (INSEE 2016)

Territoires	Taux de chômage 2016	Taux de chômage des hommes	Taux de chômage des femmes	Taux de chômage des jeunes	Taux de chômage des seniors
Terres d'Aurignac	11,7%	10,4%	13,2%	25,8%	8,0%
Cœur et plaine de la Garonne	16,5%	15,7%	17,4%	34,5%	12,2%
Coteaux Sud	12,7%	11,7%	13,9%	35,9%	11,2%
Coteaux Nord	14,3%	13,7%	15,0%	31,9%	12,9%
Cœur & Coteaux Comminges	15,3%	14,4%	16,3%	33,8%	11,7%
EPCI voisins	11,9%	11,1%	12,7%	28,0%	9,7%
EPCI ressemblants	13,3%	12,5%	14,1%	30,5%	10,4%
Haute Garonne	13,4%	12,4%	14,5%	27,7%	9,9%
Occitanie	15,4%	14,6%	16,2%	32,5%	11,9%
France métropolitaine	13,6%	13,1%	14,2%	28,6%	10,9%

Source : INSEE, recensement 2015

Si le nombre de personnes inscrites à Pôle Emploi semblait se stabiliser à la fin 2018, les taux de chômage restaient élevés en 2016. Avec 15,3% à l'échelle communautaire, les taux de chômage sur Cœur & Coteaux Comminges sont les plus élevés des territoires de comparaison. Ce taux atteint même 16,5% en Cœur et Plaine de la Garonne.

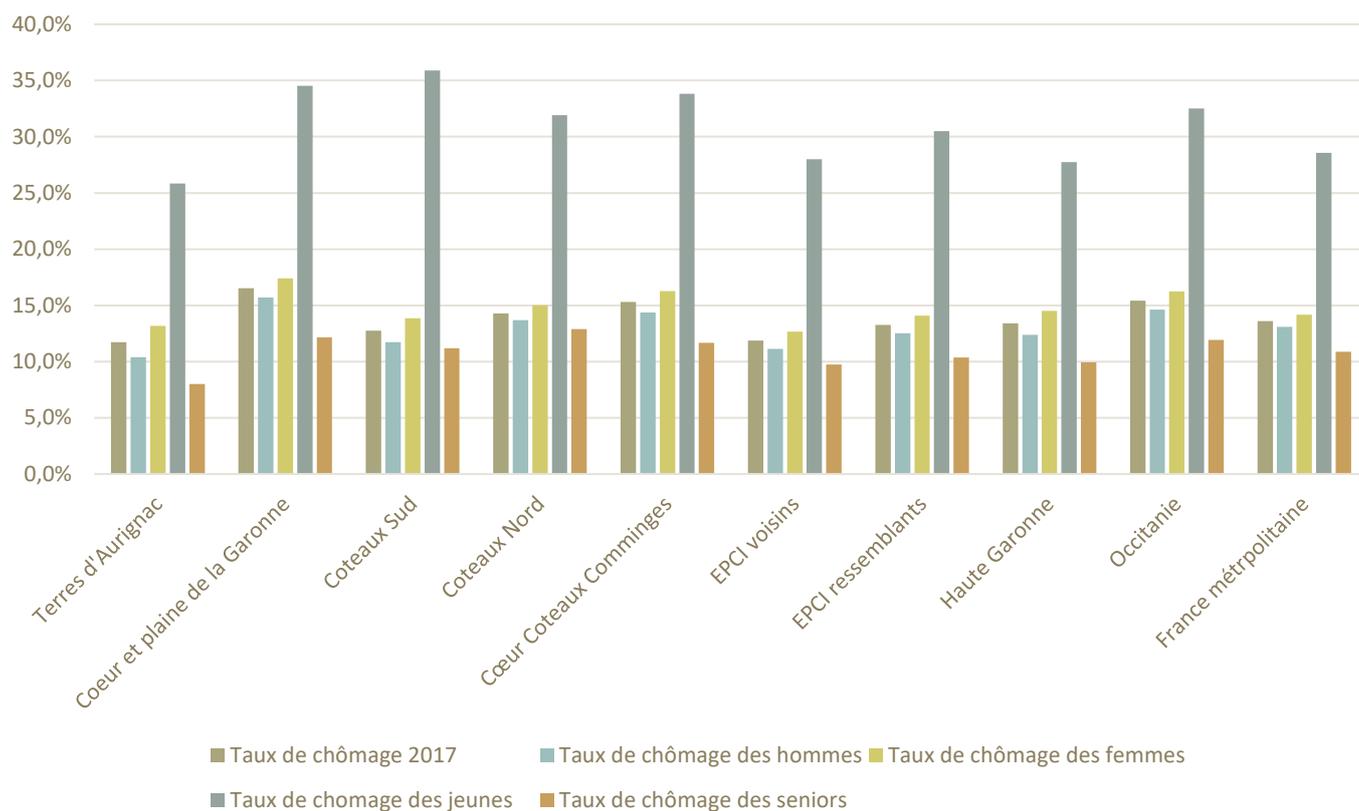
Observés à l'échelle des communes, ces taux dépassent 20% dans 6 communes : Montréjeau (24,3%), Lespiteau (24,3%), Miramont-de-Comminges (23,0%), Cassagnabère-Tournas (22,9%), Sarremezan (22,0%), Saint-Gaudens (21,3%).

Le taux est par ailleurs plus élevé que la moyenne communautaire à l'Isle-en-Dodon (18,3%).

Les deux autres pôles structurants des bassins de vie connaissent des situations en dessous des moyennes communautaires : Aurignac (12,9%), Boulogne-sur-Gesse (14,1%), restant toutefois élevés dans l'absolu.

Le taux de chômage des jeunes (15-24 ans) est particulièrement élevé. A part sur les Terres d'Aurignac (25,8%), il dépasse partout les 30%. Il concernait 593 jeunes en 2016 dont près de 440 (74%) en Cœur et Plaine de la Garonne et 234 (39,4%) à Saint-Gaudens.

Structure comparée du chômage en 2016

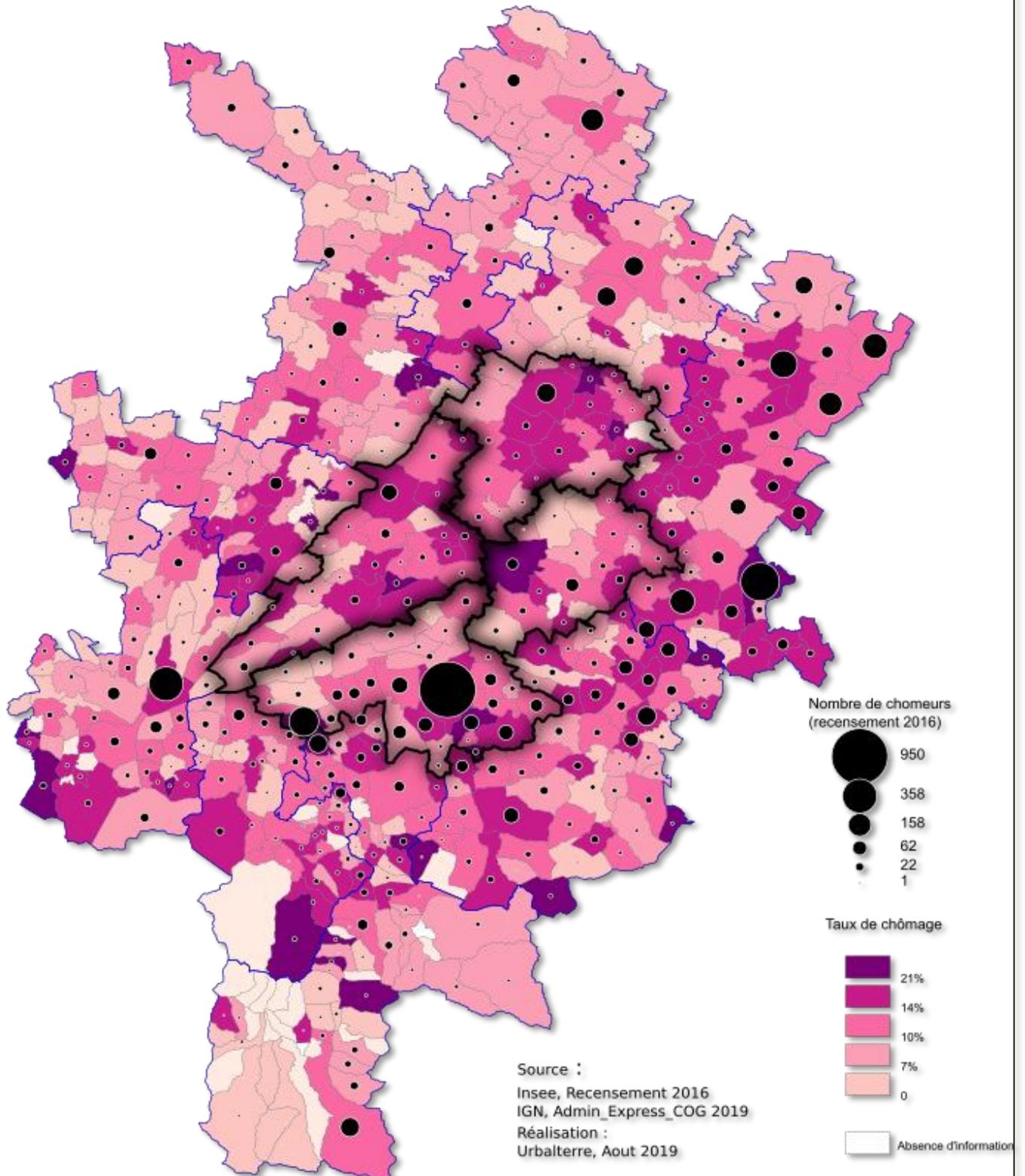


LIBBAS	Taux de chômage 2017	Taux de chômage des hommes	Taux de chômage des femmes	Taux de chômage des jeunes	Taux de chômage des seniors
Terres d'Aurignac	11,7%	10,4%	13,2%	25,8%	8,0%
Cœur et plaine de la Garonne	16,5%	15,7%	17,4%	34,5%	12,2%
Coteaux Sud	12,7%	11,7%	13,9%	35,9%	11,2%
Coteaux Nord	14,3%	13,7%	15,0%	31,9%	12,9%
Cœur & Coteaux Comminges	15,3%	14,4%	16,3%	33,8%	11,7%
EPCI voisins	11,9%	11,1%	12,7%	28,0%	9,7%
EPCI ressemblants	13,3%	12,5%	14,1%	30,5%	10,4%
Haute Garonne	13,4%	12,4%	14,5%	27,7%	9,9%
Occitanie	15,4%	14,6%	16,2%	32,5%	11,9%
France métropolitaine	13,6%	13,1%	14,2%	28,6%	10,9%

Source : INSEE, Recensement, base-cc-pop-active-2016



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Nombre de chômeurs et taux de chômage par commune



Revenus disponibles par unité de consommation

Revenus

Les revenus sont connus au travers de la déclaration d'impôts des ménages résidants sur les territoires.

Les données diffusées par l'Insee permettent d'étudier les revenus selon leur distribution :

Chaque décile de revenu correspond au revenu maximum de 10% des unités de consommation.

Ainsi, le premier décile de revenus correspond au revenu maximum des 10% d'unités de consommation ayant les plus faibles ressources

Le cinquième décile (ou médiane) correspond au revenu de la moitié des unités de consommation. 50% d'entre elles ont des revenus inférieurs, 50% ont des revenus supérieurs.

Pour des raisons de secret statistique, cette distribution n'est connue que sur les communes les plus peuplées. Elle est ici présentée à l'échelle des anciens EPCI pour l'année 2015 et pour Cœur & Coteaux Comminges en 2016.

Ces revenus intègrent le montant des aides sociales que peuvent percevoir les ménages. Ce sont des revenus après redistribution.

Unité de consommation

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

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

NB : en raison d'évolutions importantes du dispositif de collecte et d'analyse des données, aucune évaluation en évolution n'est possible.

Distribution comparée des revenus en 2016

	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile	Rapport interdécile
Ex-CC des Portes du Comminges (2015)	776	999	1 167	1 324	1 496	1 648	1 845	2 079	2 579	3,3
Ex-CC du Boulonnais (2015)	822	1 035	1 200	1 360	1 518	1 668	1 846	2 082	2 614	3,2
Ex-CC Nebouzan-Rivière-Verdun (2015)	867	1 083	1 261	1 435	1 601	1 744	1 943	2 179	2 588	3,0
Ex-CC des Terres d'Aurignac (2015)	855	1 077	1 254	1 403	1 595	1 768	1 960	2 180	2 738	3,2
Ex-CC du Saint-Gaudinois (2015)	833	1 069	1 250	1 418	1 597	1 776	1 990	2 294	2 795	3,4
CC Cœur & Coteaux Comminges	842	1073	1252	1411	1580	1758	1950	2229	2706	3,2
Haute-Garonne	955	1220	1442	1648	1852	2072	2335	2687	3295	3,4
Occitanie	867	1103	1296	1478	1659	1850	2076	2387	2940	3,4
France métropolitaine	912	1162	1363	1551	1734	1933	2173	2519	3157	3,5

Source : INSEE, FILOSOFI 2015 et 2016

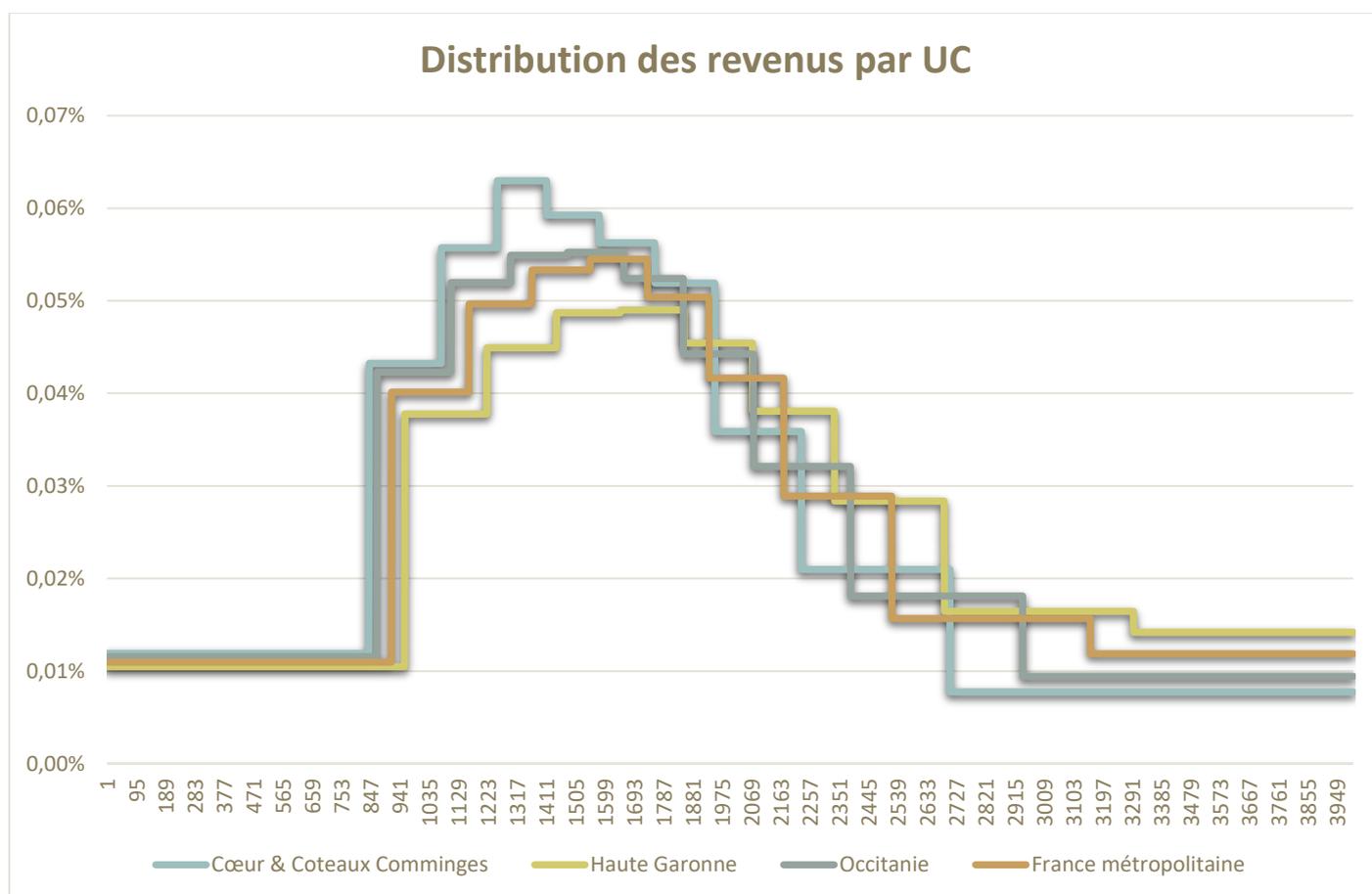
Le revenu médian des unités de consommation des habitants de Cœur & Coteaux Comminges s'établit à 1 580 € mensuels soit 9% inférieur au revenu médian national et 15% inférieur au revenu médian départemental.

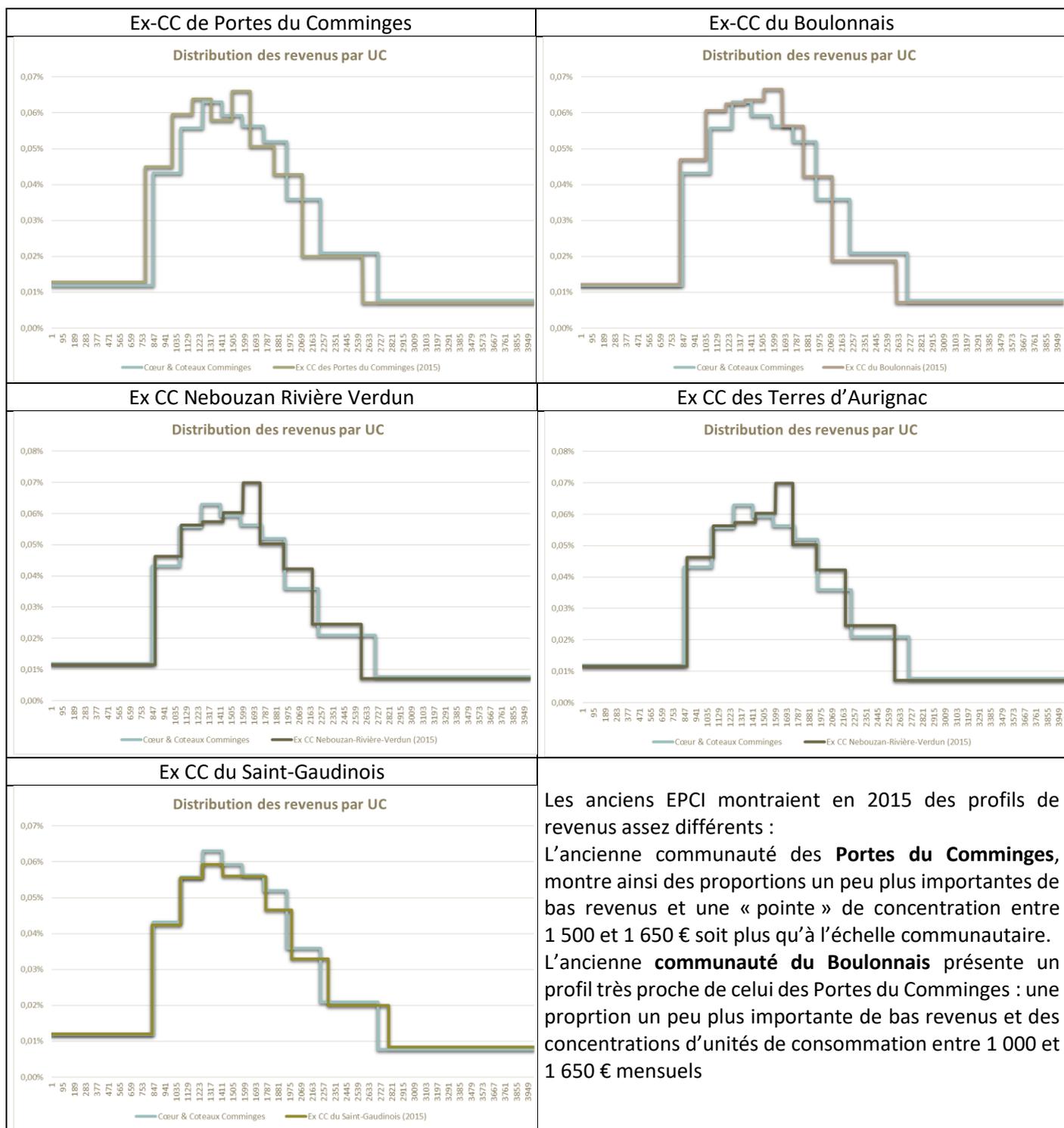
On observe des proportions importantes d'unités de consommation ayant des revenus s'établissant entre 1 350 et 1 550 € mensuels. Ils correspondent à la forte proportion d'employés et d'ouvriers présente sur le territoire.

En revanche, au-delà de 2 000 € et encore plus nettement au-delà de 3 000 €, les proportions d'unités de consommation sont plus faibles en Cœur & Coteaux Comminges qu'elles ne le sont à l'échelle nationale ou départementale.

Ainsi, le revenu le plus faible des 10% d'unités de consommation les plus « riches » s'établit à 2 705 € en Cœur & Coteaux Comminges, tandis qu'il atteint 3 300 € en Haute-Garonne et 3 157 en France métropolitaine.

Les écarts sont nettement plus réduits pour les plus faibles revenus. Il faut voir là l'effet de la redistribution nationale au travers des minima sociaux, des retraites, etc.





Les anciens EPCI montraient en 2015 des profils de revenus assez différents :
L'ancienne communauté des **Portes du Comminges**, montre ainsi des proportions un peu plus importantes de bas revenus et une « pointe » de concentration entre 1 500 et 1 650 € soit plus qu'à l'échelle communautaire.
L'ancienne **communauté du Boulonnais** présente un profil très proche de celui des Portes du Comminges : une proportion un peu plus importante de bas revenus et des concentrations d'unités de consommation entre 1 000 et 1 650 € mensuels

L'ancienne communauté **Nebouzan Rivière Verdun** présentait des niveaux de revenus un peu plus importants : Les plus fortes concentrations se situaient entre 1 600 et 1 700 € tandis que les revenus inférieurs étaient dans des proportions équivalente à celles de la nouvelle communauté. Il est à noter que les 7^{ème} et 8^{ème} déciles étaient à des niveaux supérieurs.

L'ancienne communauté des **Terres d'Aurignac** ne présente pas de différence significative avec le profil de l'actuelle communauté. A noter toutefois, une proportion plus importante d'unités de consommation dont les revenus sont compris entre 1 970 et 2 200 €. La proportion de ceux gagnant entre 1 250 et 1 400 est également plus élevée.

Enfin, l'ancienne communauté du **Saint-Gaudinois** présentait un profil assez proche de l'actuelle communauté avec des proportions légèrement plus importante de revenus supérieurs.

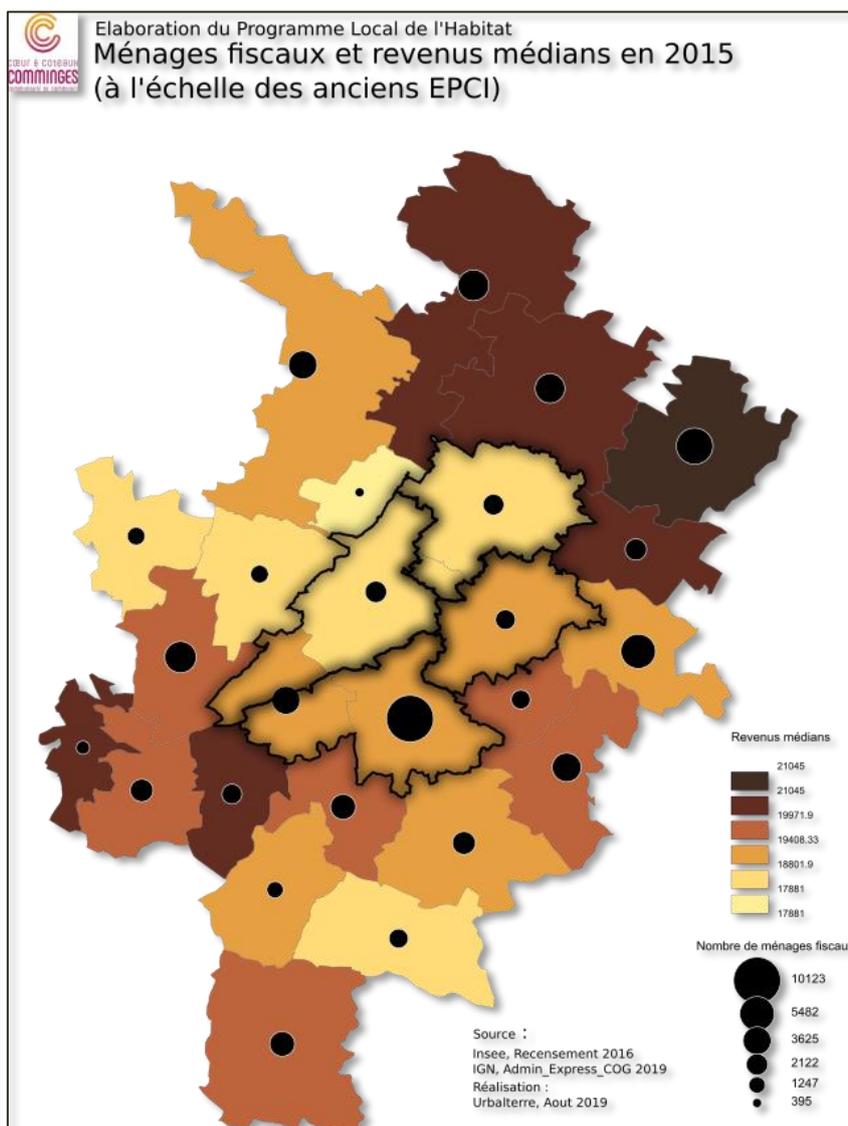
A l'échelle des communes, nous ne disposons que de très peu d'informations en dehors du revenu médian (connu pour 71 communes).

Celui-ci s'établit ainsi entre 1 278 € et 2 004 € soit un rapport de 1 à 1,6.

Si les communes disposant du revenu médian le plus faible semblent être des communes faiblement peuplées, on relève néanmoins que la plupart des pôles structurants des bassins de vie figurent en « bas de classement » :

Ainsi, Montréjeau dispose d'un revenu médian de 1 391 €, L'Isle-en-Dodon de 1 443 €, Saint Gaudens de 1 499 €, Boulogne-sur-Gesse de 1 520 €. Seule Aurignac dispose d'un revenu médian par unité de consommation légèrement supérieur à celui de la communauté avec 1 665€.

A l'inverse, les communes disposant du revenu médian par unité de consommation le plus élevé sont toutes des communes « périurbaines » de Cœur et Plaine de la Garonne.



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Les mobilités résidentielles

Part des personnes résidant dans un autre logement au 1^{er} janvier de l'année précédente :

En 2016, 5 002 personnes avaient changé de logement pendant l'année précédente. Cela représente 11% de l'ensemble des habitants. Ce taux reste tout à fait comparable à ce qui est mesuré à l'échelle nationale ou régionale, et légèrement plus faible qu'à l'échelle départementale.

Les différences sont relativement faibles d'un bassin à l'autre. Les Coteaux Nord et Sud se démarquent cependant par des taux de mobilité plus faibles (respectivement 10 et 9%).

C'est à l'échelle des communes que les différences apparaissent de façon plus marquée :

- De « petites » communes peuvent connaître des taux de mobilité très importants en raison du faible nombre d'habitants. Rieucazé, Agassac (38%), ou Castéra-Vignoles affichent ainsi un taux de mobilité supérieur à 30%, difficilement interprétable.
- Des communes plus importantes en nombre d'habitants connaissent des taux de mobilité également très élevés : Miramont-de-Comminges (25,5%), Aurignac (24,4%), Savarhès (23,5%), Ponlat-Taillebourg (23,3%). A l'exception de Miramont-de-Comminges, ce sont toutes des communes qui connaissent des dynamiques démographiques positives, et toutes sont des communes disposant d'une offre locative significative en nombre. Le niveau élevé des taux de mobilité peut signifier des mutations importantes en matière de peuplement de ces communes.
- La plupart des communes « importantes » connaissent des taux de mobilité supérieurs à la moyenne communautaire : Montréjeau (14,6%), Saint-Gaudens (13,8%), Boulogne-sur-Gesse (12,9%), l'Isle-en-Dodon (11,7%). Quantitativement, ce sont ces communes qui génèrent le plus de mobilité. Elles sont toutes dotées d'un parc locatif important.
- A l'autre extrémité, 26 communes n'ont connu aucune mobilité. Ce sont toutes des communes de moins de 250 habitants.
- D'autres communes plus importantes en nombre d'habitants connaissent de très faibles mobilités : Ausson (3,4%), Bordes-de-Rivière (4,2%), Blajan (6,1%), Le Cuing (6,5%), Villeneuve de Rivière (6,6%), Estancarbon (6,9%), ...

	Dans le même logement	Dans un autre logement
Terres d'Aurignac	88%	12%
Cœur et plaine de la Garonne	88%	12%
Coteaux Sud	91%	9%
Coteaux Nord	90%	10%
Cœur & Coteaux Comminges	88%	11%
EPCI voisins	90%	10%
EPCI ressemblants	91%	9%
Haute-Garonne	86%	14%
Occitanie	87%	12%
France métropolitaine	89%	11%

Source INSEE, Recensement de la population 2016

Origine géographique des personnes ayant changé de logement dans l'année

L'essentiel de ces mobilités résidentielles sont des mobilités de proximité. Elles correspondent à des itinéraires résidentiels locaux plus qu'à une réelle attractivité de la communauté de communes en direction de territoires plus lointains. Ainsi, près de 60% des changements de logement ont été réalisés à moins de 25 Km du domicile précédent et près d'un quart au sein de la même commune.

De ce point de vue, les Terres d'Aurignac font figure d'exception. Les mobilités au sein de la même commune sont particulièrement basses tandis que celles en provenance de l'étranger ou en provenance de plus de 50 km représentent près de 45% de l'ensemble des mobilités.

L'importance des mobilités de proximité sont vraies pour la quasi-totalité des territoires métropolitains. La Haute-Garonne, pourtant très attractive y compris à l'échelle internationale, connaît des proportions équivalentes voire supérieures pour ce qui est des migrations au sein de la même commune.

Cela témoigne de l'importance des besoins de proximité (décohabitation, accès à la propriété, retour vers les centres, ...).

	Même commune	Moins de 25 km	25 à 50 km	50 à 100 km	100 à 200 Km	200 à 500km	Plus de 500 km	DOM, TOM ou étranger
Terres d'Aurignac	5,9%	23,2%	6,9%	11,7%	2,0%	5,9%	19,7%	24,6%
Cœur et plaine de la Garonne	27,1%	34,2%	6,2%	11,3%	6,5%	5,2%	8,5%	1,0%
Coteaux Sud	20,4%	54,0%	7,0%	5,0%	3,7%	0,0%	7,1%	2,7%
Coteaux Nord	22,3%	28,9%	6,2%	10,1%	2,0%	8,2%	7,2%	15,1%
Cœur & Coteaux Comminges	23,7%	34,8%	6,4%	10,5%	5,3%	5,0%	9,4%	5,0%
Haute-Garonne	37,3%	25,5%	6,3%	4,4%	4,0%	5,4%	9,3%	7,9%

Source INSEE, Recensement de la population 2016

Mobilités résidentielles internes à Cœur Coteaux Comminges

	Entrées	Lieu de résidence au 1 ^{er} janvier 2015			
		Terres d'Aurignac	Cœur et plaine de la Garonne	Coteaux Sud	Coteaux Nord
Lieu de résidence en 2016	Terres d'Aurignac	65	69		5
	Cœur et plaine de la Garonne	58	1686	32	11
	Coteaux Sud	10	56	294	5
	Coteaux Nord	10	5		229

Source : INSEE, Recensement 2016

La moitié des mobilités résidentielles sont réalisées en interne à la communauté de communes dont près de 90% au sein du même bassin. Le territoire des Terres d'Aurignac fait exception à cette règle (cf. ci-dessus). Les échanges résidentiels entre bassin sont réduits à leur plus simple expression (sauf peut-être entre Terres d'Aurignac et Cœur et plaine de la Garonne).

Mobilités résidentielles externes (hors Cœur & Coteaux Comminges)

Les mobilités externes (échanges avec les autres EPCI) peuvent être la base d'une analyse de l'attractivité des territoires. Si, à de courtes distances, ces mobilités peuvent s'assimiler à des itinéraires résidentiels locaux, sur de longues distances, elles correspondent vraisemblablement à des motivations professionnelles ou à des choix de vie.

Ainsi, 2 223 personnes sont venues d'un autre EPCI pour habiter en Cœur & Coteaux Comminges et 1 727 personnes ont quitté Cœur & Coteaux Comminges pour s'installer dans un autre EPCI. Les mouvements sont importants mais ne laissent pour finir qu'un solde assez limité.

A l'échelle communautaire, les soldes sont positifs, mais relativement faibles à toutes les classes de distance et tous les bassins présentent un solde global positif avec des nuances en fonction des provenances.

Les soldes sont quantitativement plus élevés sur de courtes distance (à l'exception des Coteaux Nord légèrement déficitaire) et sur des distances très lointaines (Dom ou étranger).

Entrées	Moins de 25km)	25-50km	50-100 km	100-200 km	200-500 km	+de 500km	Dom ou étranger	Total
Terres d'Aurignac	20	25	60	10	30	101	126	247
Cœur et plaine de la Garonne	357	182	388	223	180	295	35	1624
Coteaux Sud	74	19	28	21		40	15	183
Coteaux Nord	10	25	49	10	40	35	74	169
Cœur & Coteaux Comminges	461	252	526	263	250	471	249	2223

Source : INSEE, Recensement 2016

Sorties	Moins de 25km)	25-50km	50-100 km	100-200 km	200-500 km	+de 500km	Dom ou étranger	Total
Terres d'Aurignac		30	39	15	25	3		113
Cœur et plaine de la Garonne	319	131	333	193	157	237	7	1377
Coteaux Sud	20	13	24	24	7	21		108
Coteaux Nord	20	1	40	10	11	44	2	129
Cœur & Coteaux Comminges	359	175	437	242	200	305	10	1 727

Source : INSEE, Recensement 2016

Solde	Moins de 25km)	25-50km	50-100 km	100-200 km	200-500 km	+de 500km	Dom ou étranger	Total
Terres d'Aurignac	20	-5	21	-5	5	98	126	260
Cœur et plaine de la Garonne	38	51	55	30	24	58	27	282
Coteaux Sud	54	7	4	-3	-7	19	15	89
Coteaux Nord	-10	24	9	-1	29	-9	71	114
Cœur & Coteaux Comminges	102	77	89	21	51	165	239	746

Source : INSEE, Recensement 2016

A l'échelle des communes, les soldes sont positifs dans 56 communes, nuls dans 15 communes et négatifs dans 33 communes.

Les communes présentant les soldes les plus positifs en nombre de personnes en 2016 étaient Aurignac (+203 personnes), Miramont-de-Comminges (+100), Ponlat-Taillebourg (+97), Boulogne-sur-Gesse (+64), Villeneuve-de-Rivière (+50).

A l'inverse, Saint-Gaudens présente le solde le plus négatif en nombre (-199 personnes). Toutefois, ce solde négatif ne représente que 6% des mobilités générées sur la commune.

L'attractivité « absolue » (mesurée en nombre d'installations sur la commune) reste étroitement dépendante du nombre d'habitants (ou du nombre de logements disponibles). Les 5 pôles principaux accueillent 2 680 nouveaux habitants par an.

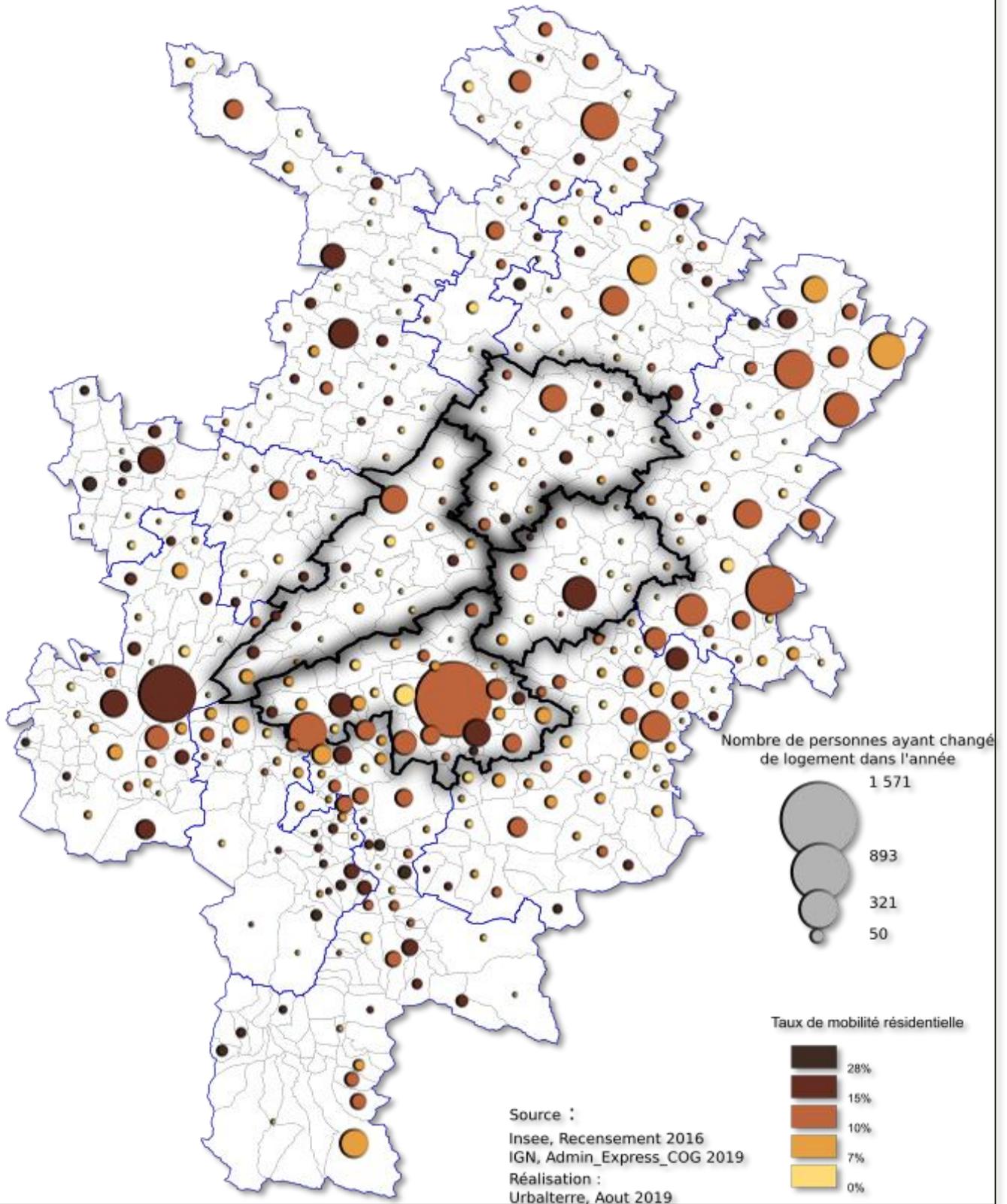
Ils voient néanmoins, dans le même temps, partir 2 636 personnes.

Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

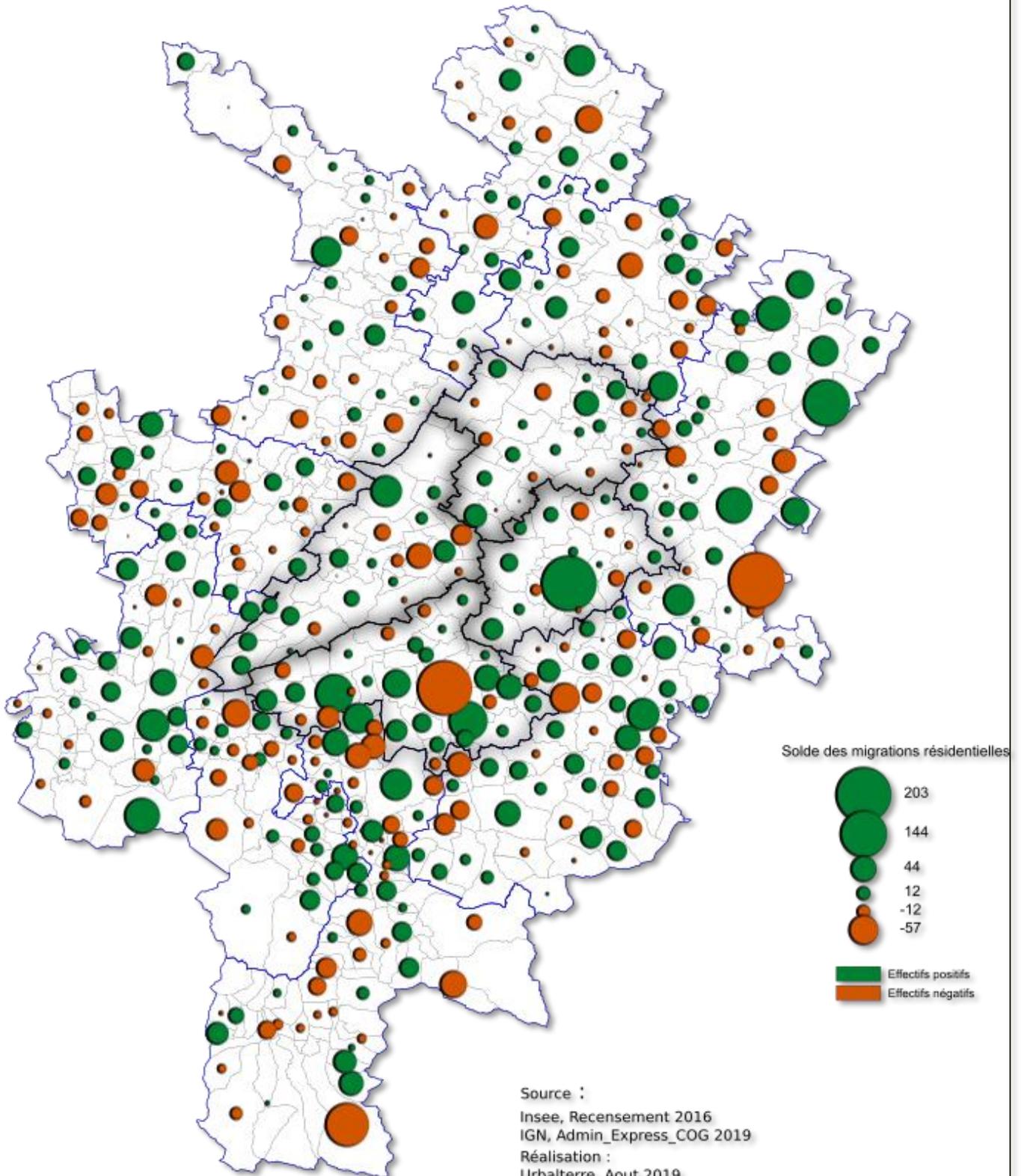


Elaboration du Programme Local de l'Habitat Volume et taux des mobilités résidentielles en 2016





Elaboration du Programme Local de l'Habitat Solde des migrations résidentielles



Le cas particulier des villes centres des bassins de vie

Les taux de mobilité résidentielles sont normalement plus élevés dans les bourgs centres qu'à l'échelle des bassins. Ces bourgs centres remplissent des fonctions d'accueil de nouvelles populations, notamment grâce à leur parc locatif et servent dans un second temps de « tremplin » pour des mobilités résidentielles plus locales.

Les écarts sont néanmoins d'importance inégale entre les bourgs centres et leur territoire.

La commune d'Aurignac dispose ainsi d'un taux de mobilité résidentielle deux fois plus élevé que celui du bassin des Terres d'Aurignac quand Boulogne-sur-Gesse ne connaît que 3,9 % de plus, L'Isle-en-Dodon 1,7% de plus et Saint Gaudens 1,8% de plus.

Les caractéristiques particulières de l'attractivité des Terres d'Aurignac semblent donc s'expliquer essentiellement par la structure des mobilités résidentielles qui affectent la commune d'Aurignac.

	Même logement	Taux de mobilité résidentielle
Aurignac	75,3%	24,7%
Boulogne-sur-Gesse	87,1%	12,9%
L'Isle-en-Dodon	88,3%	11,7%
Montréjeau	85,4%	14,6%
Saint-Gaudens	85,7%	13,8%

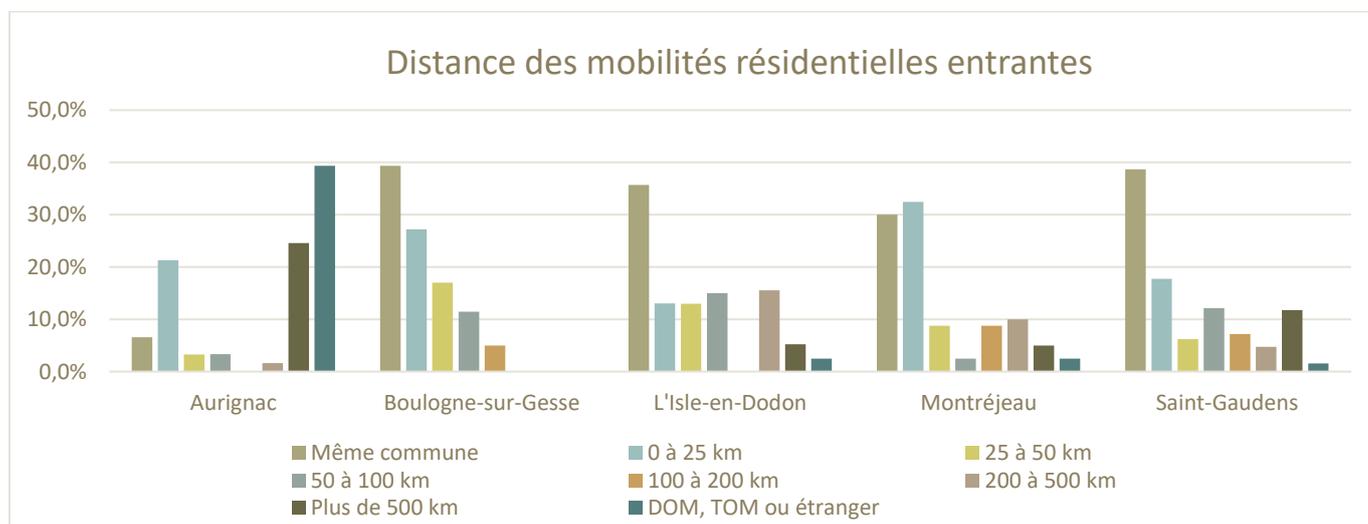
Source : INSEE, Recensement 2016

La prééminence des mobilités de courte distance est cependant quasiment identique à celle des bassins : curieusement très faibles pour Aurignac (28% des mobilités), élevées pour les autres bourgs centres (de l'ordre de 60%).

	Même commune	0 à 25 km	25 à 50 km	50 à 100 km	100 à 200 km	200 à 500 km	Plus de 500 km	DOM, TOM ou étranger
Aurignac	6,6%	21,3%	3,3%	3,3%	0,0%	1,6%	24,6%	39,3%
Boulogne-sur-Gesse	39,4%	27,2%	17,0%	11,5%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
L'Isle-en-Dodon	35,7%	13,1%	13,0%	15,0%	0,0%	15,5%	5,2%	2,4%
Montréjeau	30,0%	32,5%	8,7%	2,5%	8,7%	10,0%	5,0%	2,5%
Saint-Gaudens	38,7%	17,7%	6,2%	12,1%	7,2%	4,7%	11,8%	1,6%

Source : INSEE, Recensement 2016

Les taux de mobilité au sein même des différentes communes sont normalement plus élevés : c'est dans ces communes que l'offre en logements est numériquement la plus importante.

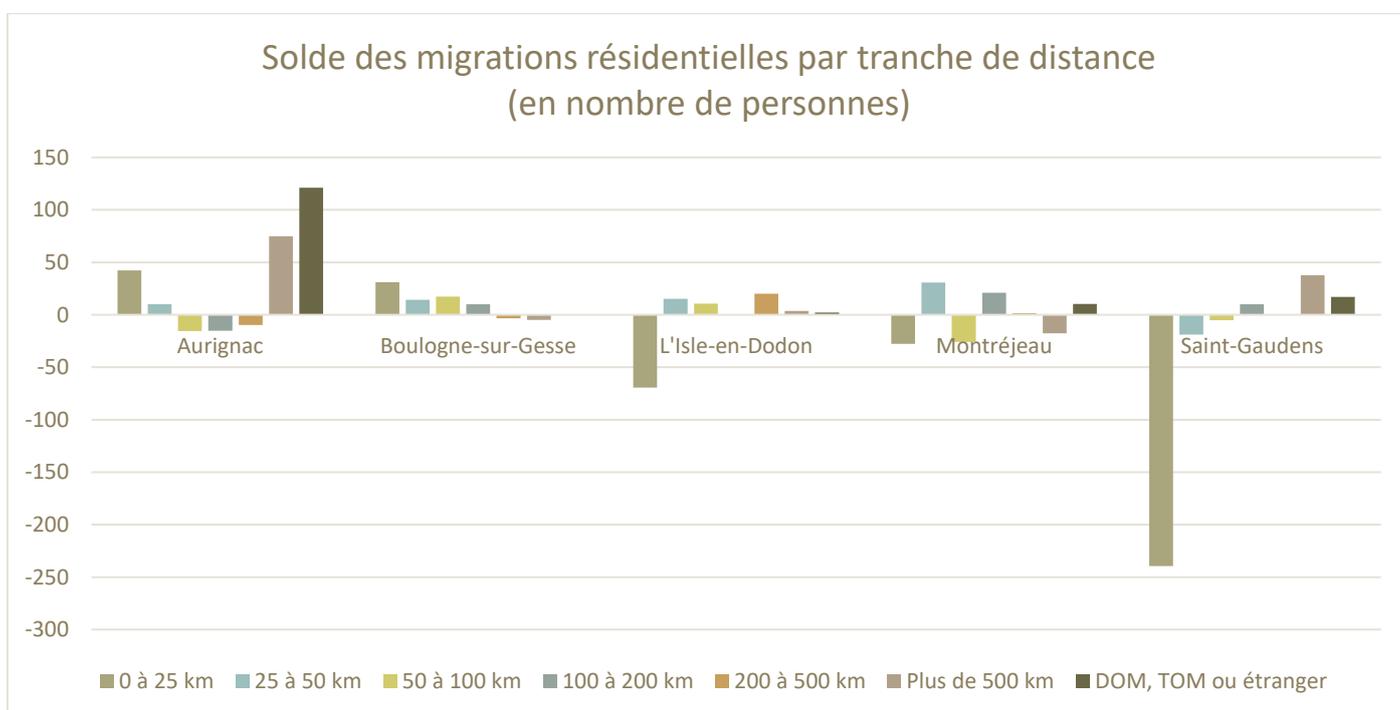


Caractérisation des personnes ayant changé de logement

Solde des migrations résidentielles par tranche de distance

	0 à 25 km	25 à 50 km	50 à 100 km	100 à 200 km	200 à 500 km	Plus de 500 km	DOM, TOM ou étranger	Total
Aurignac	42	10	-16	-15	-10	75	121	208
Boulogne-sur-Gesse	31	14	17	10	-3	-5	0	64
L'Isle-en-Dodon	-70	15	11	0	20	4	2	-17
Montréjeau	-28	31	-26	21	1	-18	10	-8
Saint-Gaudens	-240	-19	-5	10	0	38	17	-199

Source : INSEE, Recensement 2016



Les cinq communes montrent cependant des profils très différents en matière de solde des mobilités :

- Aurignac est attractive vis-à-vis de communes proches (moins de 50 km) et de territoires très lointains (+ de 500 km et DOM ou étranger).
- Boulogne-sur-Gesse est attractive (avec des soldes plus faibles) vis-à-vis de communes de son environnement proche et connaît des soldes proches de zéro au-delà de 100 km.
- Les trois autres communes montrent toutes des déficits d'attractivité sur des communes proches compensées cependant de façon assez différente.
 - L'Isle-en-Dodon est faiblement attractive pour toutes les autres tranches de distance mais ne compense pas totalement le déficit avec les communes proches.
 - L'attractivité de Montréjeau ne semble pas structurée autour des questions de distance. Les soldes sont extrêmement variables, se compensent les uns les autres mais restent numériquement faibles. Au total, Montréjeau montre un solde faiblement négatif.

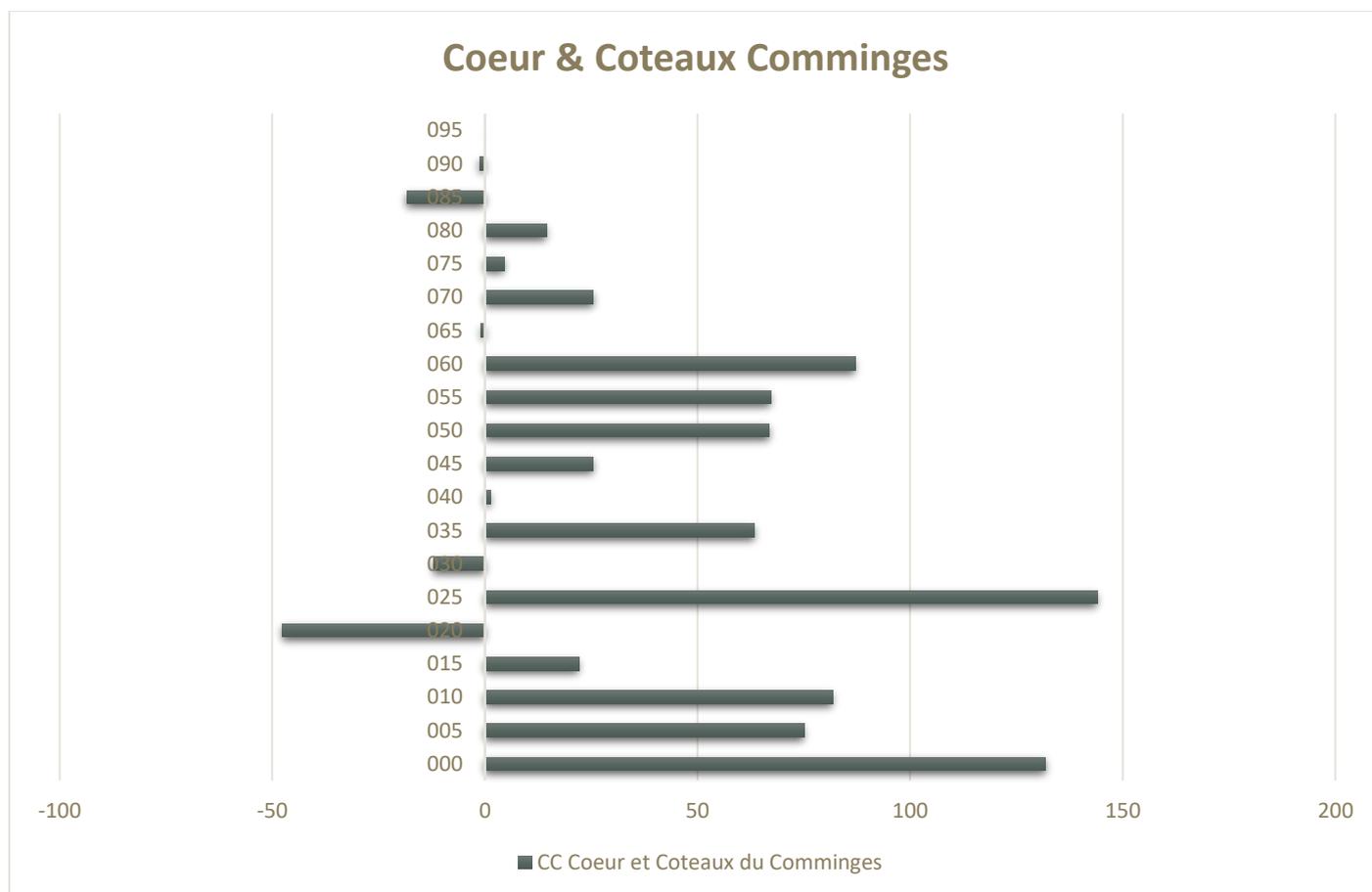
- Saint-Gaudens dispose d'un profil « typique » d'une ville centre : un fort déficit avec les communes de son environnement proche et une attractivité forte sur de longues distances qui ne suffit pas à compenser le déficit.

Les analyses qui suivent prennent en compte :

- A l'échelle communautaire, les échanges entre les communes de Cœur & Coteaux Comminges et les communes hors communauté, à l'exclusion des échanges internes à la communauté.
- A l'échelle des bassins, les échanges entre les communes de chaque bassin avec les communes hors bassins. Les échanges entre les différents bassins de la communauté sont pris en compte.
- A l'échelle des bourgs centre, l'ensemble des mobilités résidentielles.

Solde des migrations résidentielles par tranche d'âge et tranche de distance

A l'échelle de la communauté et des bassins



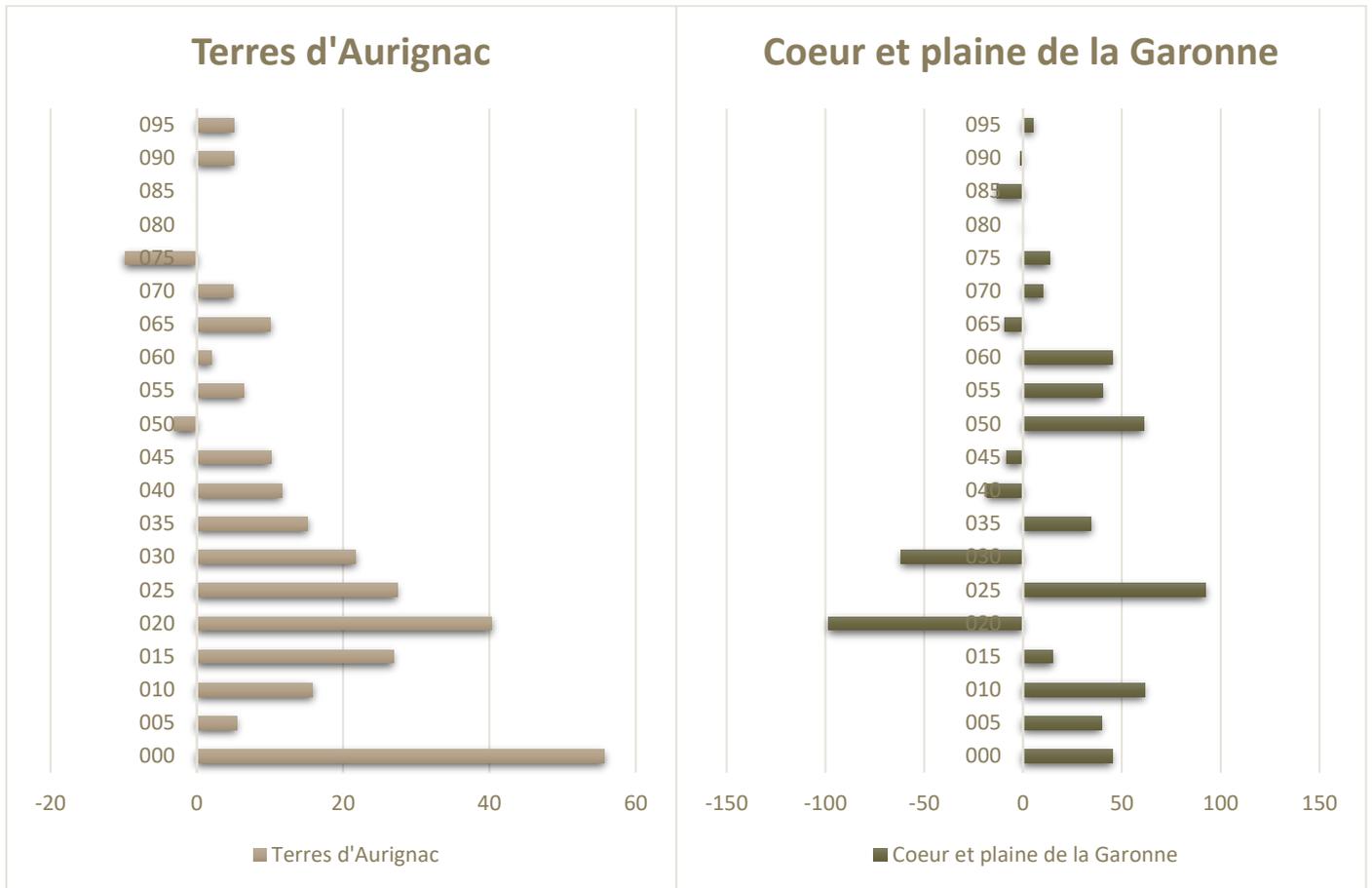
La Communauté présente des soldes de migrations résidentielles positifs sur presque toutes les tranches d'âge.

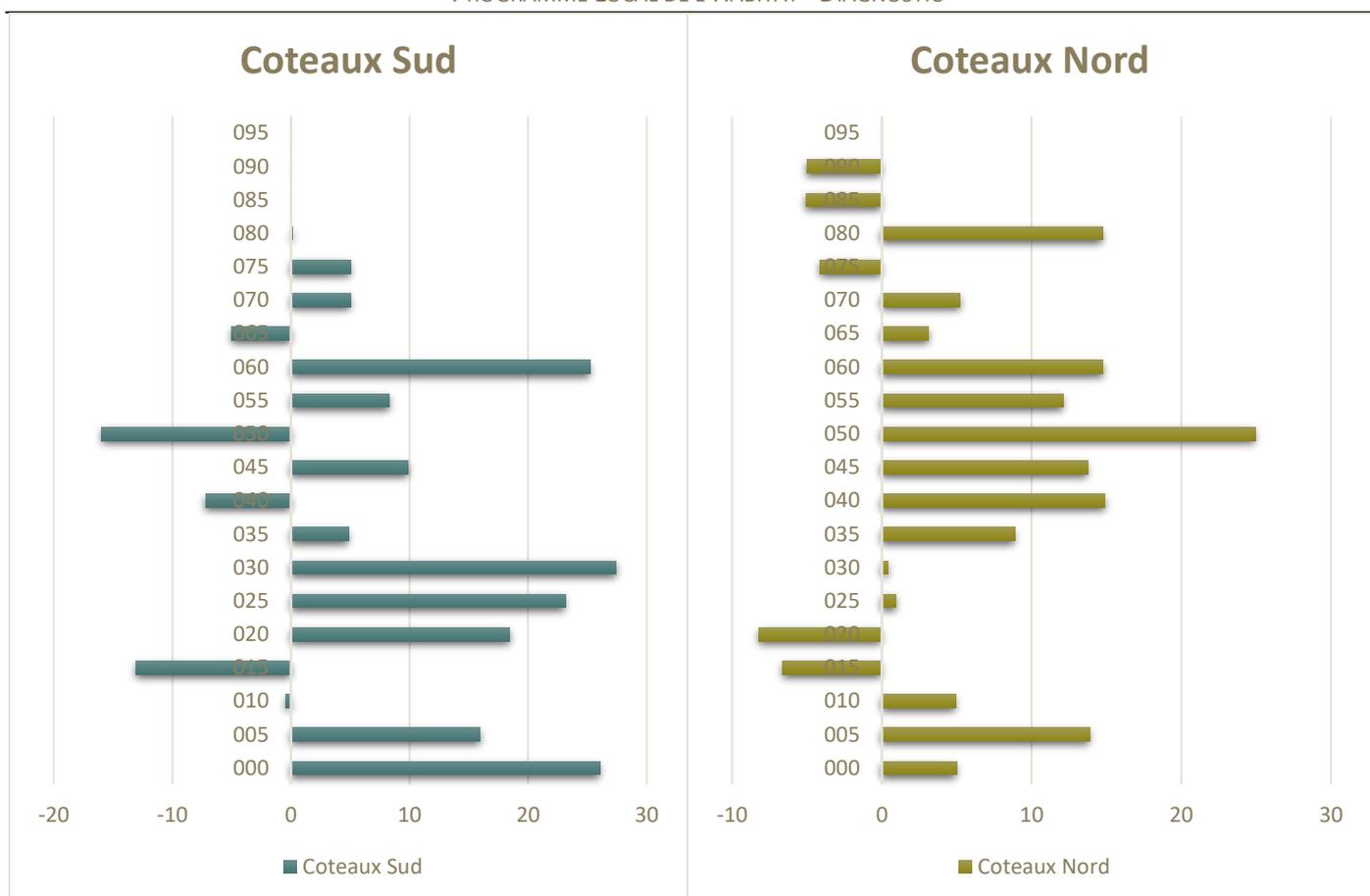
Les 20-25 ans présentent un solde négatif : il correspond au départ pour raison d'études ou de premier emploi. Ce solde très négatif se retrouve dans la plupart des territoires faiblement équipés en matière d'études supérieures.

Ce solde reste comparativement assez faible. Il est largement compensé par des personnes de 25 à 30 ans, qui est la classe d'âge la plus nombreuse à arriver sur le territoire.

L'arrivée relativement importante de jeunes de moins de 20 ans, si elle se maintient dans le temps, est susceptible de compenser partiellement le vieillissement de la population déjà observé.

Les profils par âge sont peu différents d'un bassin à l'autre. Seules les Terres d'Aurignac se distinguent avec un solde positif sur la classe d'âge 20-25 ainsi que par le nombre important de jeunes enfants (moins de 5 ans)





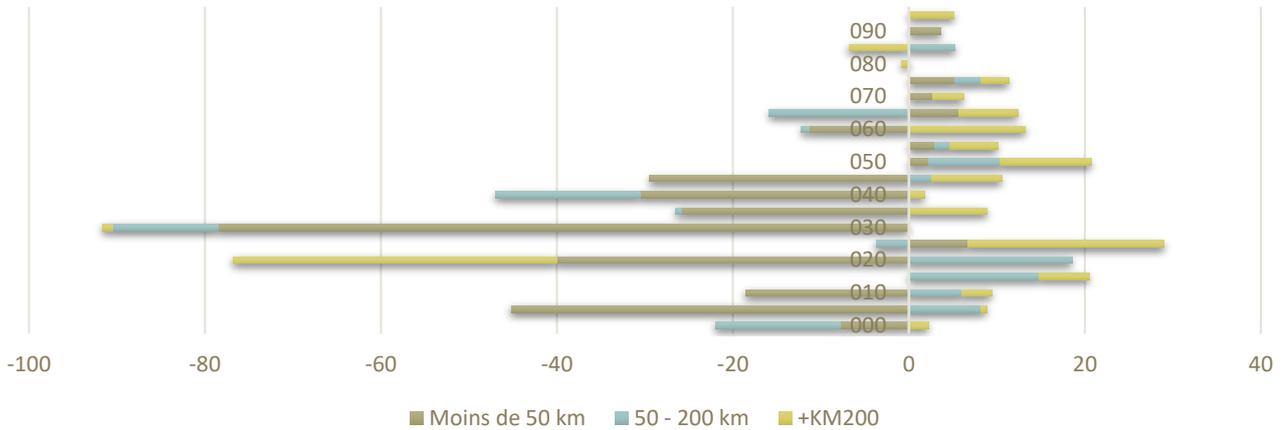
A l'échelle des bourgs centres

A l'échelle des bourgs centres, concernant l'attractivité en direction des différentes classes d'âges, une commune (Aurignac) montre une attractivité inverse des autres communes : Elle connaît une forte attractivité pour des personnes de moins de 50 ans et notamment sur les moins de 20 ans.

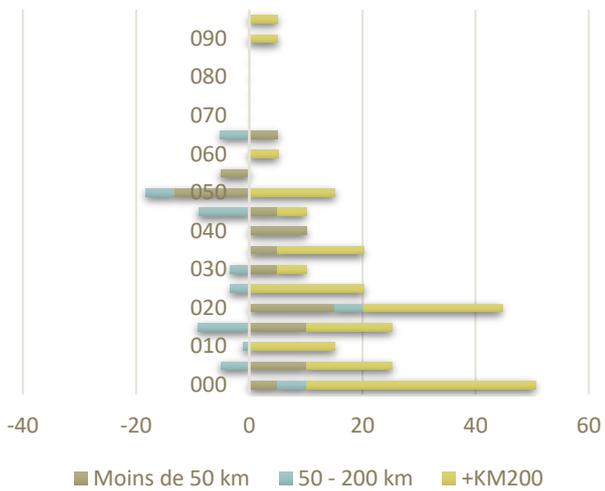
Boulogne-sur-Gesse montre un profil proche mais plus concentré sur les classes d'âge 45-60 ans. Il faut noter la forte attractivité sur les personnes de 20 ans originaires de communes proches.

Les trois autres communes montrent de forts déficits d'attractivité sur les plus jeunes (0-50 ans) qui partent s'installer dans des communes proches. Elles confirment cependant, dans des proportions différentes, une attractivité pour des communes situées à plus de 50 km qui ne suffit pas à compenser les départs notamment des jeunes vers les communes proches.

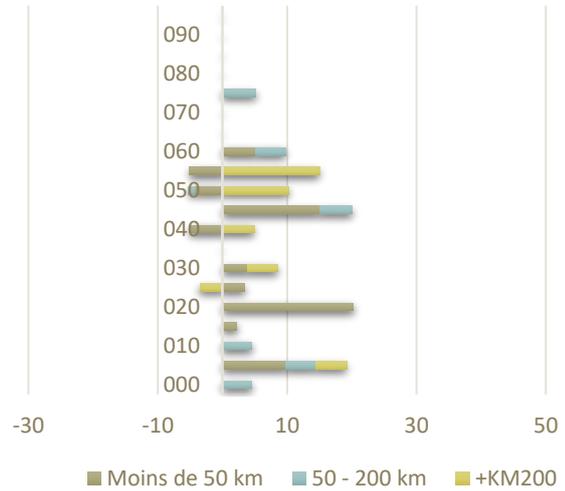
Saint-Gaudens



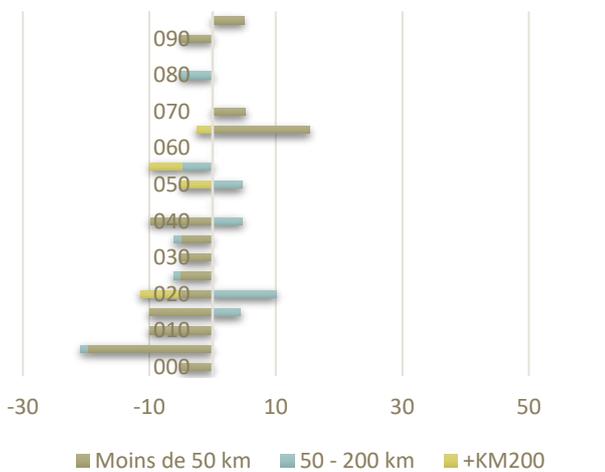
Aurignac



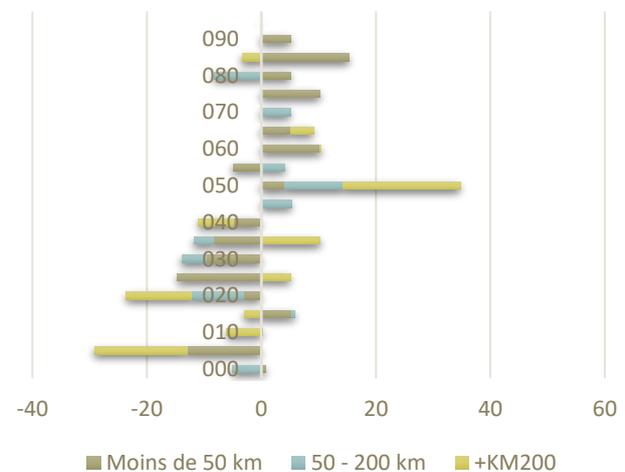
Boulogne-sur-Gesse



L'Isle-en-Dodon



Montréjeau



Solde des migrations résidentielles par année d'achèvement de la construction et tranche de distance

A l'échelle de la communauté et des bassins

De façon très surprenante, c'est le parc ancien construit avant 1919 qui semble le plus attractif aux yeux des personnes venant d'un autre EPCI.

Il constitue très majoritairement le parc d'installation des personnes qui viennent de l'extérieur pour s'installer sur le territoire.

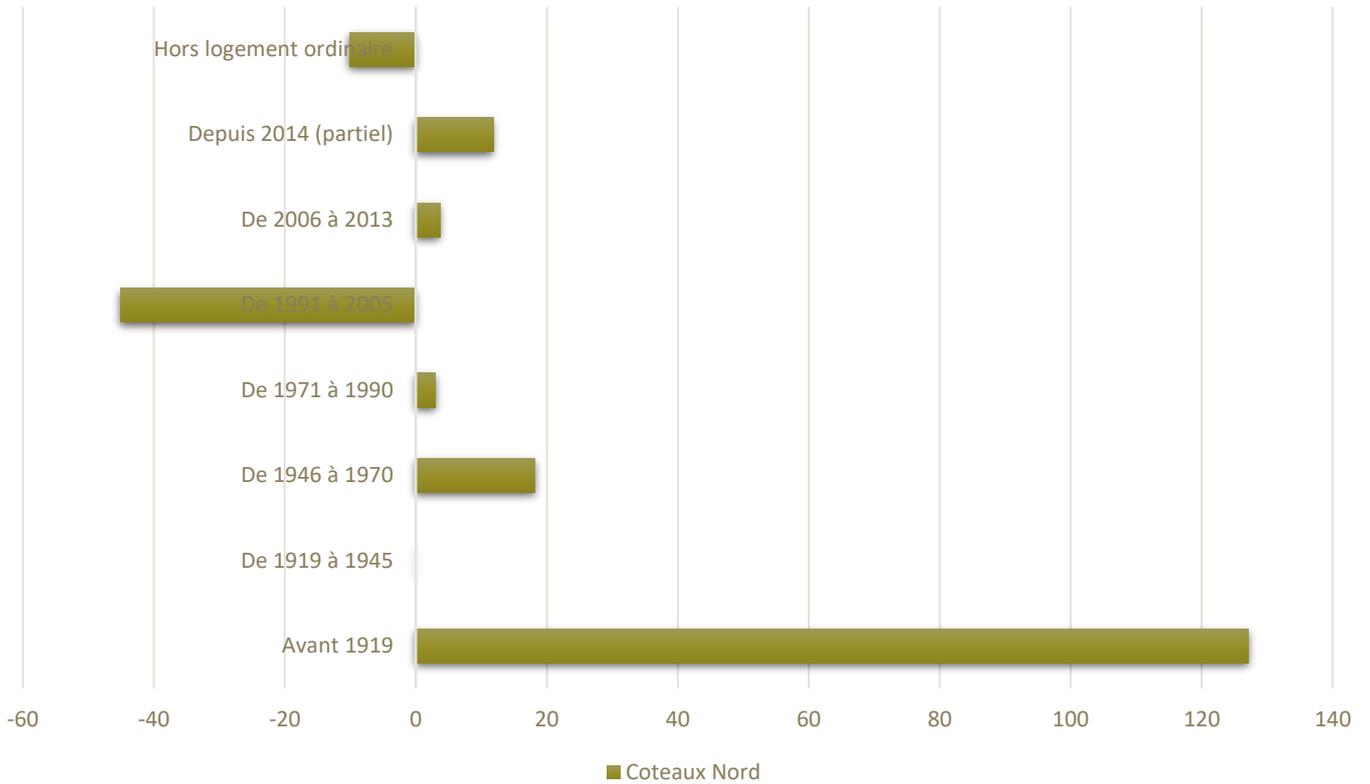
C'est le parc qui offre également une forte proportion de logements disponibles.

Dans le parc plus récent (1991-2005), l'effet semble inverse quoique dans des proportions très modérées.

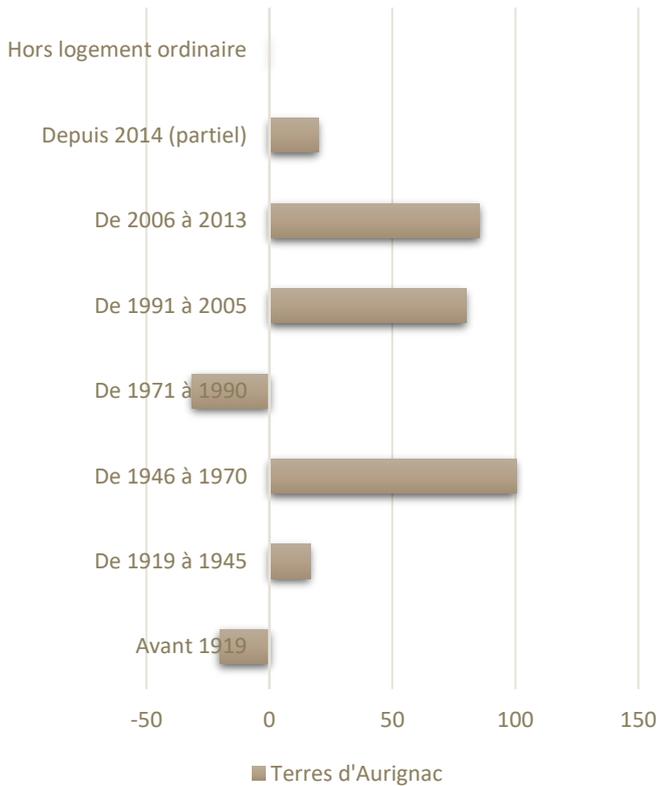
Le phénomène n'est confirmé que dans deux bassins et en faibles volumes. Les échanges internes à la Communauté sont à l'inverse des échanges avec l'extérieur. Etant plus importants en nombre, ils annulent les effets de l'attractivité.

L'arrivée de nouveaux ménages venus de l'extérieur dans ces parcs de logements, outre qu'il serait sans doute nécessaire d'en vérifier la qualité, démontre le rôle tout à fait singulier de ce parc.

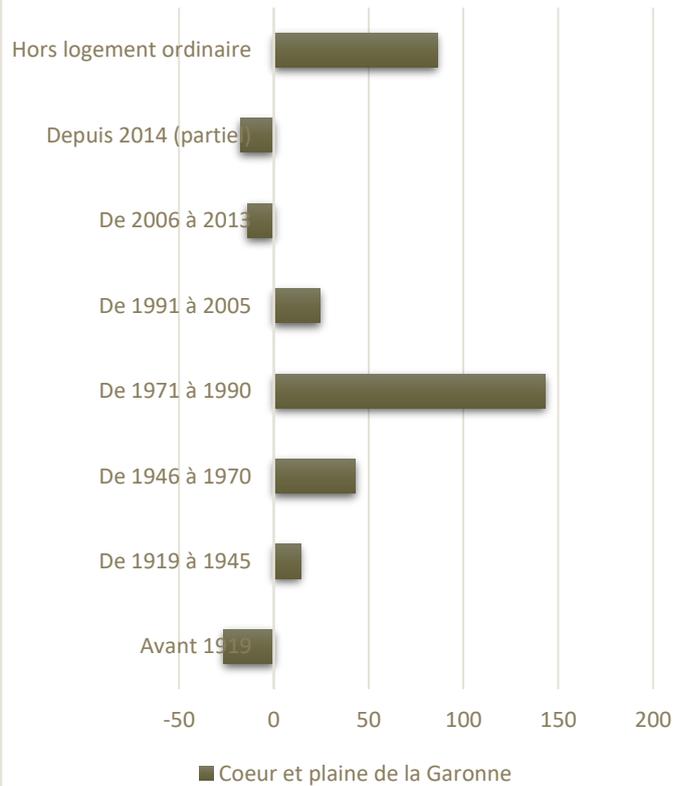
Coeur & Coteaux Comminges

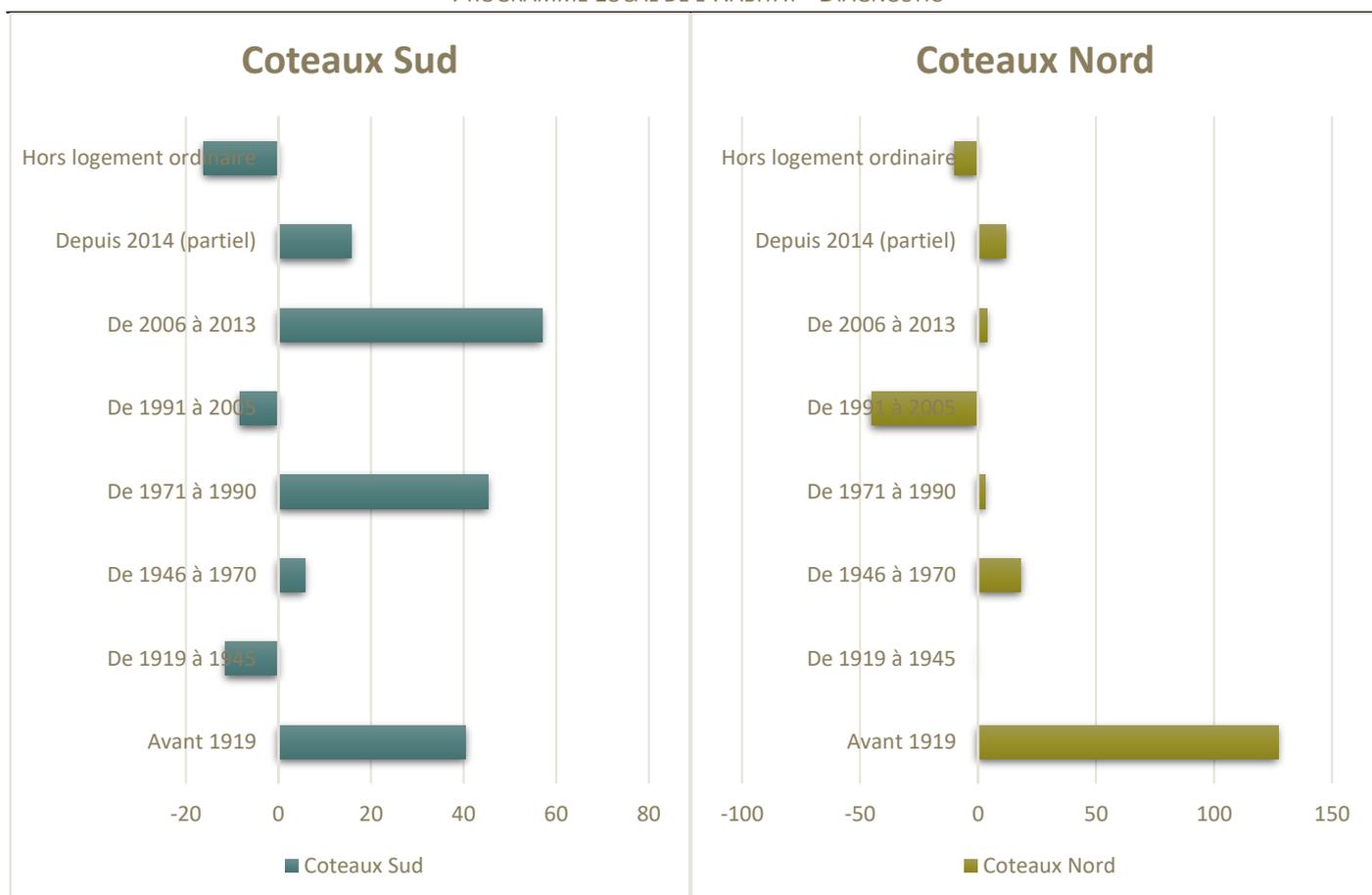


Terres d'Aurignac



Coeur et plaine de la Garonne



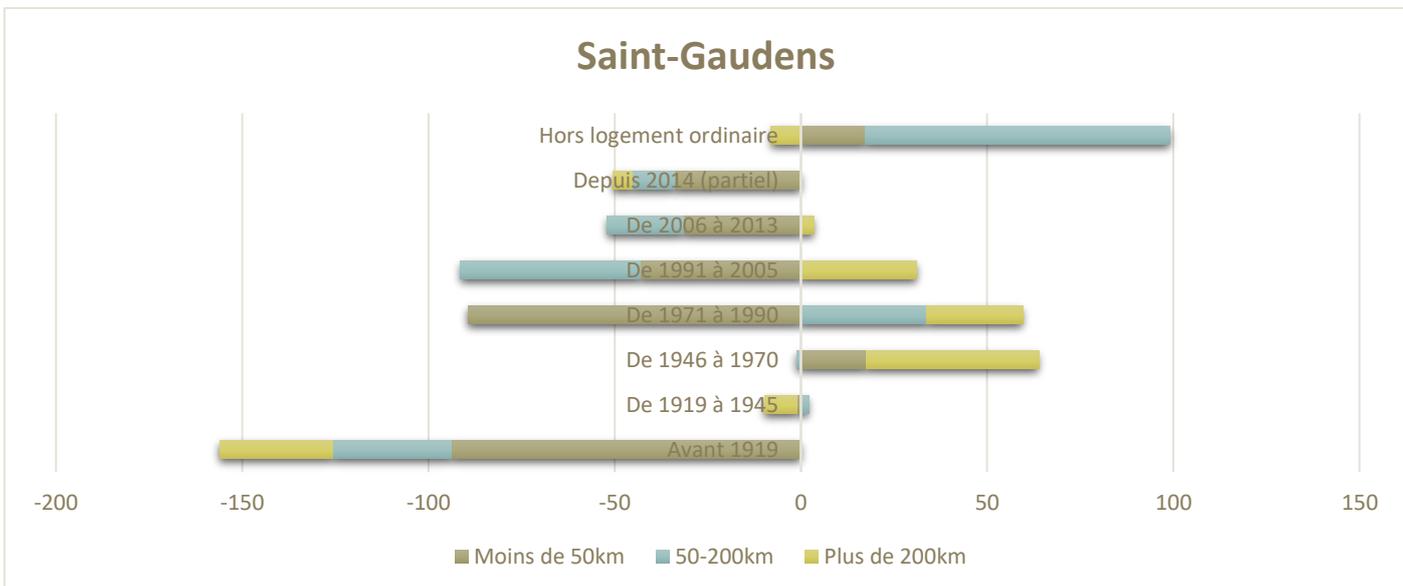
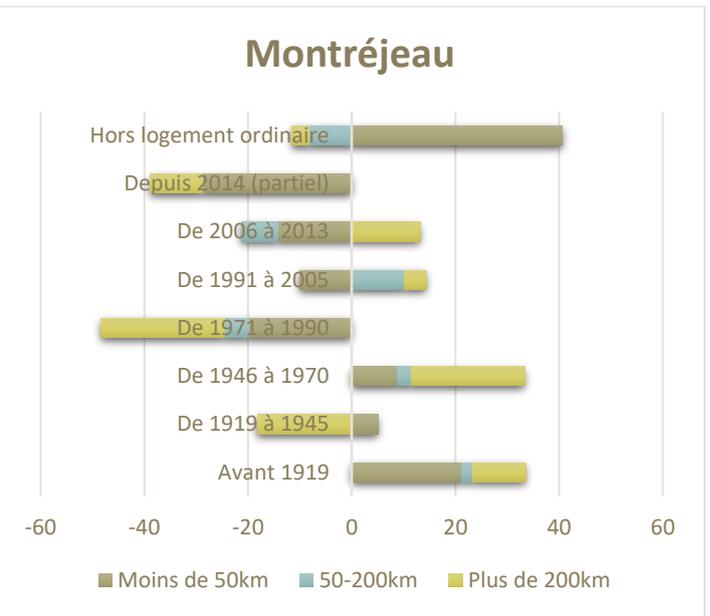
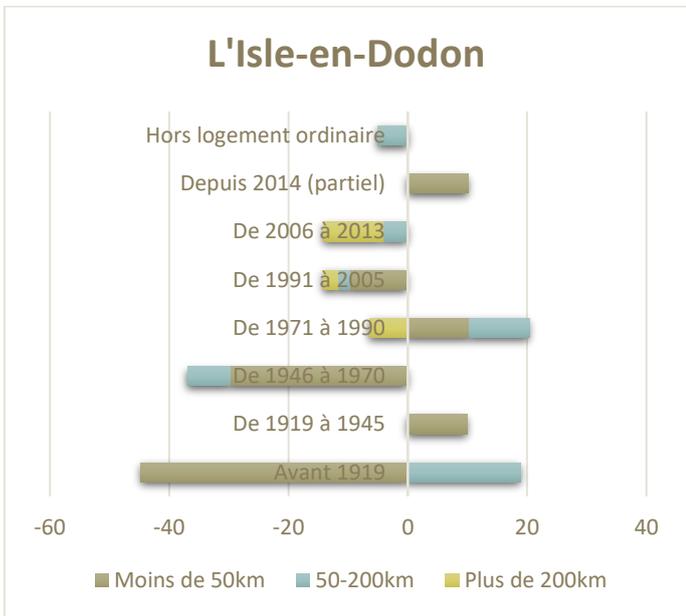
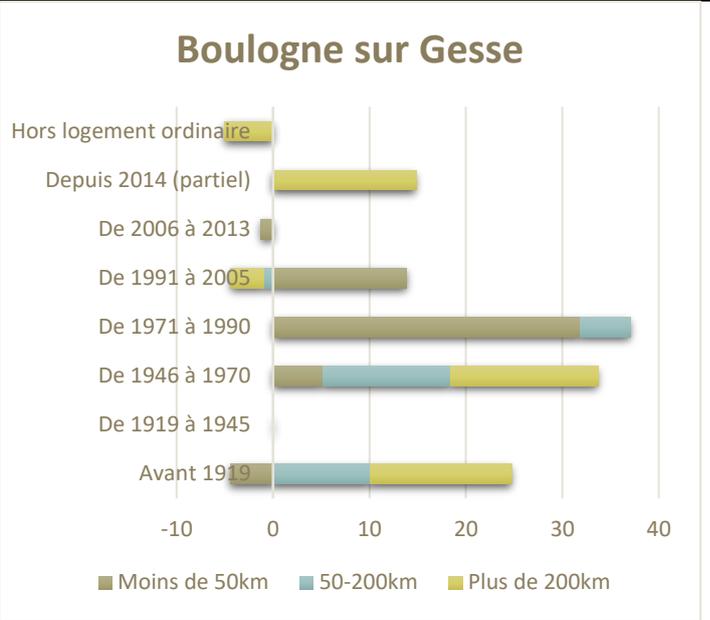
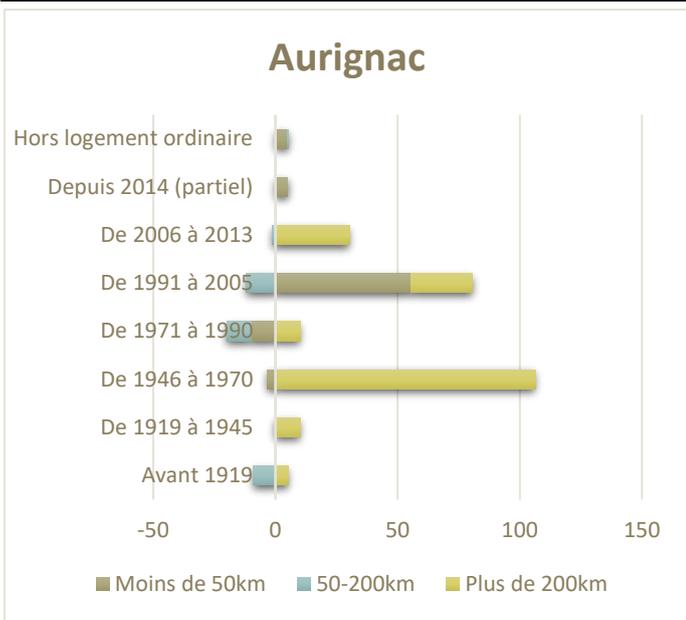


A l'échelle des bourgs centres

Deux communes centres (Montréjeau et Boulogne-sur-Gesse) montrent une attractivité des logements les plus anciens : sur les logements construits avant 1919, ces deux communes montrent un nombre d'installations plus important que le nombre de départs.

La situation est inverse à l'Isle-en-Dodon et Saint-Gaudens où ces logements les plus anciens connaissent plus de départs que d'installations.

Les logements construits après 2006 montrent sur les cinq communes, sauf à Aurignac, des signes de perte d'attractivité : c'est le cas notamment à Saint-Gaudens et à Montréjeau où le nombre de départs n'est pas compensé par de nouvelles installations.



Solde des migrations résidentielles par catégories socio-professionnelles

La catégorie « autres personnes sans activités professionnelles » n'est pas interprétable en tant que telle. Elle est composée pour l'essentiel des enfants et des conjoints sans activité. Elle montre néanmoins que pour chaque actif accueilli, il arrive « en moyenne » 0,5 personne de plus.

A l'échelle de la communauté et des bassins

La communauté est attractive pour les ouvriers et employés. Ces catégories représentent l'essentiel des emplois sur le territoire et il semble probable que la communauté ne capte qu'une partie des renouvellements de postes. Le solde s'élève néanmoins à 177 employés et ouvriers de plus sur le territoire.

La communauté s'avère également très attractive pour les retraités : 368 sont venus s'installer sur le territoire quand dans le même temps seuls 46 en partaient. Ces catégories sont également visibles dans la structure par âge des personnes venues s'installer (cf. ci-dessus). Elle montre la forte proportion de « jeunes » retraités (60-65 ans). Ces personnes disposent souvent de niveaux de revenus supérieurs à ceux des classes d'âge plus jeunes et plus âgées.

Cependant, elles pèsent sur la pyramide des âges et ne permettent pas le renouvellement des populations.

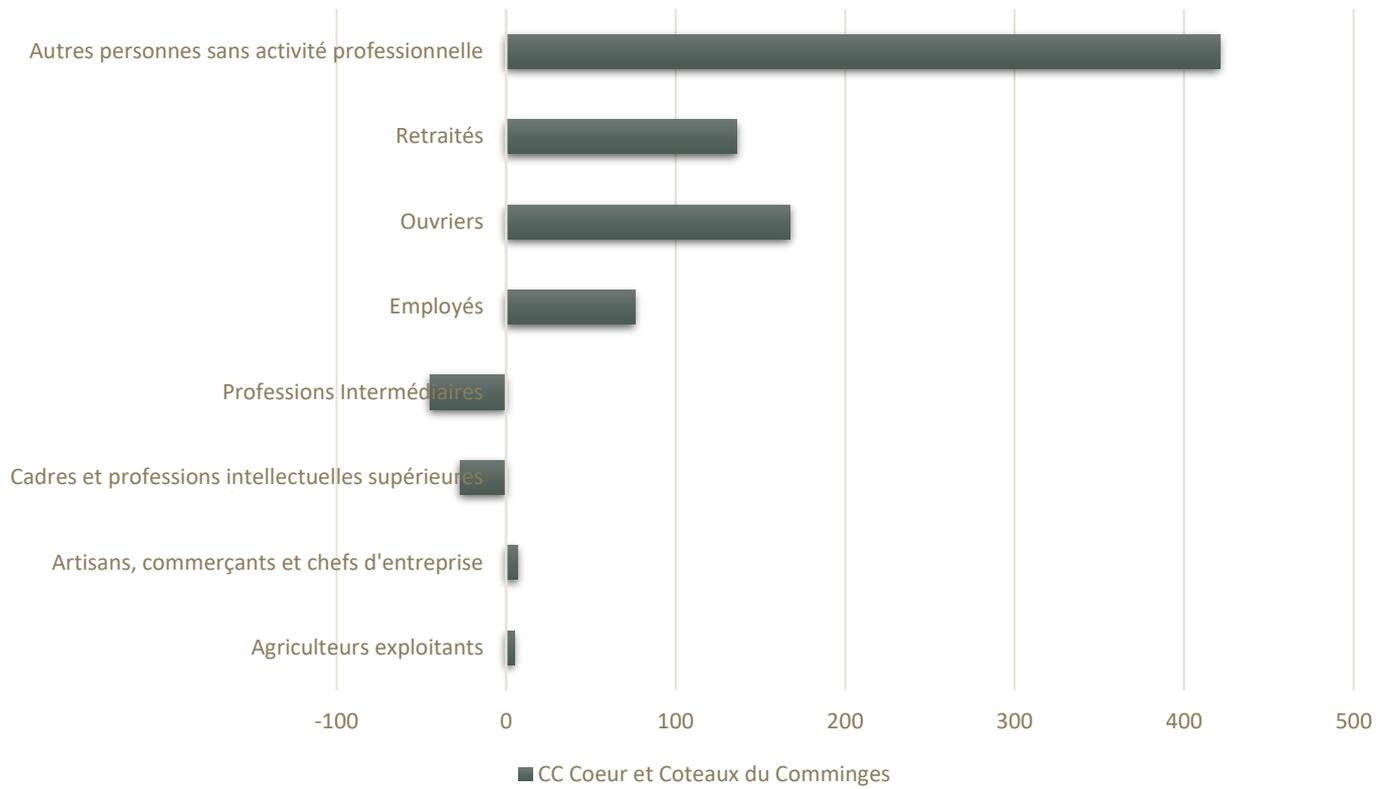
Tous les bassins sont attractifs sur la catégorie des retraités.

Les autres catégories socio-professionnelles mettent en évidence un déficit d'attractivité du territoire : c'est le cas des professions intermédiaires (« cadres moyens »), des cadres et professions intellectuelles supérieures.

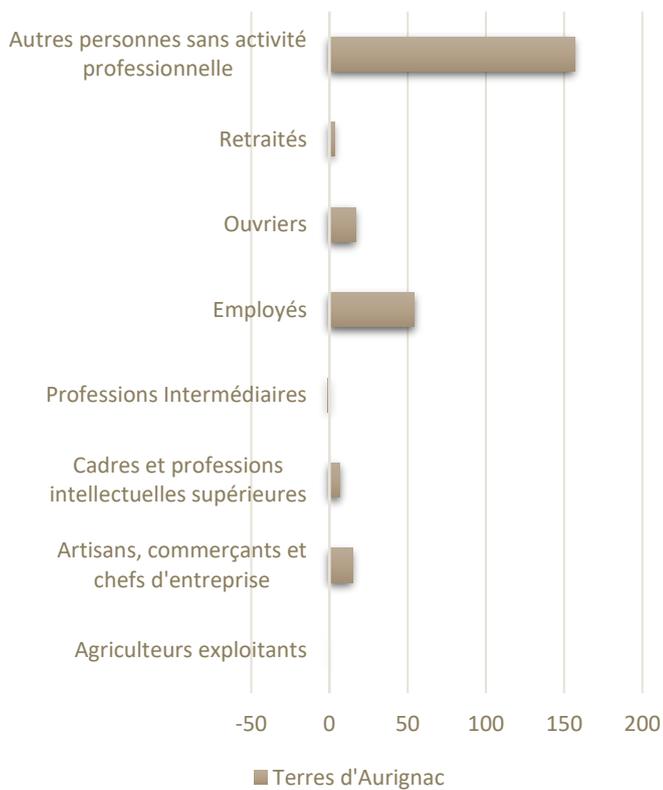
Ce déficit peut être lié à la conjoncture économique, à l'image des territoires ou à un déficit d'offres en logement permettant l'installation de ce type de ménages. Nous avons pourtant observé une forte proportion de cadres notamment résidant sur le territoire et travaillant hors du territoire. Cette situation pourrait être remise en cause à terme si cette tendance se confirme dans la durée.

Les déficits d'attractivité sur ces catégories socio-professionnelles particulières se retrouvent globalement sur chacun des bassins. Ils sont néanmoins légèrement positifs sur les Terres d'Aurignac et sur les Coteaux Sud.

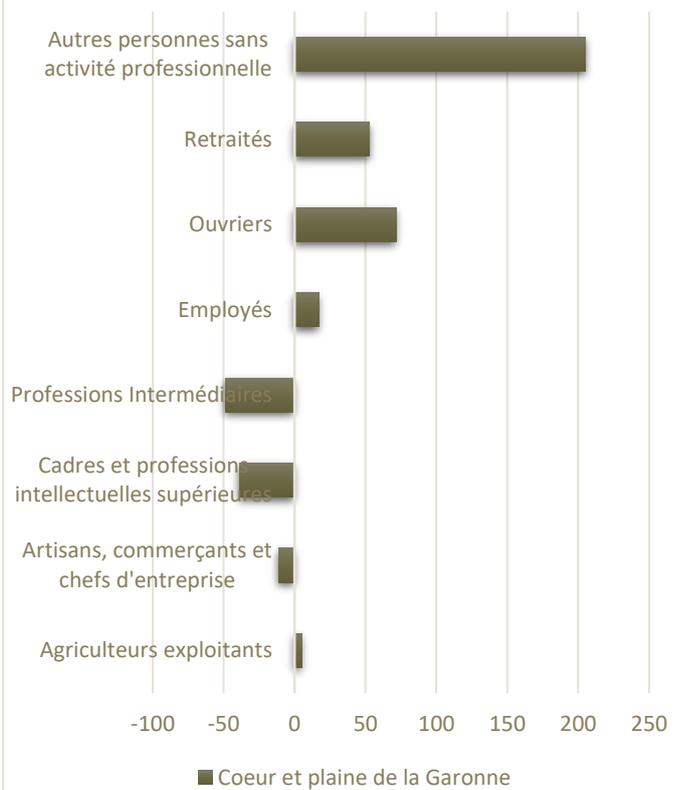
Coeur & Coteaux Comminges

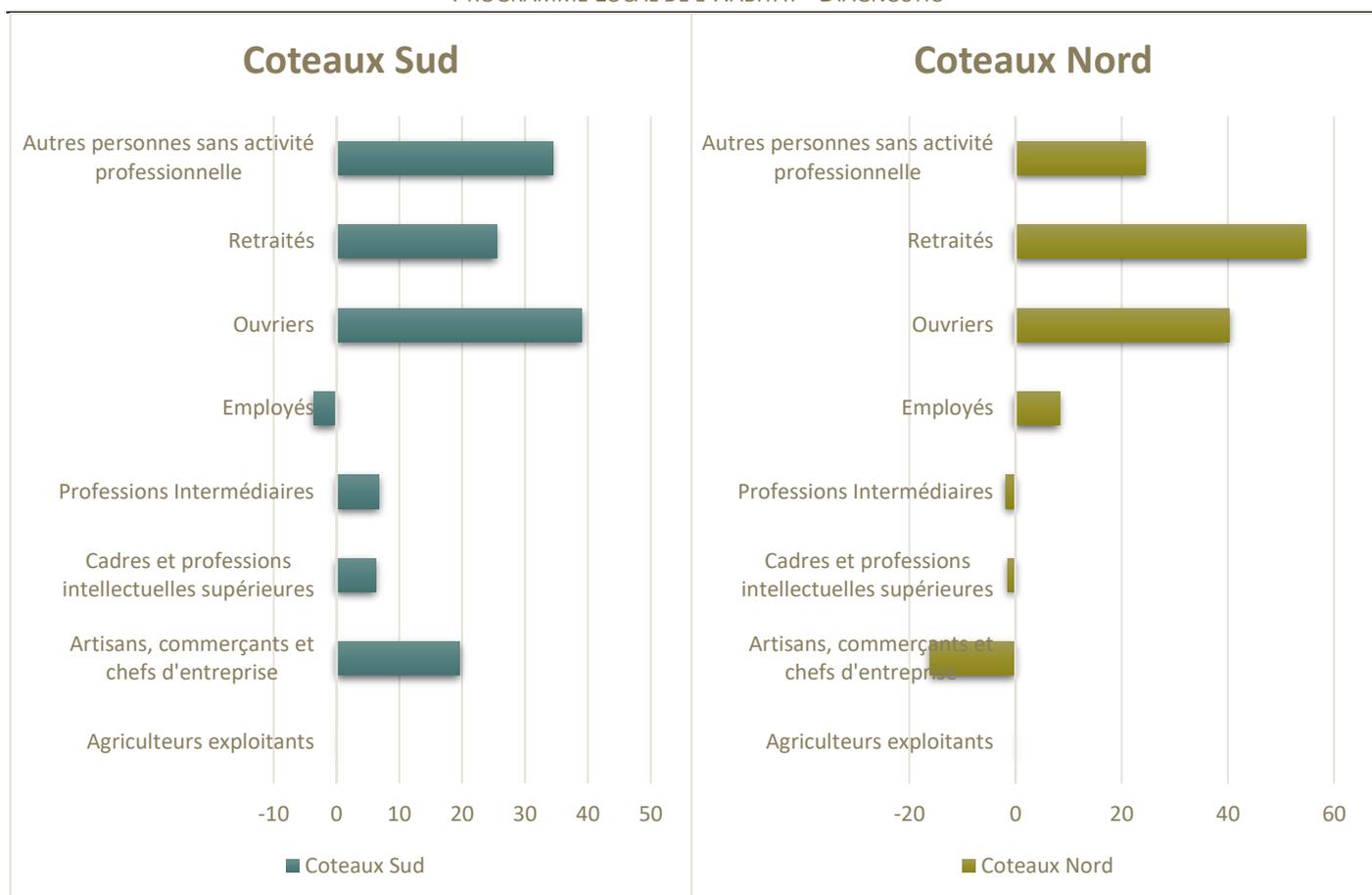


Terres d'Aurignac



Coeur et plaine de la Garonne





A l'échelle des bourgs centres

Les cinq bourgs centres montrent une attractivité certaine (quoique dans des proportions différentes) pour les retraités et à l'inverse un déficit d'attractivité pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

Les autres catégories socio-professionnelles se comportent de façon contrastée selon les communes :

Les ouvriers et employés semblent quitter Saint-Gaudens en nombre relativement important tandis que Montréjeau et dans une moindre mesure Boulogne-sur-Gesse voient leur nombre augmenter.

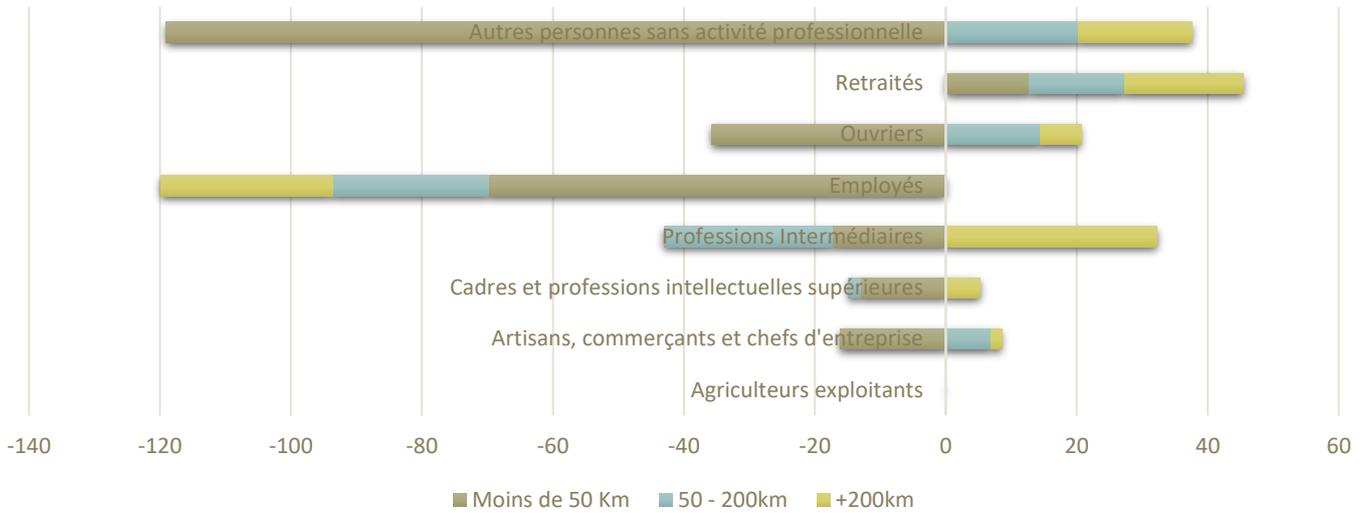
Pour ces cinq communes la mobilité des employés reste la plus importante, qu'elle soit dans le sens des installations dans la commune ou dans le sens des départs.

Les professions intermédiaires montrent des tendances assez différenciées : Saint-Gaudens et L'Isle-en-Dodon font figure de ville d'accueil de ces catégories lorsqu'elles viennent de communes éloignées. Elles ne semblent pas parvenir à les retenir et les déficits sont très importants avec les communes du proche environnement.

Montréjeau connaît une fonction d'accueil des professions intermédiaires beaucoup plus limitée (en solde). Le nombre de départs vers des communes « lointaines » (plus de 200 km) vraisemblablement liés à des mobilités professionnelles pèse néanmoins sur l'attractivité globale de la commune.

D'une façon générale, on peut estimer que les départs de personnes actives pour des destinations à plus de 50 km ne sont pas liés nécessairement à la qualité de l'offre en logements mais relèvent d'itinéraires professionnels tout à fait « normaux ».

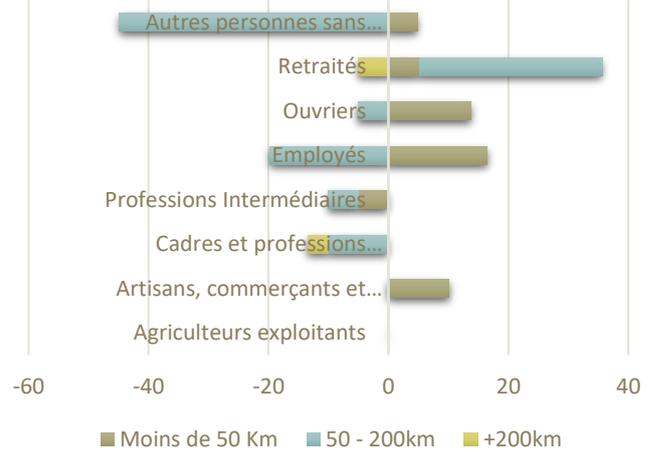
Saint-Gaudens



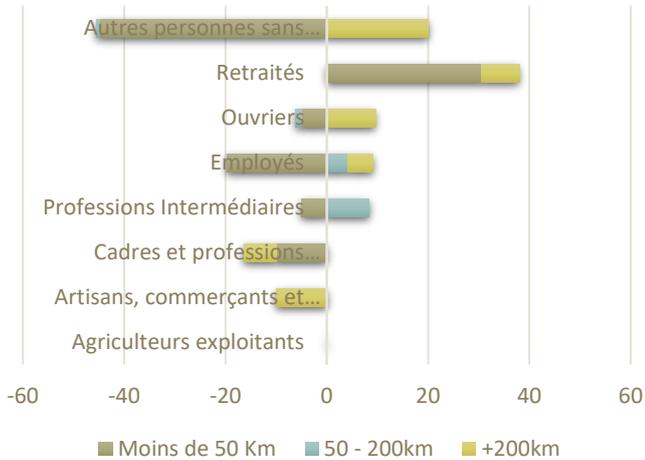
Aurignac



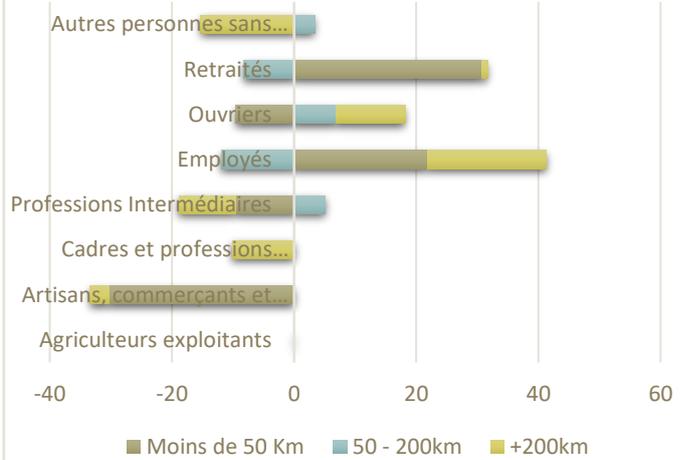
Boulogne-sur-Gesse



L'Isle-en-Dodon



Montréjeau



Solde des migrations résidentielles par nombre de personnes du ménage

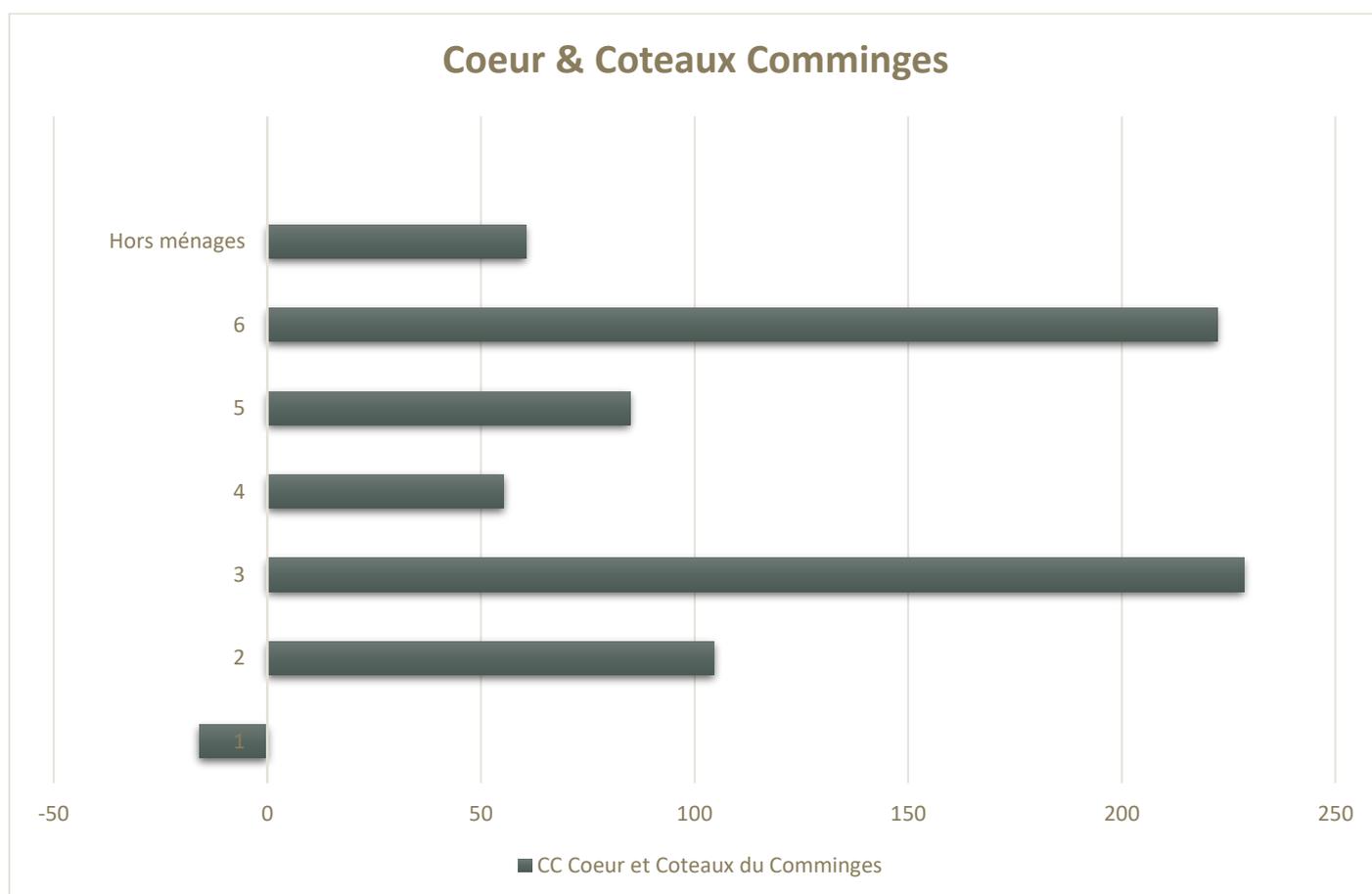
A l'échelle de la communauté et des bassins

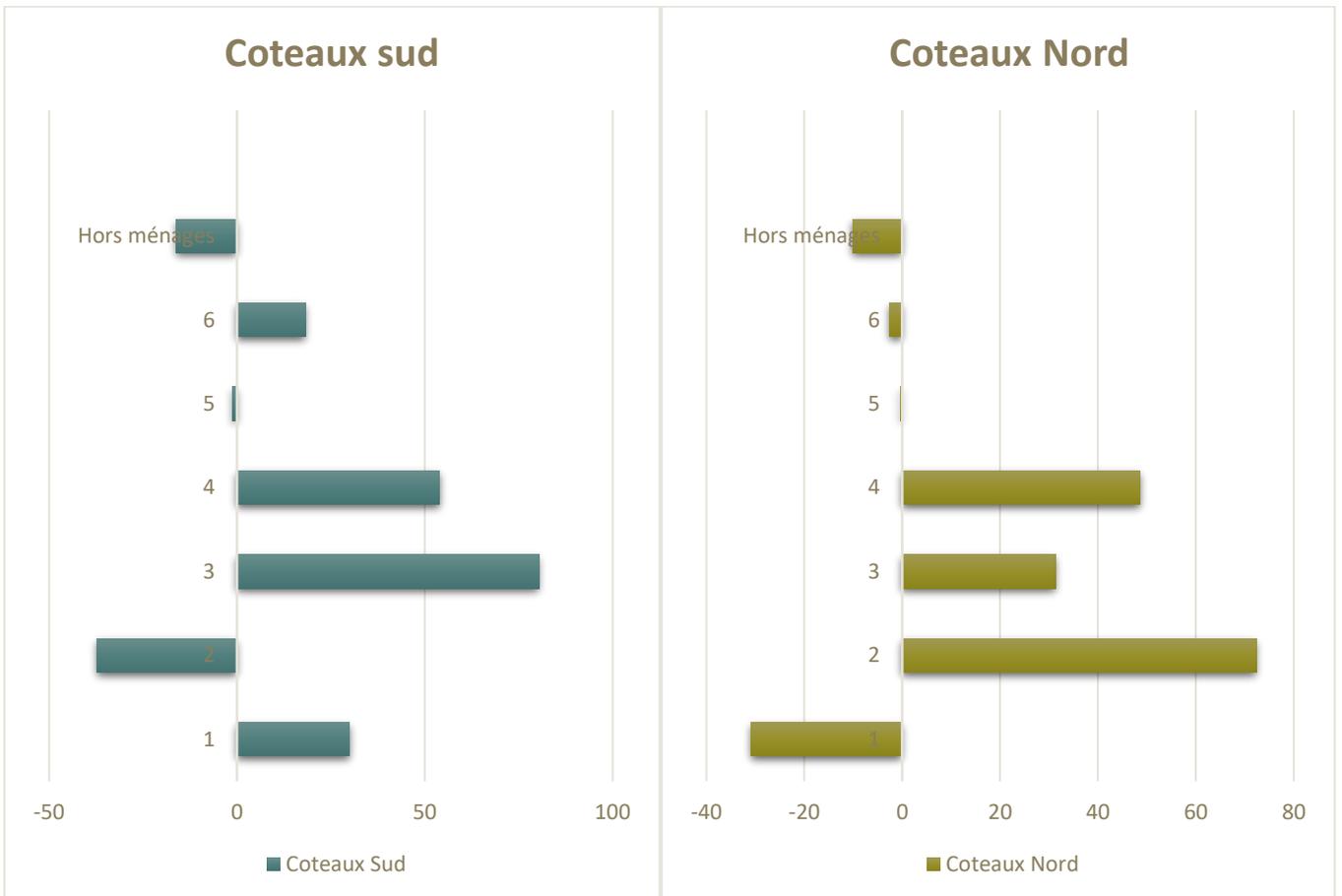
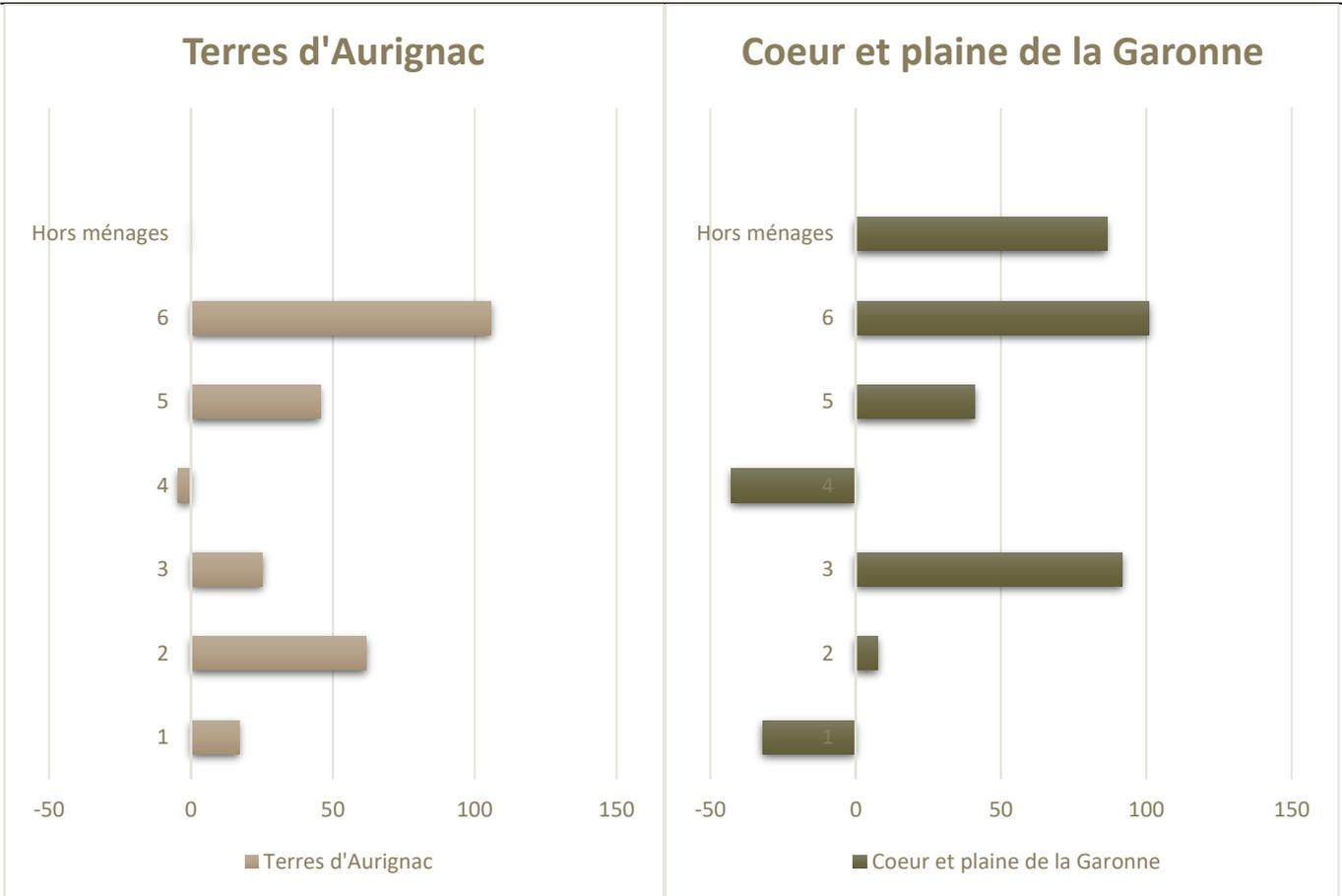
La communauté est attractive pour les petits ménages (par ailleurs les plus nombreux) de moins de trois personnes. Les soldes sont les plus importants sur les ménages de deux personnes (très probablement des couples). A l'inverse, elle présente des déficits d'attractivité sur les familles constituées de 4 personnes et 5 personnes.

Il faut également noter le solde positif sur des grands ménages de 6 et 7 personnes.

Cette tendance s'observe à l'échelle de tous les bassins : les Terres d'Aurignac présente cependant un profil assez différent : c'est le seul bassin à être attractif sur toutes les catégories de ménages. La plupart présente un solde positif (en dehors des ménages de 4 personnes à -1 personne).

C'est également le cas dans des proportions plus limitées dans le bassin des Coteaux Sud.





A l'échelle des bourgs centres

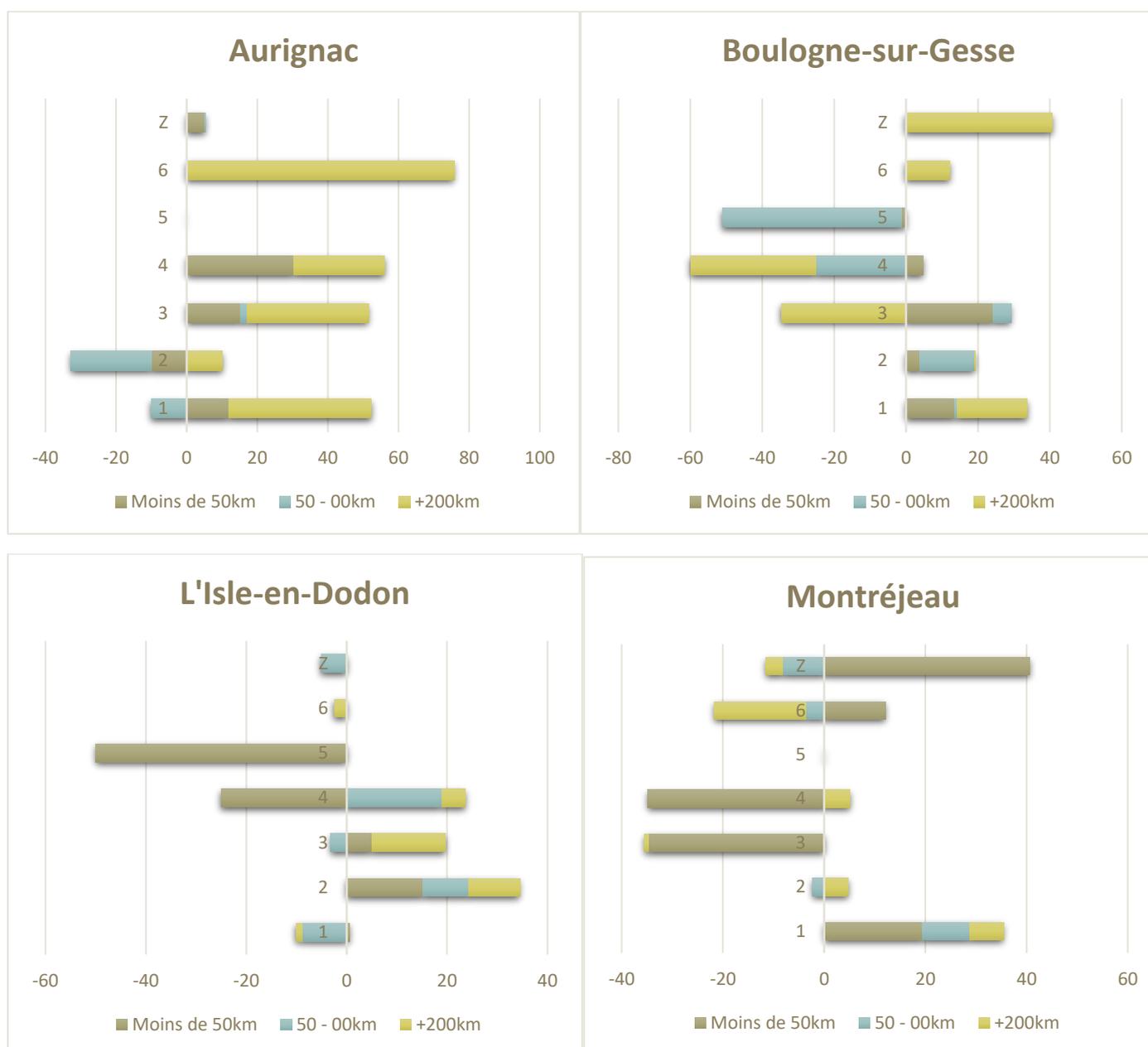
La ville d'Aurignac semble présenter un profil très différent de celui du bassin des Terres d'Aurignac.

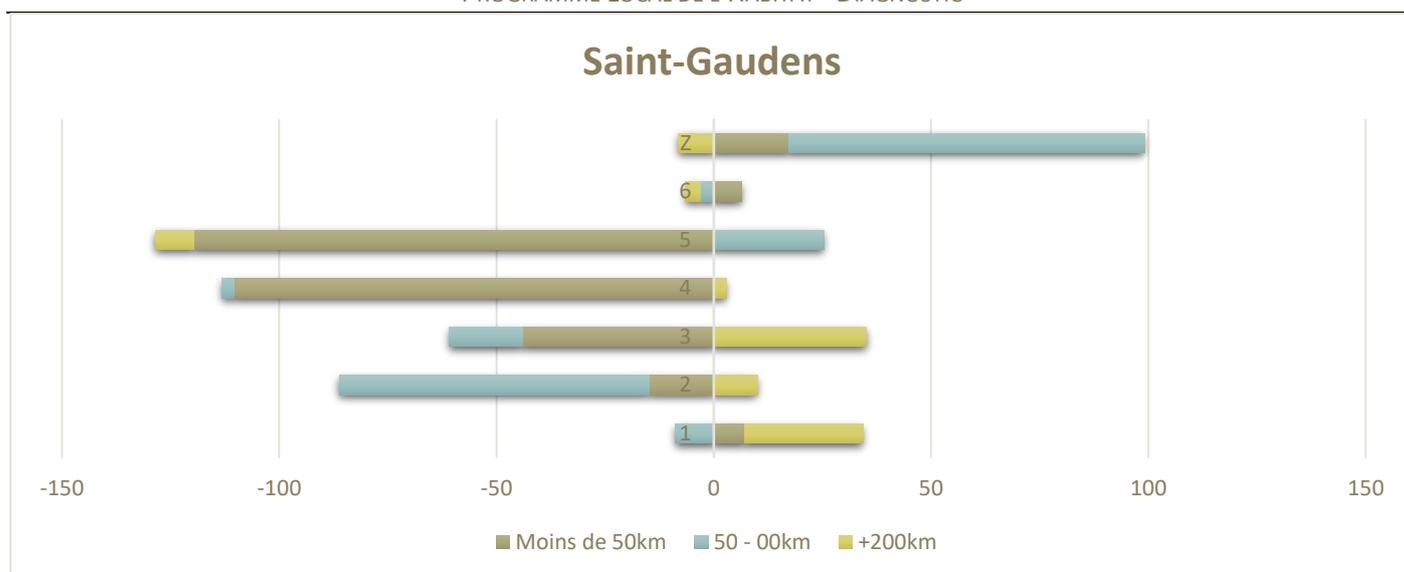
Si la commune accueille un nombre significatif de très grands ménages, elle est déficitaire (au contraire de son bassin) sur les ménages de deux personnes. Elle accueille, à l'inverse des autres bourgs centres, des ménages de 3 et 4 personnes en proportion importante.

L'Isle-en-Dodon, Montréjeau et Saint-Gaudens montrent toute une attractivité significative pour des personnes seules et des déficits extrêmement marqués de familles avec enfant(s).

Il est à noter qu'à l'exception de Boulogne-sur-Gesse et d'Aurignac, les départs de familles avec enfants se font en très grande majorité en direction de communes proches.

Les départs de familles depuis Boulogne-sur-Gesse sont eux en direction de communes plus lointaines.





Solde des migrations résidentielles par type d'activité

A l'échelle de la communauté et des bassins

La communauté est attractive pour tous les type d'emplois sauf les élèves et étudiants. Les chômeurs restent particulièrement attirés par le territoire. C'est souvent le cas des territoires disposant d'une forte activité ce qui est le cas de Cœur & Coteaux Comminges. Les actifs occupés présentent néanmoins un solde légèrement positif. Il est à noter que malgré la faiblesse du solde, c'est cette catégorie qui représente le plus grand nombre de mobilités : ils sont 729 à s'être installés sur le territoire et 706 à en être partis loin devant les chômeurs (411 arrivées et 234 départs).

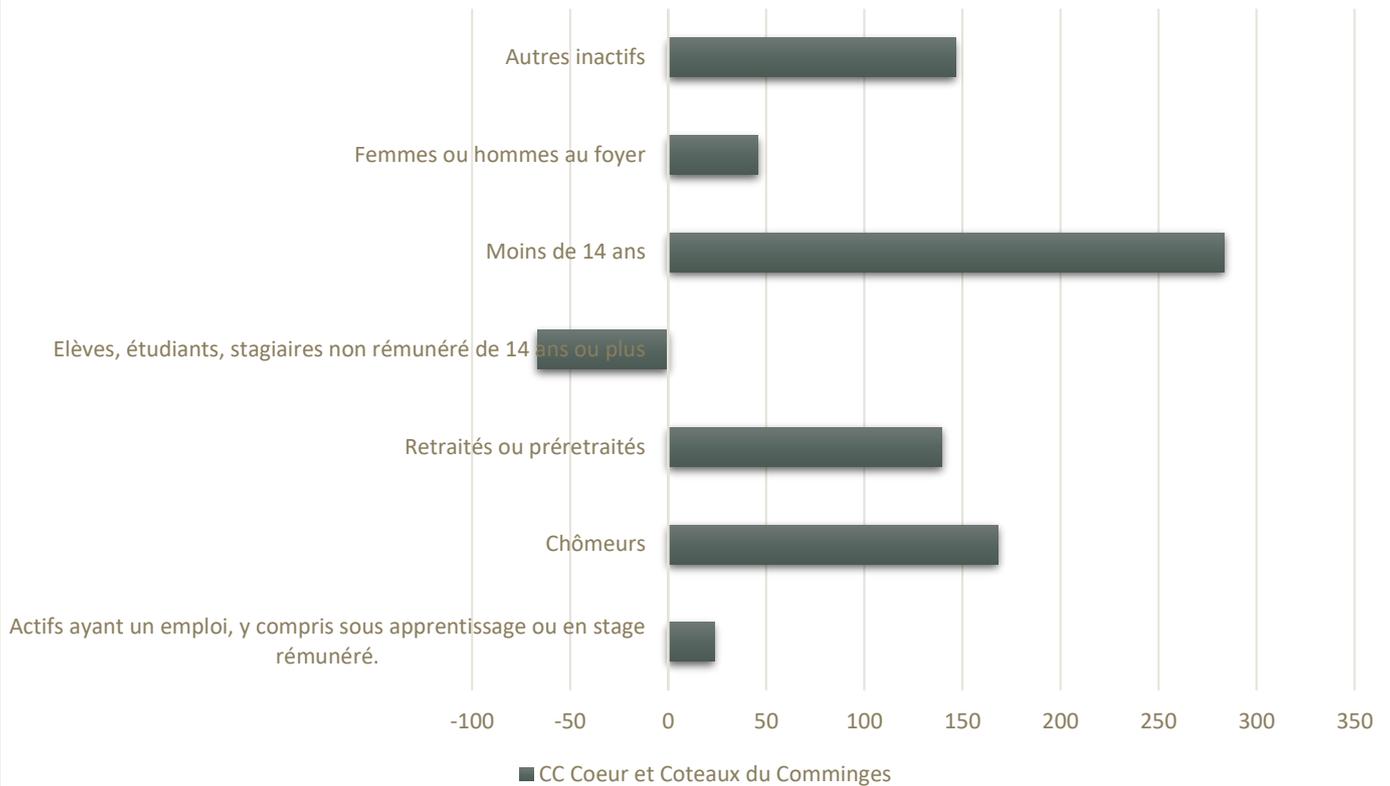
Les retraités constituent également un contingent très représenté. Leur situation a déjà été commentée (cf. ci-dessus)

La situation est globalement comparable dans l'ensemble des bassins. Cœur et Plaine de la Garonne affiche cependant un déficit d'attractivité pour les actifs occupés alors que c'est le territoire qui fournit le plus grand nombre d'emplois. Il demeure néanmoins le territoire le plus attractif dans l'absolu pour les actifs occupés avec 520 arrivées (contre 120 sur les Coteaux Sud).

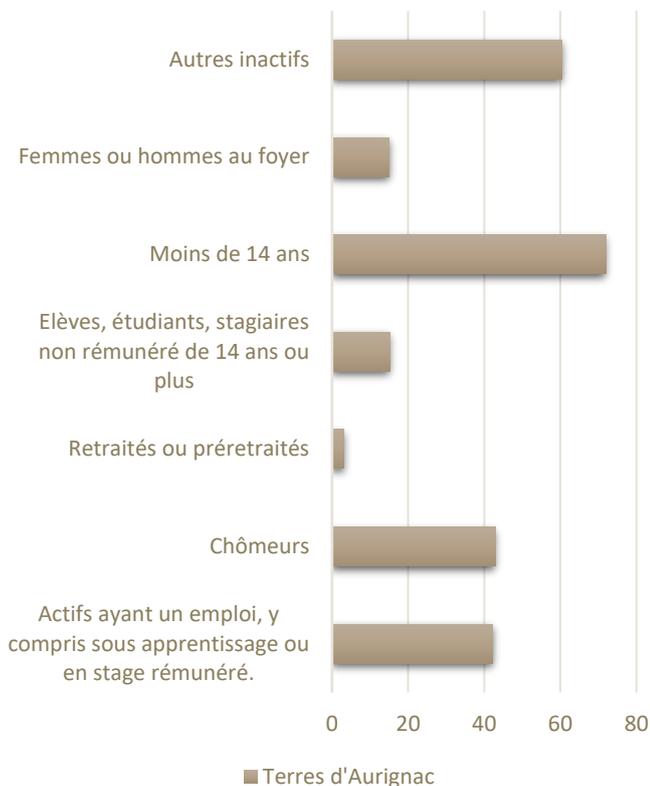
Il est le seul bassin dans cette situation. Il présente également une attractivité assez modeste compte tenu du poids de sa population, bien que positive sur les retraités.

Les Terres d'Aurignac est le seul bassin à présenter des soldes d'attractivité positifs sur l'ensemble des types d'activités y compris les étudiants et stagiaires.

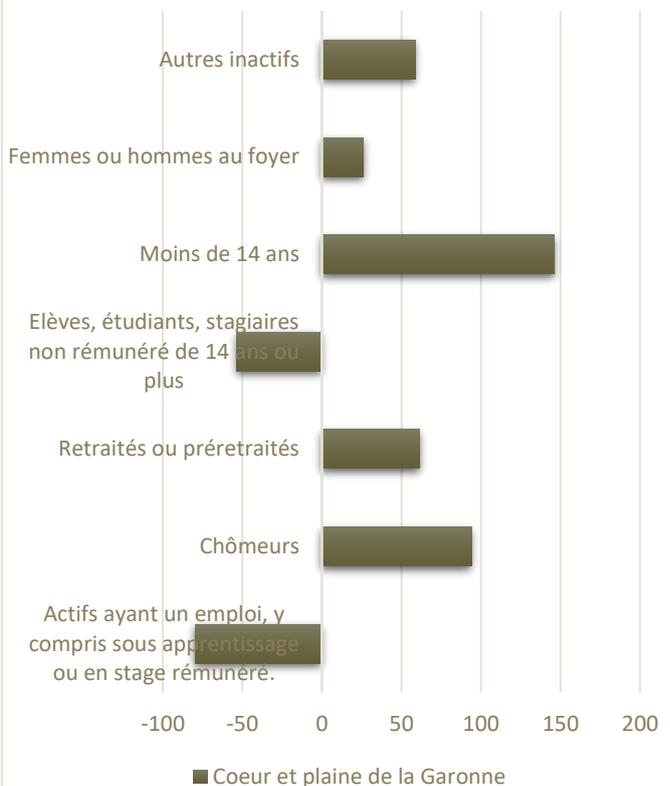
Coeur & Coteaux Comminges

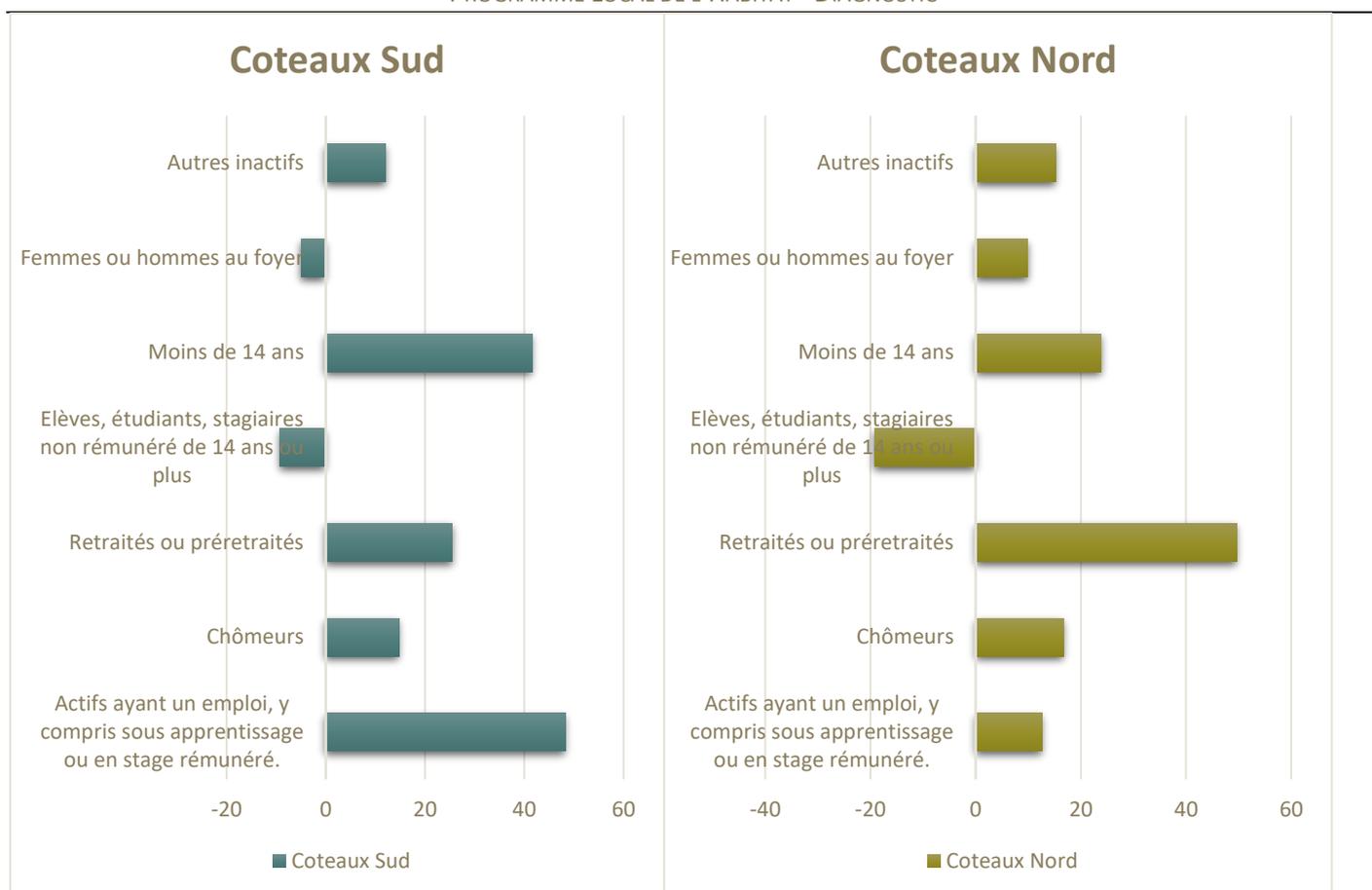


Terres d'Aurignac



Coeur et plaine de la Garonne





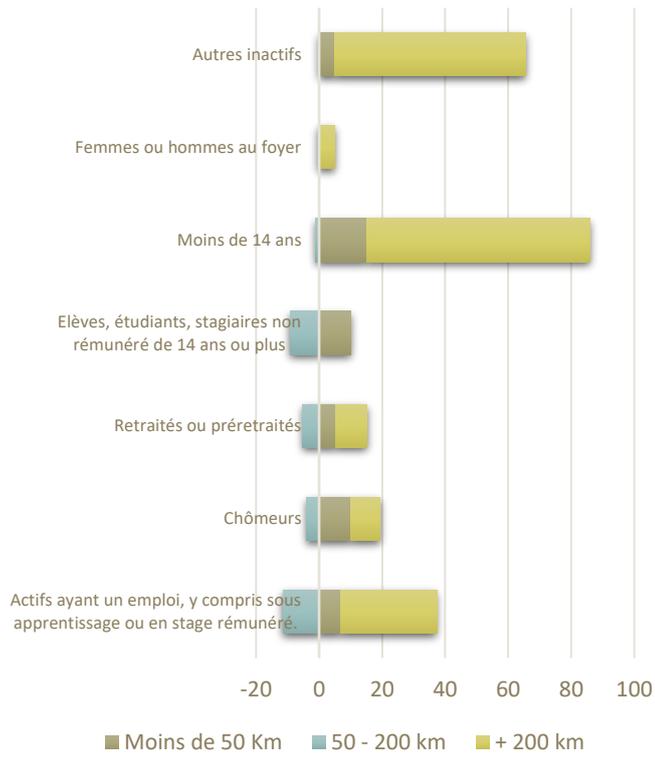
A l'échelle des bourgs centres

Les plus forts volumes de mobilités s'observent à Saint-Gaudens dans le sens d'un déficit d'attractivité sur tous les types d'emplois mais particulièrement prononcés sur les actifs occupés et les jeunes de moins de 14 ans.

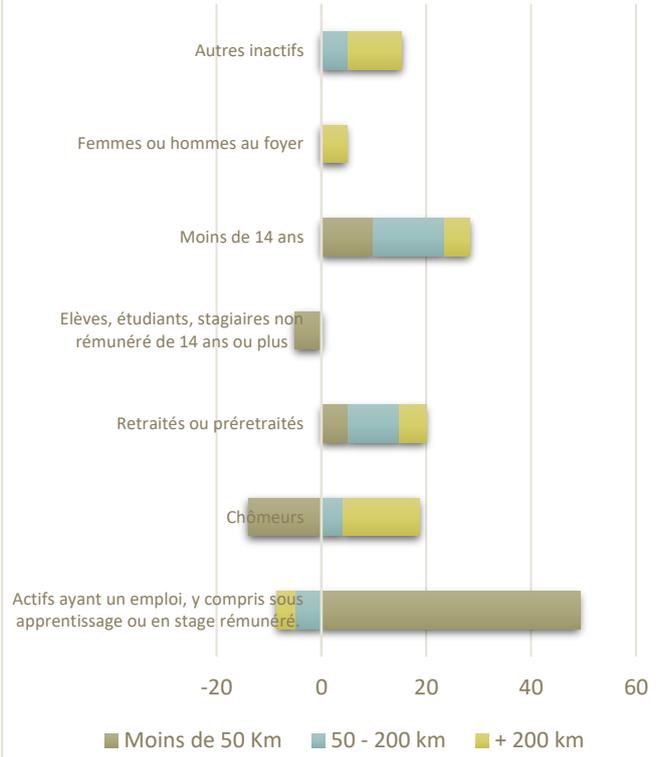
L'Isle-en-Dodon reste attractive pour des actifs occupés venant de communes situées entre 50 et 200 Km. Le départ de ces mêmes actifs vers des communes proches laisse cependant un déficit relativement significatif.

Aurignac, Boulogne-sur-Gesse et Montréjeau apparaissent comme des communes attractives pour les actifs occupés et ce dans des proportions importantes en ce qui concerne Boulogne-sur-Gesse et Montréjeau.

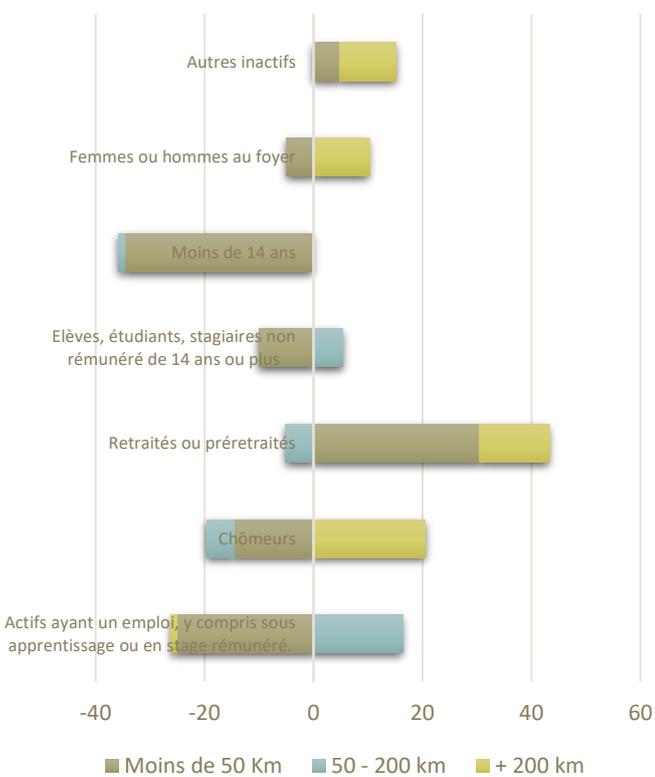
Aurignac



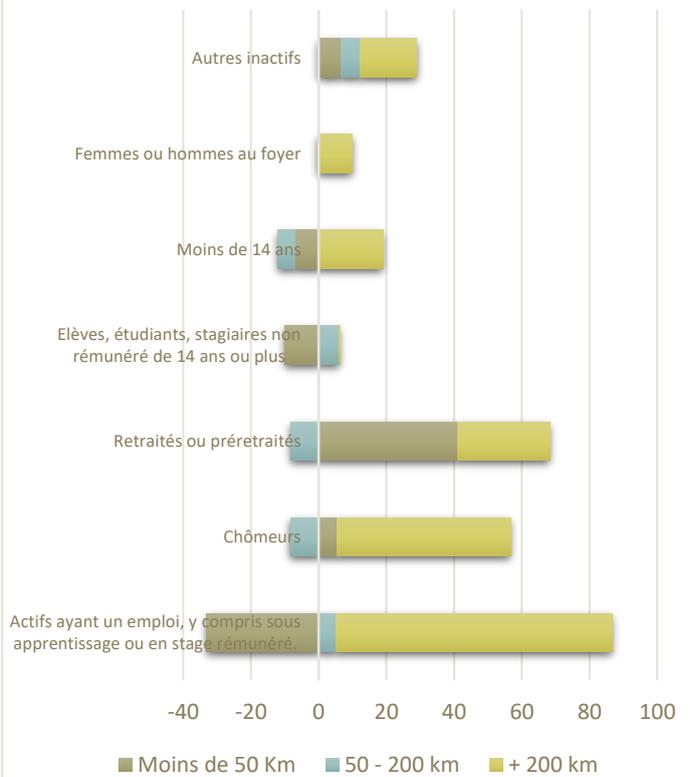
Boulogne-sur-Gesse



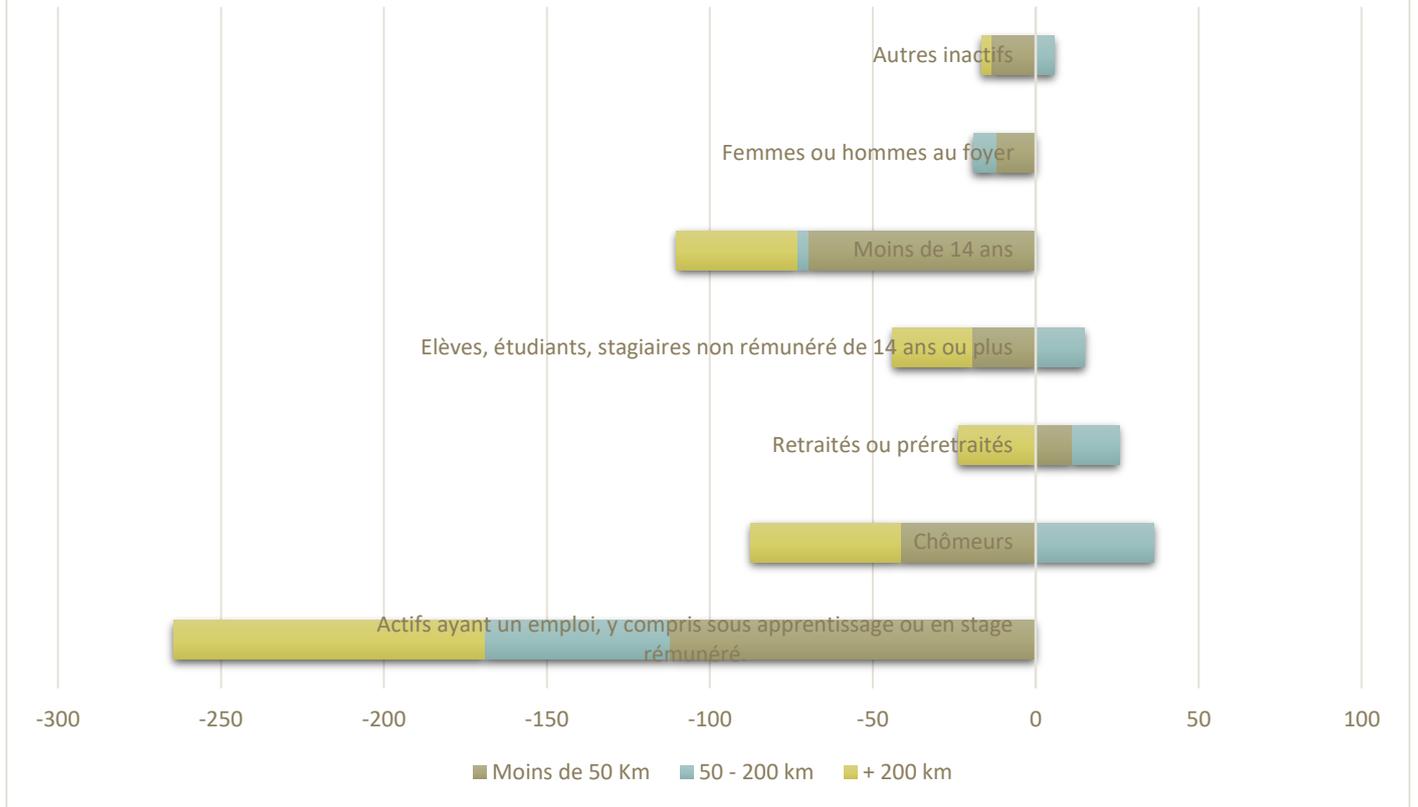
L'Isle-en-Dodon



Montréjeau



Saint-Gaudens

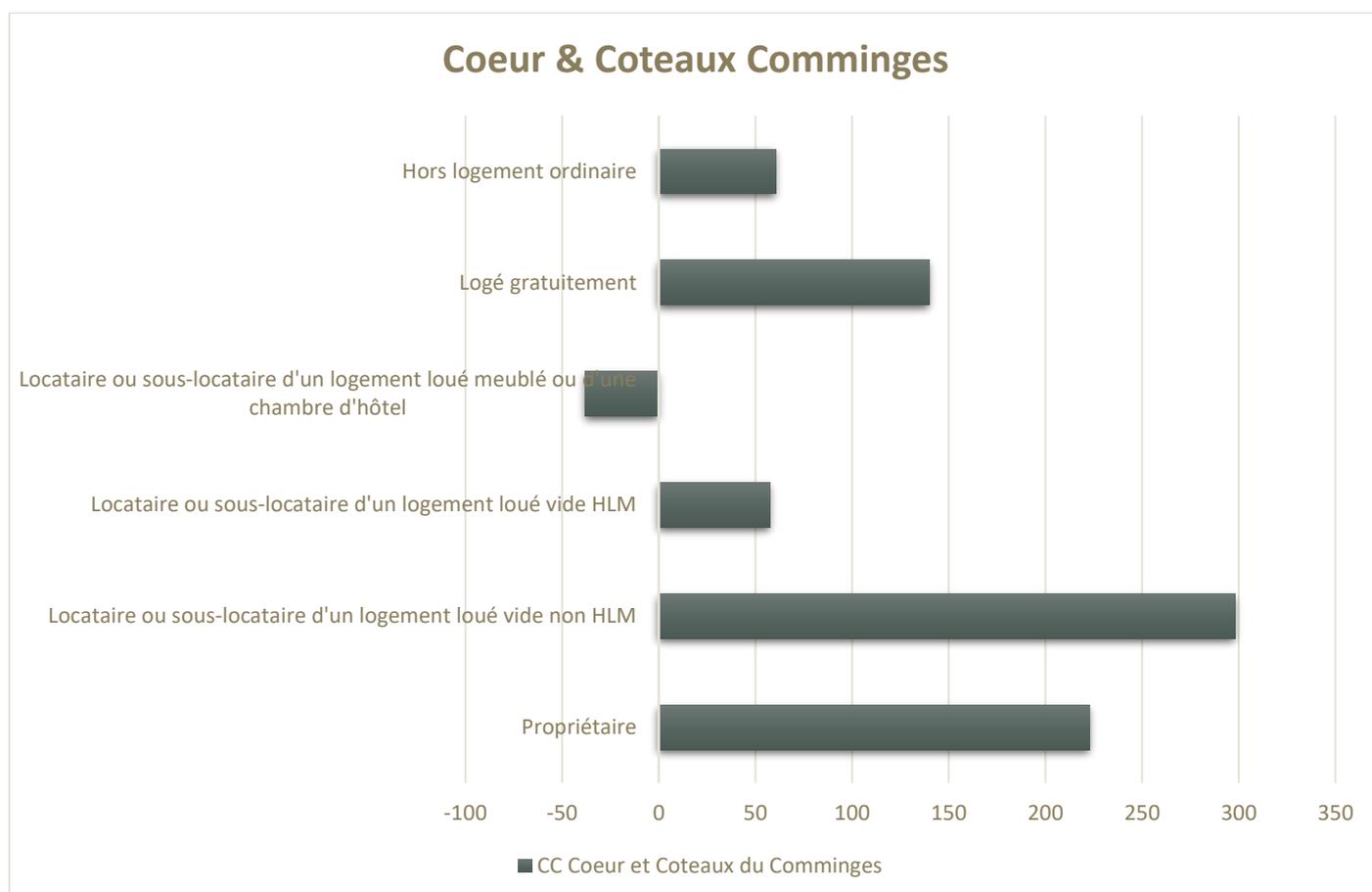


Solde des migrations résidentielles par statut d'occupation

A l'échelle de la communauté et des bassins

C'est le parc locatif privé qui accueille le plus grand nombre de mobilités (1 111 installations pour 813 départs). Il assure pour la communauté un solde positif de 300 personnes en un an.

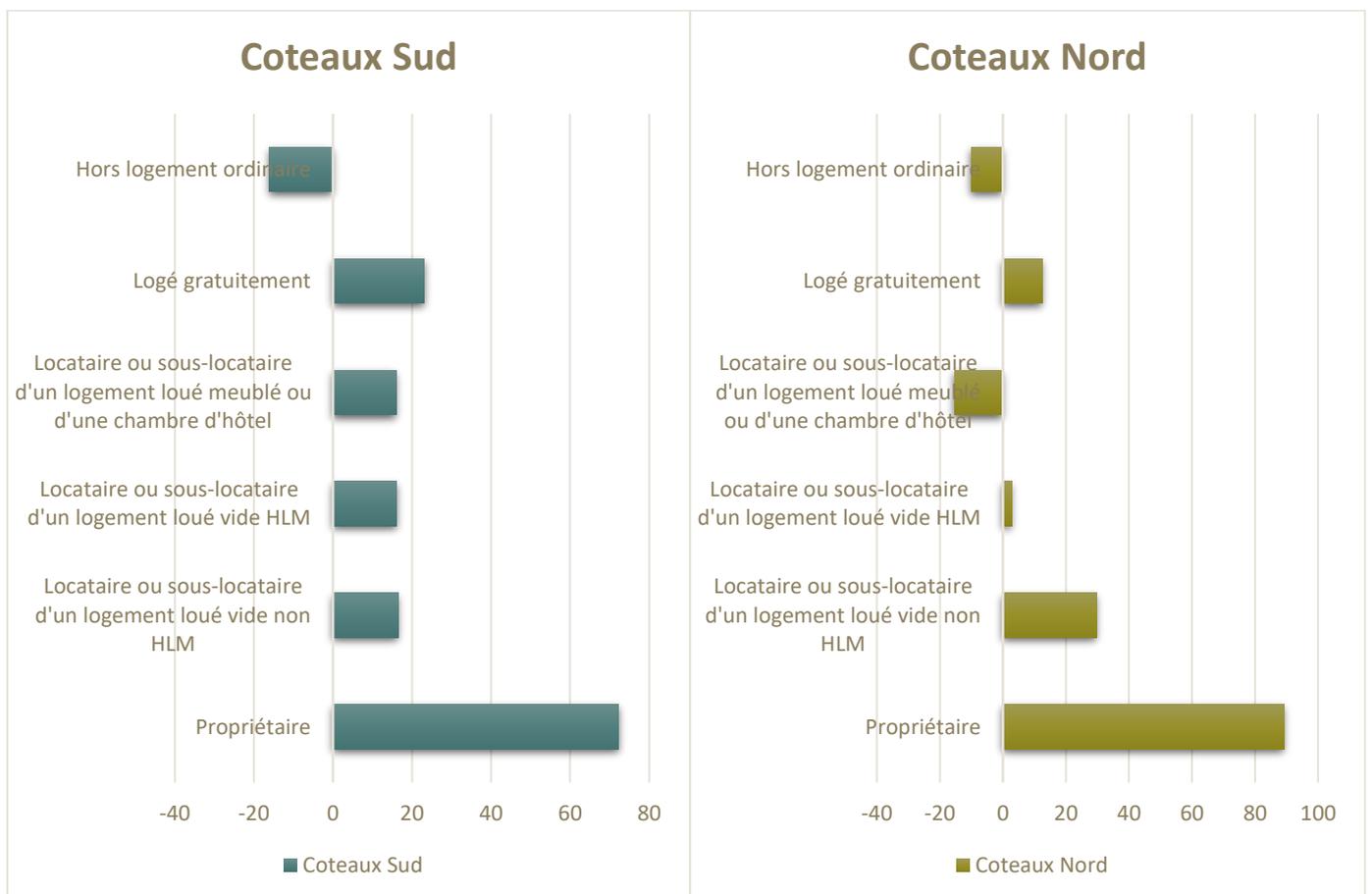
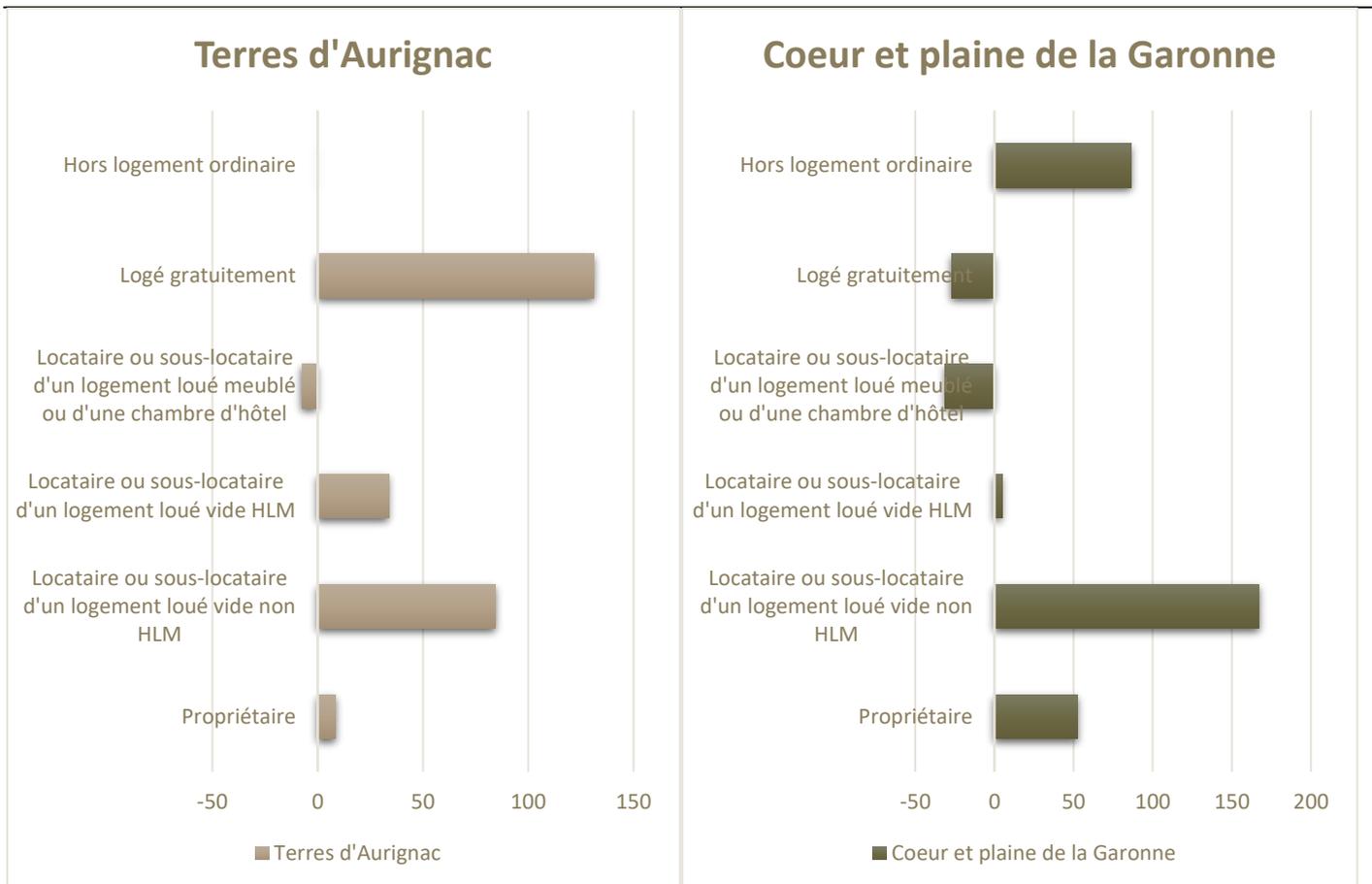
L'ensemble des parcs contribue positivement à l'accueil de nouvelles populations (les locataires de meublés ne représentent qu'un solde négatif de 38 personnes difficilement interprétable en tant que tel).



C'est le cas dans les quatre bassins de la communauté dans des proportions assez variables.

Sur les Coteaux Sud, mais surtout sur les Coteaux Nord, le poids du parc locatif reste relativement modeste. Il n'est, en volume, que le second parc d'accueil derrière le parc en propriété occupante. Les soldes restent par ailleurs relativement modestes.

Il faut noter la part importante des personnes logées gratuitement sur le bassin des Terres d'Aurignac.



A l'échelle des bourgs centres

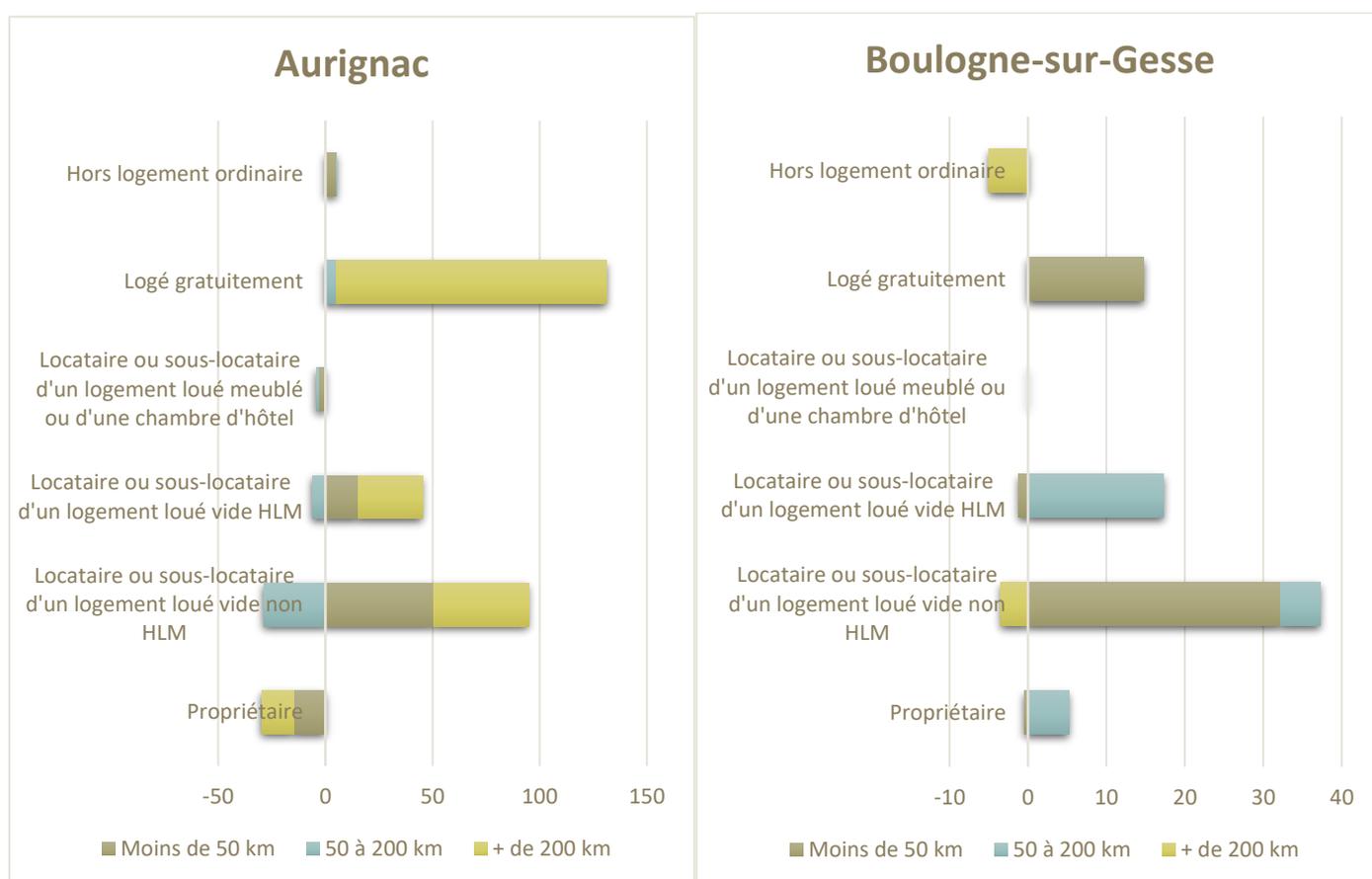
C'est à cette échelle que s'observent les plus grandes différences.

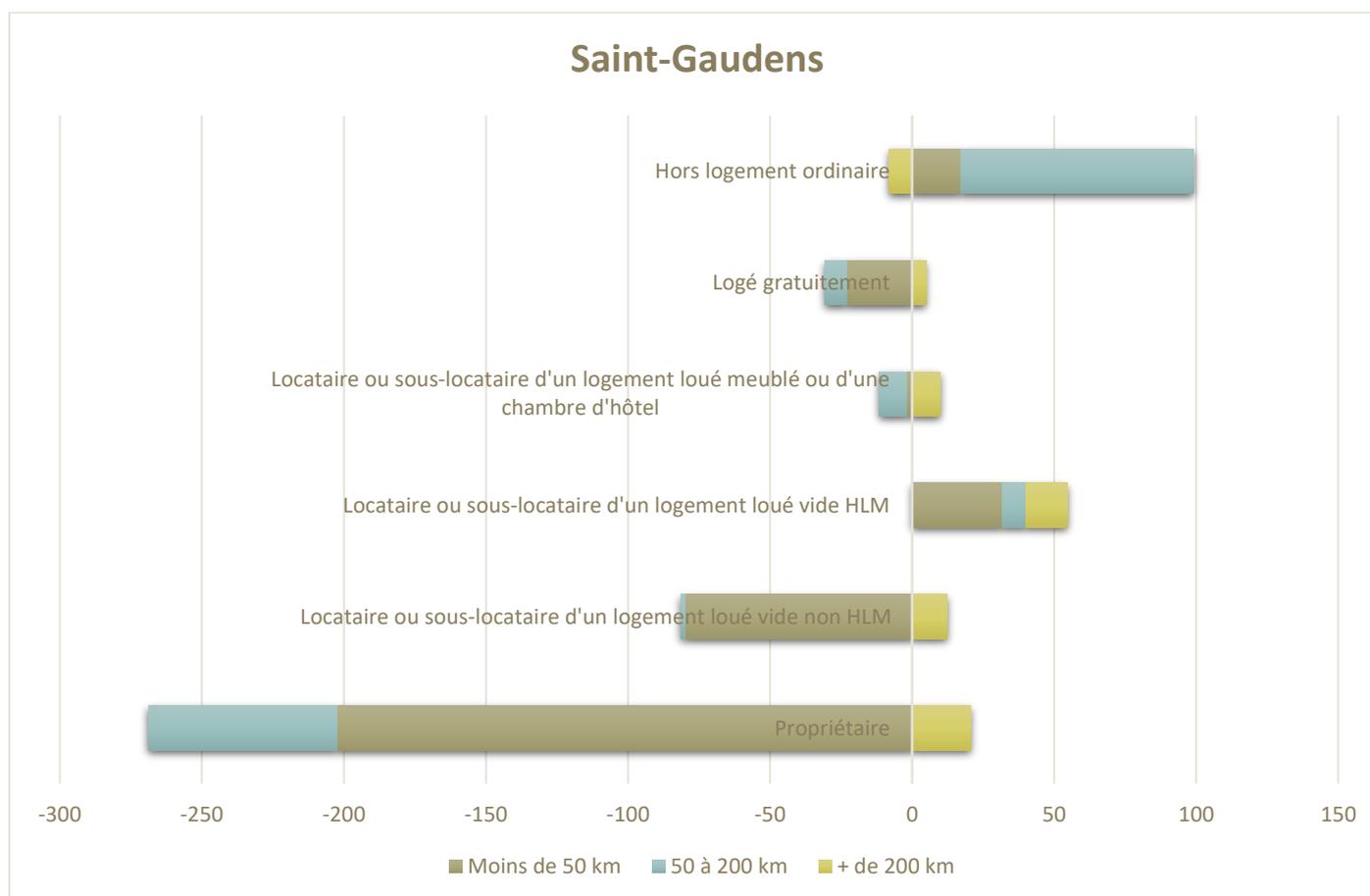
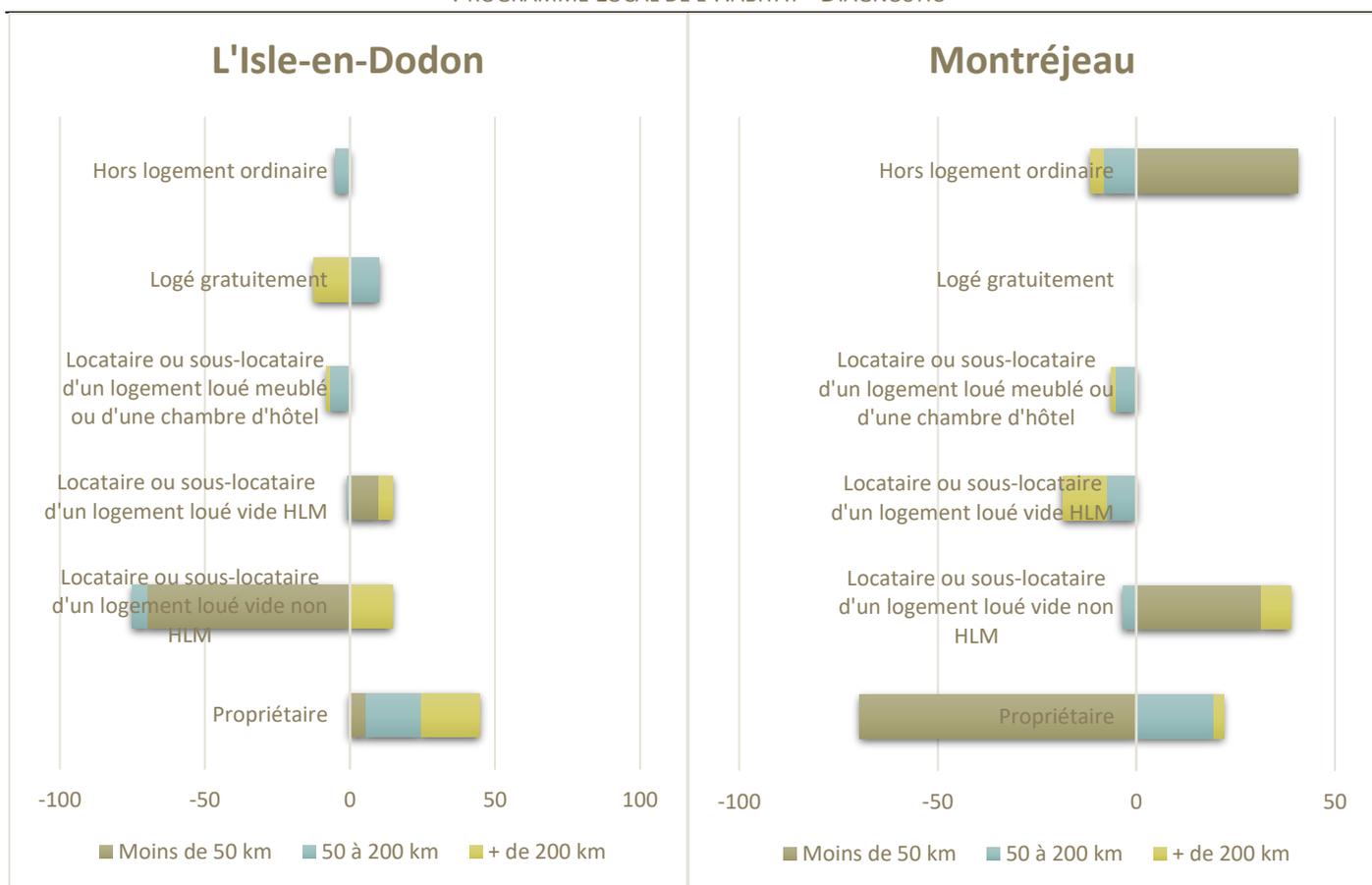
C'est la commune d'Aurignac seule qui explique l'important solde positif des personnes logées gratuitement observé à l'échelle du bassin. Ce chiffre est vraisemblablement lié à la présence de centres d'accueil spécialisés.

L'Isle-en-Dodon représente une situation atypique : le parc locatif privé présente un déficit d'attractivité assez prononcé. Il reste attractif pour des personnes venues de communes éloignées mais de façon très insuffisante pour compenser le départ de locataires vers des communes proches.

La situation semble inverse à Boulogne-sur-Gesse où ce parc est attractif essentiellement pour des personnes vivant précédemment à proximité de la commune.

Dans les bourgs centres, les mobilités de propriétaires présentent des soldes relativement faibles, sauf dans le cas particulier de Montréjeau où l'accès à la propriété dans des communes proches génère un déficit important sur cette catégorie. C'est également le cas à Saint-Gaudens, mais dans des proportions bien plus élevées : le départ de la ville pour des communes proches vers un logement en propriété occupante constitue la plus grande part du déficit migratoire de la commune.





PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambak - Anan - Aspret-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardelhac - Cassagnabère-Tourmas - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazari-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charlas - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanebrabe - Esparron - Estancarbon - Fabes - Franqueville - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Labouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespèteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - 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-Delbosq - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarthes - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Le territoire ses acteurs et ses politiques



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Les acteurs du territoire

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

La communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges est née de la fusion de cinq anciennes communautés en janvier 2017.

Aucune des anciennes communautés de communes n'a élaboré de Programme Local de l'Habitat. Aucune n'était dans l'obligation de le faire.

La nouvelle intercommunalité dépasse désormais le seuil des 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants (Saint-Gaudens). L'élaboration d'un PLH devient donc désormais une obligation.

Cette obligation s'appuie néanmoins sur la volonté affirmée de doter la nouvelle communauté d'un projet de territoire dont le PLH pourra constituer l'un des éléments essentiels.

Les anciennes communautés s'étaient dotées d'un outil commun pour porter les politiques d'amélioration et de réhabilitation des logements anciens. L'entente habitat construite à l'échelle du Pays Comminges Pyrénées porte ainsi depuis plusieurs années la mise en œuvre d'OPAH sur le territoire.

La communauté mène en parallèle une démarche d'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

4 périmètres de PLUI ont été prescrits. L'un concerne le territoire de l'ancienne communauté des Terres d'Aurignac (déjà pourvue d'un PLUI). Les autres concernent 3 « nouveaux » territoires : Cœur et Plaine de la Garonne, Coteaux Nord et Coteaux Sud.

Le PLH d'échelle intercommunale prend en compte ces différents périmètres dans la construction de son diagnostic.

L'Etat

Les services de l'État ont communiqué à la communauté de communes leur vision des enjeux du territoire et leurs priorités, au travers du Porter A Connaissance (PAC).

Le PAC rappelle le cadre réglementaire et les ambitions des documents cadres qui doivent être pris en compte par le PLH. Il communique un certain nombre d'informations statistiques.

L'Etat est, par ailleurs, engagé au côté du Conseil Départemental dans une démarche de révision conjointe des 3 documents cadre des politiques de l'habitat : Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), Le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes en Difficultés (PDALHPD) et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

La région Occitanie

Elle participe financièrement à la création de logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs (de 500 à 3 500 € par logement bonifié si le logement est situé en commune SRU ou encore s'il répond à des enjeux liés à la transition énergétique ou à l'accessibilité des personnes en situation de handicap).

Elle subventionne aussi les opérations d'amélioration et de rénovation des logements locatifs communaux et intercommunaux à vocation sociale, réalisées par des communes, des EPCI et des syndicats intercommunaux, à l'exception des métropoles. Ces travaux doivent permettre l'atteinte d'un gain énergétique de 30% minimum de même que la classe énergétique C. Elle intervient ainsi pour aider les logements ayant un loyer ne dépassant pas le PLS, en prenant en charge 25% maximum d'une dépense éligible de 20 000 € HT, soit une subvention de 5 000 € par logement, pouvant être bonifiée selon s'il s'agit d'un logement social conventionné ou encore s'il répond à des enjeux patrimoniaux ou d'accessibilité.

Elle a mis en place L'éco-chèque logement qui s'adresse aux particuliers qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah d'un logement situé en Occitanie et qui réalisent des travaux visant une économie d'énergie d'au moins 25%, sans prise en compte de la production locale d'électricité.

Elle soutient toute opération innovante de construction ou de rénovation (**appel à projets « Bâtiment NoWatt en Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**) qui limite son empreinte énergétique tout au long de son cycle de vie, qui intègre les attentes des usagers (ères) et qui s'inscrit dans une démarche élargie, technique, sociale et poétique en lien avec le territoire. Les projets retenus doivent constituer, à l'échelle régionale et nationale, des références d'opérations de construction et de rénovation convaincantes et transposables dans des conditions économiquement acceptables.

Le Conseil Départemental de Haute-Garonne

Il est délégataire des aides à la pierre sur les territoires ne disposant pas de délégation ni de PLH.

Il est par ailleurs engagé avec les services de l'Etat dans l'élaboration et l'animation de 3 documents cadres des politiques de l'habitat :

- Le Plan Départemental de l'Habitat,
- Le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées,
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Il contribue sur fonds propres aux opérations de rénovation du parc privé et au développement du parc locatif social en axant sa priorité sur la création de petits logements (T1-T2).

Ces plans et schéma ont été révisés simultanément fin 2019.

Il est engagé avec l'Etat dans l'animation de l'observatoire de l'habitat.

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Comminges Pyrénées

Le Pays est un établissement public qui joue un rôle fédérateur et de coordination pour ses membres, il constitue un niveau d'impulsion pour élaborer et conduire une stratégie de développement territorial.

Il s'appuie sur un projet de territoire qui **définit et anime en lien avec ses membres et partenaires, les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et social** au sein du périmètre du pays.

Il a notamment la charge de l'élaboration et de l'animation du SCOT du Pays Comminges Pyrénées. Il est l'opérateur d'un service mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi que d'un Espace Info Energie

Les politiques de développement du territoire

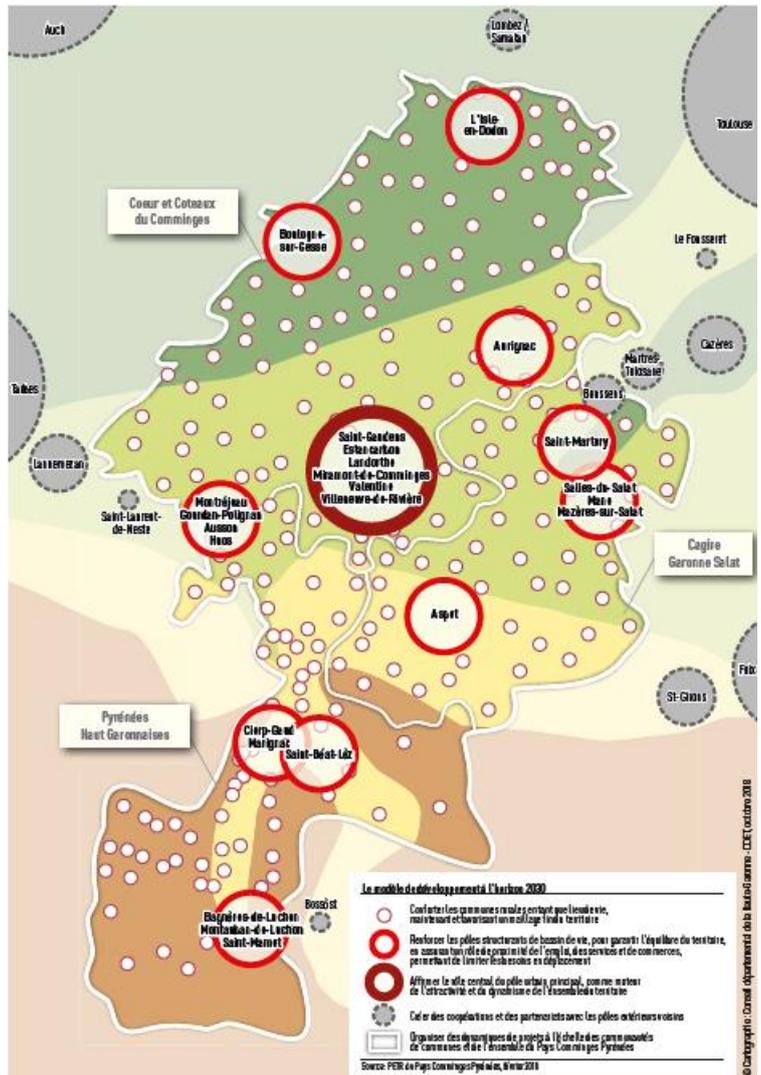
Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées a été approuvé à l'unanimité lors du comité syndical du 4 juillet 2019.

Il est construit autour de l'identification de polarités urbaines :

Pour ce qui concerne le territoire de Cœur & Coteaux Comminges

- **Le pôle urbain principal :**
 - Saint-Gaudens, Estancarbon, Landorthe, Miramont-de-Comminges, Valentine, Villeneuve-de-Rivière ;
- **Les pôles structurants des bassins de vie**
 - Aurignac ;
 - Boulogne-sur-Gesse ;
 - L'Isle-en-Dodon ;
 - Montréjeau, Ausson (avec Gourdan-Polignan et Huos hors communauté).



Le SCOT fixe des objectifs d'accueil démographique ambitieux : + 10 000 habitants supplémentaires (à l'échelle du SCOT) à l'horizon 2030. Il précise ces objectifs par Communauté :

Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (en nombre d'habitants)	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales	Total par Communauté de communes
Cagire Garonne Salat	/	+ 710	+ 1 340	+ 2 050
Cœur et Coteaux du Comminges	+ 2 060	+ 1 200	+ 2 810	+ 6 070
Pyrénées Haut Garonnaises	/	+ 930	+ 950	+ 1 880
Total par niveaux territoriaux	+ 2 060	+ 2 840	+ 5 100	+ 10 000

Les objectifs doivent être entendus comme des objectifs minimaux pour le pôle urbain principal et les pôles structurant des bassins de vie.

Ce sont des objectifs maximaux pour les communes rurales

➔ **Les documents de rang inférieur, en particulier les documents de planification locale (cartes communales, PLU, PLUi) ainsi que les Programmes Locaux de l'Habitat, traduisent concrètement les équilibres d'accueil démographique du SCOT.**

Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCoT fixe pour objectif de limiter la consommation annuelle moyenne globale de ces espaces entre 29,3 et 37 ha/an environ pour la période 2015 à 2030, soit une réduction de 53 à 63 % de la tendance observée.

Cette mesure est traduite à l'échelle de la communauté de communes de la manière suivante :

- Cœur et Coteaux du Comminges :15,1 à 18,5 ha/an ;

Bâtir en priorité en intensification

La production de logements est à rechercher prioritairement dans les secteurs d'intensification par des opérations de requalification, par de la réhabilitation de logements vacants, par une densification du parcellaire et par le comblement des dents creuses.

Avec une priorité moindre, la production de logements s'effectuera en extension de l'urbanisation existante.

Production de logements neufs	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Part minimum en intensification	40 %	30 %	20 %
Part maximum en extension	60 %	70 %	80 %

Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter le mitage et les extensions diffuses

Dans les documents d'urbanisme, les règlements des secteurs d'extension urbaine présentent des densités brutes minimales moyennes de production de logements neufs comprises entre :

- 15 et 20 logements par hectare pour le pôle urbain principal ;
- 10 et 15 logements par hectare pour les pôles structurants de bassin de vie ;
- entre 7 et 10 logements par hectare pour les communes rurales.

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

Communauté de communes	Cagire Garonne Salat		Cœur et Coteaux du Comminges			Pyrénées Haut Garonnaises		Pays Comminges Pyrénées
	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales	
Nombre de pôles (C01)	3	-	1	3 à 4	-	3 à 4	-	11
Nombre de communes (C01)	5	50	6	5	93	8	68	235
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)	710	1 340	2 060	1 200	2 810	930	950	10 000
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)	2 050		6 070			1 880		10 000
Objectif annuel moyen d'accueil de population (habitants par an) (C02)	120 à 150		390 à 420			100 à 140		610 à 710
Objectif annuel moyen de consommation foncière globale : logements, équipements et services, foncier économique (ha par an) (C03)	6,9 à 8,9		15,1 à 18,5			7,2 à 9,5		29,3 à 37
Densité minimale moyenne pour les logements neufs (logement par ha) (C03)	10 à 15	7 à 10	15 à 20	10 à 15	7 à 10	10 à 15	7 à 10	-
Proportion de nouveaux logements à produire en secteur d'intensification par rapport à l'extension (C03)	30 %	20 %	40 %	30 %	20 %	30 %	20 %	-

La stratégie du SCOT en matière d'habitat : l'Axe 5 - Un territoire de vie solidaire, innovant et accessible

- *Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement ambitieuse et maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités urbaines*

Le DOO détermine pour l'ensemble des besoins un nombre **de 5 400 logements neufs à produire entre 2015 et 2030**, soit une moyenne de 360 logements par an.

A ce nombre de logements neufs à produire, il convient d'ajouter la remobilisation des logements vacants.

Pour la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges : **+ 2 980 logements** (soit 199 logements en moyenne par an) ;

- *Remobiliser et rénover l'habitat ancien et vacant*

Réduire raisonnablement le nombre de logements vacants par une remobilisation de 580 logements vacants :

- en proposant une réduction minimum du nombre de logements vacants recensés en 2015, de 15 % sur le pôle urbain principal et de 11 % sur les pôles structurants de bassin de vie (soit environ 445 logements) ;
- en tendant vers une réduction de 7 % pour les communes rurales (soit environ 135 logements).

Afin de favoriser la rénovation, notamment énergétique, et la mise en accessibilité des logements anciens, les documents d'urbanisme localisent les bâtis et secteurs nécessitant des dispositions particulières pour favoriser la réhabilitation des constructions existantes.

Dans ces secteurs, tout en veillant à une bonne insertion urbaine des constructions et à l'amélioration des performances énergétiques, le règlement n'imposera pas de contraintes non justifiées risquant de freiner les réhabilitations.

- *Adapter l'habitat à la mixité des besoins du territoire*

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à **diversifier le parc de logements et à favoriser la mixité sociale et générationnelle** :

- atteindre sur les communes du pôle urbain principal au moins 20 % de production de logements sociaux, notamment par des opérations de requalification/renouvellement urbain ;
- tendre vers 20 % de production de logements sociaux, sur chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification / renouvellement urbain).

Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à **développer le parc de logements collectifs et groupés** :

- atteindre au moins 15 % de production de logements collectifs pour les communes du pôle urbain principal ;
- tendre vers une production de 15 % de logements collectifs, pour chaque pôle structurant de bassin de vie (pourcentage calculé sur les créations à venir des résidences principales et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain) ;

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à **encourager la production de logements locatifs** :

- en indiquant un pourcentage de logements locatifs à atteindre lors de l'élaboration ou de la révision des PLU de chaque commune pôle, intégrant notamment une part significative de production locative sociale ;
- en proposant des logements locatifs adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs (taille, type, etc.) et accompagnant les parcours résidentiels des habitants.

La **mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage** est assurée par les communautés de communes. La localisation des projets de site d'accueil doit être compatible avec les principes inscrits dans les mesures sur la Trame Verte et Bleue (C05, C06, C07, R28), sur l'alimentation en eau potable (C14), l'assainissement des eaux usées (C15) et les espaces à « enjeux agricoles » (C34).

Afin d'accroître les efforts en matière de diversité de l'habitat, les collectivités encouragent l'accès prioritaire au **logement des personnes défavorisées**, à l'appui du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), en favorisant le parcours résidentiel par l'accession sociale à la propriété des ménages aux revenus modestes, ainsi qu'en répondant aux besoins en hébergement d'urgence dans les communes pôles.

Les documents d'urbanisme prévoient des objectifs visant à développer le parc de résidences secondaires selon une évolution maximale à 2030 (par rapport au nombre de résidences secondaires 2015) de :

- +1 % sur le pôle urbain principal,
- +1,5 % sur les pôles structurants de bassin de vie,
- +2 % pour les communes rurales.

Le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes en Difficulté et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Ces trois documents cadres ont été révisés conjointement en 2019. Leurs observations et orientations respectives sont déclinées territorialement au sein de « cahiers de territoire »

Le cahier de territoire du Comminges couvre les communautés de communes Pyrénées Haut Garonnaises, Cœur & Coteaux Comminges et Cagire Garonne Salat.

Le diagnostic met en évidence les particularités de ce territoire au regard des dynamiques départementales :

1. L'affaiblissement de la dynamique d'accueil pose un cadre de vigilance pour les politiques de l'habitat :
 - Le ralentissement de la dynamique d'accueil ;
 - Des dynamiques fortement contrastées entre les composantes « connectées » à la vallée de la Garonne et celles plus « à l'écart ».
2. La diffusion du développement de l'habitat en profondeur sur l'axe Toulouse-Saint-Gaudens impacte l'organisation sociale et territoriale :
 - La diffusion de la dynamique d'accueil s'accompagne de la fragilité de l'armature de services...
 - ... et pose la question de l'organisation sociale des territoires, de leurs équilibres.
3. Les évolutions sociales et sociétales marquent la diversité des besoins en logement :
 - Les personnes âgées isolées et les familles monoparentales de plus en plus structurantes dans la demande locale ;
 - La modicité et la précarité des ressources en toile de fond.
4. L'attractivité de l'armature territoriale au cœur des enjeux habitat...

Le cahier de territoire du Comminges propose de **faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire, de la maîtrise du développement urbain :**

- Il estime à 150 le nombre des résidences principales à créer par an.

Conforter et étendre la capacité à agir sur le parc privé :

- Amplifier et élargir la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique ;
- Développer des démarches de projets habitat autour de la revitalisation des centres-bourgs.
- Se mobiliser ensemble pour maintenir le développement du parc locatif à loyer maîtrisé.
- Mieux répondre aux publics les plus vulnérables :
 - Améliorer les offres de petits logements accessibles ;
 - Conforter l'attractivité de la résidence habitat jeunes ;
 - Promouvoir la captation ;
 - Composer un maillage de réponses temporaires ;
 - Mobiliser et conforter le partenariat.

Il prescrit la création de 40 places d'accueil à destination des gens du voyage en préconisant 50 % des places en solutions adaptées à l'ancrage (terrains familiaux).

Il prescrit le confortement du maillage territorial et l'amélioration de l'organisation des grands passages (mise aux normes de l'aire de grands passages de Villeneuve de Rivière).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambak - Anan - Aspret-Sarrat - Aulon - Aurignac - Ausson - Bachas - Balesta - Benque - Blajan - Boissède - Bordes-de-Rivière - Boudrac - Boulogne-sur-Gesse - Boussan - Bouzin - Cardelhac - Cassagnabère-Tourmas - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazari-Tembourès - Cazeneuve-Montaut - Charles - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecrabe - Esparron - Estancarbon - Fabes - Franqueville - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Labouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespiteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - 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-Delbosq - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarrezezan - Saux-et-Pomarède - Savarhès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Dynamiques de l'habitat du logement et de l'hébergement



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Le parc de logements

Définition :

Logements

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.
- Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.
- Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement.htm>

Définition :

Résidences principales

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

Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés (voir la définition d'un « ménage »).

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-principale.htm>

Définitions :

Résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/residence-secondaire.htm>

Définition :

Logements vacants

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste, rétention foncière...).

<http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/logement-vacant.htm>

Structure et évolution du parc de logements entre 2011 et 2016

Le parc de logements de la communauté de communes a progressé de 110 unités entre 2011 et 2016 soit à un rythme de 0,7% par an. Ce chiffre est à mettre en regard de l'évolution du nombre de ménages de 0,16% par an. D'une façon purement arithmétique, le parc de logements évolue plus vite que les besoins du territoire.

Une partie des logements « excédentaires » alimente le parc de logements en résidence secondaire qui augmente de façon significative (+1,3% / an), une autre partie alimente le stock déjà important de logements vacants qui continue à s'accroître à un rythme trois fois supérieur à celui de l'ensemble des logements (+2,2% / an).

En 2016, on arrivait à une part de résidences principales, inférieure à 80% de l'ensemble du parc.

Cette situation est vraie dans chacun des bassins de la communauté. Partout, le parc de logements augmente plus vite que le nombre de ménages et partout, la part des logements vacants est en forte progression.

Structure du parc de logements en 2016

LIBBAS	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Terres d'Aurignac	75,0%	14,9%	10%
Cœur et plaine de la Garonne	81,4%	4,8%	14%
Coteaux Sud	77,7%	12,3%	10%
Coteaux Nord	73,7%	18,0%	8%
Cœur & Coteaux Comminges	79,3%	8,5%	12%
EPCI voisins	69,6%	21,4%	9%
EPCI ressemblants	76,2%	13,3%	10%
Haute-Garonne	88,4%	4,3%	7%
Occitanie	75,8%	15,7%	9%
France métropolitaine	75,0%	9,7%	8%

Source : INSEE, Recensement 2016

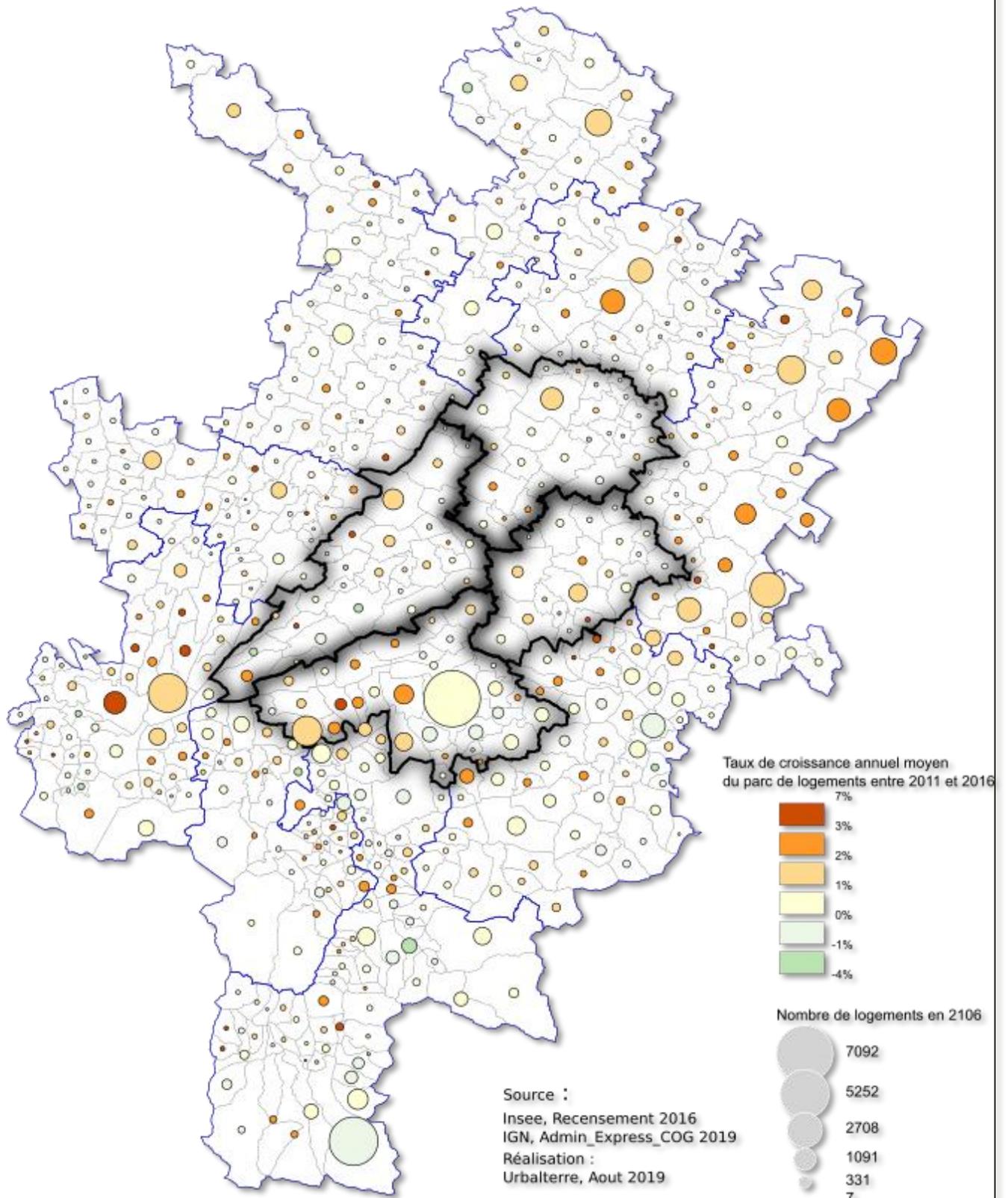
Taux de croissance annuel moyen des parcs de logements entre 2011 et 2016

TCAM Logements	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Terres d'Aurignac	0,9%	0,6%	0,4%	3,4%
Cœur et plaine de la Garonne	0,7%	0,4%	3,2%	1,3%
Coteaux Sud	0,7%	0,6%	-1,9%	6,4%
Coteaux Nord	0,9%	0,3%	2,4%	3,1%
Cœur & Coteaux Comminges	0,7%	0,5%	1,3%	2,2%
EPCI voisins	0,9%	0,8%	0,7%	2,0%
EPCI ressemblants	0,7%	0,5%	-0,1%	3,8%
Haute-Garonne	1,9%	1,8%	4,1%	2,8%
Occitanie	1,4%	1,3%	1,2%	2,5%
France métropolitaine	1,1%	0,8%	1,5%	3,1%

Source : INSEE, Recensement 2016



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Volume et croissance du parc de logements entre 2011 et 2016



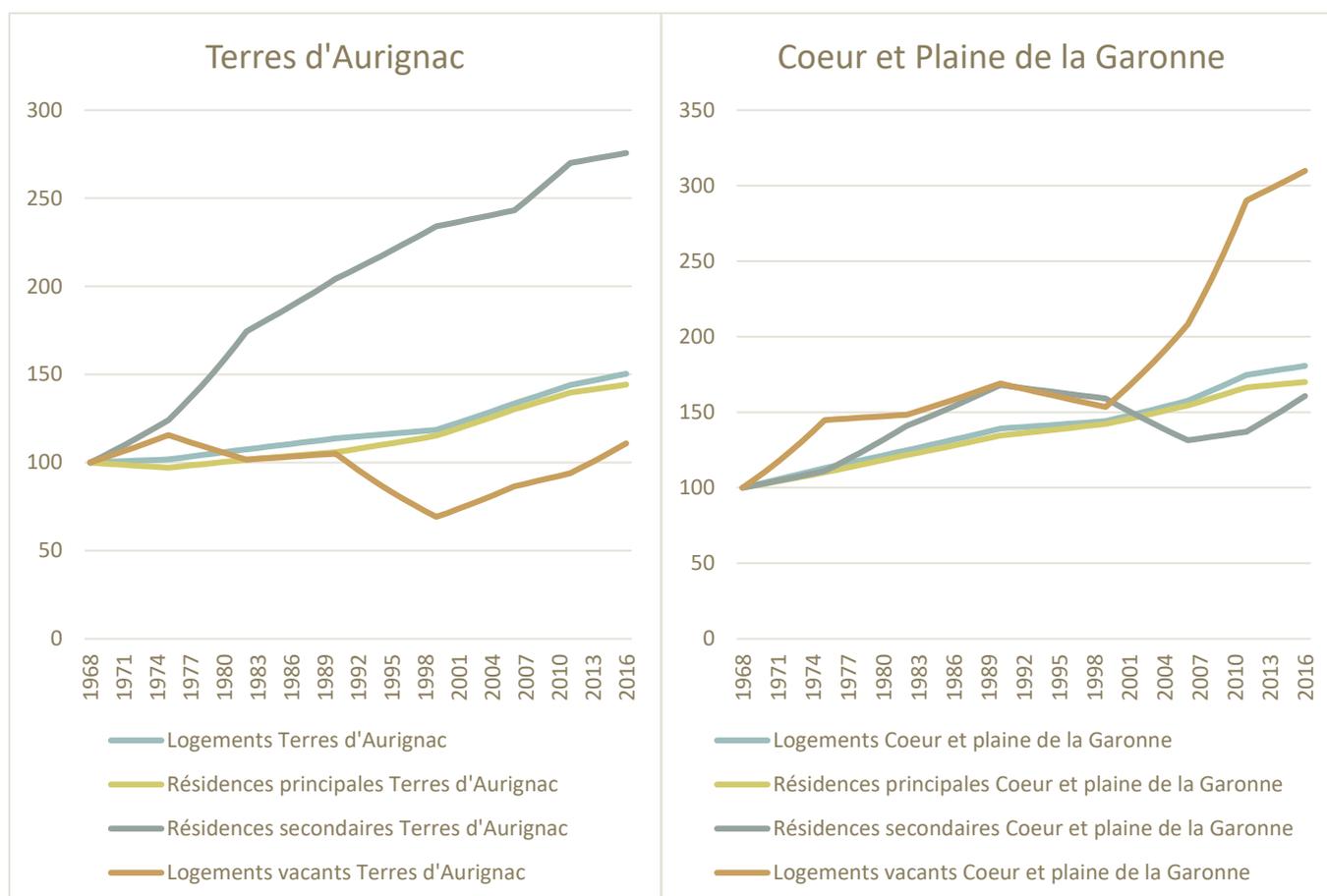
Urbal terre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

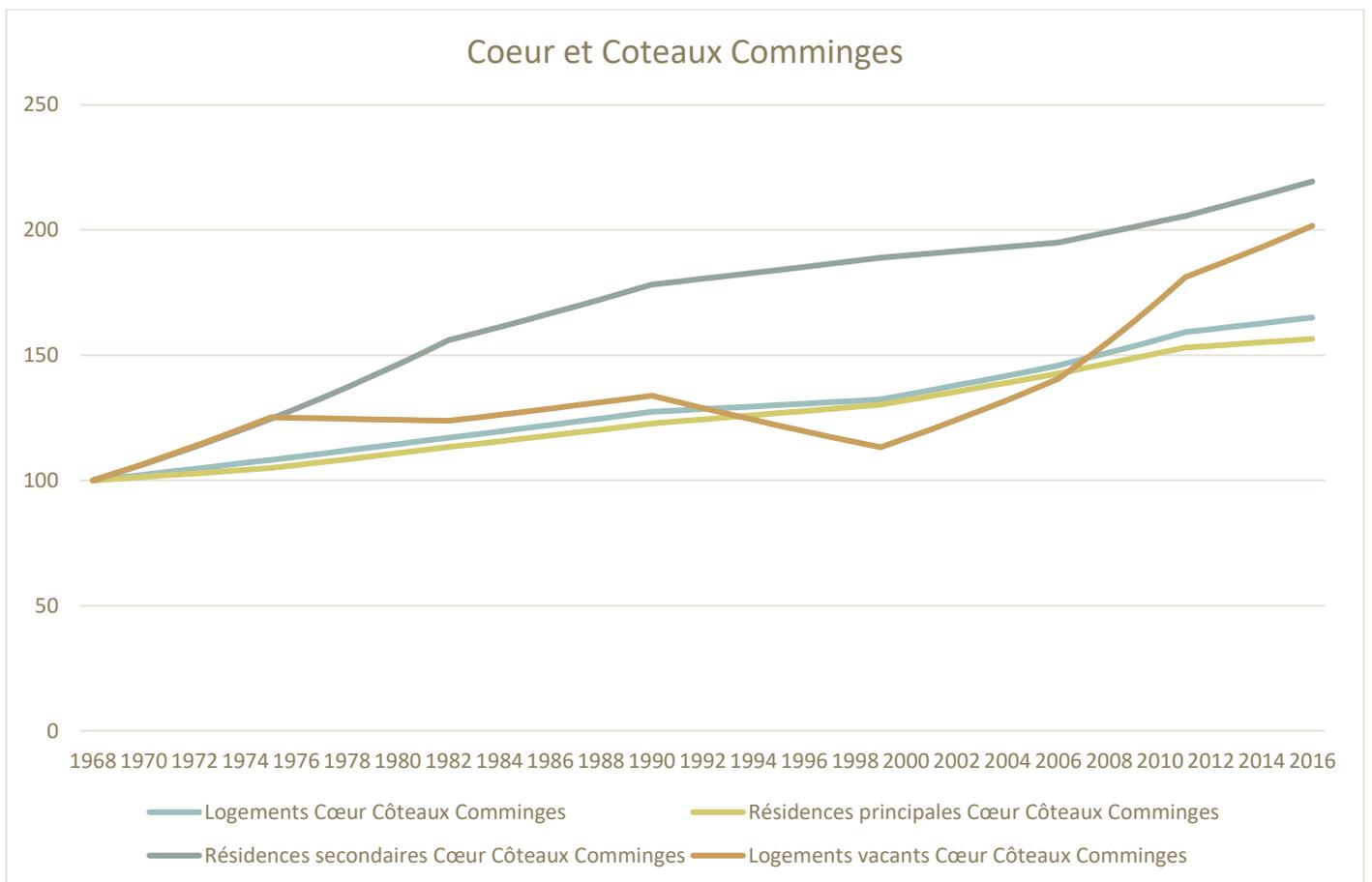
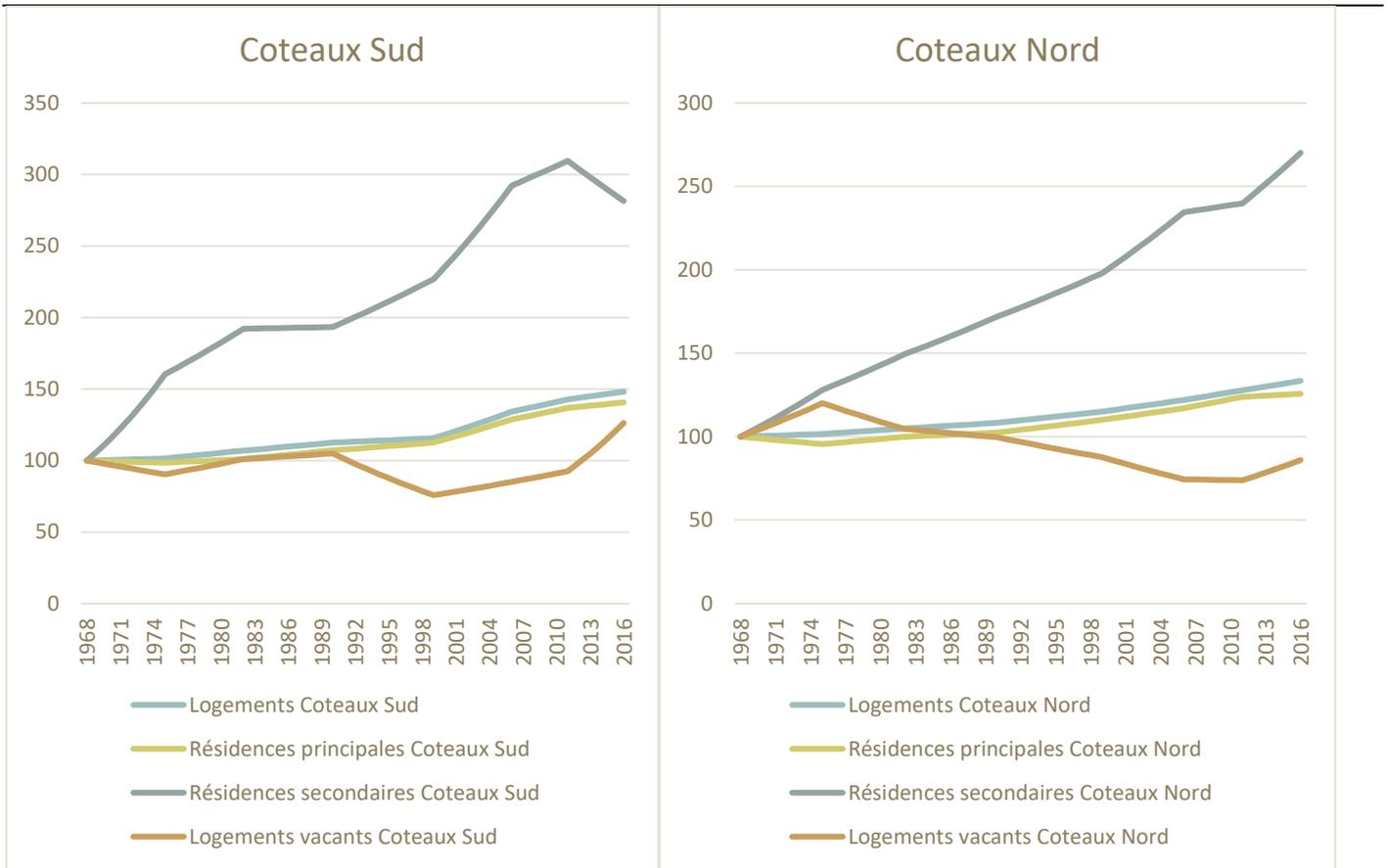
Evolution des parcs de logements entre 1968 et 2016

Les bassins présentent néanmoins des profils nuancés, surtout si on les replace dans un contexte d'évolution à long terme.

Ainsi, les Terres d'Aurignac, Coteaux Sud et Coteaux Nord voient le nombre de logements vacants augmenter fortement, mais après de longues périodes de baisse pour revenir peu ou prou à leur niveau de 1968. Une baisse de même nature s'est produite également en Cœur et Plaine de la Garonne, dans la période 1990-1999, elle faisait suite à 30 ans d'augmentation régulière. L'augmentation à partir des années 2000 a par ailleurs été exponentielle et, au total, le nombre de logements vacants a été multiplié par plus de trois, quand le nombre de résidences principales n'était multiplié que par 1,7.



COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC



Entre 2011 et 2016, 23 communes ont vu leur nombre total de logements baisser (par démolition, transformation, changement d'affectation) dont 19 connaissaient néanmoins des augmentations importantes du nombre de logements vacants.

Seules 14 communes ont vu leur nombre de logements vacants baisser et le total de ces baisses ne concernait que 40 logements, quand l'augmentation atteignait 3 039 sur l'ensemble des autres communes.

Zoom sur les villes centres des bassins de vie

Structure du parc de logements

Territoires	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Aurignac	75,3%	12,6%	12%
Boulogne-sur-Gesse	78,1%	7,4%	14%
L'Isle-en-Dodon	73,0%	15,7%	11%
Montréjeau	72,0%	4,3%	24%
Saint-Gaudens	80,7%	3,1%	16%

Source : INSEE, Recensement 2016

Taux de croissance annuel moyen des parcs de logements

Communes	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Aurignac	1,0%	1,1%	3,2%	-1,9%
Boulogne-sur-Gesse	1,2%	1,0%	-9,9%	14,9%
L'Isle-en-Dodon	1,0%	-1,1%	9,2%	7,4%
Montréjeau	1,0%	1,0%	6,2%	0,0%
Saint-Gaudens	0,3%	-0,1%	3,7%	1,7%

Source : INSEE, Recensement 2016

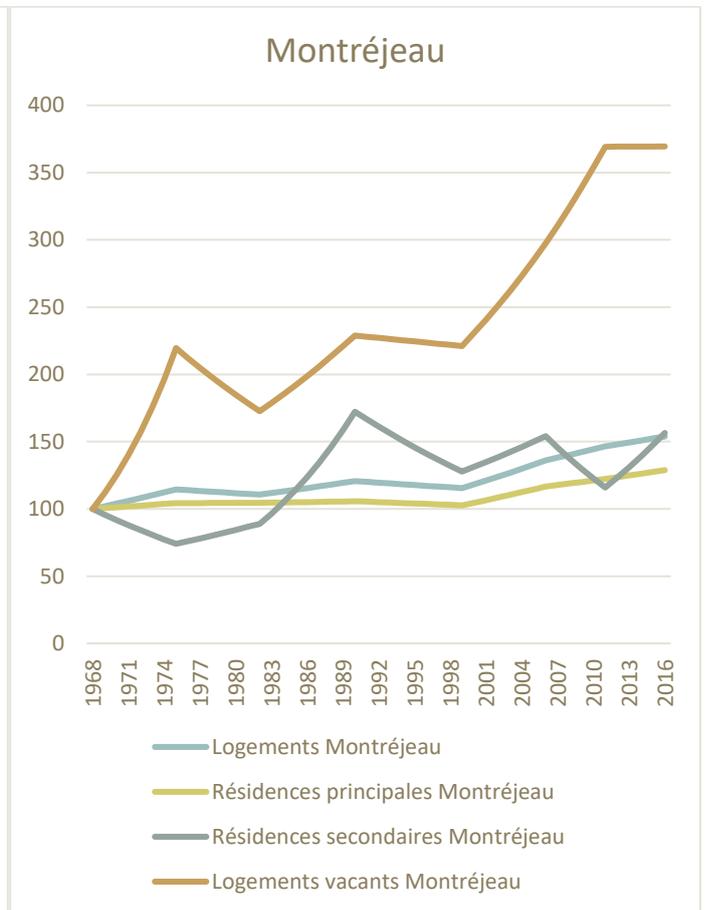
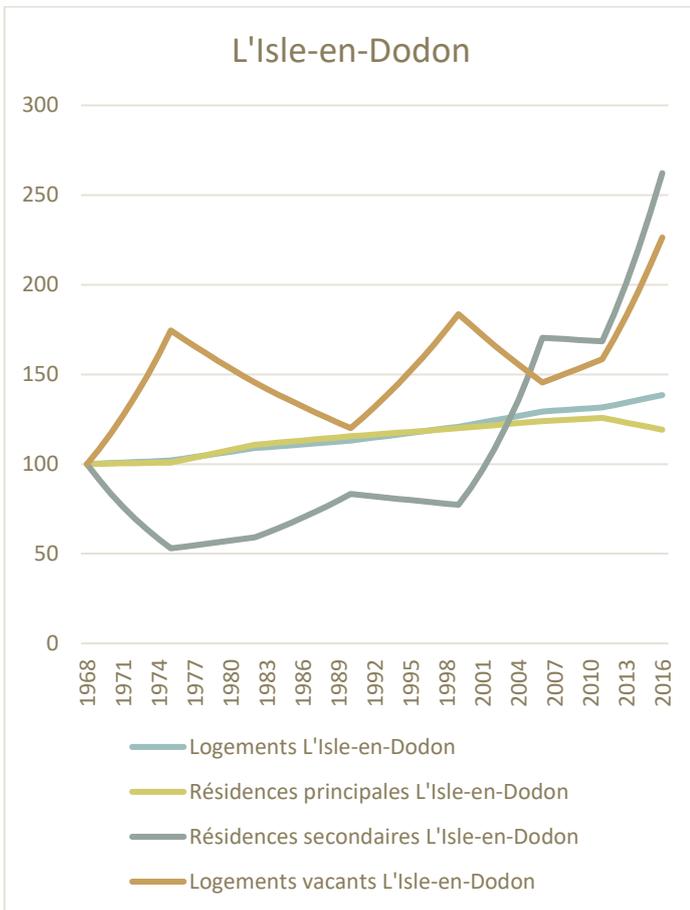
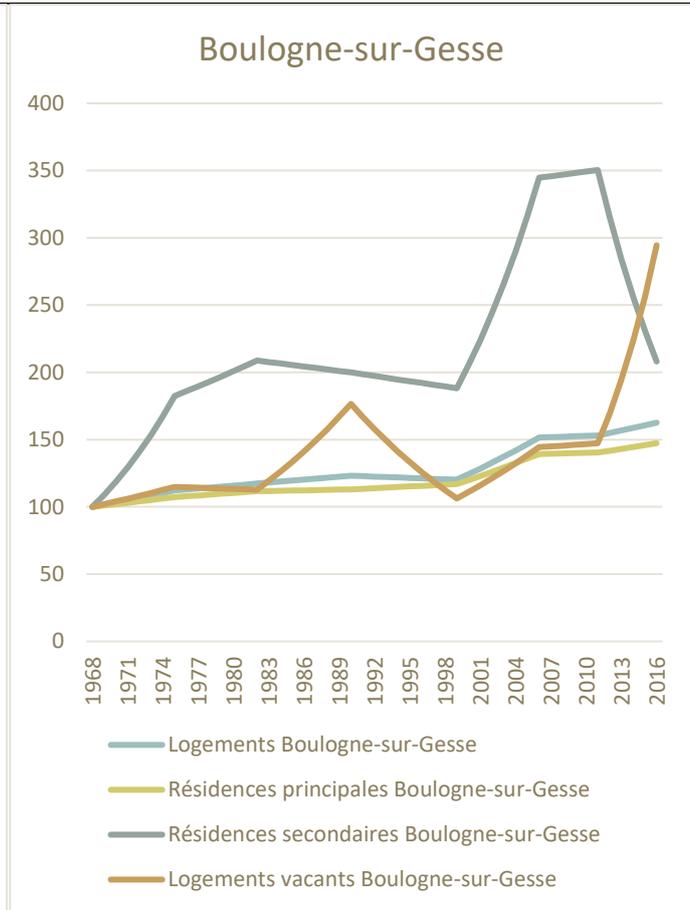
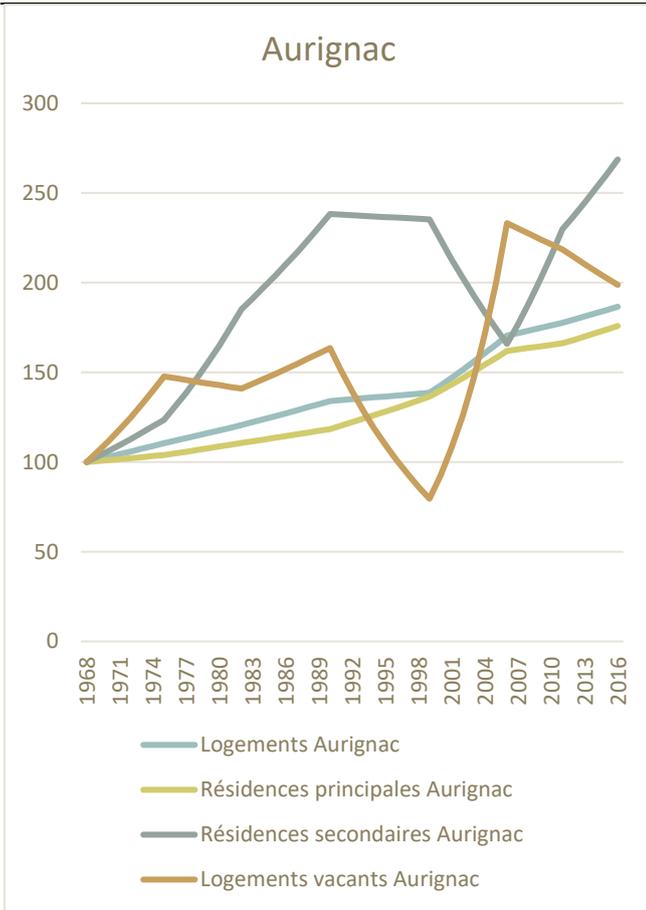
Dans les cinq bourgs centres, le nombre de logements augmente dans des proportions plus importantes que celui du nombre de ménages et produit le même phénomène, sauf à Aurignac où le nombre des logements vacants diminue de 9 unités. C'est, dans ce cas précis, l'augmentation du nombre des résidences secondaires qui permet quantitativement de faire baisser le nombre des logements vacants.

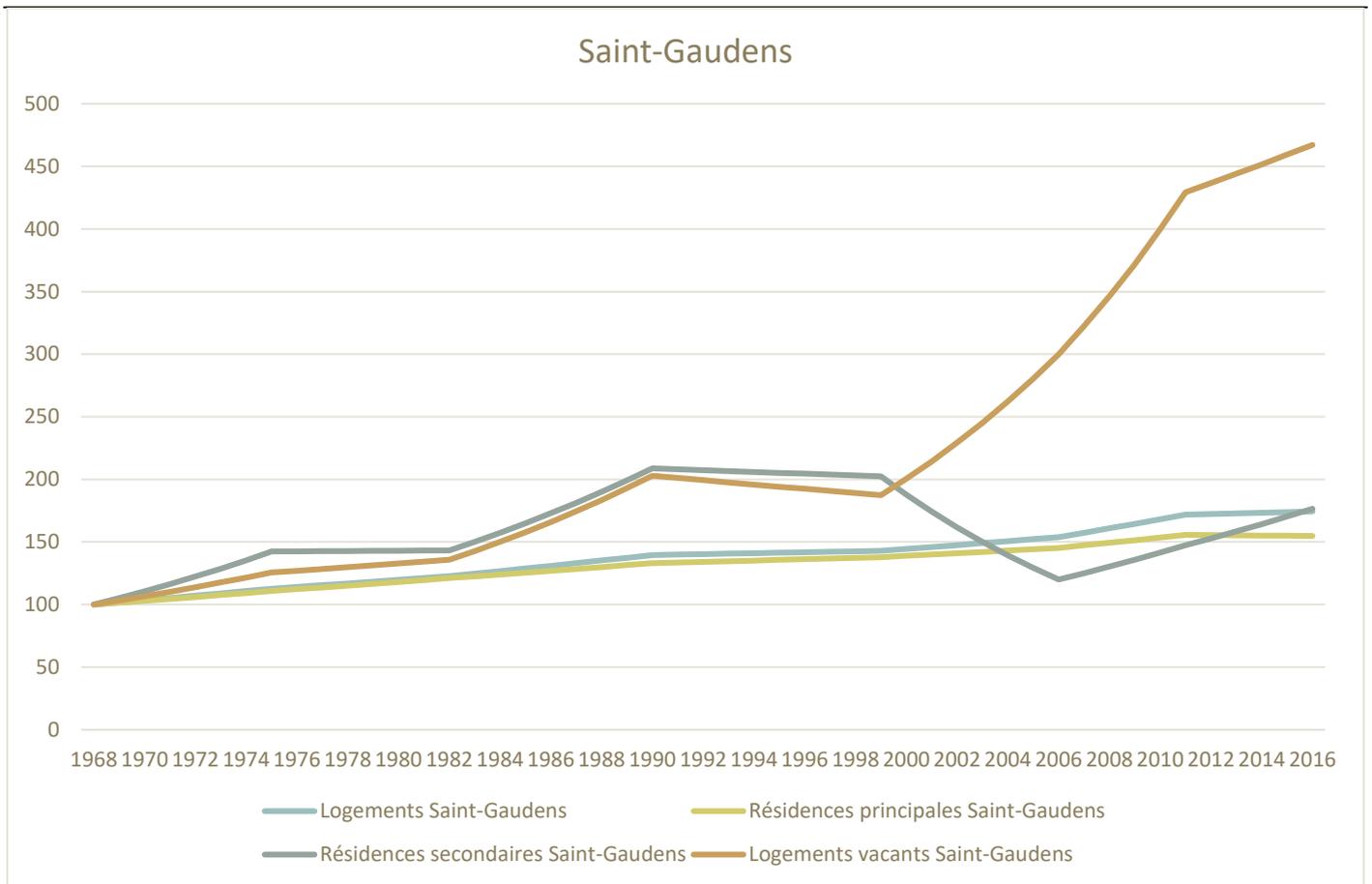
Au total, sur les cinq bourgs centres, ce sont 190 logements supplémentaires qui ont vu le jour entre 2011 et 2016.

A Saint-Gaudens, l'accroissement du nombre de logements vacants semble néanmoins se stabiliser : il n'augmente que de 93 unités à comparer au 1 149 recensés en 2016.

C'est également le cas à Montréjeau où le nombre de logements vacants est stable mais à un niveau très élevé (24% de l'ensemble des logements).

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC





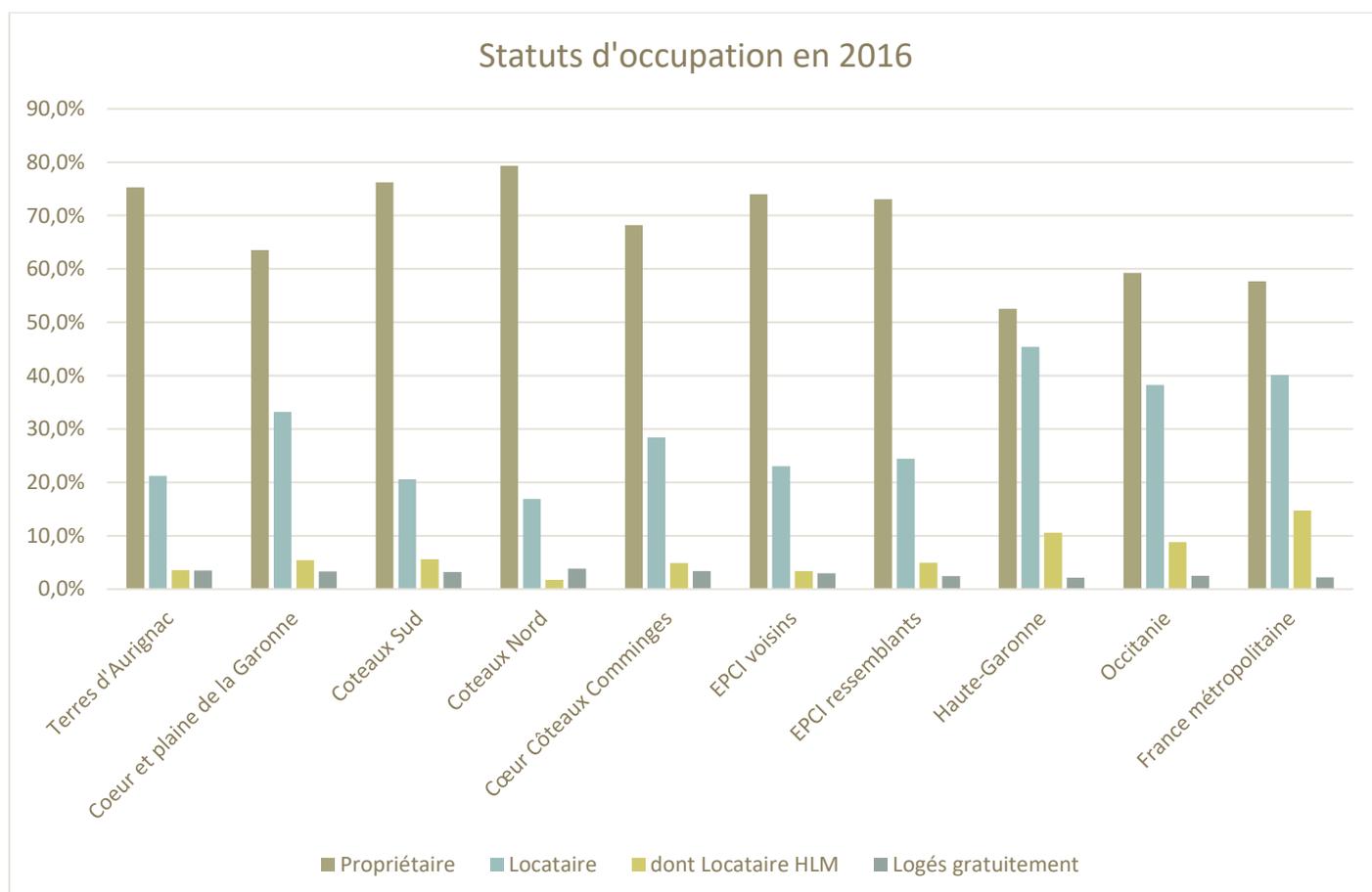
Le parc de résidences principales

Les statuts d'occupation

Cœur & Coteaux Comminges reste un territoire de propriétaires occupants, moins il est vrai que ses voisins, mais 10 points au-dessus de la moyenne nationale. Cœur et Plaine de la Garonne montre néanmoins un profil un peu différent avec un tiers de logements locatifs privés. Le parc de logements sociaux reste très modeste avec moins de 5% (au sens de l'INSEE).

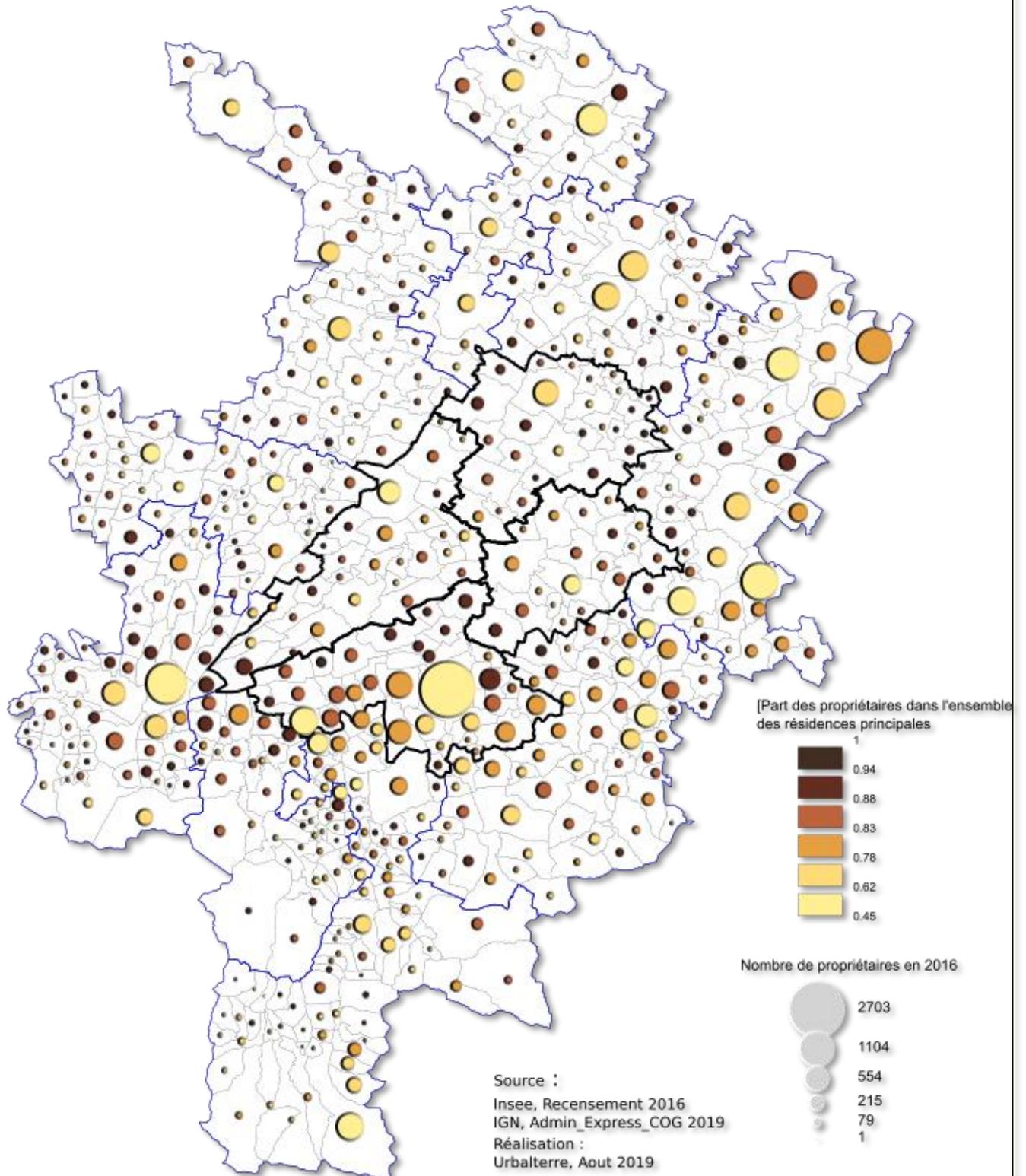
Territoires	Propriétaire	Locataire	Locataire HLM	Logés gratuitement
Terres d'Aurignac	75,3%	21,2%	3,6%	3,5%
Cœur et Plaine de la Garonne	63,5%	33,2%	5,4%	3,3%
Coteaux Sud	76,2%	20,6%	5,6%	3,2%
Coteaux Nord	79,3%	16,9%	1,7%	3,8%
Cœur Coteaux Comminges	68,2%	28,4%	4,9%	3,4%
EPCI voisins	74,0%	23,0%	3,3%	3,0%
EPCI ressemblants	73,1%	24,5%	4,9%	2,4%
Haute-Garonne	52,5%	45,4%	10,5%	2,1%
Occitanie	59,2%	38,2%	8,8%	2,5%
France métropolitaine	57,7%	40,1%	14,7%	2,2%

Source : INSEE, Recensement de la population 2016





Elaboration du Programme Local de l'Habitat Nombre et part des propriétaires occupants en 2016



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

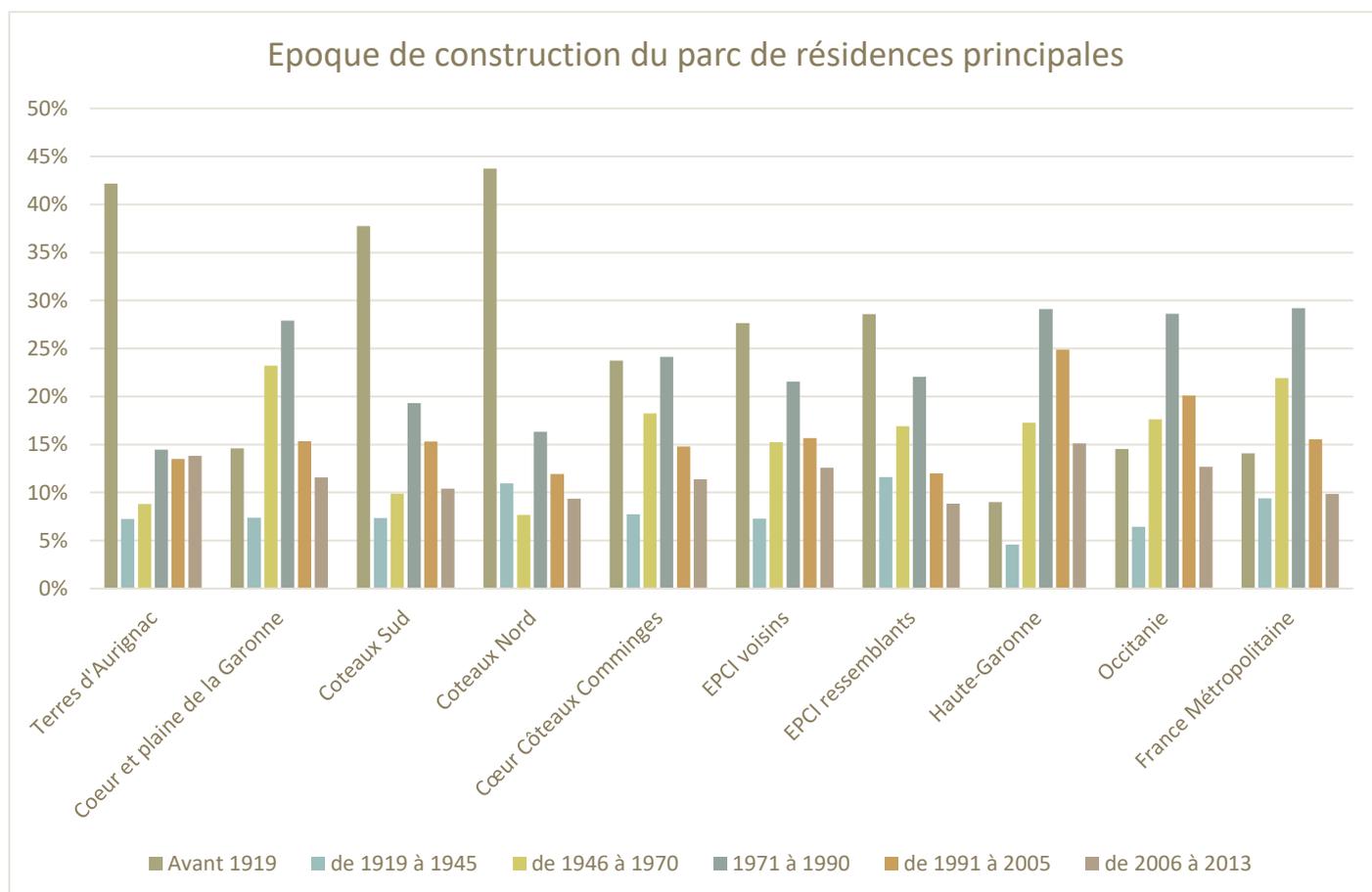
Epoque de construction du parc de résidences principales

La part des résidences principales anciennes est particulièrement importante : près d'une sur quatre a été construite avant 1919, et près d'une sur trois, avant 1945. Ces taux sont particulièrement forts dans les bassins Coteaux Sud et Nord ainsi que dans le bassin des Terres d'Aurignac où c'est près d'une résidence principale sur deux qui a été construite avant 1945.

Ce constat n'est cependant pas vrai pour Cœur et Plaine de la Garonne qui affiche des proportions très proches des valeurs nationales.

	Avant 1919	de 1919 à 1945	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	de 2006 à 2013
Terres d'Aurignac	42%	7%	9%	14%	14%	14%
Cœur et plaine de la Garonne	15%	7%	23%	28%	15%	12%
Coteaux Sud	38%	7%	10%	19%	15%	10%
Coteaux Nord	44%	11%	8%	16%	12%	9%
Cœur Coteaux Comminges	24%	8%	18%	24%	15%	11%
EPCI voisins	28%	7%	15%	22%	16%	13%
EPCI ressemblants	29%	12%	17%	22%	12%	9%
Haute-Garonne	9%	5%	17%	29%	25%	15%
Occitanie	15%	6%	18%	29%	20%	13%
France Métropolitaine	14%	9%	22%	29%	16%	10%

Source : INSEE, Recensement de la population 2016



Le parc de résidences principales de qualité médiocre

Selon la source FILOCOM, 698 résidences principales (3,4% du parc) sont considérées par les services fiscaux comme de médiocre qualité ou de très médiocre qualité.

Ce taux est équivalent à celui observé à l'échelle régionale (3,8%) mais très supérieur à celui de la Haute-Garonne (0,8%).

Résidences principales de catégories 7 et 8	Nombre en 2015	Part des RP (%)	Région (%)
RP privées de catégorie 7 et 8	698	3,4%	3,8%
dont ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté	254	Part des RP cc 7 et 8	
		36,4%	36,8%

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL - KOALHA

Pour plus d'un tiers, ces logements sont occupés par des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté et qui ne peuvent se lancer dans des travaux d'amélioration sans aides.

Ce taux est équivalent à celui de la région (36,8%) et supérieur à celui du département (28,4%).

Dans les bourgs centres

	Nombre en 2015	Part des RP (%)
Aurignac	NC	NC
Boulogne-sur-Gesse	18	2,5%
L'Isle-en-Dodon	22	2,6%
Montréjeau	39	2,8%
Saint-Gaudens	66	1,1%

Source : FILOCOM DGFIP MEDDTL - KOALHA

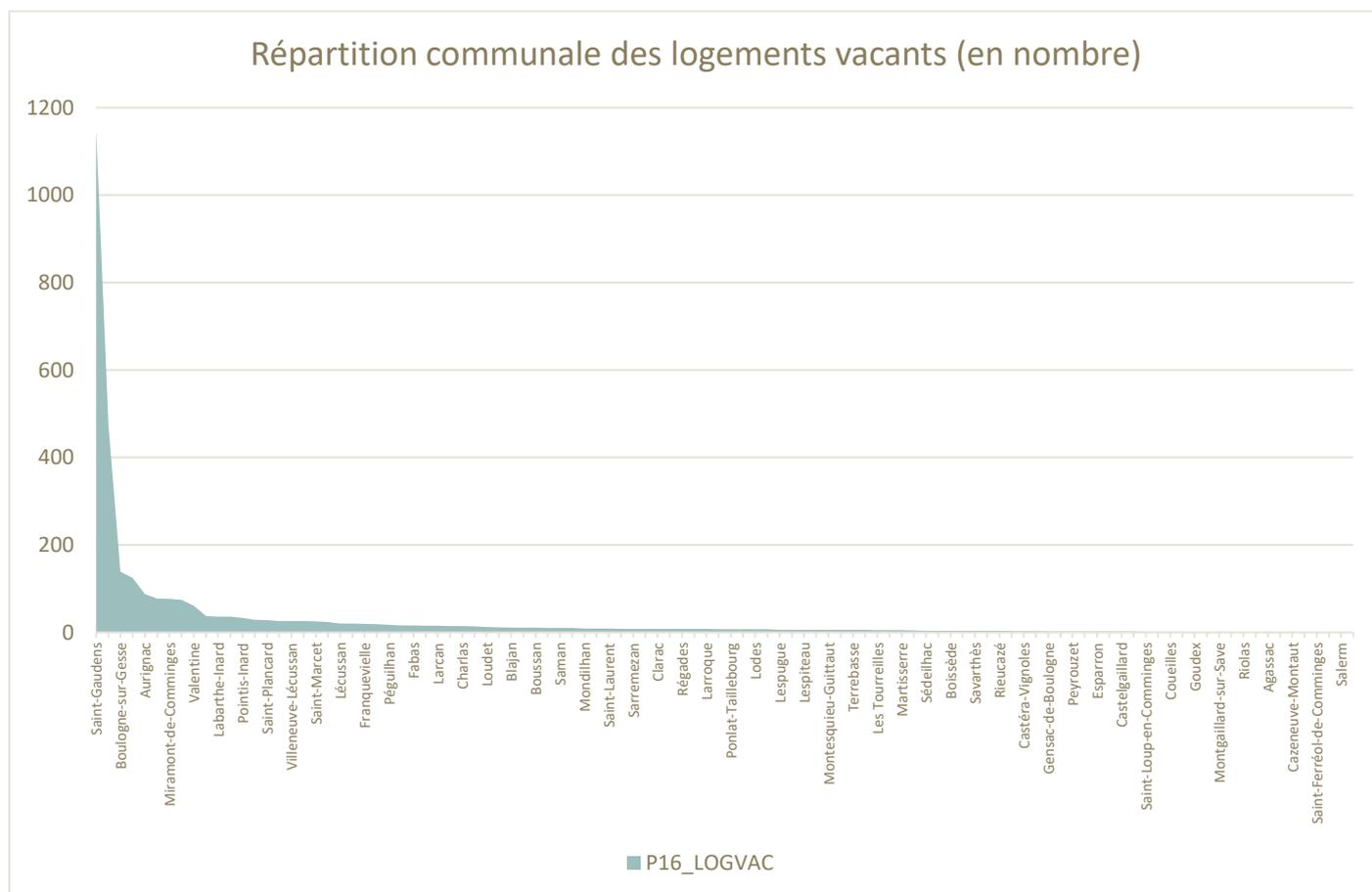
Le nombre de ces résidences principales de mauvaise qualité, mesuré par des sources fiscales, semble très inférieurs à ce qui est habituellement admis à l'échelle des communes.

Il peut signifier que les logements de mauvaise qualité ne sont que très minoritairement occupés (ce que le chiffre de la vacance tend à confirmer) ou très faiblement déclarés comme occupés.

Le parc de logements vacants

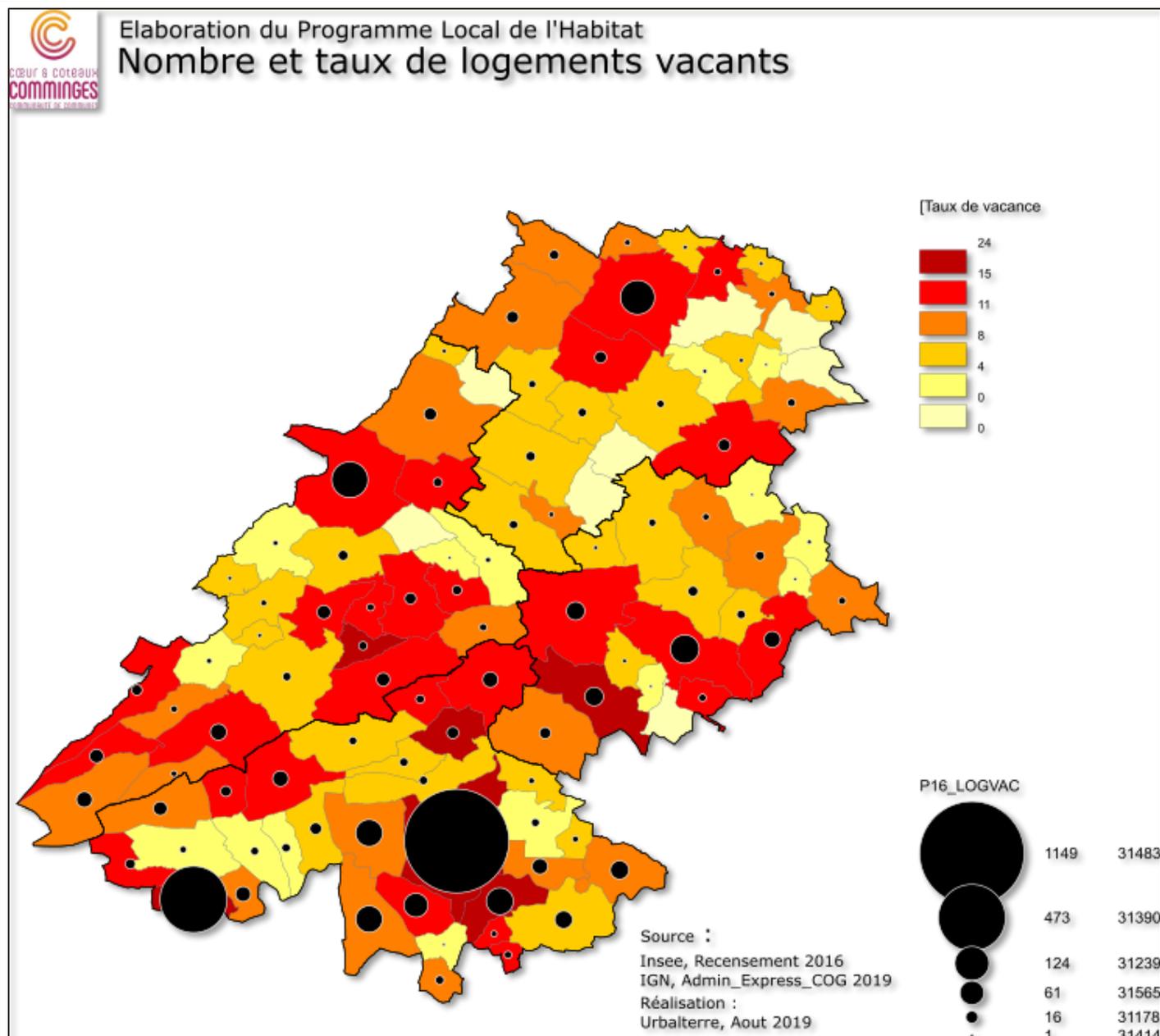
Il représente un parc de 3 136 logements au total soit 12,2% du parc total de logements de la communauté.

Plus de la moitié de ces logements vacants sont concentrés dans deux communes seulement : Saint-Gaudens et Montréjeau et 80% dans 17 communes. La commune de Saint-Gaudens en concentre à elle seule 37% quand elle ne concentre que 27% de l'ensemble des logements. Le parc des logements vacants de Montréjeau représente quant à lui 15% des logements vacants de la communauté alors que la commune ne représente que 8% du nombre total de logements.



Cependant l'approche en volume reste insuffisante. De nombreuses petites communes sont confrontées à des problèmes équivalents.

- 6 communes affichent des taux de vacance supérieurs à 15% (dont Saint-Gaudens et Montréjeau). Ces 6 communes représentent cependant 38,5% des logements de la communauté et 56% des logements vacants.
- 33 communes affichent des taux de vacance supérieurs compris entre 10 et 14%. Elles représentent 29 % des logements et 28% des logements vacants.
- 15 communes affichent des taux compris entre 8 et 9% (taux supérieurs aux « normes » généralement admises) : elles représentent 12% des logements de la communauté et 8% des logements vacants.



Composition du parc de logements vacants à l'échelle communautaire

Nombre de logements vacants par année de construction et taille du logement

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Après 2011	Total
Moins de 30 m ²	20	8	12	20	6	29	2	97
De 30 à moins de 40 m ²	32	28	53	43	22	9		189
De 40 à moins de 60 m ²	181	90	372	114	33	26	10	826
De 60 à moins de 80 m ²	197	64	192	44	104	25	9	636
De 80 à moins de 100 m ²	169	85	133	117	63	12	14	592
De 100 à moins de 120 m ²	134	60	76	52	9	11	18	361
120 m ² ou plus	190	62	78	46	30	17	13	435
Total	924	396	916	437	267	130	67	3136

Source INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Urbaltherre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

A l'échelle communautaire on trouve des logements vacants dans tous types de parc.

Ils sont cependant les plus nombreux dans le parc de maisons individuelles qu'elles soient sous forme de maison isolée (non mitoyenne) ou de maison de ville (mitoyenne). Ces deux catégories représentent près de 70% des logements. Ce sont également les types de logements les plus représentés sur le territoire.

En termes de taux de vacance ce sont les logements situés en immeuble collectif (plus de 2 logements) qui sont les plus exposés : près d'un quart d'entre eux sont vacants contre 7,5% dans les maisons isolées et 18% dans les maisons de ville.

Ils sont en nombre, majoritairement situés dans des bâtiments construits avant 1919 et dans des bâtiments construits entre 1946 et 1970 (parcs également les plus représentés de la communauté).

C'est néanmoins le parc construit entre 1946 et 1970 qui semble le plus exposé avec un taux de vacance de 18,7%, à peine supérieur à celui du parc construit entre 1919 et 1945 (17,7%).

Le parc le plus ancien (construit avant 1919) présente des taux de vacance à peine plus élevés que la moyenne communautaire avec 13,7%.

Les stocks de logements vacants en 2016 par période de construction et type de logement

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	4		2	1	1			8
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	111	114	400	153	93	71	3	944
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	460	108	255	204	91	35	54	1207
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	346	173	259	78	81	24	9	970
Construction provisoire	3			1	2			6
Total	924	396	916	437	267	130	67	3136

Source : Insee, Recensement 2016, FD_LOGEMT_2016

L'exposition des parcs à la vacance (taux de logements vacants) par période de construction et type de logement

LIB_MOD	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	40,7%	0,0%	23,0%	0,8%	10,1%	0,0%	0,0%	4,8%
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	26,6%	28,2%	31,3%	17,6%	15,3%	17,2%	10,7%	23,5%
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	10,4%	9,2%	9,8%	5,2%	4,4%	2,8%	8,5%	7,5%
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	18,6%	26,9%	25,2%	11,5%	11,4%	6,1%	10,2%	18,0%
Construction provisoire	13,5%	0,0%	0,0%	14,5%	6,7%	0,0%	0,0%	7,1%
Total	13,7%	17,7%	18,7%	7,8%	7,8%	6,2%	8,7%	12,2%

Source : Insee, Recensement 2016, FD_LOGEMT_2016

Les types de constructions semblent plus discriminants que l'époque de construction : le taux de vacance varie de 1 à 3 selon le type de construction et de 1 à 2 seulement pour l'époque de construction.

Le stock de logements vacants par surface et époque de construction

Vacants	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Après 2011	Total
Moins de 30 m ²	20	8	12	20	6	29	2	97
De 30 à moins de 40 m ²	32	28	53	43	22	9		189
De 40 à moins de 60 m ²	181	90	372	114	33	26	10	826
De 60 à moins de 80 m ²	197	64	192	44	104	25	9	636
De 80 à moins de 100 m ²	169	85	133	117	63	12	14	592
De 100 à moins de 120 m ²	134	60	76	52	9	11	18	361
120 m ² ou plus	190	62	78	46	30	17	13	435
	924	396	916	437	267	130	67	3136

Source : Insee, Recensement 2016, FD_LOGEMT_2016

Un autre « gisement » important semble se situer sur des logements compris entre 40 et 60 m² et singulièrement dans le parc construit entre 1946 et 1970.

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2011	Après 2011	Total
Moins de 30 m ²	24,4%	12,7%	12,6%	21,5%	7,6%	56,3%	28,7%	20,5%
De 30 à moins de 40 m ²	18,6%	27,1%	27,0%	23,5%	12,5%	7,5%	0,0%	19,3%
De 40 à moins de 60 m ²	32,8%	31,1%	46,9%	25,6%	8,6%	11,5%	19,6%	30,2%
De 60 à moins de 80 m ²	20,9%	16,4%	18,6%	6,0%	20,1%	9,5%	12,9%	16,1%
De 80 à moins de 100 m ²	13,2%	18,6%	10,5%	7,3%	8,1%	2,9%	9,4%	9,9%
De 100 à moins de 120 m ²	10,1%	13,8%	10,3%	3,9%	1,4%	2,6%	11,5%	7,1%
120 m ² ou plus	8,0%	12,2%	10,0%	3,8%	3,7%	2,9%	4,1%	6,6%
Total	13,7%	17,7%	18,7%	7,8%	7,8%	6,2%	8,7%	12,2%

Source : Insee, Recensement 2016, FD_LOGEMT_2016

C'est également sur cette catégorie de surface que l'on trouve les taux de vacance les plus élevés et la plus forte exposition des logements à la vacance.

Il faut noter les taux de vacance très élevés sur les petits logements (moins de 30 m²) construits entre 2006 et 2011. Il pourrait s'agir ici d'une partie des logements produits en défiscalisation dont les surfaces minimalistes ne correspondent en rien à la demande. Ce parc ne représente cependant qu'un très faible effectif (52 logements au total dont 29 vacants).

Les dynamiques de la vacance

Entre 2011 et 2016, des évolutions significatives semblent s'être produites dans la structure du parc de logements vacants.

L'évolution globale de l'ensemble des parcs a été de 939 logements supplémentaires. Les logements vacants ont progressé quant à eux de 300 unités soit près du tiers de la progression globale. Cependant, ils semblent, dans le même temps, avoir changé de nature :

- Ainsi, le nombre de logements vacants diminue dans le parc construit avant 1946 qui lui-même est en forte diminution (-522 logements dont -112 logements vacants)
- Il augmente fortement dans le parc construit entre 1946 et 1990 au sein d'un parc lui-même en évolution très significative (+ 641 logements dont +406 logements vacants)

L'ensemble des parcs semble soumis à de très fortes évolutions qui restent, finalement, sans effet sur la progression de la vacance.

- Le parc ancien (avant 1946) voit son nombre de logements diminuer assez fortement (démolitions, regroupements, changements d'affectation...) mais, même si le nombre de logements vacants baisse, il n'y diminue pas dans les mêmes proportions. La baisse du nombre des logements vacants sur ce fragment de parc est par ailleurs confirmée par les maires.
- Le parc « semi-récent » (1946-1990) évolue de façon inverse en voyant ses effectifs augmenter (divisions, changements d'affectation) mais le nombre des logements vacants y augmente encore plus significativement.

Evolution de l'ensemble des parcs de logements

LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	-4	-44	-3	-50
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	-463	92	-44	-415
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	-262	46	775	559
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	202	549	98	849
Construction provisoire	5	-3	-7	-4
Total	-522	641	820	939

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	-8	-2	-1	-11
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	-153	172	-31	-12
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	-28	92	29	93
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	74	144	6	223
Construction provisoire	3	1	2	6
Total	-112	406	6	300

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

La vacance et son évolution dans les bourgs centres

Aurignac

Le taux de vacance globale à Aurignac atteint 12,1% soit un taux très proche du taux communautaire. Le nombre des logements vacants diminue entre 2011 et 2016 de 9 unités.

Nombre et taux de logements vacants en 2016

Total logements								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation					6			6
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	10	11	7	24	22	48	1	123
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	42	25	33	63	36	16	6	228
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	112	66	67	43	46	24	4	364
Construction provisoire					3			3
Total	164	102	107	136	107	88	11	724

Total vacants							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus		6		14	2	8	29
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	10	4	3		2		18
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	10	12	9	3	4	3	40
Total	19	21	12	17	8	11	87

Taux de vacance							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus			53,60		57,40	8,78	16,14
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	23,25	15,76	8,83		5,38		23,72
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	8,70	17,58	13,02	6,76	8,40	12,09	10,95
Total	11,88	20,99	10,88	12,12	7,23	12,10	12,08

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les logements vacants restent concentrés dans le parc ancien construit avant 1946. Le taux de vacance dans ce parc atteint néanmoins 21% dans le parc construit entre 1919 et 1945 quand il se tient sous la moyenne communale dans le parc le plus ancien (avant 1919).

Evolution de la vacance 2011-2016

LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	-22	11	10	-2
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	12	1	-2	10
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	7	-10	-14	-17
Total	-3	1	-7	-9

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

Les évolutions restent contrastées : le nombre de logements vacants diminue assez nettement (-22 unités) dans le parc collectif ancien et les maisons de villes semi récentes, quand il augmente significativement sur les maisons isolées anciennes.

Boulogne-sur-Gesse

Le taux de vacance à Boulogne-sur-Gesse atteint 14,5% soit 2,2 points de plus que la moyenne communautaire.

Le nombre de logements vacants évolue plus rapidement que le nombre total des logements (+57 logements, +70 logements vacants).

Nombre et taux de logements vacants en 2016

Total logements								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation			3		2	5		10
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	24	6	41	30	6	9	5	122
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	57	24	60	123	55	23	14	356
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	174	73	54	57	55	37	5	454
Construction provisoire	5				7	2		14
Total	261	103	158	209	125	76	24	956

Total vacants								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	8	1	19	4		1	2	35
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	3	8	4	9	1	1	3	29
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	31	24	7	1	4	4	2	74
Total	42	33	30	14	5	6	7	138

Taux de vacance								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	33,02	16,60	46,30	13,56		10,86	39,60	28,88
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	5,27	33,44	6,78	7,40	1,85	4,43	21,67	8,24
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	18,05	33,17	13,12	1,78	7,41	10,95	40,42	16,26
Total	16,28	32,26	19,18	6,76	4,05	7,96	29,36	14,48

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les plus grands nombres de logements vacants sont enregistrés sur les maisons de villes anciennes construites avant 1946 ainsi que sur les appartements construits entre 1946 et 1970. Les taux de vacances atteignent même 46,3% dans ce dernier type de parc et plus de 33% sur les maisons construites entre 1919 et 1945.

Evolution de la vacance 2011-2016

Total vacants				
LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	2	15	3	20
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	5	6	0	11
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	29	1	9	39
Total	36	22	12	70

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

Le nombre de logements vacants augmente dans tous les parcs et de façon beaucoup plus significative dans le parc des maisons de villes anciennes. Il faut noter également sa progression importante dans le parc collectif semi récent.

L'Isle-en-Dodon

Le taux de vacance à l'Isle-en-Dodon atteint 11,8 % soit un taux inférieur à celui de la moyenne communautaire. Le nombre des logements vacants augmente cependant à un rythme plus rapide que l'ensemble des logements (+ 50 logements, + 37 logements vacants).

Nombre et taux de logements vacants en 2016

Total logements								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation					4	1		5
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	32	2	7	11	8			63
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	108	90	98	185	64	21	10	584
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	195	94	47	58	19	6	11	448
Construction provisoire		1	1			2		4
Total	335	188	153	259	92	29	21	1 104

Total vacants							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	7- Après 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	13			4			17
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	9	9	10	13	3	1	46
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	28	17	5	5	2	4	62
Total	51	26	15	22	5	5	124

Taux de vacance							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	7- Après 2011	Total
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	41,22			36,14			27,41
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	8,43		10,07	10,38	7,10	4,78	10,20
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	14,51		18,31	10,68	8,69	10,51	36,36
Total	15,10	14,03	9,91	8,60	5,50	24,04	11,28

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

En nombre, les logements vacants se trouvent dans le parc ancien et principalement dans les maisons de ville. Les logements collectifs anciens en présentent également un nombre important. Ce sont eux qui affichent le taux de vacance le plus élevé avec 41,2%.

Le taux élevé de vacance dans les immeubles collectifs construits entre 1971 et 1990 ne semble pas significatif : Il concerne 4 logements sur un parc qui en compte 11 au total.

Evolution de la vacance 2011-2016

Total vacants				
LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation			-1	-1
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	11	4		15
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	5	7	-2	11
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	8	2	3	13
Total	24	12	1	37

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

Le parc de logements vacants évolue de façon indifférenciée quel que soit le type de construction. Il augmente en revanche de façon très significative dans le parc ancien construit avant 1919 et particulièrement dans les logements collectifs et les maisons de ville.

Montréal

NB : Les différentes séries statistiques publiées par l'INSEE semblent contradictoires en ce qui concerne l'année 2011. Ces contradictions limitent la portée des interprétations qui peuvent être faites des évolutions 2011 – 2016. Nous commentons ici la source la plus détaillée (FD_LOGEMT_2011).

Montréal comptabilise 473 logements vacants soit 23,8% de l'ensemble de son parc. C'est le taux le plus élevé de la communauté de communes. Toutefois, le nombre de logements vacants diminue de 40 unités soit -8,5% tandis que le parc total de logements augmente légèrement (+ 15 logements).

Nombre et taux de logements vacants en 2016

Total logements								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	1		1	1	10			13
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	122	48	154	56	94	88		563
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	71	22	198	224	84	23	8	637
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	171	81	227	78	128	23	77	771
Construction provisoire			1		1			3
Total	365	153	580	369	306	188	10	1 987

Total vacants							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	1		1				2
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	40	19	67	9	19	16	169
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	8	2	26	22	5		62
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	61	24	114	16	12	5	236
Total	110	45	208	47	36	22	473

Taux de vacance							
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	100,00			100,00			16,30
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	32,45		38,51	43,44	15,70	19,92	18,64
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	10,88		10,10	13,51	9,81	6,56	10,34
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	35,92		29,89	50,17	21,04	9,44	7,11
Total	30,10	29,41	35,91	12,78	11,82	11,66	23,79

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

En volume, les logements vacants sont très concentrés sur deux époques de constructions : avant 1919 et entre 1946 et 1970 et sur deux types de construction les immeubles collectifs et les maisons de ville.

Les taux sont cependant élevés sur la quasi-totalité des logements construits avant 1970 même si la vacance semble moins concerner les maisons isolées (+ de 10% de vacance tout de même).

Evolution de la vacance 2011-2016

Total vacants				
LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3 : Après 1991	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	-2	1		-1
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	-6	-28	20	-14
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	-49	10	-2	-41
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	-35	66	-14	16
Total	-92	49	4	-40

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

Le nombre des logements vacants à Montréjeau semble diminuer (sous réserve des contradictions de sources). Il diminue assez nettement sur le parc construit avant 1946 au sein d'un parc de logements qui diminue lui-même assez fortement (-144 logements et -92 logements vacants). Il connaît une tendance inverse sur le parc construit entre 1946 et 1990 où le nombre total de logements augmente (+146 unités) ainsi que le nombre de logements vacants (+49 unités).

Pour mémoire les sources moins détaillées (INSEE, base-cc-série-historique ou base-cc-logement) utilisées notamment dans les « guides communaux » donnent des résultats différents :

- Nombre des logements vacants en 2016 : 473,
- Nombre de logements vacants en 2011 : 473,
- Evolution 2011 – 2016 du nombre des logements vacants : 0.

Saint-Gaudens

Saint-Gaudens comptabilise 1 149 logements vacants en 2016. Ils représentent 37% des logements vacants de la communauté et un taux de vacance de 16,2 %. Entre 2011 et 2016, ce parc a continué à augmenter mais en proportion nettement plus faible : +95 unités. Cette progression correspond quasiment à la progression totale du parc : +98 logements.

Nombre et taux de logements vacants en 2016

Total logements								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	1		4	111	5			122
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	97	295	1 021	712	410	258	3	2 801
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	239	208	1 131	721	267	148	26	2 754
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	174	118	399	286	260	172		1 416
Total	511	621	2 554	1 830	942	578	29	7 092

Total vacants								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation				1				1
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	17	78	308	121	67	45		636
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	16	15	111	65	32	6	10	258
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	49	43	72	37	46	7		254
Total	82	137	491	224	145	59	10	1 149

Taux de vacance								
LIB_MOD	1- Avant 1919	2- De 1919 à 1945	3- De 1946 à 1970	4- De 1971 à 1990	5- De 1991 à 2005	6- De 2006 à 2011	7- Après 2011	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation					0,90			0,82
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	17,32	26,42	30,13	16,94	16,37	17,54		22,70
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	6,79	7,44	9,86	9,09	12,00	4,31	39,66	9,39
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	27,94	36,63	18,04	12,92	17,66	4,21		17,94
Total	15,98	22,02	19,22	12,25	15,40	10,19	35,53	16,20

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Saint-Gaudens dispose d'une structure de parc singulière au sein de la communauté. Les logements les plus anciens n'y sont pas les plus nombreux et la part des logements collectifs est beaucoup plus importante.

C'est logiquement dans les parcs les plus importants en nombre que se situent les gisements de logements vacants les plus significatifs : le parc construit entre 1946 et 1970 et dans le parc collectif.

Analysée en taux, c'est la quasi-totalité des parcs qui semble concernée par une vacance importante à l'exception notable des maisons isolées qui représentent en volume le deuxième parc de la communauté.

Ce sont les maisons de villes construites entre 1919 et 1946 qui présentent les plus forts taux de vacance (36,6 % sur un effectif il est vrai relativement limité).

Evolution de la vacance 2011-2016

Total vacants				
LIB_MOD	1 : Avant 1946	2 : De 1946 à 1990	3: Après 1991	Total
Bâtiment à usage autre qu'habitation	-9	-3	-2	-14
Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	-144	174	-67	-36
Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé	-28	61	20	52
Bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon	17	58	18	93
Total	-165	290	-31	95

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2011 et FD_LOGEMT_2016

Le nombre des logements vacants diminue assez nettement dans le parc construit avant 1945. L'ensemble de ce parc diminue néanmoins de près de 400 unités et pondère la diminution des logements vacants.

Il augmente cependant fortement dans le parc construit entre 1946 et 1990 et notamment sur le parc de logements collectifs.

Les logements vacants depuis plus d'un

NB : Le nombre des logements vacants depuis plus d'un an est évalué à partir des données d'origine fiscale dites FILOCOM pour l'année 2015. Il s'agit donc d'une source différente de celles commentées dans ce diagnostic dans les chapitres précédents. Leurs résultats ne peuvent pas être directement comparés.

	Nombre de logements vacants depuis plus d'un an en 2015	Taux de vacance de plus d'un an	Evolution 2011 - 2015 du taux de vacance depuis plus d'un an	Part des logements vacants
Terres d'Aurignac	264	10,0%	22,63%	75,6%
Cœur et Plaine de la Garonne	1854	10,7%	14,24%	69,8%
Coteaux Nord	420	13,1%	15,00%	80,3%
Coteaux Sud	422	11,0%	19,16%	77,3%
Cœur & Coteaux Comminges	2960	11,0%	15,76%	72,6%
Aurignac	81	10,7%	30,16%	65,9%
Boulogne-sur-Gesse	128	13,0%	31,60%	71,5%
L'Isle-en-Dodon	176	14,6%	22,4%	73,6%
Montréjeau	445	20,8%	19,09%	79,5%
Saint-Gaudens	859	11,0%	7,78%	61,6%
Haute-Garonne	26111	4,0%	-1,30%	41,3%
Occitanie	200114	5,7%	1,40%	56,6%

Source: FILOCOM DGFIP MEDDTL- KOALHA

En Cœur & Coteaux Comminges, 73% des logements vacants sont inoccupés depuis plus d'un an. Ce taux atteint 80% en Coteaux Nord et dans la commune de Montréjeau, quand ils ne sont que 41,3% en Haute-Garonne et 56,6% en Occitanie.

Leur nombre est en augmentation forte entre 2011 et 2015 : (+16% à l'échelle communautaire) et particulièrement dans les bourgs centres à l'exception de Saint-Gaudens.

Ils correspondent à des logements « hors marché » dont la probabilité qu'ils soient réinvestis diminue avec le temps.

La plupart de ces logements ne sont par ailleurs plus proposés, ni à la location (dans les circuits officiels au moins), ni même à la vente. L'espoir de rentabilité qu'ils pourraient dégager ne justifie vraisemblablement pas les investissements importants qu'une remise en état nécessiterait. Les logements sont vides et continuent à se dégrader et à perdre de la valeur.

Le parc locatif social des bailleurs sociaux en 2018

LIBBAS	Nombre de logements du parc locatif social	Pour 1 000 habitants (2016)	Indice de concentration du parc social (50%) *	Indice de concentration de la population (50%) *
Terres d'Aurignac	67	15,4	0%	15,79
Cœur et plaine de la Garonne	859	30,2	0%	3,23%
Coteaux Sud	194	29,8	3,57%	14,29%
Coteaux Nord	66	13,5	0%	11,54%
Cœur Coteaux Comminges	1186	26,8	0,96	6,67
EPCI voisins (y.c. 5C)	2233	17,1	0,92%	8,69%
EPCI ressemblants	6743	20,5		
Haute-Garonne	86768	64,4	0%	1,70%
Occitanie	285205	49,1	0,29%	3,19%
France Métropolitaine	4 843 152	75,1	0,63%	14,97%

Source : SOeS, RPLS 2018

Les indices de concentration mesurent le nombre de communes rassemblant 50% du parc social sur un territoire donné. Plus cet indice se rapproche de 0, plus la concentration peut être considérée comme forte. Ainsi, pour le département de la Haute-Garonne, la seule commune de Toulouse rassemble plus de la moitié des logements sociaux du département. Le taux de concentration est donc égal à 0%.

En Cœur & Coteaux Comminges, 47% des logements sociaux se trouvent sur une seule commune (Saint-Gaudens). L'indice est égal à $(1/104=0,96)$.

L'indice est également calculé pour la population. L'écart entre les deux indices peut être significatif de déséquilibres territoriaux de l'offre en logement sociaux.

Cœur & Coteaux Comminges dispose de 1 186 logements locatifs sociaux, gérés par des bailleurs.

Ils sont répartis sur 26 communes mais près de la moitié (47,5%) sont situés sur la seule commune de Saint-Gaudens et 19,1% sur la commune de Montréjeau.

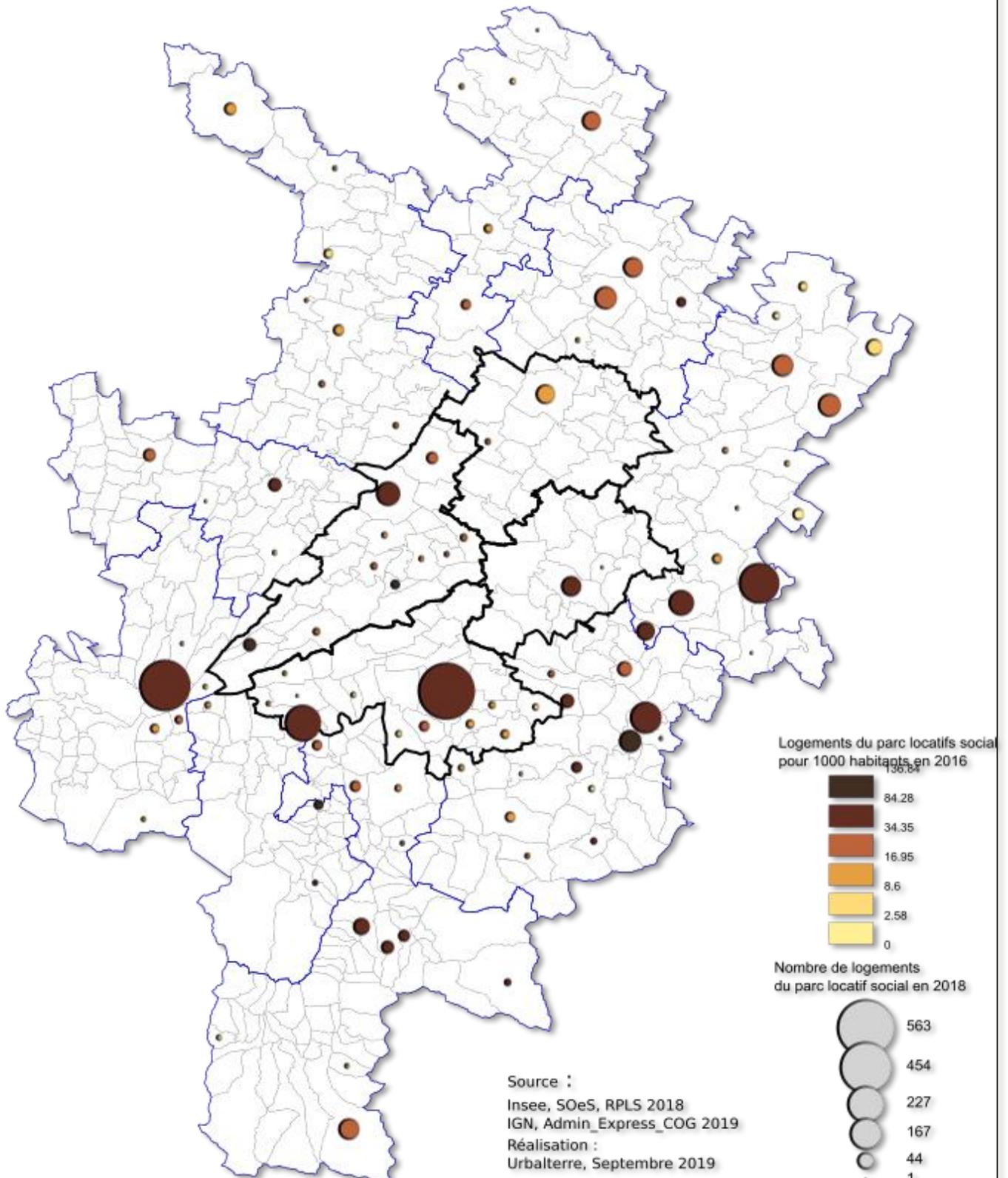
Ce parc n'a que très peu évolué depuis 2015 :

- 19 logements de moins à Aurignac,
- 13 logements de plus à l'Isle-en-Dodon,
- 1 logement de moins à Saint Gaudens.

Aucun nouveau projet n'est prévu pour les six prochaines années (cf. CUS).



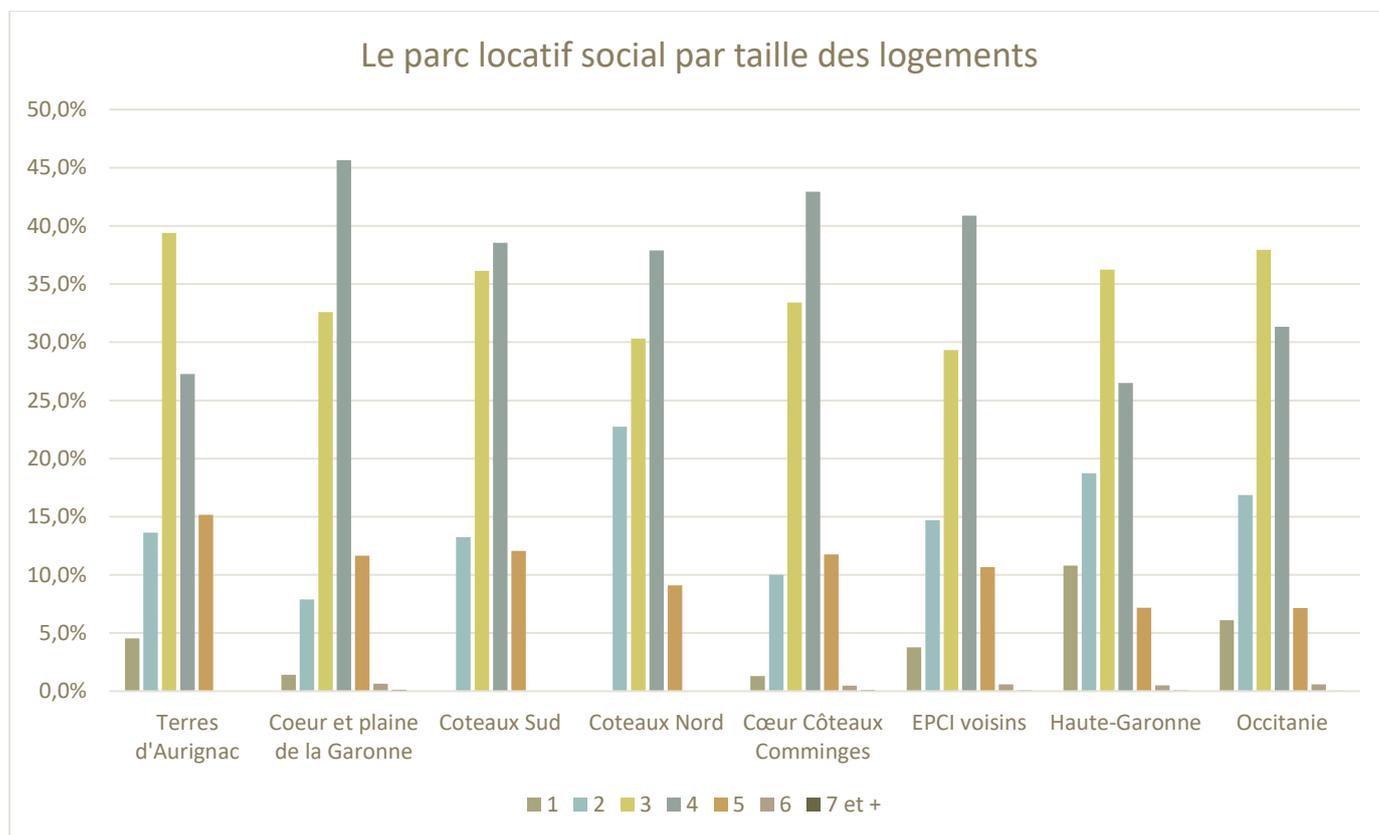
Elaboration du Programme Local de l'Habitat Nombre et taux (pour 1 000 habitants) de logements locatifs sociaux en 2018



Le parc locatif social des bailleurs par nombre de pièces

	1	2	3	4	5	6	7 et +
Terres d'Aurignac	4,5%	13,6%	39,4%	27,3%	15,2%	0,0%	0,0%
Cœur et Plaine de la Garonne	1,4%	7,9%	32,6%	45,7%	11,6%	0,6%	0,1%
Coteaux Sud	0,0%	13,3%	36,1%	38,6%	12,0%	0,0%	0,0%
Coteaux Nord	0,0%	22,7%	30,3%	37,9%	9,1%	0,0%	0,0%
Cœur & Coteaux Comminges	1,3%	10,0%	33,4%	43,0%	11,8%	0,5%	0,1%

Source : SOeS, RPLS 2018



Le parc de la communauté est composé de grands logements à vocation familiale. 55,4 % du parc sont des T4 ou plus et un tiers sont des T3. Les petits logements ne représentent que 11,3% du parc.

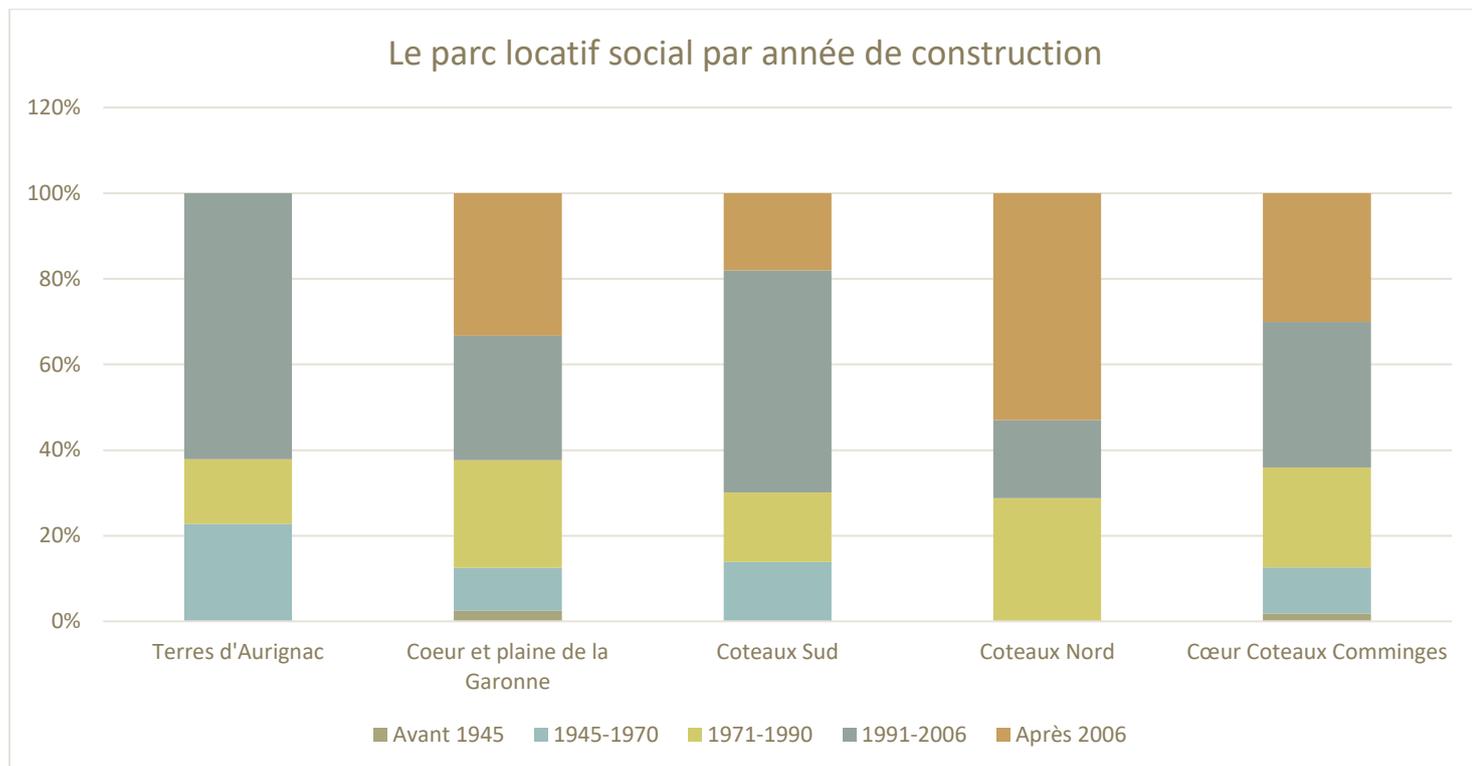
Les Terres d'Aurignac présentent un profil assez différent avec 57,5 % de logements de moins de 3 pièces.

57% sont des maisons individuelles.

Le parc locatif social des bailleurs par année de construction

	Avant 1945	1945-1970	1971-1990	1991-2006	Après 2006
Terres d'Aurignac	0%	23%	15%	62%	0%
Cœur et Plaine de la Garonne	2%	10%	25%	29%	33%
Coteaux Sud	0%	14%	16%	52%	18%
Coteaux Nord	0%	0%	29%	18%	53%
Cœur & Coteaux Comminges	2%	11%	23%	34%	30%

Source : SOeS, RPLS 2018



C'est un parc relativement récent dont 64% a été produit après 1991.

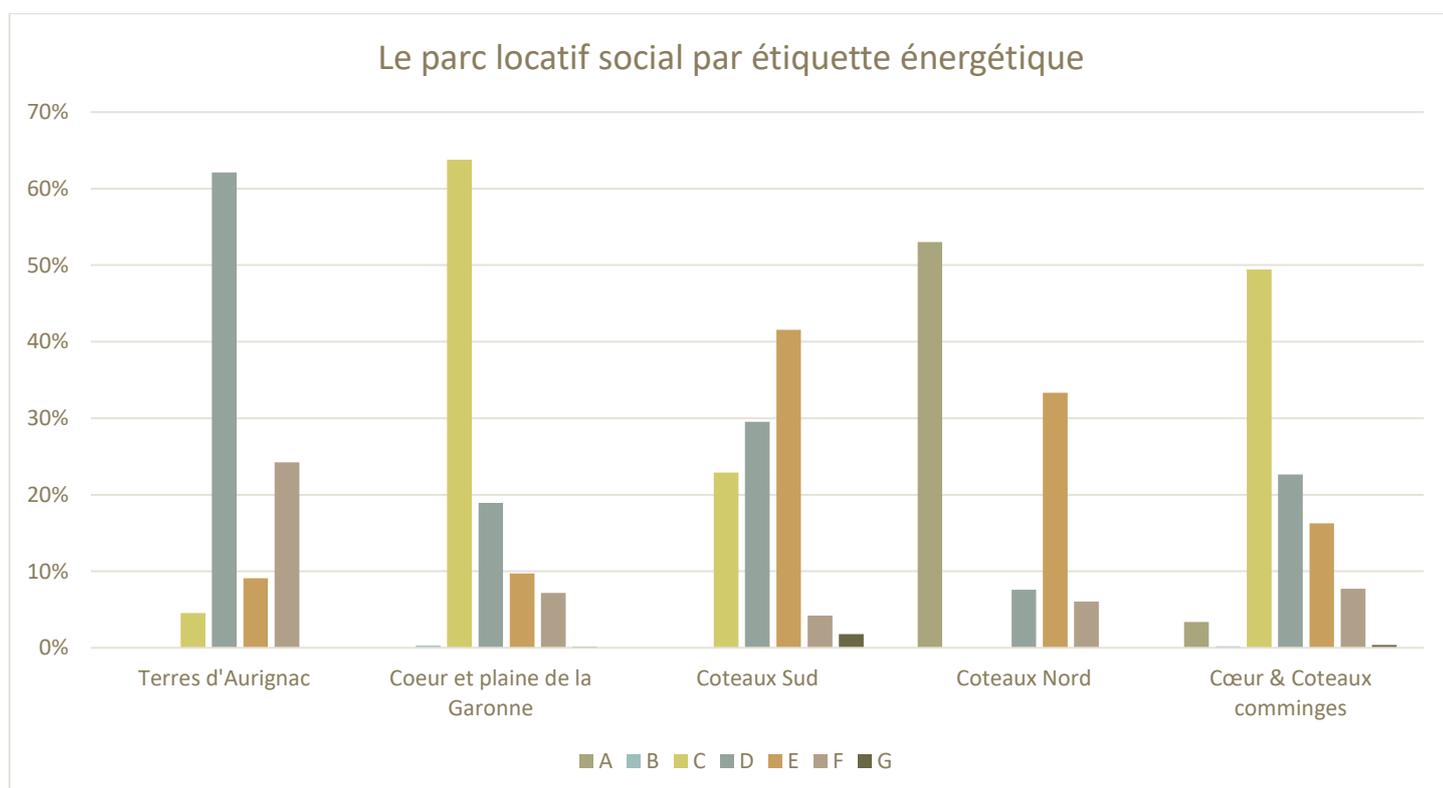
- Seuls 18 logements semblent avoir été produits en 2008 en acquisition amélioration dans un immeuble ancien (18 logements à Saint-Gaudens, au 7 avenue du Maréchal Leclerc).

Le parc locatif social par étiquette énergétique

NB : 148 logements ne sont pas renseignés. Les résultats suivants sont donc partiels.

	A	B	C	D	E	F	G
Terres d'Aurignac	0%	0%	5%	62%	9%	24%	0%
Cœur et Plaine de la Garonne	0%	0%	64%	19%	10%	7%	0%
Coteaux Sud	0%	0%	23%	30%	42%	4%	2%
Coteaux Nord	53%	0%	0%	8%	33%	6%	0%
Cœur & Coteaux Comminges	3%	0%	49%	23%	16%	8%	0%

Source : SOeS, RPLS 2018



253 logements locatifs sociaux ont une étiquette énergétique E, F ou G soit 24% des logements renseignés.

Repérage des logements locatifs sociaux en étiquette énergétique E, F ou G

LIBCOM	NOM VOIE	TYPE CONST	DPE ENERGIE	Nombre de logements
AURIGNAC	RESIDENCE LES HEREDOUS	Collectif	E	6
AURIGNAC	RUE DE LA MAIRIE	Collectif	F	7
AURIGNAC	RUE DU CAP D'ARMAS	Collectif	F	9
BLAJAN	RUE DE LA MAIRIE	Collectif	E	5
BOULOGNE-SUR-GESSE	RUE DU DOCTEUR CADEAC	Individuel	E	12
BOULOGNE-SUR-GESSE	RESIDENCE LASSERE	Collectif	E	23
CIADOUX	RESIDENCE DU STADE	Individuel	E	8
CLARAC	RESIDENCE SAINTE ANNE	Collectif	F	4
CUGURON	RESIDENCE DU CHATEAU	Collectif	F	3
FRANQUEVIELLE	LE VILLAGE	Individuel	E	2
ISLE-EN-DODON	DE LA TUCOLE	Individuel	E	10
ISLE-EN-DODON	DROITE	Collectif	E	6
ISLE-EN-DODON	PLACE DU CHATEAU	Collectif	E	1
ISLE-EN-DODON	RESIDENCE DU COMMINGES	Individuel	E	5
ISLE-EN-DODON	RESIDENCE DU COMMINGES	Individuel	F	4
LECUSSAN	385 LOTISSEMENT L'OREE DU BOIS	Individuel	E	7
LECUSSAN	CHEMIN DEPARTEMENTAL 17 L	Individuel	E	1
LECUSSAN	RUE DE L'ESTAQUE	Individuel	E	6
LECUSSAN	RESIDENCE DE L'OREE DU BOIS	Collectif	F	3
LECUSSAN	RESIDENCE DU SOLEIL LEVANT	Collectif	F	4
LECUSSAN	RESIDENCE DE L'OREE DU BOIS	Collectif	G	3
MONTREJEAU	MATELOT	Collectif	E	1
PEGUILHAN	IMPASSE LARON	Individuel	E	1
SAINT-GAUDENS	97, AVENUE FRANCOIS MITTERRAND	Individuel	E	1
SAINT-GAUDENS	RESIDENCE DE LA REPUBLIQUE	Collectif	E	10
SAINT-GAUDENS	RESIDENCE DE LA REPUBLIQUE	Collectif	E	6
SAINT-GAUDENS	RESIDENCE DU SOUMES	Collectif	E	52
SAINT-GAUDENS	RUE FRANCOIS MITTERRAND	Individuel	F	1
SAINT-GAUDENS	RUE LUCIEN DUCASSE	Collectif	F	45
SAINT-GAUDENS	RUE CHARLES BAUDELAIRE	Individuel	G	1
SAMAN	RUE DE L'EGLISE	Individuel	E	4
SARREMEZAN	PLACE DE LA MAIRIE	Collectif	E	2

Source : SOeS, RPLS 2018

Le parc de logement en copropriétés

Selon le registre des copropriétés, la communauté de communes compterait 88 copropriétés totalisant 2 210 lots à usage d'habitation (logements). Ces copropriétés sont réparties sur 7 communes (Aurignac, Labarthe-Rivière, Miramont-de-Comminges, Montréjeau, Saint-Gaudens, Valentine et Villeneuve-de-Rivière).

81,5% des logements en copropriété sont situés à Saint-Gaudens et 12% à Montréjeau. Les autres communes n'en comptent que moins de 2%.

Parmi les copropriétés immatriculées, certaines ont été identifiées comme potentiellement fragiles ou potentiellement en difficulté. Cette distinction résulte de l'examen d'indicateurs financiers ou de gouvernance.

« Potentiellement fragile »			« Potentiellement en difficulté »
	ET	ET	
Somme dues par les copropriétaires Charges opérations courantes > 8 %	Classe énergétique D,E,F,G ou classe inconnue et construite avant 1975	Somme dues par les copropriétaires Charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux <15 % (+ de 200 lots) <25 % (200 lots ou -)	Sommes dues par les copropriétaires/ Charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux ≥15 % (+ de 200 lots) ≥25 % (200 lots ou -)
			OU Procédures en cours : mise sous administration provisoire, fait l'objet d'un mandat ad hoc, ou d'arrêtés (santé publique, péril ou équipements communs)

- 5 copropriétés (situées toutes à Saint-Gaudens) sont ainsi présumées fragiles. Elles représentent 95 logements,
- 15 copropriétés (situées pour 14 d'entre elles à Saint-Gaudens et une à Montréjeau) sont présumées en difficulté. Elles représentent 520 logements.

Les copropriétés potentiellement en difficulté sont majoritairement des copropriétés de taille moyenne. 5 d'entre elles comptent de 14 à 49 logements, et 4 d'entre elles en comptent de 50 à 99.

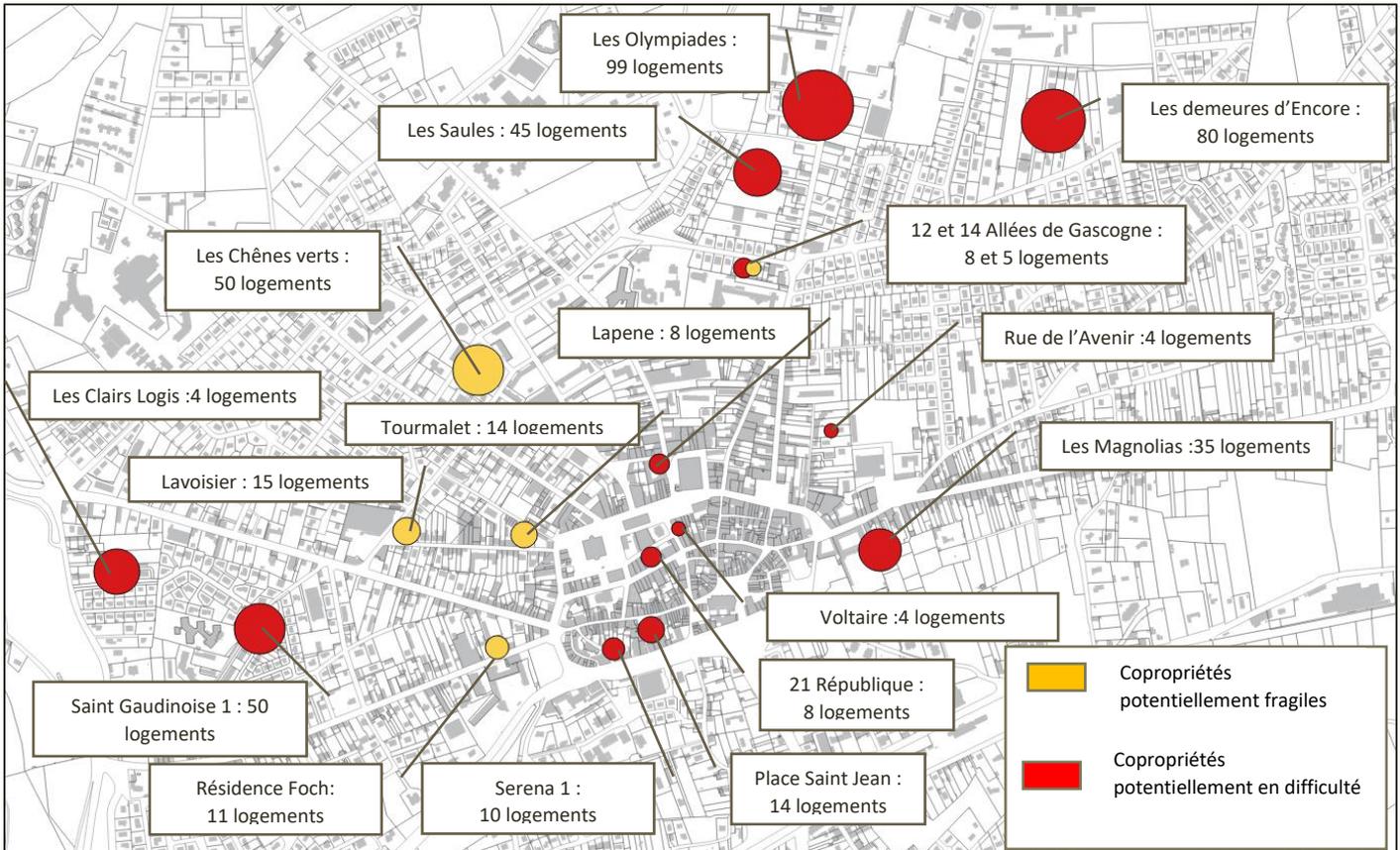
NB : Il semble toutefois qu'au moins une erreur se soit glissée dans le registre. L'immeuble du 57 avenue de l'Isle à Saint-Gaudens ne peut pas contenir les 99 logements signalés dans le registre (cf. repérage ci-dessous).

Une de ces copropriétés (Résidence d'Encore à Saint Gaudens, comptant 80 logements) est récente (2007) et possède toutes les caractéristiques des opérations commercialisées en défiscalisation De Robien). Les autres sont très majoritairement des opérations construites dans les années 50, 60 et 70.

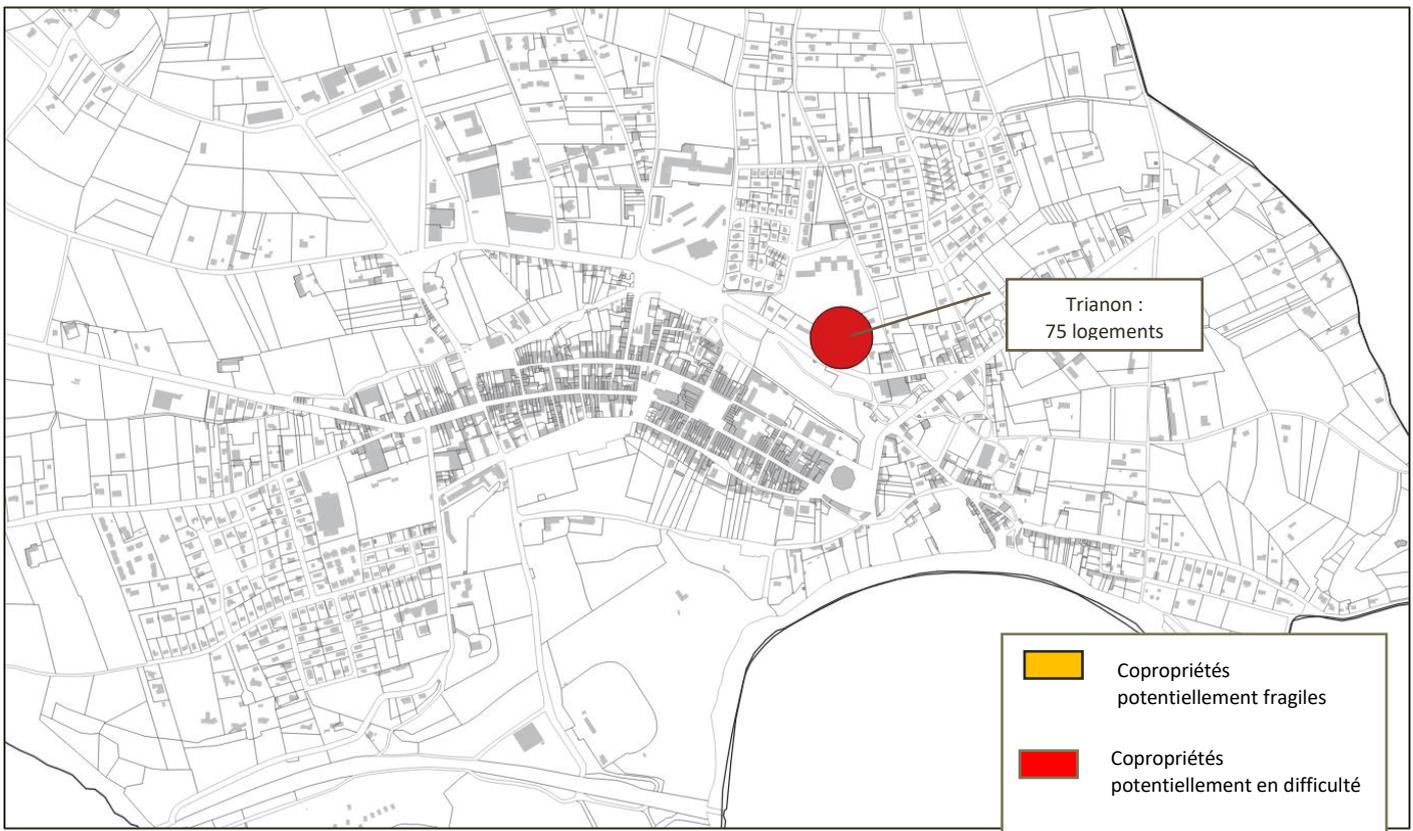
On peut ici s'interroger sur la capacité du répertoire à rendre compte de la situation réelle des copropriétés sur le territoire.

- Celui-ci ne laisse apparaître aucune petite copropriété ancienne de cœur de bourg (Montréjeau et surtout Saint-Gaudens). Des analyses plus approfondies seraient nécessaires pour vérifier la nature des droits de propriété (monopropriété ou copropriété) des immeubles de centre bourg.
- La plupart des immeubles signalés comme potentiellement fragiles ou potentiellement en difficulté étonnent les observateurs locaux. Pour la plupart, ces immeubles ne montrent aucun signe de défaut d'entretien.

Commune de Saint-Gaudens : Copropriétés fragiles et copropriétés potentiellement en difficulté

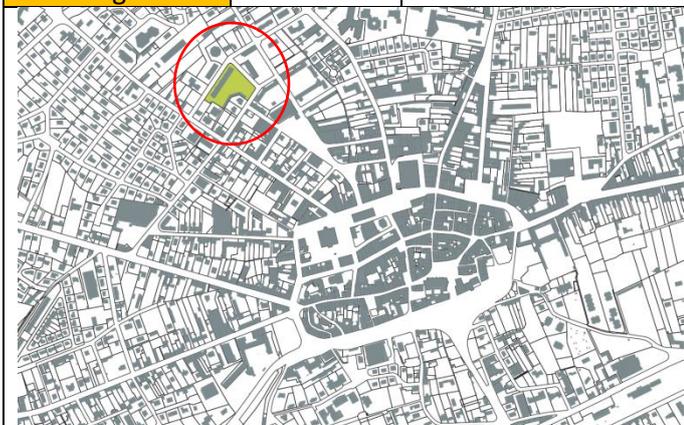


Commune de Montréjeau : Copropriétés fragiles et copropriétés potentiellement en difficulté



Les chênes verts

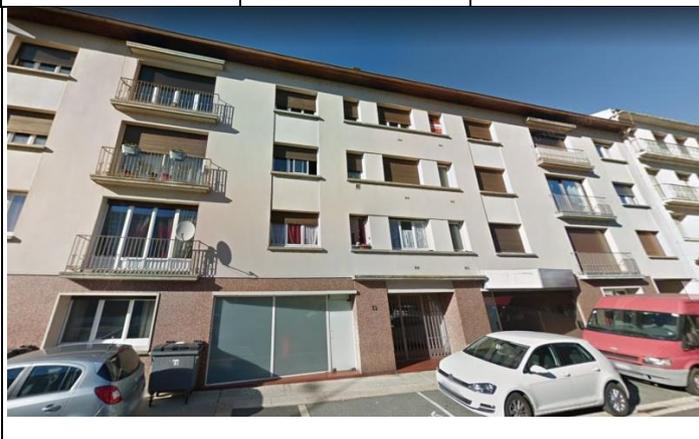
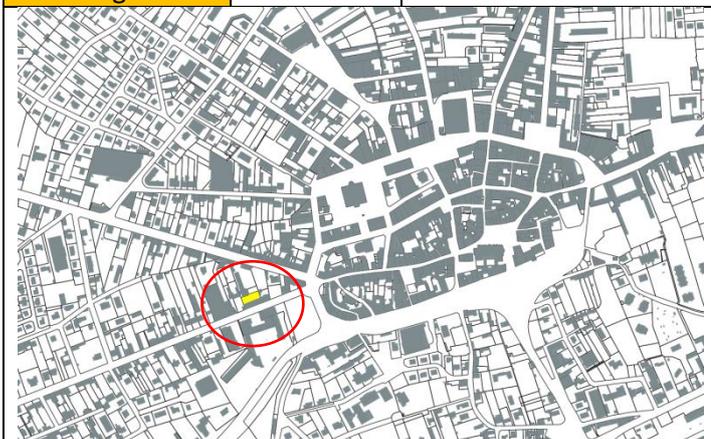
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement fragile	Saint-Gaudens	3 rue Robert Schuman	*	50	Entre 1961 et 1974



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

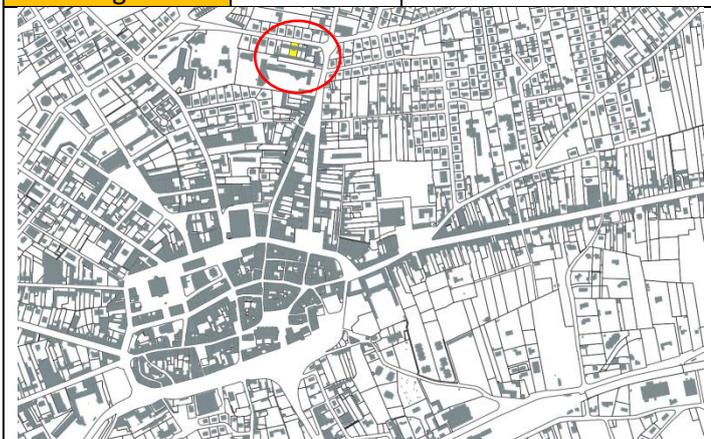
Résidence Foch

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement fragile	Saint-Gaudens	13 Avenue Foch	BX214	11	Entre 1961 et 1974



Allée de Gascogne

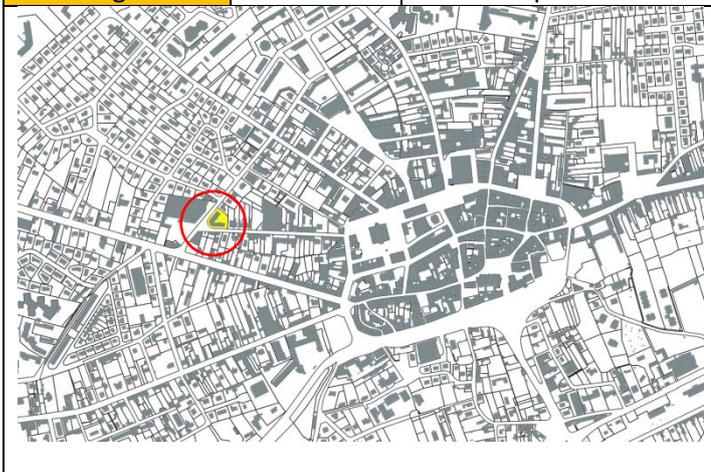
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement fragile	Saint-Gaudens	14 allées de Gascogne	*	5	Entre 1961 et 1974



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Résidence Lavoisier

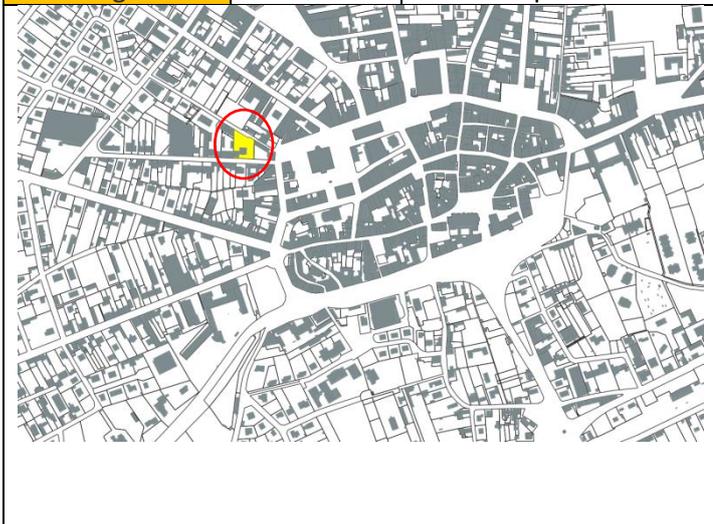
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement fragile	Saint-Gaudens	32 rue de l'indépendance	*	15	Entre 1961 et 1974



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Résidence Tourmalet

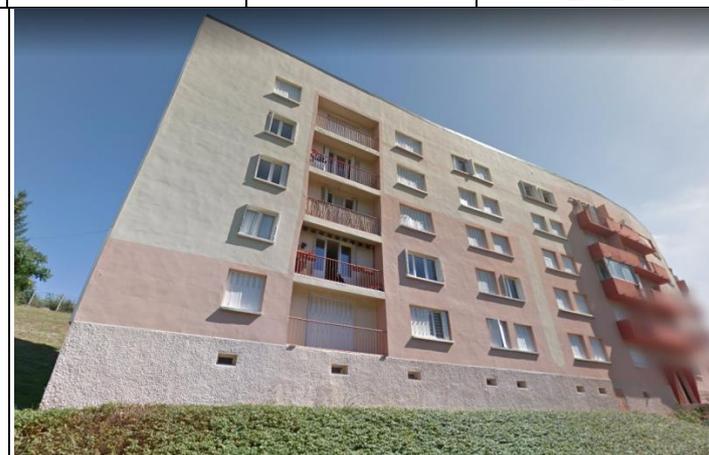
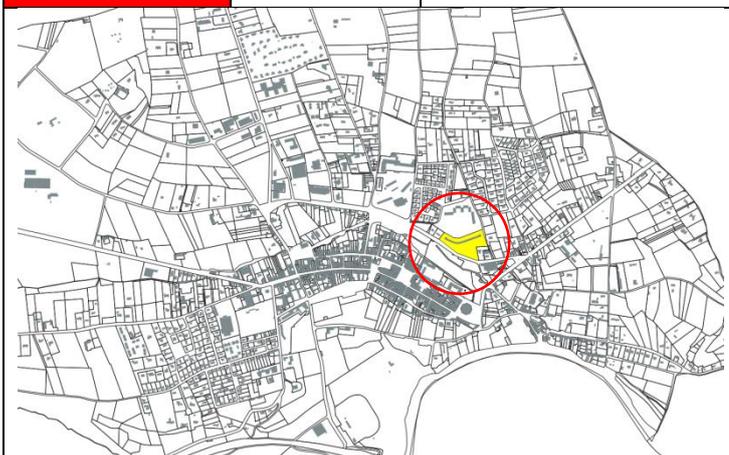
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement fragile	Saint-Gaudens	4 rue de l'indépendance	AK 75	14	Entre 1961 et 1974



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

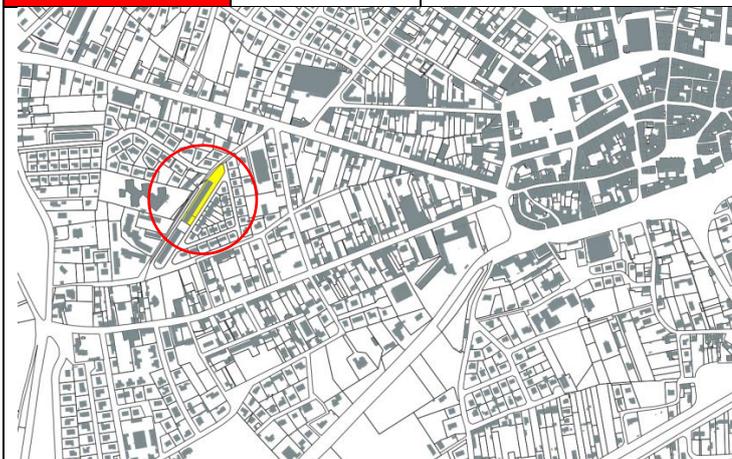
Résidence Trianon

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Montréjeau	18 avenue du nord	B 447	75	Entre 1949 et 1961



Résidence Saint-Gaudioise 1

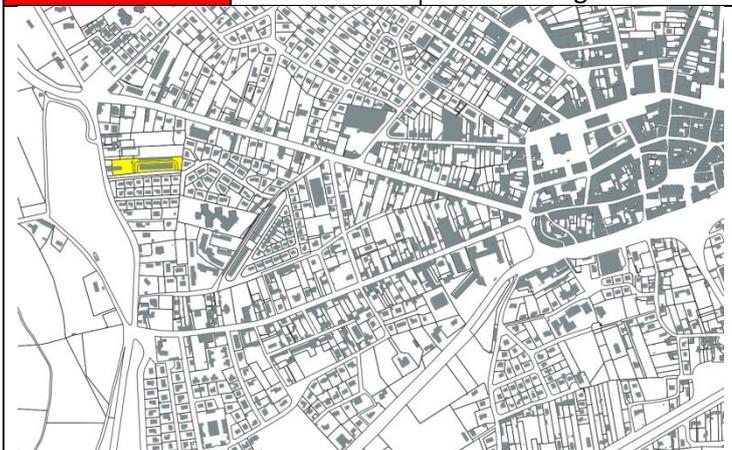
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	12 rue de la résidence	*	50	Entre 1949 et 1960



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Les clairs logis

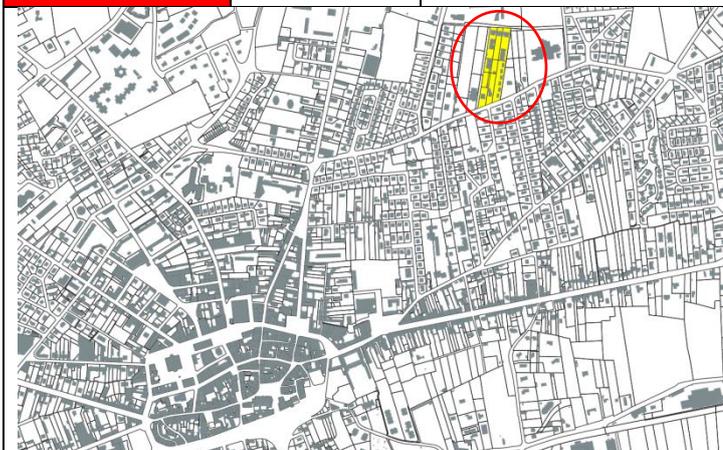
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	1,3,5,7 rue des clairs logis	*	40	Entre 1949 et 1960



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Les demeures d'encore

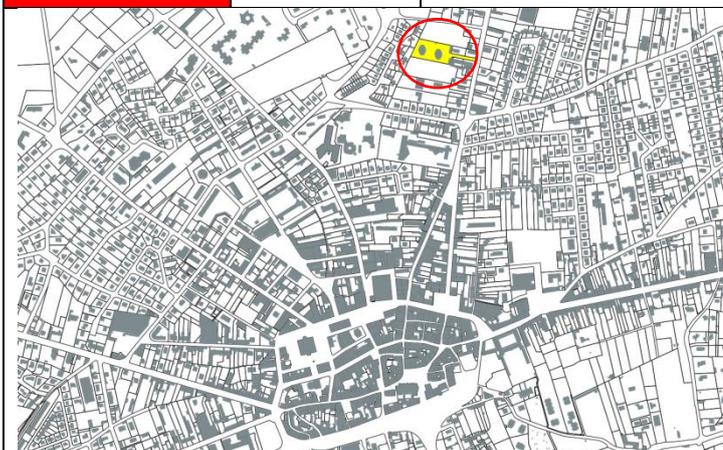
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	13 Boulevard d'Encore	*	80	Entre 2001 et 2010



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Les Saules

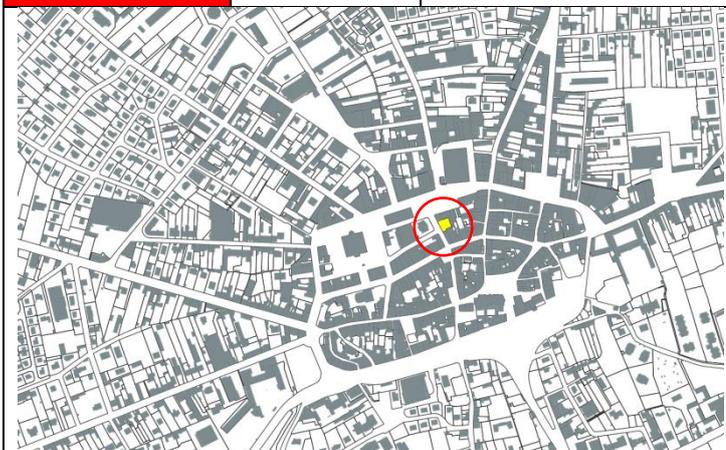
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	47B Avenue de l'Isle	*	45	Entre 1975 et 1993



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Voltaire

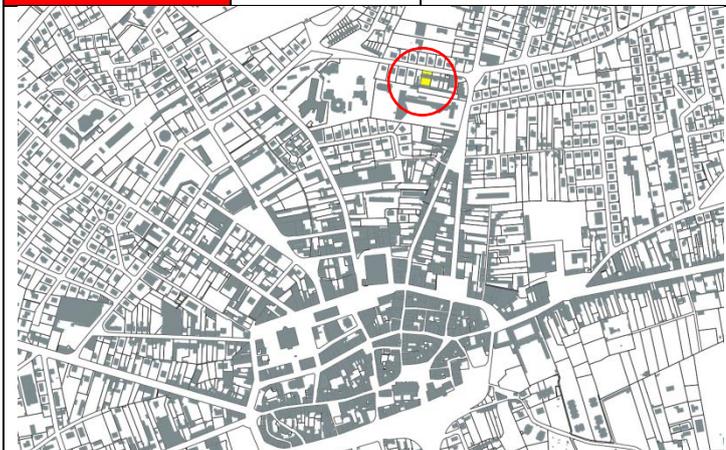
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	3,5 rue Voltaire	*	4	Avant 1949



* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

12 Allées de Gascogne

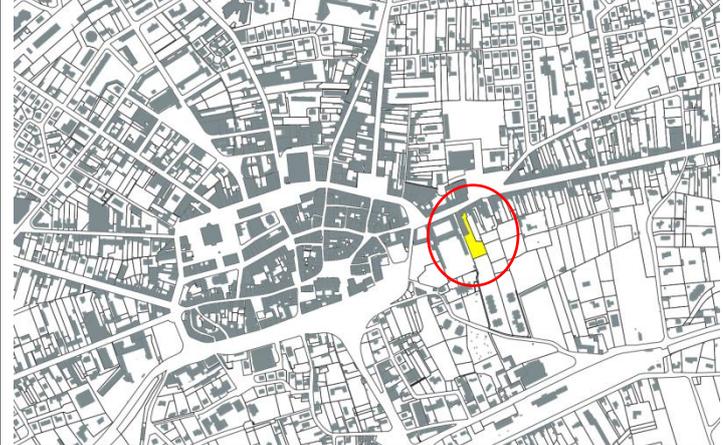
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	12 allées de Gascogne	*	8	Entre 1961 et 1974



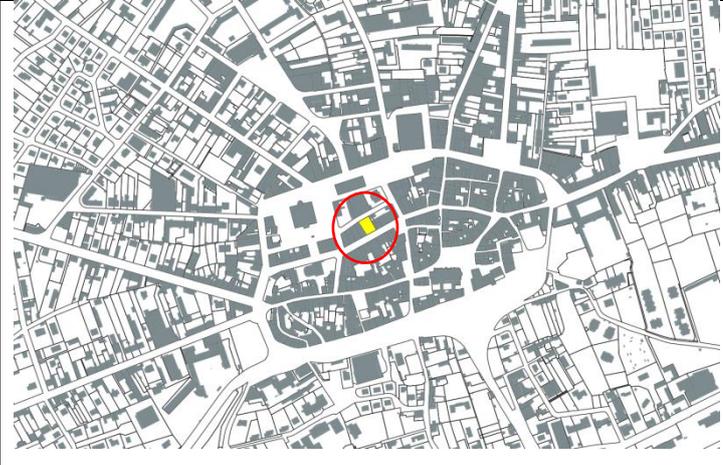
* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

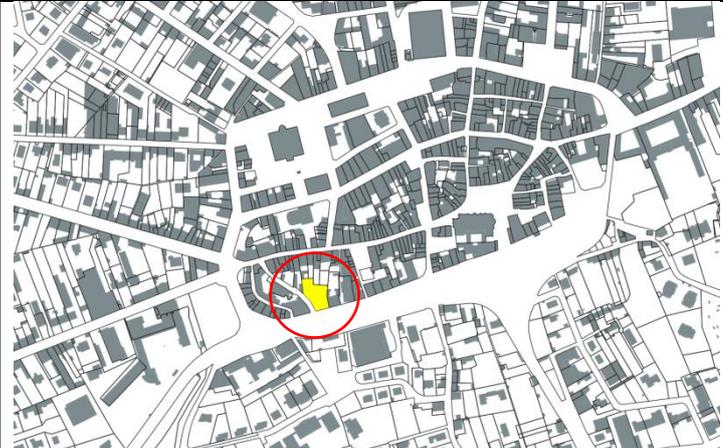
Les Magnolias

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	Avenue Général Leclerc	BL 17	35	Avant 1949
					

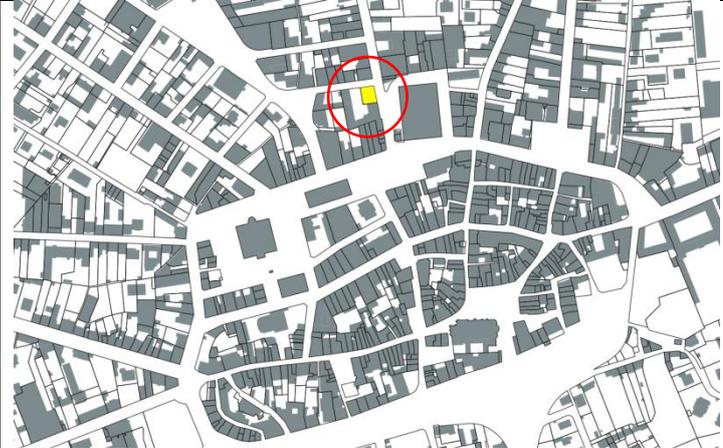
21 République

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	Rue de la République	AL 22	8	Entre 1961 et 1974
					

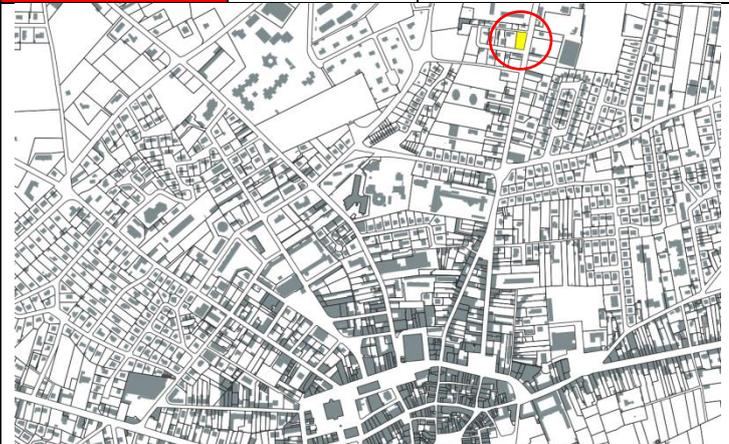
Serena 1

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	1B bd Jean Bepmale	AL 292	10	Entre 1949 et 1960
					

Lapene

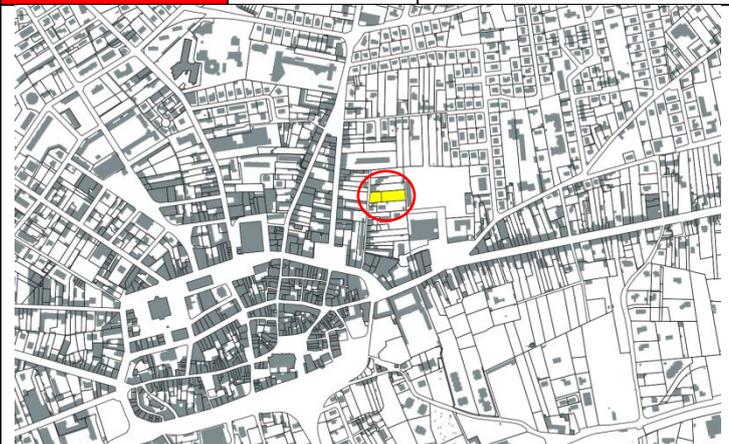
Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	6 rue du Général Lapene	AH 115	8	Entre 1949 et 1960
					

Les Olympiades

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	57 Avenue de l'Isle	*	99	Entre 1961 et 1974
					

* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence. Par ailleurs, le nombre de logements indiqué par le répertoire semble très largement surestimé par rapport à l'immeuble repéré au 57 Avenue de l'Isle.

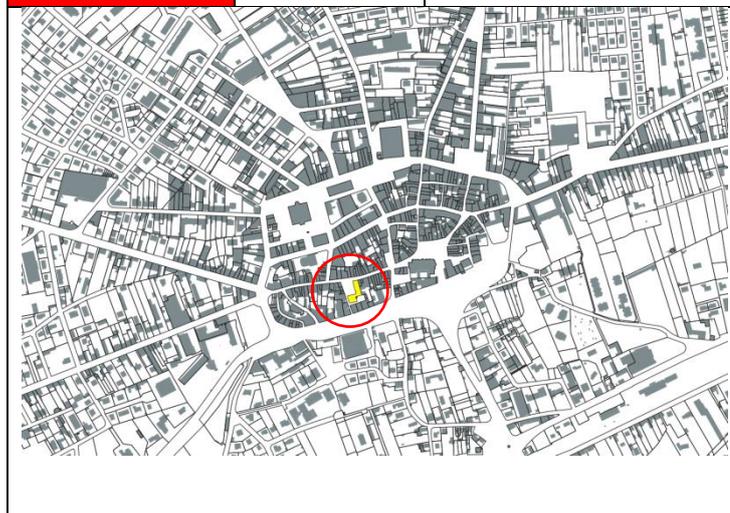
Rue de l'avenir

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	10, rue de l'avenir	*	4	Entre 1961 et 1974
					

* Il semble exister une contradiction entre les références cadastrales indiquées dans le répertoire des copropriétés et l'adresse de la résidence.

Place Saint Jean

Statut	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de lots à usage d'habitation	Période de construction
Potentiellement en difficulté	Saint-Gaudens	4 Place Saint Jean	*	14	Entre 1975 et 1993



Une approche des copropriétés « fragiles » sur la base des fichiers fonciers (DGFIP / CEREMA)

L'approche des copropriétés estimées potentiellement fragiles ou potentiellement en difficulté par le Registre National des Copropriétés, semble tout à fait insatisfaisante notamment au regard des enjeux qui pèsent sur le parc ancien.

Une exploitation particulière des fichiers fonciers permet de compléter et d'amender ces premiers résultats.

Les fichiers fonciers ne permettent pas d'identifier les copropriétés en tant que telle.

Ils permettent d'identifier des parcelles en copropriété (une même copropriété pouvant s'étendre sur plusieurs parcelles).

Nous retenons comme « copropriété à surveiller » les parcelles en copropriété, comportant au moins cinq logements et dont 25% de ces logements sont vacants depuis plus de 2 ans, ainsi que celles comportant au moins un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (logements considérés par les services fiscaux comme médiocres ou très médiocres).

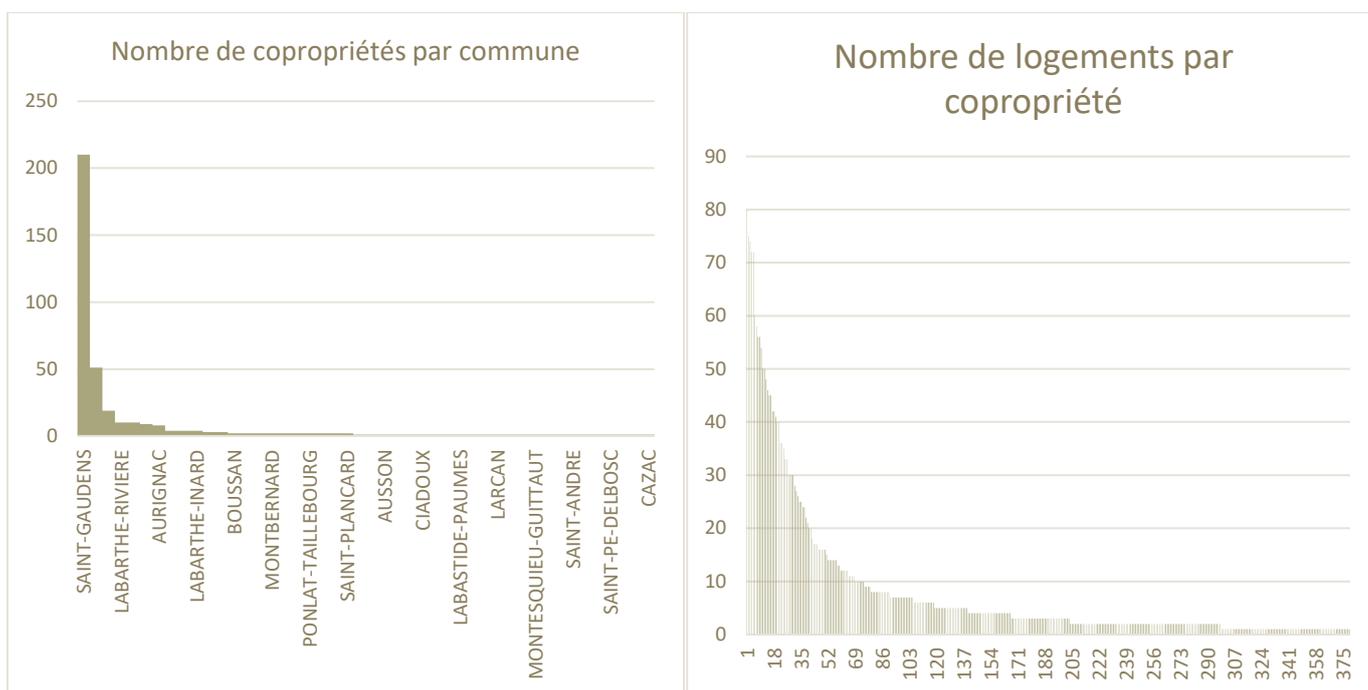
NB : Les conditions de mise à jour des fichiers fonciers par les services fiscaux (notamment en ce qui concerne le classement cadastral) ne permettent cependant pas d'affirmer que ces copropriétés sont en réelle difficulté. Nous les considérons ici comme une base de travail qui permettra de mieux cibler le travail de confirmation ou d'infirmer de leur situation particulière.

Ensemble des copropriétés

Au total, 176 parcelles sont identifiées en copropriété comportant 3 049 logements.

Elles sont réparties sur 46 communes : Seules 5 communes en comptent 10 ou plus (Saint-Gaudens (210), Montréjeau (51), Boulogne-sur-Gesse (19), Labarthe-Rivière (10), Valentine (10)).

Elles comptent 80 logements au maximum (logements comptés à la parcelle) et seules 12 d'entre elles comptent plus de 50 logements dont 10 à Saint-Gaudens et 2 à Montréjeau.



La vacance au sein des copropriétés

NB : nous désignons par copropriétés les parcelles en copropriété.

Le taux de vacance atteint 100% dans 33 copropriétés dont 15 ne comptent qu'un seul logement et aucune ne compte plus de 9 logements. Au total, cela concerne 77 logements.

Il se situe entre 50% (inclus) et 100% dans 48 copropriétés : 21 d'entre elles ne comptent que 2 logements et, en moyenne, elles comptent 3,6 logements chacune. La plus importante se situe à Villeneuve-de-Rivière (11 logements, dont 6 vacants). Au total, cela concerne 175 logements dont 105 vacants.

69 copropriétés comptent entre 20% (inclus) et 50% (exclus) de logements vacants. Elles ont en moyenne un peu plus de 14 logements chacune mais comprennent quelques-unes des plus importantes copropriétés de la communauté.

- Saint-Gaudens : copropriété de 80 logements dont 32 sont vacants,
- Montréjeau : copropriété de 75 logements dont 24 sont vacants,
- Saint-Gaudens : copropriété de 72 logements dont 21 sont vacants.

Au total, cela concerne 998 logements.

Enfin, 228 copropriétés présentent un taux de vacance inférieur à 20% dont 175 ne montrent aucune vacance. Elles comptent en moyenne 7,6 logements chacune, voire 10,6 si l'on exclut les copropriétés d'un seul logement.

Elles comptent au total 1 799 logements.

Les logements médiocres et très médiocres au sein des copropriétés

NB : nous désignons par copropriétés les parcelles en copropriété.

80 logements médiocres et très médiocres sont recensés au sein des copropriétés par les services fiscaux.

Il se répartissent dans 10 communes et 37 copropriétés.

22 de ces logements étaient occupés au 1^{er} janvier 2018 dont 11 à Montréjeau, 2 à Saint-Gaudens et à Ponlat-Taillebourg, un à Boulogne-sur-Gesse, Cassagnabère-Tournas, l'Isle-en-Dodon, Labarthe-Rivière, Miramont-de-Comminges, Montbernard et Valentine.

Repérage

Copropriétés (au sens parcelles) de 5 logements ou plus, comportant des logements médiocres et très médiocres et / ou plus de 25% de logements vacants depuis plus de 2 ans.

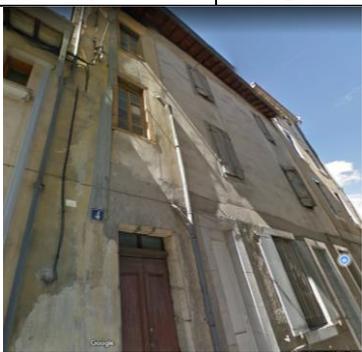
Ce filtre met en exergue de petites copropriétés dont les situations semblent en apparence très différentes :

- Des immeubles à l'abandon depuis plusieurs années (totalement vacants) ;
- Des copropriétés à surveiller (signes extérieurs de difficultés) ;
- Des immeubles sans signes extérieurs de difficultés ou pour lesquelles des travaux semblent avoir été entrepris récemment ;
- Des immeubles dans lesquels des changements d'usage semblent affecter la mesure de la vacance (cabinets médicaux, entreprises).

Aucune des copropriétés identifiées par le registre national ne figure dans ce repérage.

Les copropriétés sont classées par ordre décroissant en fonction du cumul du taux de logements vacants depuis plus de 2 ans et du taux de logements médiocres.

Les photographies de chaque copropriété sont issues de Google street view. Les dates de prises de vue s'échelonnent de 2013 à 2019 et ne doivent être considérées que comme des indications.

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Immeuble à l'abandon	Montréjeau	4 rue Saint-Jean	313900000C0600	9	1830
Logements vacants=9		Dont vacants depuis + de 2 ans =9		Classement cadastral 7 ou 8 = 9	
				Dont occupés = 0	
					
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Immeuble à l'abandon	Boulogne-sur-Gesse	196 rue Porte de Dessus	310800000G2216	8	1800
Logements vacants=8		Dont vacants depuis + de 2 ans =7		Classement cadastral 7 ou 8 = 7	
				Dont occupés = 0	
			Immeuble de cœur d'ilot		
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	18 rue de la République	31483000AL0228	5	1880
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =4		Classement cadastral 7 ou 8 = 3	
				Dont occupés = 0	
					
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	40 rue de la République	31483000AL0208	5	1945
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =3		Classement cadastral 7 ou 8 = 3	
				Dont occupés = 0	
					

Urbalterre

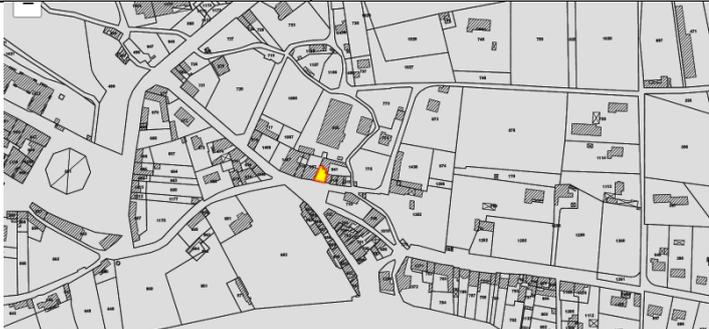
Observation :

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Montréjeau		313900000C0357	7	1785
Logements vacants=6	Dont vacants depuis + de 2 ans =0		Classement cadastral 7 ou 8 = 7	Dont occupés = 1	
					

Observation :

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Montréjeau		313900000C0357	8	1880
Logements vacants=5	Dont vacants depuis + de 2 ans =3		Classement cadastral 7 ou 8 = 5	Dont occupés = 2	
					

Observation :

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Immeuble à l'abandon	Montréjeau	7 place de l'Orme	313900000C0940	6	1800
Logements vacants=4	Dont vacants depuis + de 2 ans =4		Classement cadastral 7 ou 8 = 2	Dont occupés = 1	
					

Observation : Adresse ajoutée à partir de la référence cadastrale

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Boulogne-sur-Gesse	Lassere	31080000G2276	6	1969
Logements vacants=6		Dont vacants depuis + de 2 ans =6		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
					
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Travaux récents	L'Isle en Dodon		31239000AO0412	6	1700
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =3		Classement cadastral 7 ou 8 = 2	
					
Observation : Travaux d'amélioration récents ? (date de la photographie=2014)					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	19, impasse du Pic de Clavarin	31483000BE0022	6	1974
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =4		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
					
Observation :					

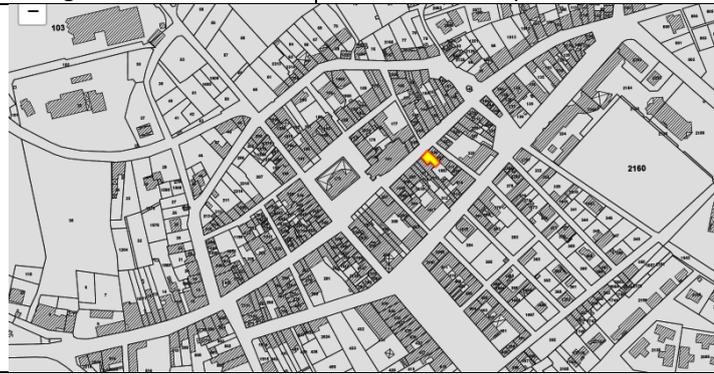
Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Changement d'usage ?	Montréjeau	46 rue Nationale	313900000C0288	8	1870
Logements vacants=5	Dont vacants depuis + de 2 ans =5	Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0		
					
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Montréjeau		313900000C1504	6	1800
Logements vacants=6	Dont vacants depuis + de 2 ans =3	Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0		
					
Observation :					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Travaux récents ?	Saint-Gaudens	28 rue du Pouech	31483000BS0301	7	1850
Logements vacants=2	Dont vacants depuis + de 2 ans =2	Classement cadastral 7 ou 8 = 1	Dont occupés = 0		
					
Observation : Travaux d'amélioration récents ? (date de la photo = 2019)					

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Saint-Gaudens	16 rue de la république	31483000AL0237	5	1880
Logements vacants=2		Dont vacants depuis + de 2 ans =1		Classement cadastral 7 ou 8 = 1	Dont occupés = 0
					
Observation : Pas de signes extérieurs de dysfonctionnement					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Boulogne-sur-Gesse	76 rue Porte de Dessous	310800000G2075	5	1870
Logements vacants=1		Dont vacants depuis + de 2 ans =1		Classement cadastral 7 ou 8 = 1	Dont occupés = 0
					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Saint-Gaudens	11 rue Victor Hugo	31483000AL0329	5	1880
Logements vacants=3		Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0
					

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR & COTEAUX COMMINGES
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DIAGNOSTIC

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Saint-Gaudens	57 rue de la République	31483000AL0086	5	1850
Logements vacants=3	Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0	
					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Changement d'usage ?	Montréjeau		313900000C0275	5	1870
Logements vacants=3	Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0	
					

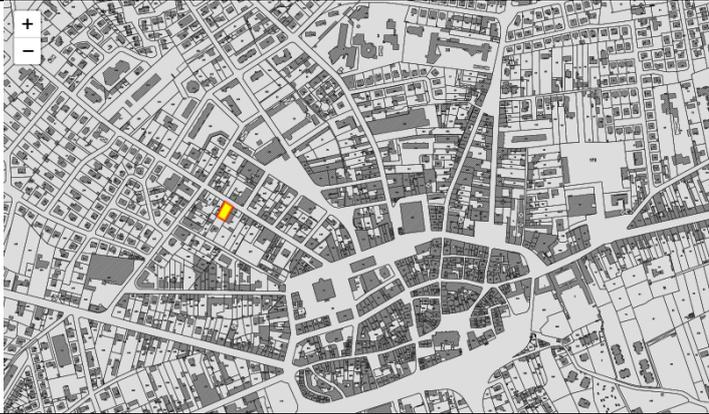
Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Montréjeau		313900000C0155	5	1870
Logements vacants=2	Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	Dont occupés = 0	
					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
?	Saint-Gaudens	65 rue Victor Hugo	31483000AL0169	7	1640
Logements vacants=2		Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
				Dont occupés = 0	
					
Observation : Pas de signes visibles de difficultés.					

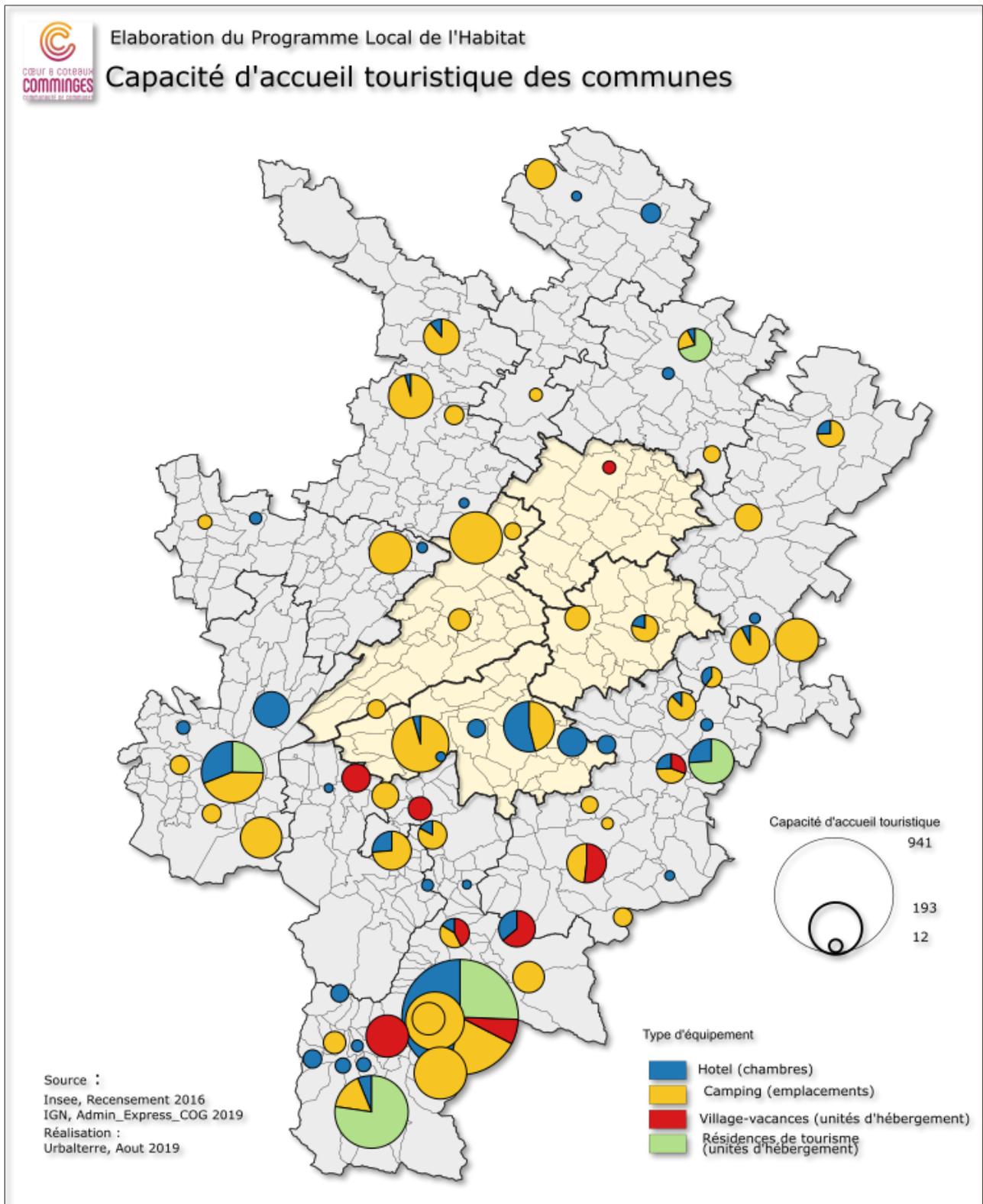
Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	53 Avenue de Boulogne	31483000AH0043	11	1900
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =3		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
				Dont occupés = 0	
					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
Changement d'usage ?	Montréjeau		313900000C0567	11	1860
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =3		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
				Dont occupés = 0	
					
Observation : Pas de signes visibles de difficultés.					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	1 rue de la résistance	31483000BW0172	8	1960
Logements vacants=4		Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
					

Type	Commune	Adresse copropriété	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Période de construction
A surveiller	Saint-Gaudens	13 avenue Anselme Arrieu	31483000AK0041	8	1963
Logements vacants=2		Dont vacants depuis + de 2 ans =2		Classement cadastral 7 ou 8 = 0	
					
Observation : des problèmes visibles d'entretien de la façade.					

Le parc d'hébergements touristiques



L'offre d'hébergements touristiques est constituée en Cœur & Coteaux Comminges de 894 unités d'hébergement dont 73% sont représentés par des emplacements de campings.

61% de cette offre est représentée par le bassin Cœur et Plaine de la Garonne.

	Chambres d'hôtels	Emplacements de campings	Unité d'hébergement village de vacances	Unité d'hébergement résidences de tourisme	Unité d'hébergement auberge de jeunesse
Terres d'Aurignac	11	83	0	0	0
Cœur et Plaine de la Garonne	221	321	0	0	0
Coteaux Sud	0	246	0	0	0
Coteaux Nord	0	0	12	0	0
Cœur & Coteaux Comminges	232	650	12	0	0

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, 2018

	Chambres d'hôtels	Emplacements de campings	Unité d'hébergement village de vacances	Unité d'hébergement résidences de tourisme	Unité d'hébergement auberge de jeunesse
Terres d'Aurignac	11,7%	88,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Cœur et Plaine de la Garonne	40,8%	59,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Coteaux Sud	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Coteaux Nord	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Cœur & Coteaux Comminges	26,0%	72,7%	1,3%	0,0%	0,0%

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, 2018

L'offre hôtelière

Elle est présente dans 7 communes et deux bassins. Elle est constituée de 232 chambres réparties dans 12 hôtels.

Elle présente une offre concentrée sur des hôtels deux étoiles (51% des chambres) et une faible proportion de chambres dans des hôtels disposant de 3 étoiles ou plus (34% contre 61% au niveau national).

Territoires	Nombre d'hôtels	Nombre de chambres	Nombre de chambres par hôtel	Part des chambres 3* ou plus
Cœur et Plaine de la Garonne	11	221	20	35%
Coteaux Nord	0	0		
Coteaux Sud	0	0		
Terres d'Aurignac	1	11	11	0%
Cœur & Coteaux Comminges	12	232	19	34%
EPCI voisins	64	1052	16	26%
Haute-Garonne	236	10175	43	62%
Occitanie	1982	62777	32	57%
France Métropolitaine	17840	641265	36	61%

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, 2018

L'offre d'hébergements touristiques en camping

Elle est présente dans 8 communes et 3 bassins. Elle est constituée de 650 emplacements répartis dans 12 campings.

Elle est représentée par une offre répartie presque à égalité entre les campings sans étoiles (30%), avec deux étoiles (34%) et avec 4 étoiles (31%). L'offre globale reste cependant inférieure à ce qui est constaté sur d'autres territoires et seuls 36% des emplacements appartiennent à des campings 3 étoiles ou plus (68% à l'échelle nationale).

LIBBAS	Campings	Emplacements	Nombre d'emplacements par hôtel	Part des emplacements dans des campings de 3 * ou plus
Terres d'Aurignac	2	83	42	52%
Cœur et Plaine de la Garonne	5	321	64	49%
Coteaux Sud	5	246	49	14%
Coteaux Nord	0	0		
Cœur & Coteaux Comminges	12	650	54	36%
EPCI voisins	39	2379	61	59%
Haute-Garonne	57	3567	63	47%
Occitanie	1453	162993	112	74%
France métropolitaine	8373	911530	109	68%

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, 2018

81 emplacements sont par ailleurs loués à l'année (12%) contre 22% à l'échelle nationale.

L'offre d'hébergements touristiques en village vacances

L'Insee ne recense qu'un seul village vacances dans la communauté. Il se situe à l'Isle-en-Dodon et compte 12 unités d'hébergements (chalets) pour 72 lits.

L'office du tourisme en dénombre 3 autres :

Boulogne-sur-Gesse (village de vacances du lac), Montréjeau (les chalets du lac), Sarrecave (lac Saint-Georges).

Le parc de résidences secondaires

La communauté de communes compte près de 2 200 résidences secondaires (ou logements occasionnels) soit 9% de son parc de logements. Ce nombre est en augmentation significative (+6,7% entre 2011 et 2016) notamment sur le territoire de Cœur et Plaine de la Garonne (+17,2%) et à l'inverse de Coteaux Sud (-9,1%).

Le rôle dans l'accueil touristique de ce type de logements reste difficilement mesurable. Au dire des Maires des communes, une partie de ces résidences secondaires semble relever d'une vacance dissimulée : Les maisons familiales, éventuellement conservées en indivision par les héritiers sont de moins en moins fréquentées par les héritiers et peu entretenues. Une partie difficilement quantifiable de ces logements contribue vraisemblablement à la dévalorisation du parc ancien.

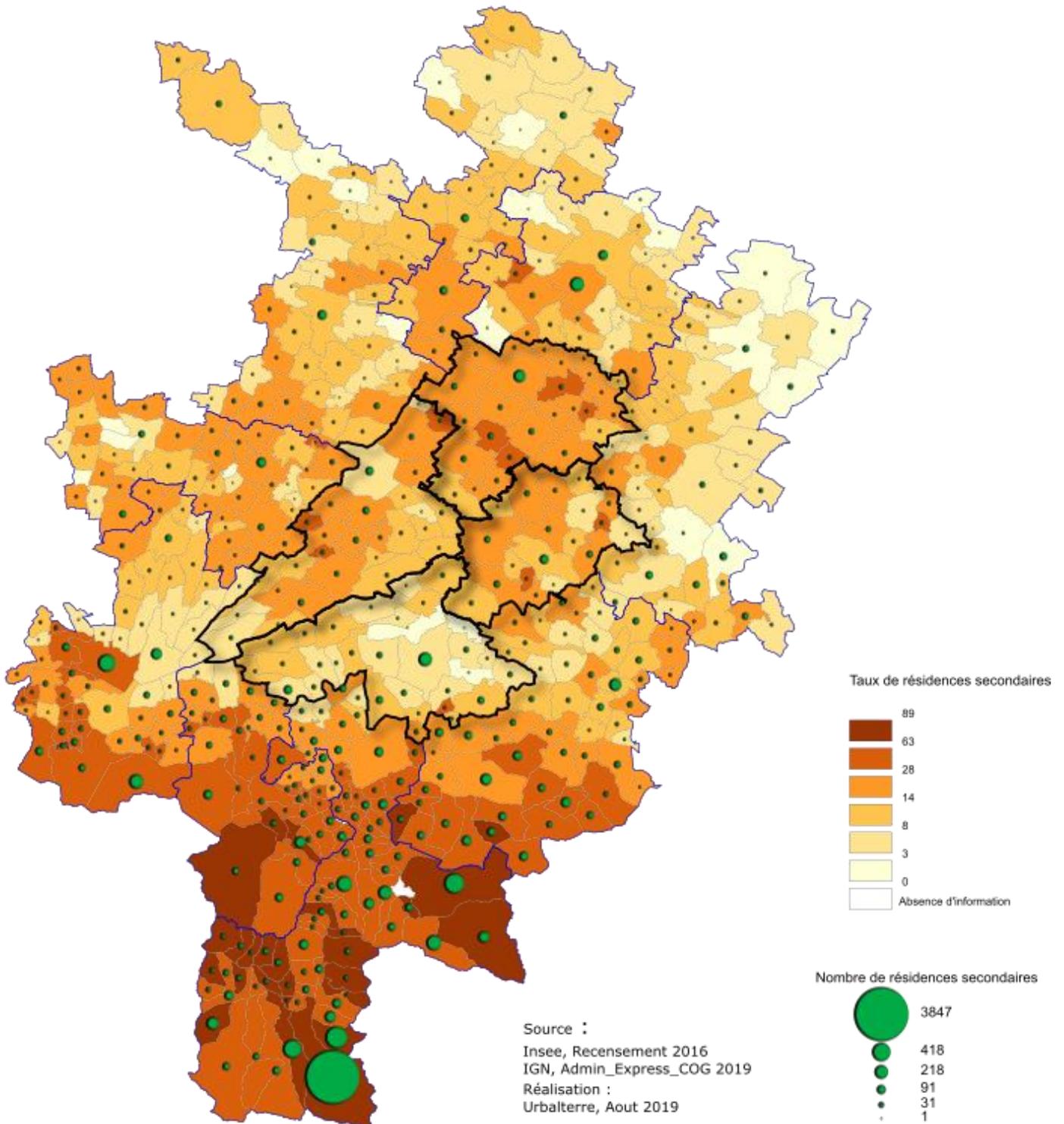
	Nombre de résidences secondaires	Taux de résidences secondaires	Evolution en nombre	Evolution en taux
Terres d'Aurignac	389	15%	8	2,1%
Cœur et Plaine de la Garonne	784	5%	115	17,2%
Coteaux Sud	470	12%	-47	-9,1%
Coteaux Nord	548	18%	61	12,6%
Cœur & Coteaux Comminges	2191	9%	137	6,7%
EPCI voisins	17784	21%	627	3,7%
Haute-Garonne	29985	4%	5416	22,0%
Occitanie	549743	16%	31384	6,1%
France métropolitaine	3365664	10%	239840	7,7%

Source Insee Recensement 2016



Elaboration du Programme Local de l'Habitat

Nombre et taux de résidences secondaires en 2016



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Caractéristiques des résidences secondaires

	Maison isolée	Maison mitoyenne	Logement en immeuble collectif	Construction provisoire
Terres d'Aurignac	62,9%	34,4%	1,7%	1,0%
Cœur et Plaine de la Garonne	64,7%	25,0%	10,2%	0,1%
Coteaux Sud	76,1%	20,6%	0,6%	2,6%
Coteaux Nord	75,0%	23,6%	1,5%	0,0%
Cœur & Coteaux Comminges	69,4%	25,4%	4,5%	0,8%

Source : Insee, recensement 2016

Ces résidences secondaires sont essentiellement représentées par des maisons individuelles isolées (non mitoyennes).

Elles sont constituées de logements construits avant 1919 pour près de la moitié d'entre elles. Cœur et Plaine de la Garonne se distingue cependant sur ce dernier point : Les résidences secondaires y présentent une plus grande diversité d'époque de construction. Les logements construits avant 1919 y représentent le plus gros effectif mais seulement 29% des résidences secondaires. Ils sont complétés par des logements construits entre 1946 et 1970 (24%) et par des logements construits entre 1971 et 1990.

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Terres d'Aurignac	57,8%	15,0%	10,9%	6,4%	5,5%	4,5%
Cœur et Plaine de la Garonne	29,1%	13,2%	23,9%	21,6%	8,1%	4,0%
Coteaux Sud	53,0%	11,2%	10,5%	10,3%	10,6%	4,5%
Coteaux Nord	60,0%	12,6%	7,9%	11,2%	4,4%	4,0%
Cœur & Coteaux Comminges	47,1%	12,9%	14,7%	13,9%	7,2%	4,2%

Source : Insee, recensement 2016

Les marchés du logement

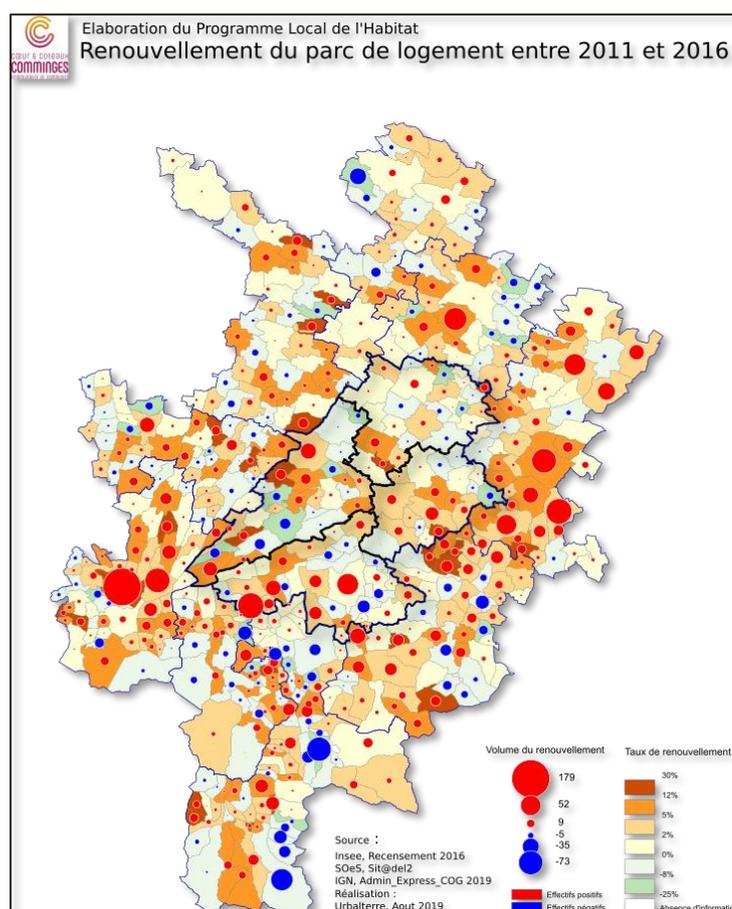
Le renouvellement du parc

	Construction neuve 2011- 2016	Accroissement du parc	Renouvellement	Taux de renouvellement
Terres d'Aurignac	42	110	68	2,6%
Cœur et Plaine de la Garonne	316	538	222	1,4%
Coteaux Sud	79	136	57	1,5%
Coteaux Nord	91	130	39	1,3%
Cœur & Coteaux Comminges	528	913	385	1,5%

Source Insee Recensement, SoesSit@del2

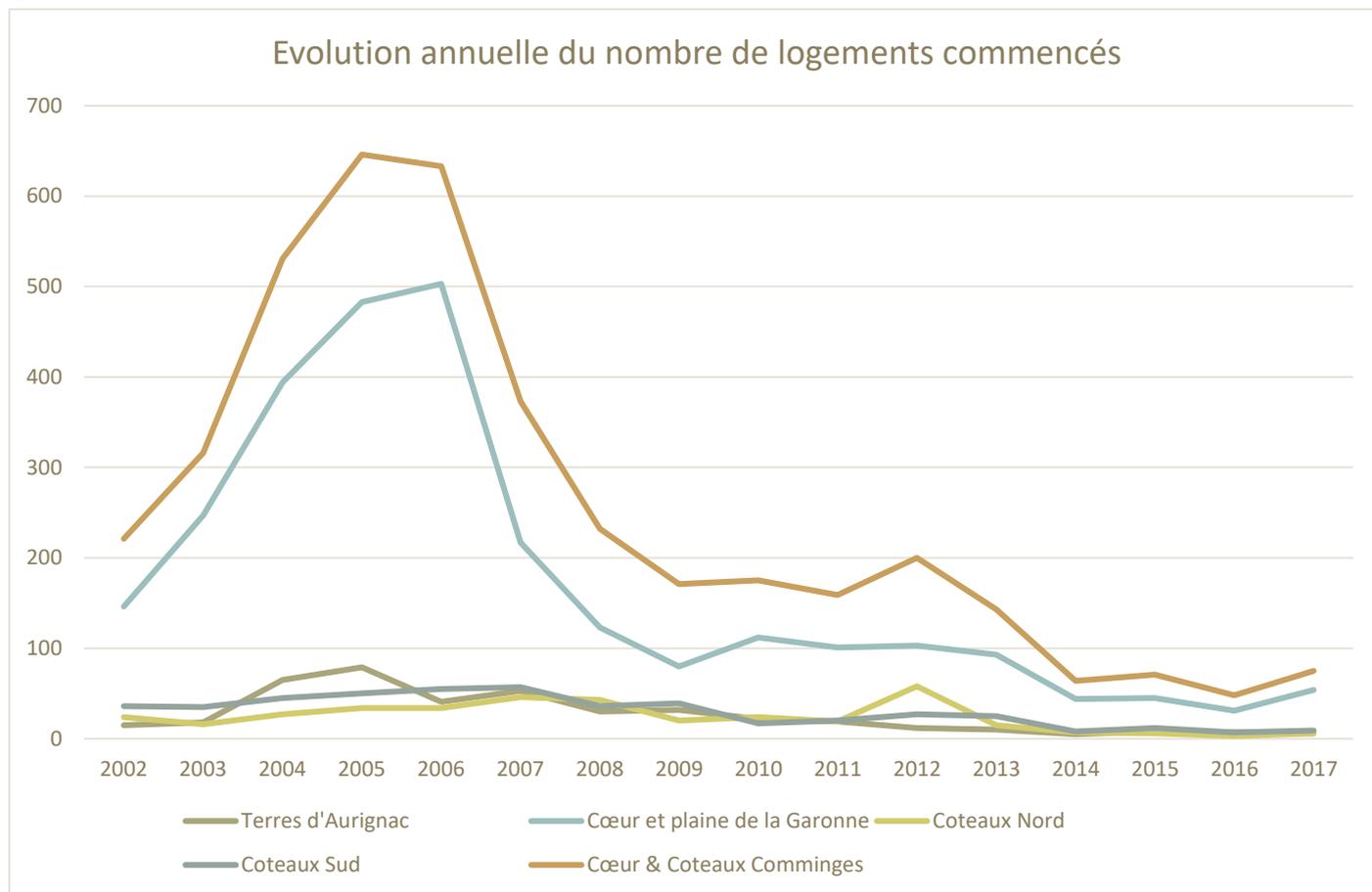
Cœur & Coteaux Comminges montre un taux de renouvellement relativement « moyen » et positif. Cela indique que des logements se créent hors construction neuve par transformation du parc existant. Il peut s'agir de division de logements (un T4 divisé en deux T2 par exemple) ou de la transformation de locaux d'activités en logements.

Il indique que malgré l'abandon manifeste d'une partie du parc, des transformations (des investissements) sont réalisées.



Les volumes sont relativement importants à Saint-Gaudens et surtout à Montréjeau et dans le sens d'une création nette de logements.

La construction neuve



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Terres d'Aurignac	15	18	65	79	41	53	30	32	22	19	12	10	5	8	7	6
Cœur et Plaine de la Garonne	128	232	368	454	485	165	110	66	90	84	76	83	37	39	27	52
Coteaux Nord	23	16	27	30	33	43	42	20	24	19	57	14	7	6	3	6
Coteaux Sud	31	33	38	36	50	48	32	33	15	16	25	25	8	12	7	8
Cœur & Coteaux Comminges	197	299	498	599	609	309	214	151	151	138	170	132	57	65	44	72

Source : Sit@del

L'évolution des mises en chantier de logements sur le territoire de Cœur & Coteaux Comminges met en évidence la très forte activité de construction au début des années 2000.

Plus de 2 000 logements ont été mis en chantier en 3 ans (2003-2006) soit un tiers de plus que dans les 10 années suivantes. Ces 2000 logements représentent 10% du stock de logements existants en 1999.

Ce phénomène ne semble concerner que Cœur et Plaine de la Garonne et même, plus particulièrement, la commune de Saint-Gaudens et, dans une moindre mesure, celle de Montréjeau.

Pendant ces 4 années, Saint-Gaudens produit près de la moitié des logements construits sur la communauté de communes contre 11% les dix années suivantes.

Cette très forte production est à corréliser avec les dispositions de défiscalisation de la loi De Robien (2003-2006) visant à soutenir la production de logements locatifs.

Cette loi de défiscalisation a eu ici un « succès » parfaitement inattendu lié aux atouts du territoire : très haut niveau d'accessibilité (routière, autoroutière, rails), sa proximité relative de Toulouse, la robustesse de son économie ont permis aux promoteurs de commercialiser des besoins en logements qui n'étaient pas fondés.

Ces logements sont aujourd'hui majoritairement occupés (on observe un taux de vacance de l'ordre de 20% sur les logements produits dans ces années-là).

Ces logements ont eu pour effet « d'aspirer » une partie significative des occupants des logements anciens des centres bourgs et de déstabiliser complètement les marchés locatifs locaux :

- La suroffre de logements locatifs (sur un laps de temps court) a provoqué un ajustement significatif du niveau des loyers tant dans l'ancien (pour retenir les occupants) que dans le neuf (pour s'adapter au marché local).
- La baisse des loyers dans l'ancien et l'augmentation de la vacance consécutive au départ des locataires ont rendu extrêmement délicate toute tentative d'investissement dans l'amélioration des logements.

On observe néanmoins dans les logements produits à cette époque des taux de vacance importants sur les plus petits logements. Les logements de moins de 30 m² en déconnexion complète de la demande locale, sont aujourd'hui vacants à près de 60%. Ils sont, fort heureusement, peu nombreux.

La période récente

La période la plus récente (après 2006) a vu l'activité de la construction chuter assez brutalement pour se stabiliser autour de 150 unités par an (2007-2013) puis reprendre sa chute après 2014 pour atteindre aujourd'hui un niveau particulièrement faible.

L'activité de la construction repose aujourd'hui à 90% sur la production de logements individuels purs (permis de construire d'un seul logement) portée par des pétitionnaires individuels.

Fin 2019, un seul permis pour une opération de plus de cinq logements était en cours d'instruction. Il concerne une opération de 5 logements à Saint-Gaudens porté par une SCI locale.

En plus de la déstabilisation des centres-bourgs, le phénomène du début des années 2000 a eu comme conséquence de « faire fuir », investisseurs, promoteurs, aménageurs, bailleurs et de ne laisser la place qu'à des porteurs de projets individuels peu susceptibles de produire des logements collectifs, ou de l'individuel sous des formes plus denses, telles que préconisées par le SCOT, ni de répondre aux besoins prioritaires de la communauté de communes.

Le marché de l'accession dans l'ancien

Poids des maisons dans l'ensemble des ventes

	2014	2015	2016	2017	2018
Terres d'Aurignac	100%	96%	95%	78%	99%
Cœur et Plaine de la Garonne	77%	74%	76%	72%	71%
Coteaux Sud	88%	99%	100%	93%	90%
Coteaux Nord	100%	100%	90%	96%	100%
Cœur & Coteaux Comminges	85%	84%	83%	78%	81%
EPCI voisins	80%	81%	79%	80%	76%
EPCI ressemblants	89%	90%	90%	90%	93%
Haute-Garonne	39%	38%	39%	41%	44%
Occitanie	52%	52%	52%	56%	56%
France métropolitaine	55%	55%	55%	56%	59%

Source : DGIFP, DVF

Le marché des maisons individuelles représente 80% des transactions immobilières sur les cinq années avec des niveaux de fluctuation assez faibles.

Le marché des maisons

Evolution du nombre de transactions

LIBBAS	2014	2015	2016	2017	2018
Terres d'Aurignac	84	107	58	79	81
Cœur et Plaine de la Garonne	261	288	384	433	306
Coteaux Sud	68	74	103	100	80
Coteaux Nord	78	83	87	96	89
Cœur & Coteaux Comminges	491	552	632	708	556
EPCI voisins	1503	1662	1717	1979	1230
EPCI ressemblants	3526	3953	4482	4757	3729
Haute-Garonne	8534	9987	10249	12005	9257
Occitanie	47947	54463	57815	66730	44363
France métropolitaine	462831	525866	562211	648758	473864

Source DGIFP, DVF

Ce sont quelques 3 000 maisons qui se sont vendues en 5 ans soit près de 600 par an. Ce nombre annuel représente 3% du « stock » de maisons existantes en 2016 soit un taux très comparable à celui du département (2,7%) et légèrement supérieur à celui de la région (2,4%).

C'est donc un marché relativement dynamique dans lequel les volumes d'échange restent élevés et les prix unitaires relativement bas.

La moitié des transactions s'opèrent en dessous des 128 000 € par maison (174 000 pour la région et 233 000 pour la Haute-Garonne).

Le plus grand nombre des ventes se fait néanmoins entre 60 000 et 150 000 €.



CC Coeur et Coteaux du Comminges

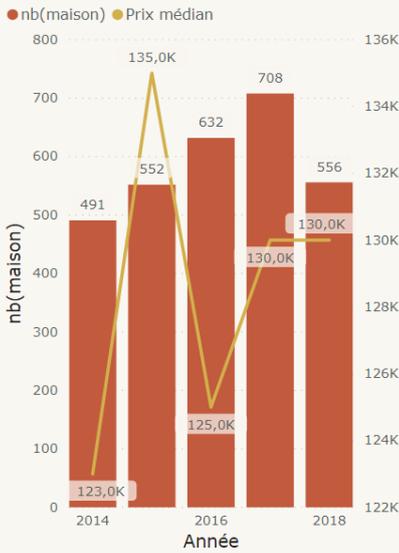
Marchés de l'ancien

Maison

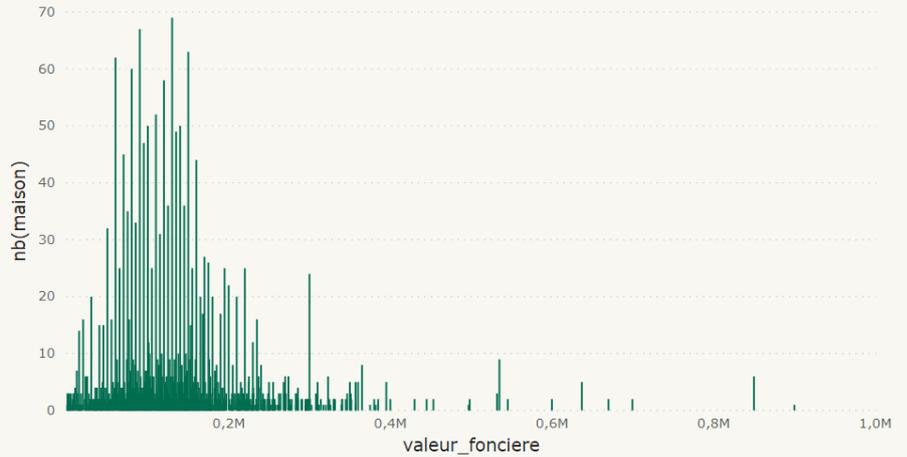
Période 2014 - 2018

2903	402 568 605	130 000	141 104
Nombre de maisons vend...	Montant total des transact...	Prix médian des transactions	Prix moyen des transactions

Evolution du nombre de transactions



Distribution du prix des transactions



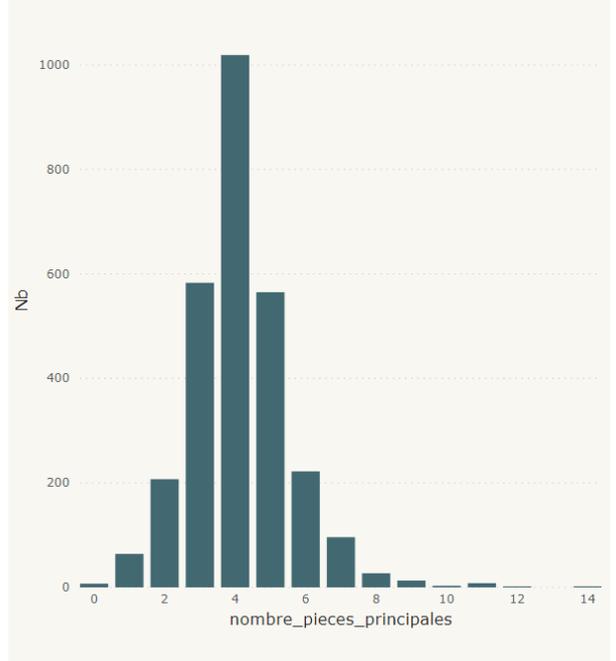
Maison

Ensemble de la période 2014 - 2018

Evolution 2014 - 2018
du prix au du nombre

	Prix moyen au m ² bâti	Nombre de transactions	Evolution 2014 - 2018 du prix au m ²	Evolution 2014 - 2018 du nombre
	1 289 Prix m ²	2 853 Nombre	-1 %	13 %
Terrain <=100m ²	929 Prix m ²	147 Nombre	2 %	13 %
Terrain >100m ² et <500 m ²	1 203 Prix m ²	789 Nombre	-8 %	6 %
Terrain >500 m ² et <=1 000 m ²	1 314 Prix m ²	777 Nombre	4 %	42 %
Terrain >1000 m ² et <=5 000 m ²	1 345 Prix m ²	983 Nombre	5 %	-5 %
Terrain >5000 m ² et <=10 000 m ²	1 379 Prix m ²	78 Nombre	-18 %	40 %
Terrain >10 000 m ²	1 769 Prix m ²	79 Nombre	-24 %	28 %

Nb par nombre_pieces_principales



35% des transactions concernent des maisons de 4 pièces et le plus grand nombre de ventes concerne des maisons dont le terrain mesure entre 1 000 et 5 000 m². Ces dernières représentent 34,5 % des ventes.

Les prix médians au m² bâti augmentent (du simple au double) avec la surface de terrain vendue et le nombre de transactions diminue au-delà de 5 000 m² de terrain.

Les maisons disposant de moins de 100 m² de terrain (et pouvant s'apparenter à des maisons de villes) présentent des prix particulièrement bas (929 € / m²) et un nombre de transactions faibles.

Rien n'indique que, sur ce parc particulièrement touché par la vacance, le marché puisse se retourner à court terme. Au contraire, il semble continuer à se déprécier.

Les différences d'un bassin à l'autre sont minimales. Les prix varient de 125 000 € (prix médian) en Cœur et Plaine de la Garonne à 140 000 € sur Les Terres d'Aurignac. Les volumes restent cependant très concentrés sur Cœur et Plaine de la Garonne qui totalise 57% des transactions.

A l'échelle des bourgs centres, le faible volume de transactions limite la portée des interprétations :

Les mouvements semblent cependant moins importants sur les marchés un peu moins dynamiques que sur le reste de la communauté de communes : Seule l'Isle-en-Dodon se rapproche des dynamiques communautaires.

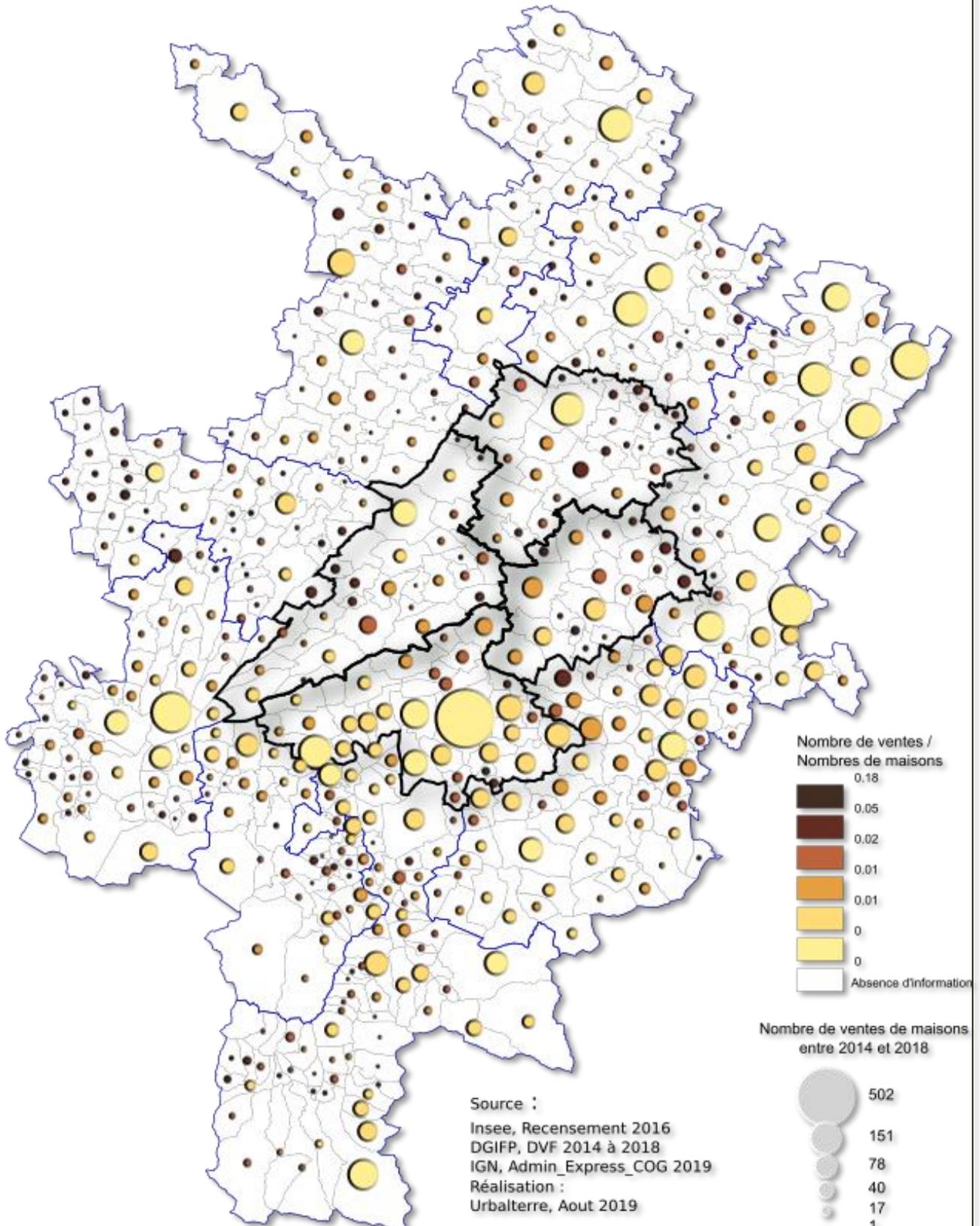
- 2,5 % du « stock » de maisons vendu annuellement à Aurignac,
- 2,6 à Boulogne-sur-Gesse,
- 3% à l'Isle-en-Dodon,
- 2,7% à Montréjeau,
- 2,6% à Saint-Gaudens.

Les prix médians y sont généralement inférieurs à ceux de leur bassin. Ils vont de 94 000 € à Montréjeau jusqu'à 132 000 € à Aurignac.

Ils sont par ailleurs de 97 000 € à l'Isle-en-Dodon, 110 000 € à Boulogne-sur-Gesse, 117 000 € à Saint-Gaudens.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Ventes de maisons (2014-2018) en proportion des maisons existantes dans la commune

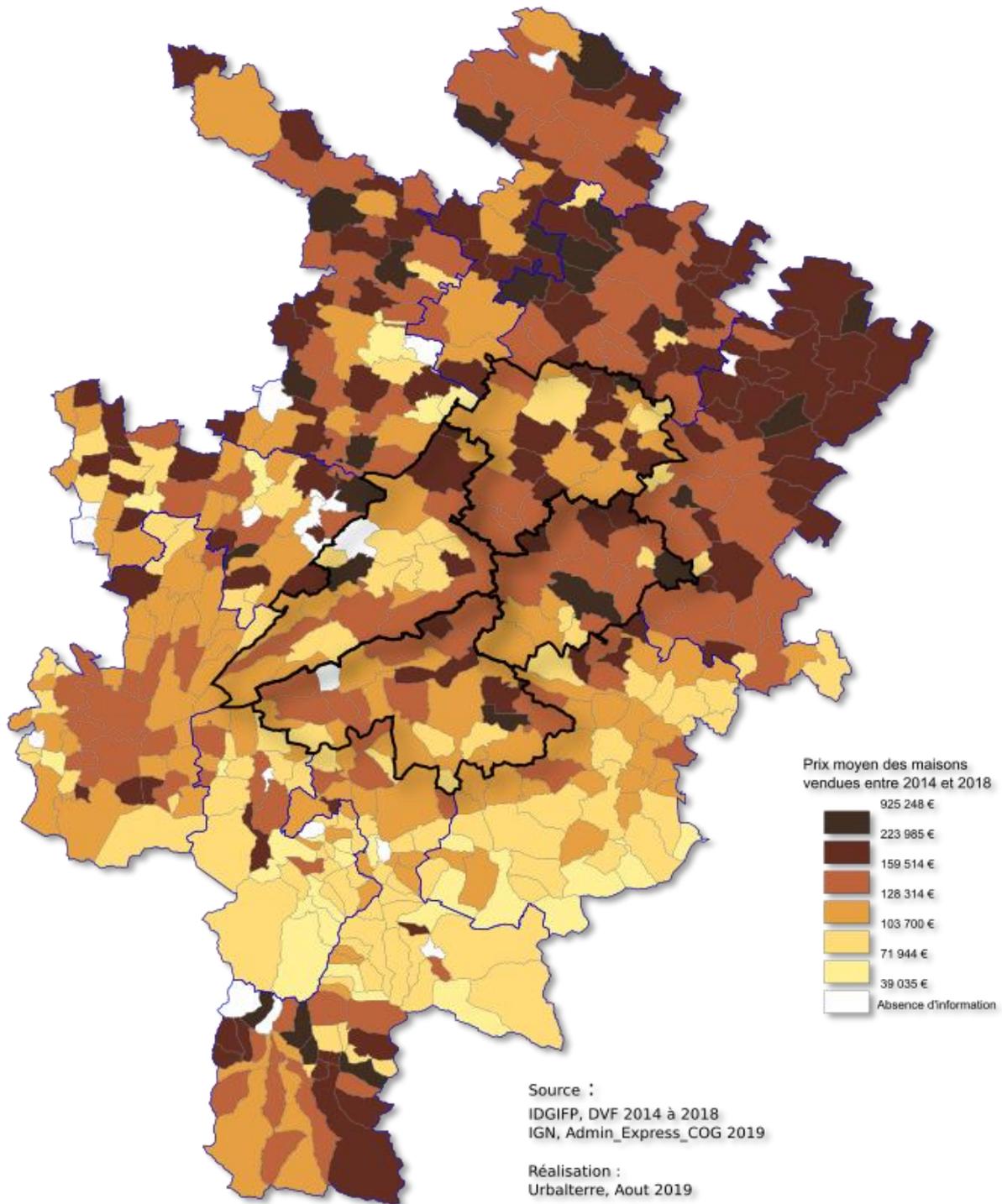


Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial



Elaboration du Programme Local de l'Habitat Prix moyen des maisons vendues entre 2014 et 2018



Le marché des appartements

Evolution du nombre de transactions

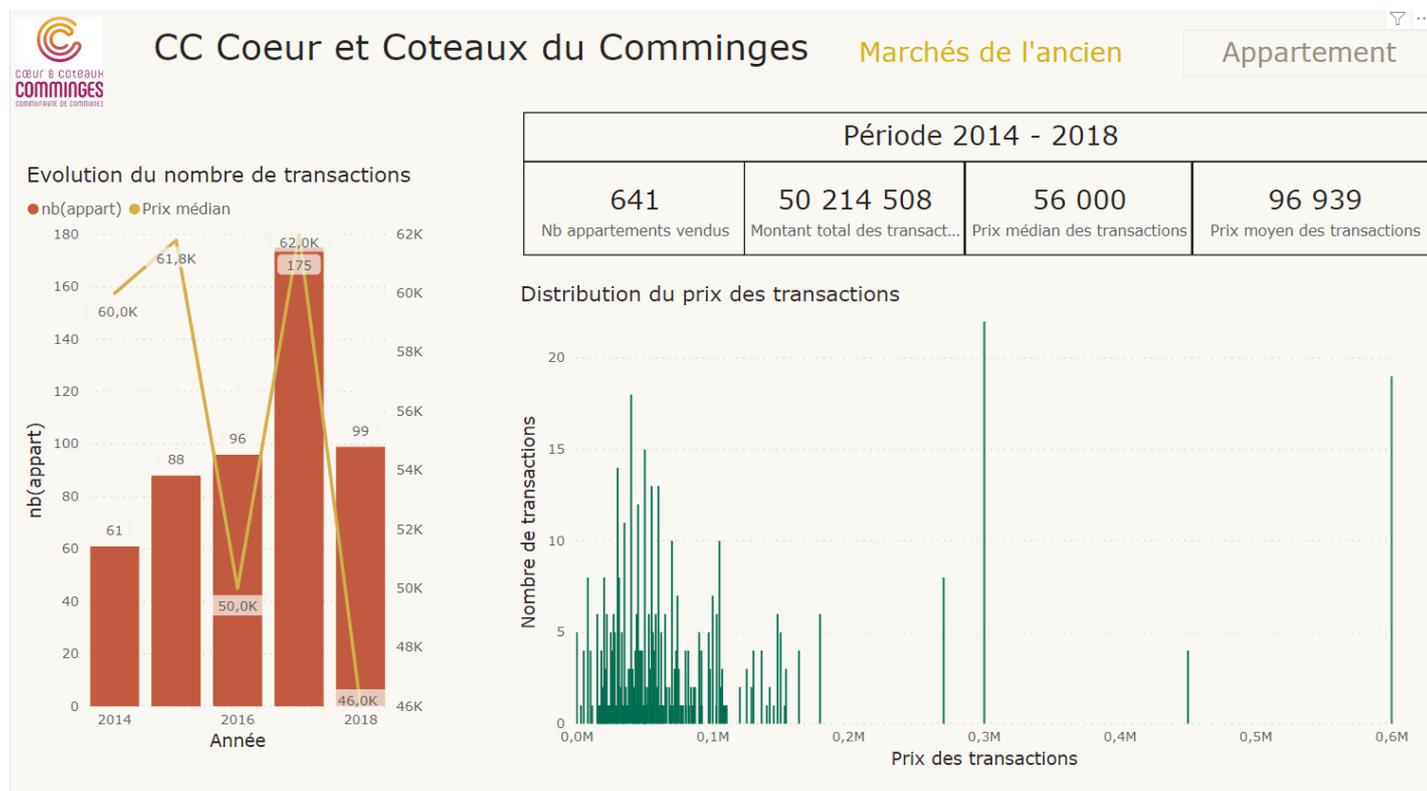
LIBBAS	2014	2015	2016	2017	2018
Terres d'Aurignac		4	3	22	1
Cœur et Plaine de la Garonne	78	102	118	167	123
Coteaux Sud	9	1		7	9
Coteaux Nord			10	4	
Cœur & Coteaux Comminges	87	107	131	200	133
EPCI voisins	381	401	443	494	392
EPCI ressemblants	416	418	508	529	289
Haute-Garonne	13462	16234	16298	17158	11651
Occitanie	44181	49746	52469	52252	34854
France métropolitaine	379990	437864	454294	508778	323882

Source, DGIFP, DVF

Le marché des appartements est nettement plus limité que celui des maisons. En cinq ans, il s'est vendus 641 appartements au prix médian de 56 000 € (pour un prix moyen de 96 939 € indiquant une dispersion importante des prix).

On y voit apparaître des ventes « complexes » pouvant concerner plusieurs dizaines d'appartements : (22 logements vendus en une fois à Miramont-de-Comminges, 19 à Aurignac, 17 à Saint Gaudens...)

Ces chiffres tendent à mettre en évidence la présence d'investisseurs professionnels. Les prix pratiqués dans ces ventes complexes (jusqu'à 11 millions d'Euros à Aurignac) semblent écarter le risque de marchands de sommeil.



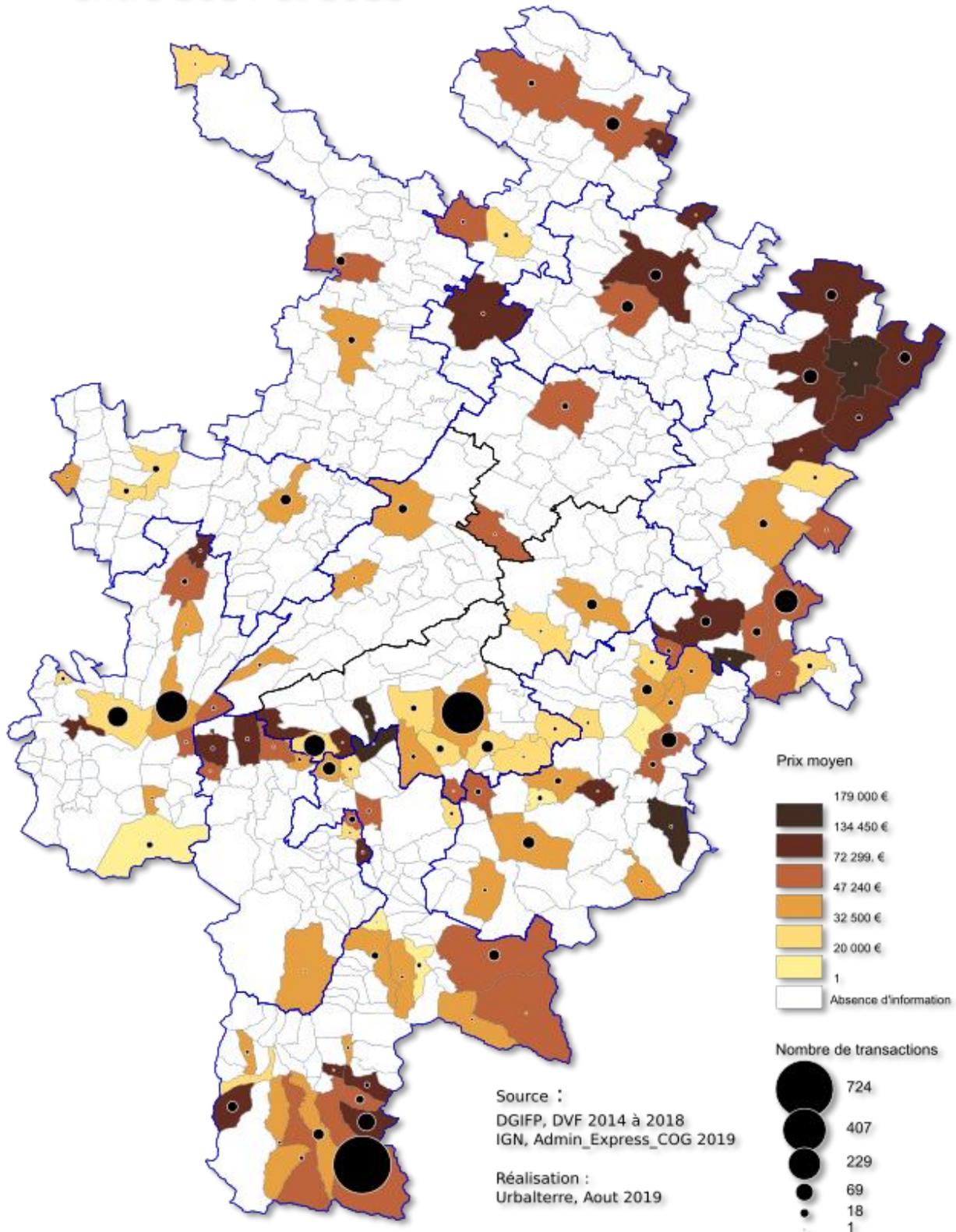
Appartement

	Prix moyen au m ²	Nombre de transactions		
	1 952 Prix m ²	519 Nombre	-28 %	62 %
1 pièce	4 015 Prix m ²	85 Nombre	-42 %	45 %
2 pièces	2 196 Prix m ²	135 Nombre	-38 %	100 %
3 pièces	1 452 Prix m ²	177 Nombre	-27 %	43 %
4 pièces	1 010 Prix m ²	101 Nombre	-2 %	67 %
5 pièces	856 Prix m ²	13 Nombre	-29 %	100 %
6 pièces et	487 Prix m ²	7 Nombre	-44 %	0 %



Elaboration du Programme Local de l'Habitat

Nombre de transactions et prix moyen des appartements entre 2014 et 2018



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Capacité financière d'accès au logement

Cœur & Coteaux Comminges présente toutes les caractéristiques d'un marché très détendu au sein duquel les prix immobiliers sont faibles et où il devrait être relativement facile de se loger à coût très raisonnable.

Cependant, si les dynamiques de l'emploi sont bonnes, les revenus restent peu élevés et les caractéristiques du parc de logement (leur taille) pondèrent largement cette première hypothèse.

Logement						
Logements (m ²)	30	50	70	90	110	130
Loyer par m ²	8	7,5	7	6,5	6,5	6
Loyer	240	375	490	585	715	780
Revenus mensuels nécessaires (33% de charges)	720 €	1 125 €	1 470 €	1 755 €	2 145 €	2 340 €

Offre	moins de 40 m ²	40 à 60 m ²	60 à 80 m ²	80 à 100 m ²	100 à 120 m ²	+ 120 m ²
Total parc	1449	2739	3962	5954	5086	6562
Parc locatif existant	647	1041	1059	942	477	398
Part du locatif	45%	38%	27%	16%	9%	6%
Logements vacants	286	825	636	592	361	435
Taux de vacance	20%	30%	16%	10%	7%	7%
Taux de rotation dans le parc	310	294	297	222	120	114

"Demande"	Part des emménagés récents
Ménages 1 personne mobile	42%
Ménages 2 personnes mobiles	29%
Ménages 3 personnes mobiles	15%
Ménages 4 personnes mobiles	9%
Ménages 5 personnes mobiles	3%
Ménages 6 personnes ou + mobiles	2%

Capacité financière des habitants	% des ménages pouvant supporter le loyer					
Ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans	87%	65%	48%	31%	23%	18%
60-74 ans	93%	84%	67%	55%	50%	35%
75 ans et +	92%	72%	49%	41%	33%	21%
Locataires	88%	59%	43%	29%	23%	19%
Locataires HLM	76%	44%	22%	10%	9%	7%
Locataires privé	88%	62%	45%	31%	25%	19%
Monoparentales	89%	60%	44%	32%	26%	19%
Actifs	91%	74%	52%	41%	31%	16%
Chômeurs	71%	33%	10%	9%	8%	7%

Les capacités foncières et immobilières des communes

Pour chaque commune, ont été établies des données très précises (identification des parcelles potentiellement mobilisables pour la construction neuve, identification des logements vacants selon leurs caractéristiques). Ces données ne sont pas détaillées dans le présent document afin de ne pas les rendre opposables aux PLUi en court d'élaboration.

Seules sont présentées, à titre uniquement illustratif, des « captures d'écrans ». Celles-ci sont destinées à éclairer la démarche méthodologique.

Objectif de l'analyse

Le PLH ne définit pas la constructibilité des parcelles ni l'opportunité opérationnelle de leur constructibilité. **Il s'assure cependant que les objectifs qui seront assignés aux communes seront réalisables** dans le respect des conditions réglementaires et contractuelles (Scot).

Source de l'analyse foncière et immobilière :

L'analyse des capacités foncières des communes repose sur le traitement de données fiscales mises à disposition des collectivités locales par le ministère des finances publiques et le ministère du logement.

Les Fichiers fonciers (DGALN, DGIFP, Fichiers fonciers 2018) compilent des informations provenant du cadastre, de la taxe foncière et de la taxe d'habitation. Ils décrivent la situation de chaque parcelle et de chaque local (logements, annexes, locaux d'activité) et de leur droit de propriété. Ces fichiers sont disponibles chaque année depuis 2009. C'est le millésime 2019 qui est utilisé dans la présente analyse.

Les données mises à jour annuellement peuvent alimenter un observatoire de l'habitat et du foncier.

Méthode

Nous recherchons les superficies des parcelles non bâties au sein des enveloppes urbaines existantes.

Définition de l'enveloppe urbaine

Les enveloppes urbaines sont définies pour chaque commune. Un périmètre de 40 mètres de rayon est tracé autour de chaque bâtiment existant (cadastre 2019). L'ensemble de ces périmètres sont agrégés afin de constituer les ensembles bâtis situés sur la commune. Seuls sont retenus les ensembles bâtis supérieurs à 2ha.

Identification de « l'enveloppe urbaine »

Territoires Villes & Habitat

Commune à étudier: Saint-Gaudens

Repérage: Dureté foncière

Outils

Parcelles nues

- Afficher les potentiels foncières non bâtis
- Exclure :**
 - PRES
 - TERRES
 - SOL
 - BOIS
 - LANDES
 - VIGNES
 - EAUX
 - JARDINS
 - TERRAINS D'AGREMENT
 - TERRAINS A BATIR
 - VERGERS
 - CARRIERES
 - CHEMIN DE FER

Ne conserver que les parcelles comprises à x% dans l'enveloppe urbaine

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Exclure les parcelles de moins de x m²

0 50 100 150 200 300 400 450 500

Parcelles 'densifiables' +

Ensembles parcellaires +

Résultats

Dans l'enveloppe urbaine

densités moyennes des enveloppes urbaines = 12.5 logements/ha

Potentiel foncier des enveloppes urbaines

Foncier nu :
Superficie totale = 70.15 ha
Nombre de parcelles = 348
Logements potentiels = 880

densifiable :
Superficie totale = 341851 m²
Nombre de parcelles = 84
Logements potentiels = 429

logements vacants depuis plus de 2 ans :
Potentiel de remise sur le marché = 713 logements

Exporter la carte (png)

Identification des parcelles non bâties au sein des enveloppes urbaines

Au sein de chaque enveloppe urbaine sont identifiées les parcelles non bâties. Ces parcelles représentent le potentiel urbain en intensification (au sens du SCoT).

NB : ce premier repérage ne tient aucun compte des capacités réelles d'urbanisation.

Territoires Villes & Habitat

Commune à étudier: Saint-Gaudens

Repérage: Dureté foncière

Outils

Parcelles nues +

Parcelles 'densifiables' +

Ensembles parcellaires +

Zones de risques +

Document d'urbanisme +

Affichage des couches

- Afficher les isochrones
- Afficher l'enveloppe urbaine
- Afficher les parcelles
- Afficher les bâtiments
- Afficher les logements vacants depuis plus de 2 ans

Résultats

Dans l'enveloppe urbaine

densités moyennes des enveloppes urbaines = 12.5 logements/ha

Potentiel foncier des enveloppes urbaines

Foncier nu :
Superficie totale = 70.15 ha
Nombre de parcelles = 348
Logements potentiels = 880

densifiable :
Superficie totale = 341851 m²
Nombre de parcelles = 84
Logements potentiels = 429

logements vacants depuis plus de 2 ans :
Potentiel de remise sur le marché = 713 logements

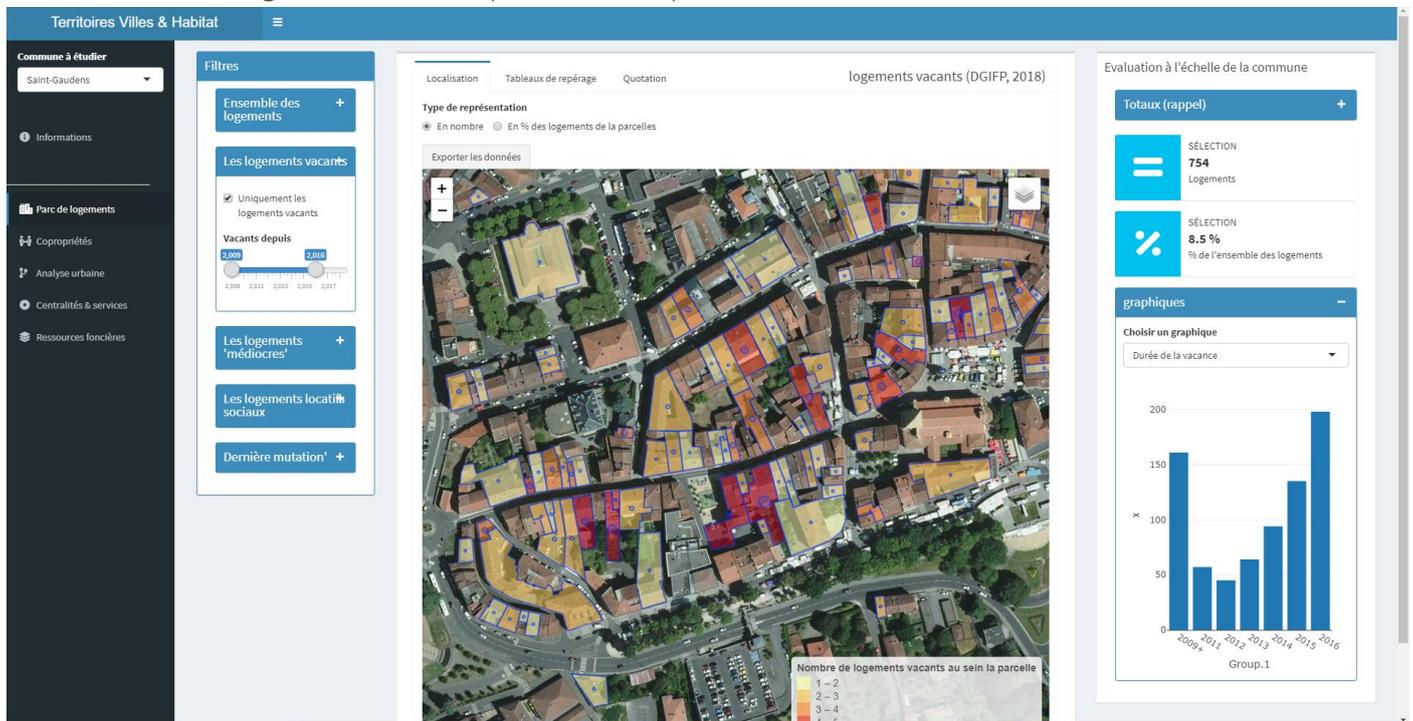
Exporter la carte (png)

Identification des parcelles potentiellement densifiables.

Au sein des enveloppes urbaines, peuvent se trouver de grandes parcelles très faiblement bâties. Ces parcelles peuvent également représenter des potentiels mobilisables pour la construction neuve. Sont retenues dans l'exemple présenté, les parcelles d'une superficie supérieure à 5 000 m² et contenant moins de 20% de superficie bâtie.



Identification des logements vacants (source fiscale)



Chacun des logements déclarés vacants auprès des services fiscaux peut être localisé à l'échelle de la parcelle cadastrale. Les logements peuvent être sélectionnés selon leurs caractéristiques (année de construction, superficie, nombre de pièces, classement cadastral,...) et alimenter des réflexions opérationnelles précises.

L'illustration représente les logements vacants depuis 2 ans ou plus pour le centre de la commune de Saint-Gaudens.

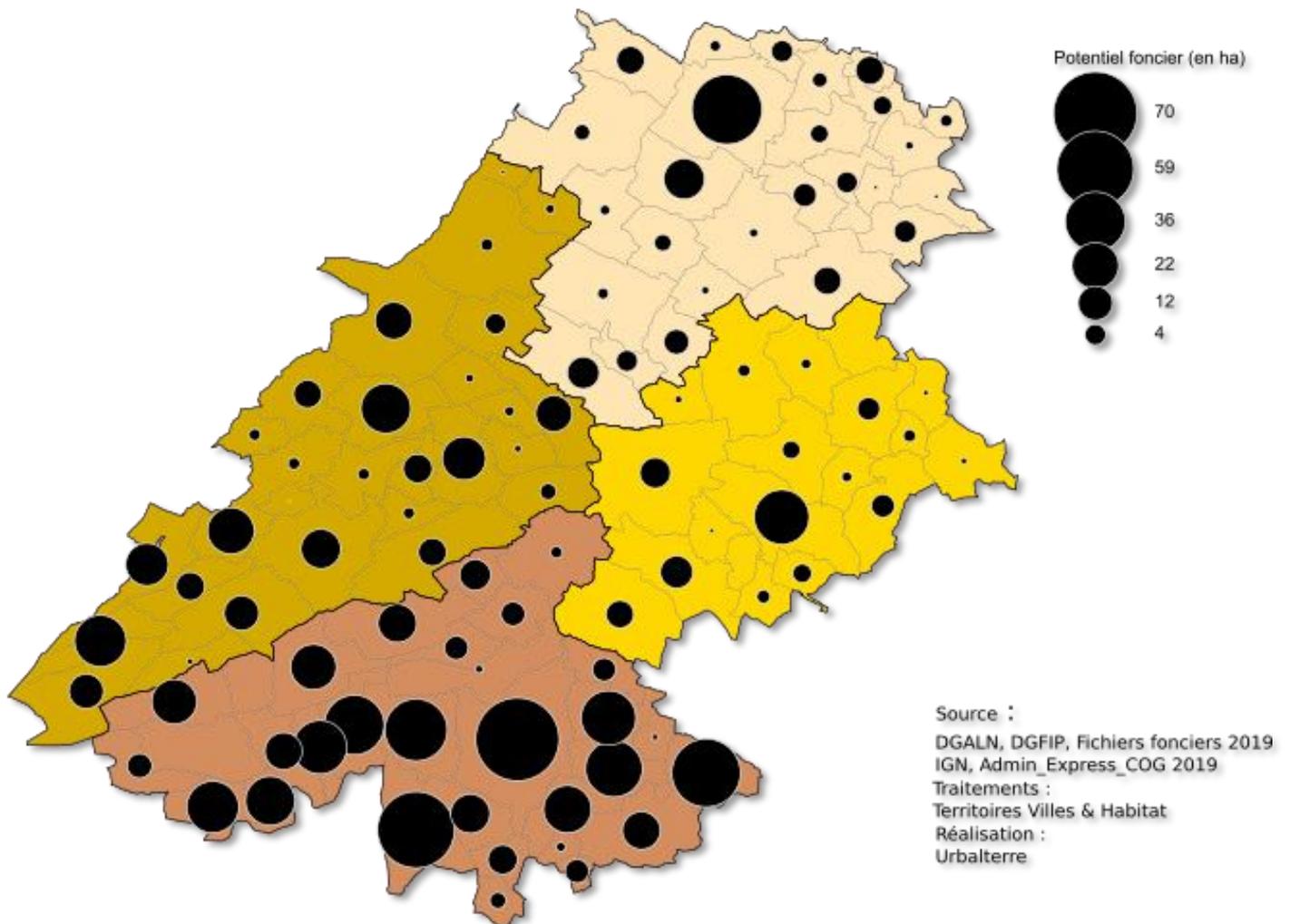
Résultats

Les résultats visent à vérifier la faisabilité des objectifs de production (détaillés dans le Plan d'action du PLH). Ils n'engagent en rien la constructibilité des zones concernées.



Elaboration du Programme Local de l'Habitat

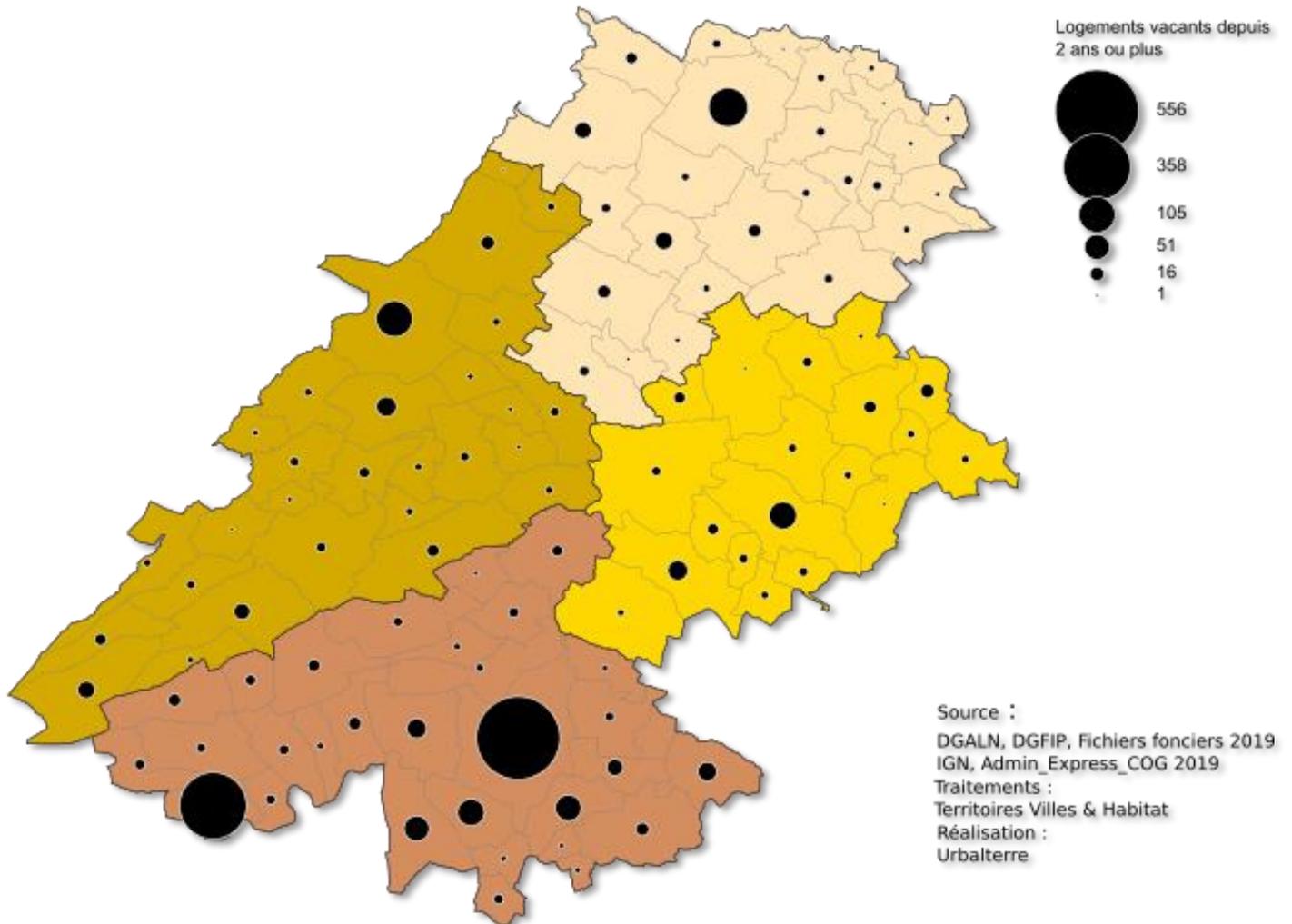
Estimation du potentiel foncier en intensification





Elaboration du Programme Local de l'Habitat

Estimation du potentiel en remise sur le marché



Communes de Cœur et Plaine de la Garonne

Commune	Type de commune (SCOT)	Potentiel foncier (en ha)	Densité requise par le SCOT	Potentiel logements neufs	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Aspret-Sarrat	Commune rurale	8,78	7	61	3
Ausson	Pôles structurants des bassins de vie	24,65	10	247	8
Bordes-de-Rivière	Commune rurale	36,15	7	253	14
Clarac	Commune rurale	29,31	7	205	4
Cuguron	Commune rurale	6,16	7	43	9
Le Cuing	Commune rurale	21,01	7	147	12
Estancarbon	Pôle urbain principal	32,6	15	489	22
Franquevielle	Commune rurale	20,43	7	143	13
Labarthe-Inard	Commune rurale	47,43	7	332	29
Labarthe-Rivière	Commune rurale	59,41	7	416	51
Lalouret-Laffiteau	Commune rurale	9,69	7	68	2
Landorthe	Pôle urbain principal	30,35	15	455	7
Larcan	Commune rurale	5,82	7	41	9
Lespiteau	Commune rurale	5,69	7	40	3
Lieux	Commune rurale	5,45	7	38	3
Lodes	Commune rurale	15,07	7	105	7
Loudet	Commune rurale	0	7	0	9
Miramont-de-Comminges	Pôle urbain principal	22,94	15	344	54
Montréal	Pôles structurants des bassins de vie	27,28	10	273	358
Pointis-Inard	Commune rurale	14,47	7	101	14
Ponlat-Taillebourg	Commune rurale	14,04	7	98	9
Régades	Commune rurale	2,59	7	18	8
Rieucazé	Commune rurale	0,87	7	6	2
Saint-Gaudens	Pôle urbain principal	70,15	15	1052	556
Saint-Ignan	Commune rurale	5,72	7	40	4
Saint-Marcet	Commune rurale	1,44	7	10	10
Saux-et-Pomarède	Commune rurale	0,62	7	4	5
Savathès	Commune rurale	0,39	7	3	0
Les Tourreilles	Commune rurale	0	7	0	7
Valentine	Pôle urbain principal	15,6	15	234	58
Villeneuve-de-Rivière	Pôle urbain principal	39,21	15	588	31

Communes de Coteaux Nord

Commune	Type de commune	Potentiel foncier (en ha)	Densité requise par le SCOT	Potentiel logements neufs	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Agassac	Commune rurale	3,26	7	23	7
Ambax	Commune rurale	0,64	7	4	2
Anan	Commune rurale	16,64	7	116	5
Boissède	Commune rurale	1,17	7	8	6
Castelgaillard	Commune rurale	4,47	7	31	7
Castéra-Vignoles	Commune rurale	4,57	7	32	1
Coueilles	Commune rurale	5,47	7	38	5
Escanecrabe	Commune rurale	10,32	7	72	8
Fabas	Commune rurale	7,74	7	54	7
Frontignan-Savès	Commune rurale	8,15	7	57	3
Goudex	Commune rurale	1,53	7	11	2
L'Isle-en-Dodon	Pôles structurants des bassins de vie	49,25	10	493	123
Labastide-Paumès	Commune rurale	5,06	7	35	4
Lilhac	Commune rurale	6,33	7	44	2
Martisserre	Commune rurale	2,2	7	15	5
Mauvezin	Commune rurale	3,61	7	25	1
Mirambeau	Commune rurale	4,74	7	33	1
Molas	Commune rurale	7,82	7	55	11
Montbernard	Commune rurale	1,26	7	9	14
Montesquieu-Guittaut	Commune rurale	1,03	7	7	7
Puymaurin	Commune rurale	2,48	7	17	22
Riolas	Commune rurale	0,15	7	1	7
Saint-Frajou	Commune rurale	0,75	7	5	14
Saint-Laurent	Commune rurale	2,86	7	20	25

Commune de Coteaux Sud

Commune	Type de commune	Potentiel foncier (en ha)	Densité requise par le SCOT	Potentiel logements neufs	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Cazac	Commune rurale	0,17	7	1	2
Balesta	Commune rurale	21,95	7	154	1
Blajan	Commune rurale	25,15	7	176	32
Boudrac	Commune rurale	18,39	7	129	5
Boulogne-sur-Gesse	Pôles structurants des bassins de vie	14,14	10	141	105
Cardeilhac	Commune rurale	7,99	7	56	13
Cazaril-Tambourès	Commune rurale	8,24	7	58	6
Charlas	Commune rurale	19,13	7	134	7
Ciadoux	Commune rurale	13,33	7	93	7
Gensac-de-Boulogne	Commune rurale	7,87	7	55	5
Larroque	Commune rurale	15,87	7	111	8
Lécussan	Commune rurale	27,07	7	189	11
Lespugue	Commune rurale	8,52	7	60	4
Mondilhan	Commune rurale	4,34	7	30	5
Montgaillard-sur-Save	Commune rurale	1	7	7	2
Montmaurin	Commune rurale	1,42	7	10	10
Nénigan	Commune rurale	0,18	7	1	1
Nizan-Gesse	Commune rurale	1,44	7	10	7
Péguilhan	Commune rurale	1,6	7	11	16
Saint-Ferréol-de-Comminges	Commune rurale	0,84	7	6	5
Saint-Lary-Boujean	Commune rurale	2,64	7	18	5
Saint-Loup-en-Comminges	Commune rurale	1,41	7	10	3
Saint-Pé-Delbosc	Commune rurale	0,67	7	5	3
Saint-Plancard	Commune rurale	12,23	7	86	21
Saman	Commune rurale	0,48	7	3	2
Sarrecave	Commune rurale	0,03	7	0	2
Sarremezan	Commune rurale	1,38	7	10	5
Sédeilhac	Commune rurale	0,37	7	3	4
Villeneuve-Lécussan	Commune rurale	12,01	7	84	24

Communes des Terres d'Aurignac

Commune	Type de commune	Potentiel foncier (en ha)	Densité requise par le SCOT	Potentiel logements neufs	Logements vacants depuis plus de 2 ans
Villeneuve-Lécussan	Commune rurale	12,01	7	84	24
Alan	Commune rurale	5,36	7	38	1
Aulon	Commune rurale	10,58	7	74	32
Aurignac	Pôles structurants des bassins de vie	30,41	10	304	61
Bachas	Commune rurale	1,56	7	11	5
Benque	Commune rurale	5,19	7	36	13
Boussan	Commune rurale	3,28	7	23	6
Bouzin	Commune rurale	3,55	7	25	7
Cassagnabère-Tournas	Commune rurale	9,53	7	67	7
Cazeneuve-Montaut	Commune rurale	1,81	7	13	5
Eoux	Commune rurale	1,04	7	7	8
Esparron	Commune rurale	0,54	7	4	11
Latoue	Commune rurale	7,65	7	54	4
Montoulieu-Saint-Bernard	Commune rurale	1,06	7	7	5
Peyrissas	Commune rurale	0,005	7	0	2
Peyrouzet	Commune rurale	0,22	7	2	10
Saint-André	Commune rurale	1,6	7	11	1
Saint-Élix-Séglan	Commune rurale	0,07	7	0	7
Samouillan	Commune rurale	0,26	7	2	16
Terrebasse	Commune rurale	0,38	7	3	5

Au total, (et dans les conditions précisées dans la méthodologie) Cœur & Coteaux Comminges dispose de :

- **1 039 hectares non bâtis situés en zone d'intensification (au sens du Scot) permettant de produire 9 395 logements en respectant les règles minimales de densité prescrites par le SCoT ;**
NB : ces données ne tiennent pas compte de la constructibilité réelle des parcelles dans les documents d'urbanisme en vigueur au 3^{ème} trimestre 2021. Elles évaluent la capacité de mise en œuvre des orientations du SCoT.
- **2 141 logements vacants depuis plus de 2 ans représentant le potentiel prioritaire de remise sur le marché.**

Les objectifs opérationnels de production en logements neufs et en remise sur le marché sont définies dans le programme d'action du PLH.

Les dynamiques de peuplement du parc ancien (construit avant 1946) occupé

A l'échelle de la communauté de communes

Plus de jeunes et plus de ménages « mûrs »

	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	40 à 54 ans	55 à 65 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus
Ensemble	0,4%	1,8%	11,5%	21,0%	15,5%	18,3%	10,9%
Ensemble ancien	0,2%	0,9%	7,1%	16,9%	15,0%	18,0%	12,5%
Emménagés récents	2,5%	9,9%	35,1%	28,2%	13,2%	8,3%	2,9%
Emménagés récents dans le parc ancien	2,7%	7,3%	31,1%	33,2%	14,6%	9,3%	1,9%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les jeunes ménages sont les plus mobiles et ils semblent se diriger principalement vers les logements anciens.

- Ils représentent 11,5% du nombre de ménages de la communauté mais 35% des emménagés récents et encore 31% des emménagés récents du parc ancien. Ils ne sont pourtant que 7% de ce type de ménages dans le parc ancien.
- La catégorie des 40 à 54 ans entre également dans le parc ancien en proportion beaucoup plus importante que la population en place.
- Ces arrivées de ménages ne profitent pas aux personnes âgées (65 ans et au-delà) qui elles, sont proportionnellement beaucoup moins nombreuses à entrer dans un logement ancien.

Plus de personnes seules dans les emménagés récents du parc ancien mais plus de grandes familles aussi

Nombre de personnes du ménage	1	2	3	4	5	6 et +
Ensemble	36,5%	36,7%	13,6%	9,2%	2,8%	1,2%
Ensemble ancien	39,9%	37,0%	11,5%	8,0%	2,7%	0,9%
Emménagés récents	41,8%	28,9%	14,9%	8,8%	3,5%	1,6%
Emménagés récents dans l'ancien	46,8%	29,0%	11,0%	7,6%	3,4%	2,2%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

La part des personnes seules qui emménagent dans l'ancien est de 10 points plus élevée que dans l'ensemble des ménages. Elle est aussi plus élevée dans l'ensemble des emménagés récents mais dans des proportions plus modestes (+7,3%).

La part des grandes familles (5 personnes et au-delà) est également supérieure chez les emménagés récents du parc ancien que dans l'ensemble de la population.

Des niveaux de qualification plus élevés chez les emménagés récents et en particulier dans le parc ancien

	Aucun diplôme ou au mieux DNB	CAP, BEP, BEPC, brevet des collèges,	Baccalauréat (général, technologique, professionnel)	Diplôme d'études supérieures
Ensemble	33,6%	28,2%	17,6%	20,6%
Ensemble ancien	39,1%	25,1%	14,3%	21,4%
Emménagés récents	24,2%	30,9%	21,2%	23,7%
Emménagés récents dans le parc ancien	25,1%	31,5%	19,3%	24,0%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

- La part des personnes sans qualification est légèrement inférieure chez les ménages emménagés récents qu'elle ne l'est dans la totalité du parc et dans le parc ancien.
- A l'inverse, les personnes qualifiées sont proportionnellement plus nombreuses et parfois en proportion plus élevée que l'ensemble des emménagés récents (CAP, BEP).

Plus d'actifs occupés, plus de chômeurs et beaucoup moins de retraités

	Actifs ayant un emploi,	Chômeurs	Retraités	Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 14 ans ou plus	Femmes ou hommes au foyer	Autres inactifs
Ensemble	47,9%	8,1%	39,0%	0,2%	1,2%	3,6%
Ensemble ancien	42,5%	7,7%	45,5%	0,0%	1,0%	3,3%
Emménagés récents	56,8%	19,4%	14,5%	0,9%	1,7%	6,8%
Emménagés récents dans l'ancien	59,0%	22,4%	13,7%	0,2%	0,5%	4,2%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

- Les emménagés récents sont constitués d'une part nettement majoritaire d'actifs occupés. Cette part est encore plus importante chez les emménagés récents du parc ancien. Ils sont représentés avec 11 points de plus que dans l'ensemble des ménages et avec 16,5 points de plus que dans l'ensemble des ménages du parc ancien.
- Proportionnellement, les chômeurs sont encore mieux représentés dans les emménagés récents du parc ancien que dans l'ensemble des ménages : ils sont 22,4 % contre 8,1% dans l'ensemble des ménages. Ils sont également très représentés parmi l'ensemble des emménagés récents et semblent donner une légère préférence au parc ancien. Ils sont cependant 3 fois moins nombreux que les actifs.

Plus de locataires et de statuts d'occupation précaire

	Propriétaires	Locataire parc privé	Locataire HLM	Locataire meublés	Logé gratuitement
Ensemble	68,2%	22,4%	4,9%	1,2%	3,4%
Ensemble ancien	74,9%	19,8%	0,5%	1,4%	3,4%
Emménagés récents	27,2%	54,6%	9,6%	3,9%	4,6%
Emménagés récents dans l'ancien	28,0%	58,9%	0,9%	6,2%	6,0%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les statuts d'occupation montrent des proportions inverses entre propriétaires et locataires du parc privé entre l'ensemble des ménages et ceux qui ont emménagé récemment. Ils sont ainsi près de 60% à être locataires du parc privé. Avec des effectifs nettement inférieurs, les statuts précaires (locataires de meublé ou de chambre d'hôtel, logés gratuitement) sont également en proportion plus importantes.

Dans des logements plus petits, quoique...

	Moins de 30 m ²	De 30 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 60 m ²	De 60 à moins de 80 m ²	De 80 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 120 m ²	120 m ² ou plus
Ensemble	1,8%	3,8%	10,6%	15,4%	23,1%	19,7%	25,5%
Ensemble ancien	1,6%	3,1%	9,3%	14,9%	19,4%	19,6%	32,1%
Emménagés récents	4,5%	8,9%	16,2%	22,0%	19,7%	11,6%	17,0%
Emménagés récents dans l'ancien	5,9%	9,0%	13,6%	23,3%	15,6%	9,9%	22,8%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les emménagés récents dans l'ancien habitent des logements globalement plus petits. Ils sont sur-représentés dans les logements de moins de 80 m² et assez nettement sous-représentés dans les surfaces plus importantes. Deux catégories de logement se distinguent néanmoins et pondèrent ces observations. Près d'un quart (23,3%) des emménagés récents se sont dirigés vers des logements de 60 à 80 m² et presque autant vers des logements de 120 m² ou plus.

Et en maisons de ville et appartements

	Bâtiment d'habitation d'un logement isolé	Bâtiment d'habitation d'un logement jumelé ou groupé de toute autre façon	Bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus	Bâtiment à usage autre qu'habitation	Construction provisoire
Ensemble	62%	21%	16%	1%	0%
Ensemble ancien	63%	28%	9%	0%	0%
Emménagés récents	38%	27%	34%	1%	0%
Emménagés récents dans l'ancien	37%	30%	32%	0%	1%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les emménagés récents du parc ancien se dirigent en plus grand nombre vers des maisons isolées (non mitoyennes) qui constituent par ailleurs la plus grande part de l'offre. Ils sont cependant en proportion très inférieure à l'ensemble de la population. C'est, de plus, le cas de l'ensemble des emménagés récents.

Ils se dirigent en proportion plus importante vers des maisons de villes et en proportion deux fois plus élevée vers des appartements.

A l'échelle des bourgs centres

Définition :

Un ménage emménagé récent est un ménage qui occupe son logement depuis moins de 2 ans. C'est la situation de la personne de référence du ménage qui est prise en compte pour établir cet indicateur.

	Nombre total de ménages	Nombre total de ménages dans le parc ancien	Nombre d'emménagés récents	Nombre d'emménagés récents dans le parc ancien	Taux de renouvellement de l'ensemble des parcs	Taux de renouvellement du parc ancien
Aurignac	545	161	116	26	21%	16%
Boulogne-sur-Gesse	747	247	99	34	13%	14%
L'Isle-en-Dodon	806	350	102	36	13%	10%
Montréjeau	1430	330	226	47	16%	14%
Saint-Gaudens	5722	863	889	135	16%	16%

Source : INSEE, Recensement, FD_LOGEMT_2016

Les bourgs centres montrent des profils assez différents :

Aurignac affiche un taux d'emménagés récents nettement supérieur aux autres bourgs centres. 21% des ménages occupent ainsi leur logement depuis moins de deux ans. Ils ne sont que 13% à Boulogne-sur-Gesse et l'Isle-en-Dodon et 16% à Montréjeau et Saint-Gaudens.

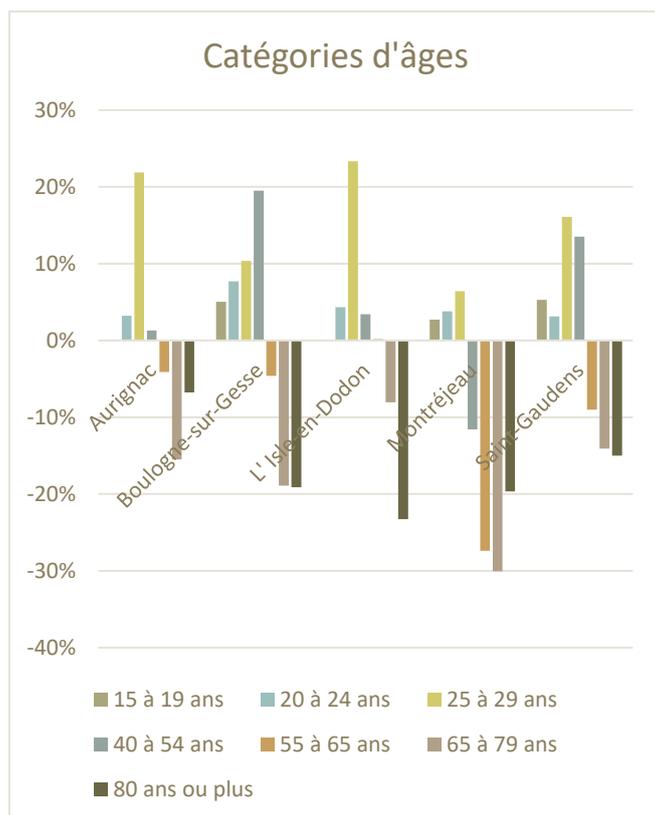
Sauf à Boulogne-sur-Gesse, ce taux de renouvellement est plus faible pour le parc ancien. A Aurignac, la différence est significative (-5 points), mais il demeure le taux de renouvellement le plus élevé des bourgs centres de la communauté avec Saint-Gaudens. Il est assez nettement plus faible à l'Isle-en-Dodon.

A l'exception de Boulogne-sur-Gesse, les taux de renouvellement sont plus faibles dans le parc ancien qu'ils ne le sont dans l'ensemble du parc de logement. L'écart est le plus significatif à Aurignac. Toutefois Aurignac demeure avec Saint-Gaudens la commune où le taux de renouvellement dans le parc ancien est le plus élevé.

Les analyses ci-après mettent en évidence les différences entre l'ensemble de la population du parc ancien et les emménagés récents du parc ancien.

La « hauteur » des histogrammes indique cet écart (elle ne représente pas un volume mais l'ampleur des transformations en cours des peuplements du parc ancien). Elle ne donne aucune indication sur les volumes de cette transformation.

Elle rend compte autant des particularités du peuplement que de ces transformations.

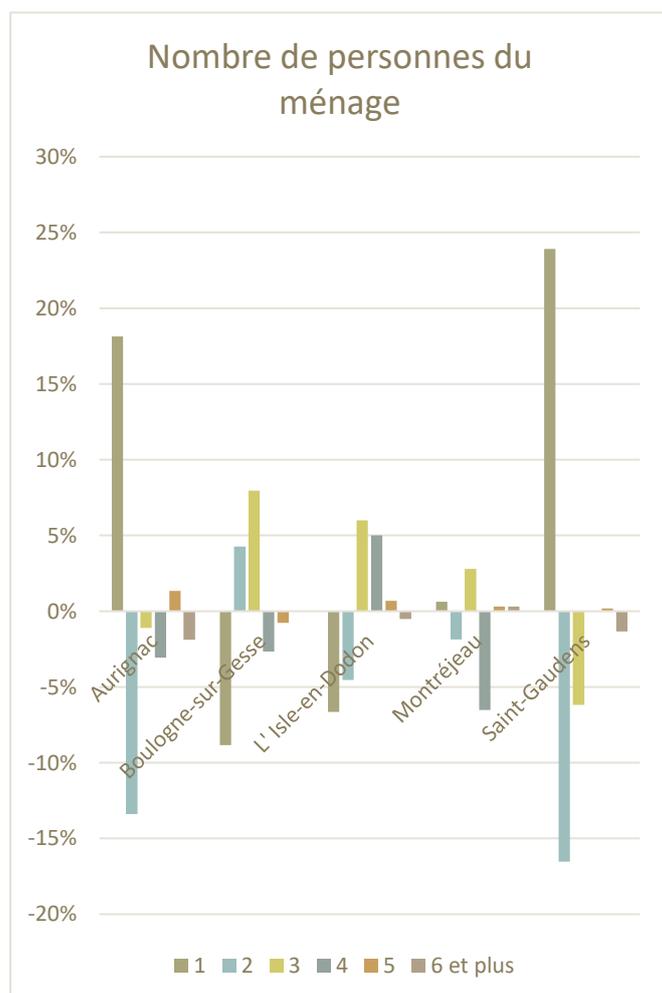


Le parc ancien des centres bourgs « rajeunit » dans tous les bourgs centres

Tous les bourgs centres montrent de fortes différences entre les âges des ménages occupants le parc ancien et les nouveaux arrivés. Les taux de personnes de plus 55 ans y sont partout beaucoup plus faibles. Le parc ancien des bourgs centres accueille des ménages plus jeunes que ceux qui y sont déjà.

Les écarts sont particulièrement significatifs sur les tranches d'âge de 25 à 29 ans partout nettement mieux représentés dans les emménagés récents.

La situation de Montréjeau semble singulière : si la part des jeunes est plus importante chez les emménagés récents que dans l'ensemble des occupants du parc ancien, les différences sont moins marquées. Cette tendance est sans doute plus ancienne et le parc ancien ne se caractérise plus par un âge aussi élevé de ses occupants que les autres bourgs centres.



Le parc ancien accueille des proportions élevées de petits ménages mais pas partout...

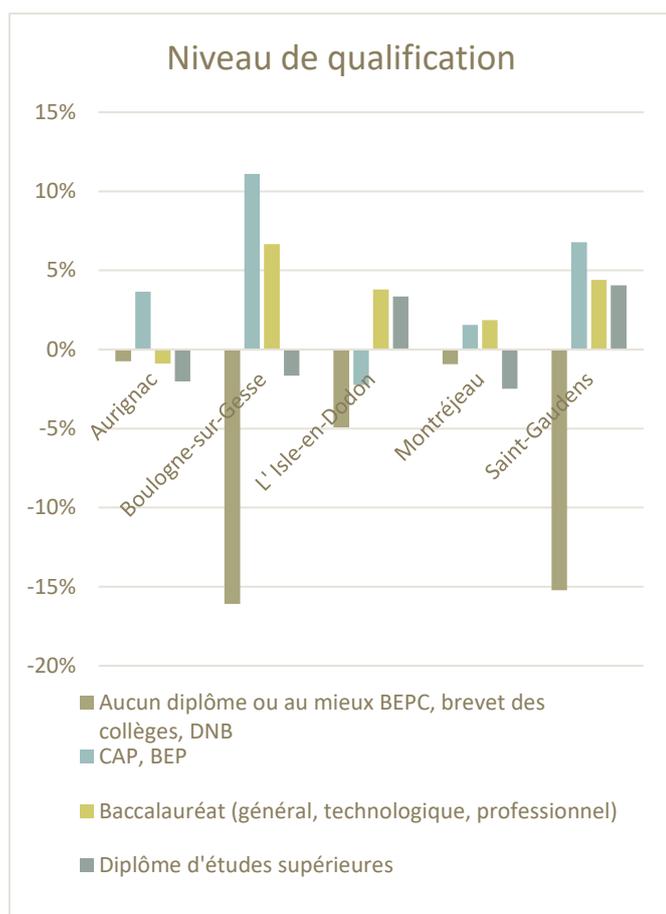
Aurignac et Saint-Gaudens montrent de très nettes différences du profil des nouvelles familles. La proportion de personnes seules est très supérieure chez les emménagés récents.

La situation est très différente à Boulogne-sur-Gesse et l'Isle-en-Dodon : la part des personnes seules est assez nettement inférieure à celle de l'ensemble des ménages du parc ancien.

La part des ménages de 2 et 3 (et même 4 personnes à l'Isle-en-Dodon) est quant à elle supérieure dans les deux villes même si les volumes en question restent modestes.

Montréjeau montre encore les plus faibles écarts entre emménagés récents et ensemble des ménages du parc ancien.

Le taux de petits ménages dans ce parc est en effet le plus élevé des bourgs centres. Les emménagés récents confortent cette spécialisation sans la bouleverser.



De nouveaux occupants du parc ancien plus qualifiés

La proportion de personnes sans aucune qualification dans le parc ancien est nettement plus faible chez les nouveaux emménagés que dans l'ensemble des ménages.

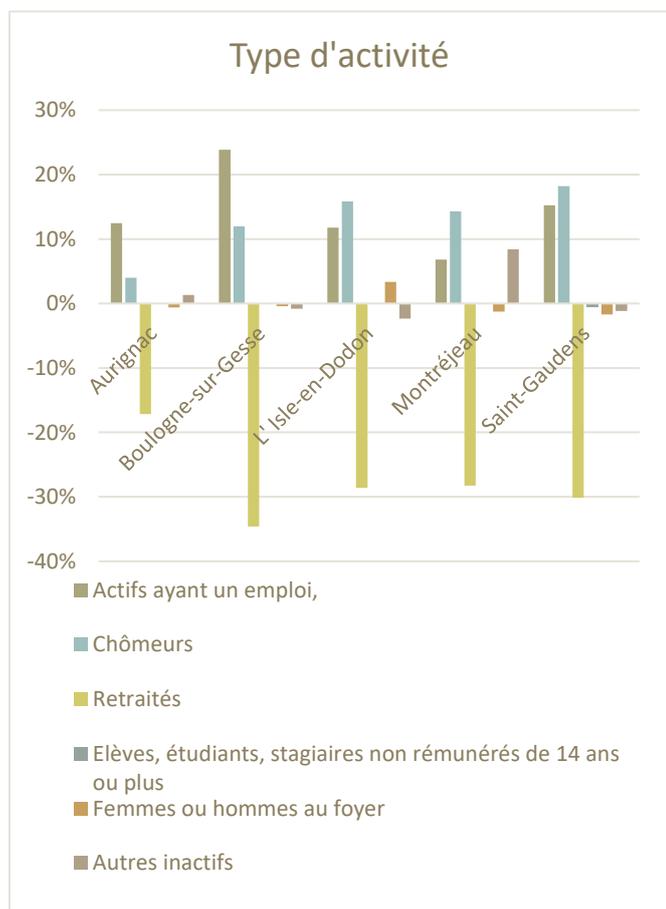
C'est particulièrement marqué à Boulogne-sur-Gesse et Saint-Gaudens et dans une moindre mesure à l'Isle-en-Dodon.

Dans tous les bourgs centres, le nombre de personnes sans qualification est le plus important dans le parc ancien et les différences sont très significatives.

L'Isle-en-Dodon présente le taux de ménages sans qualification dans le parc ancien le plus élevé des bourgs centres et également une part très significative parmi les emménagés récents.

Ce n'est pas le cas à Saint-Gaudens où cette part est plus faible et particulièrement chez les emménagés récents (19% contre 33% chez les occupants du parc ancien).

Les écarts restent faibles à Montréjeau.



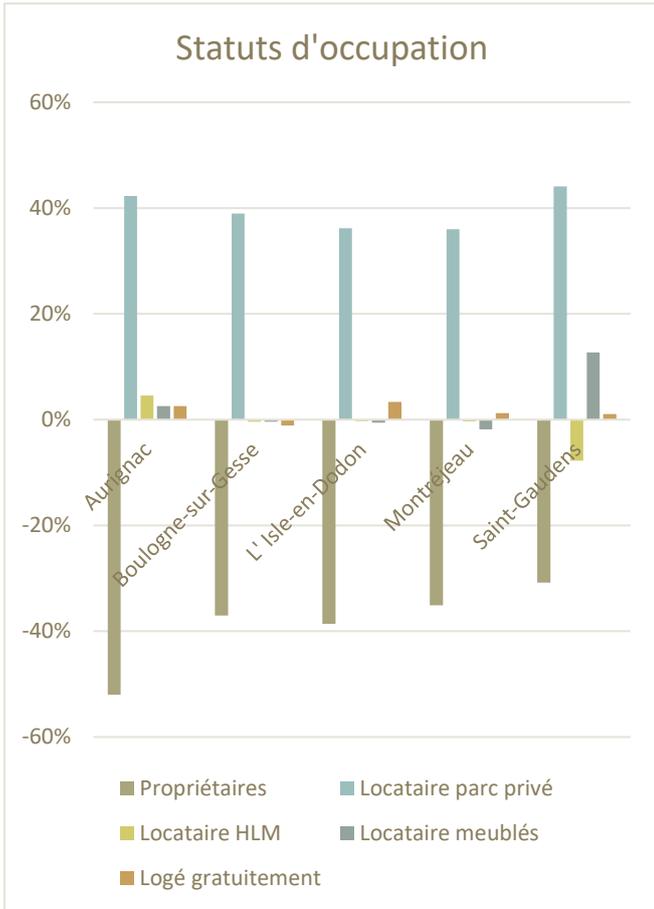
Des parts de retraités très inférieures chez les emménagés récents et plus d'actifs occupés et de chômeurs

Les profils sont assez semblables entre les bourgs centres. Ils mettent en évidence des proportions beaucoup plus faibles de retraités chez les emménagés récents.

A l'inverse, le poids des actifs occupés augmente partout de même que celui des chômeurs.

La part des chômeurs dans les emménagés récents reste élevée à L'Isle-en-Dodon, Montréjeau et à Saint-Gaudens (25, 28 et 29%), supérieure à celle de l'ensemble des ménages du parc ancien.

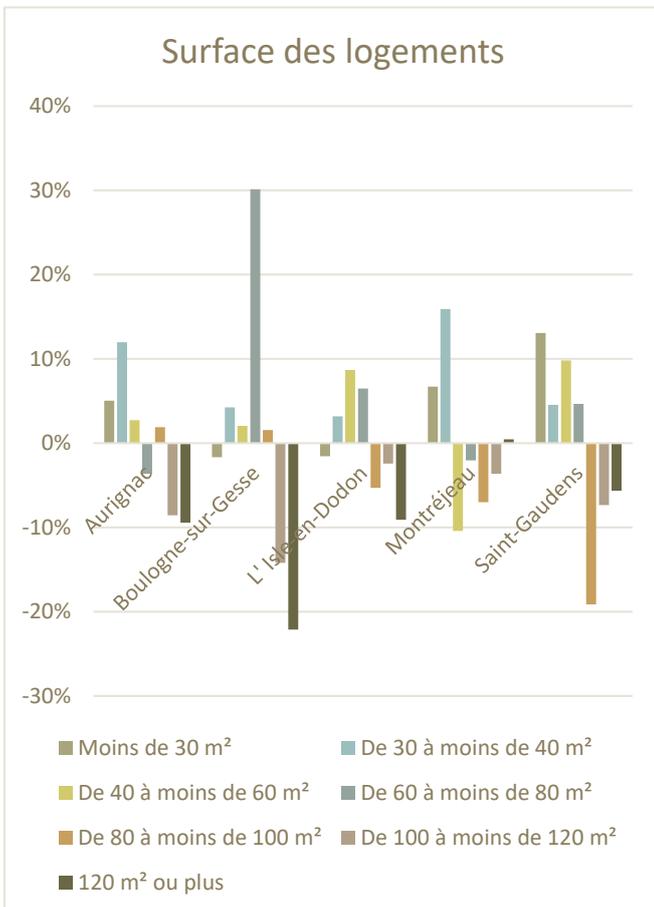
Dans tous les cas, la part des actifs occupés progresse partout en nombre supérieur.



Une spécialisation locative du parc ancien de tous les bourgs centres

Partout, les locataires du parc privé sont très majoritaires (de 64% à L'Isle-en-Dodon à 78% à Montréjeau) dans des proportions inverses à celles des ménages en place.

Les autres statuts sont très minoritaires et les écarts ne sont pas significatifs.



Des parts plus importantes de petits logements chez les emménagés récents du parc ancien.

Les emménagés récents occupent des logements plus petits dans tous les bourgs centres et en proportion quelquefois importante.

C'est notamment le cas à Aurignac, Montréjeau et à Saint-Gaudens où les logements de moins de 40 m² sont largement sur-représentés chez les emménagés récents.

Boulogne-sur-Gesse présente des écarts très importants sur les logements de 60 à 80 m².

Ces informations confirment l'existence d'une demande réelle en petits logements et d'une offre aujourd'hui quasi exclusivement concentrée sur le parc ancien des bourgs centres (sans indications sur la qualité de cette offre).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Agassac - Alan - Ambax - 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 - Cladoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanechrabe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - Lisle-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 - Molas - 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-Delbosq - Saint-Plancard - Salerm - Saman - Samoullan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarthès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Publics spécifiques et besoins en logements



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Les besoins démographiques en logements

Ils correspondent aux besoins en logements générés par la croissance démographique et l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Nous avons estimé (Cf p : 41 et 42) ces besoins entre 1 500 et 2 000 résidences principales dans un scénario « fil de l'eau » (reconduction des tendances observées ces dernières années).

Toutefois, les ambitions exprimées par le SCOT sont très volontaristes et ne peuvent se contenter d'une reconduction à l'identique des tendances observées.

Elles donnent à la communauté de communes un objectif de 6 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (par rapport à la situation 2015), correspondant à 2 980 logements à produire entre 2015 et 2030 soit 199 logements en moyenne annuelle.

On peut estimer aux alentours de 300, le nombre de logements effectivement produits entre 2015 et 2019 (y compris les années 2015 et 2019) soit de l'ordre de 50 logements par an.

L'objectif se traduit donc en 2020, à 2 680 logements, soit une moyenne annuelle de 268 logements entre 2020 et 2030 sur le territoire de la Communauté de Communes.

Les besoins en logements des populations actuellement mal (ou pas) logées

Ces besoins ne modifient pas l'objectif général, ils en précisent les caractéristiques et les priorités pour une fraction de la demande à laquelle les marchés ne répondent pas aujourd'hui de façon satisfaisante et qui est dépendante des politiques publiques.

Ces besoins nécessitent une adaptation qualitative de l'offre qui peut trouver une solution tant par la construction neuve que par l'adaptation, et la réhabilitation de logements existants.

Les besoins en logements des personnes âgées

En Cœur & Coteaux Comminges, le nombre des personnes de plus de 60 ans est presque deux fois supérieur à celui des moins de 20 ans (ces deux chiffres sont équivalents à l'échelle de la France métropolitaine).

Les perspectives de vieillissement sont de plus, plus importantes dans la communauté : les 50 – 60 ans représentent encore près de 15% de la population en proportions plus élevées que sur les territoires de comparaisons.

Les personnes de plus de 60 ans sont très majoritairement propriétaires de leur logement sous forme de maisons individuelles et connaissent des taux de mobilité résidentielle plus faibles.

Si, globalement, le maintien à domicile est le souhait le plus largement partagé, il existe un certain nombre de situations où il reste difficilement envisageable :

- Problématiques d'isolement et d'accessibilité des équipements sanitaires, des services, commerces, ...
- Problématiques d'accessibilité : maison ou appartement à étages,
- Problématiques de revenus (et d'entretien du bâti).

Une demande importante se manifeste pour un retour vers les centres des bourgs, sans que cette demande ne puisse trouver de satisfaction qualitativement adaptée.

	65-79 ans	80 ans et plus	Logements locatifs 3 pièces ou moins
Nombre de ménages	4720	2798	2 983
Dont ménages de 1 personne	43%	58%	

Source : Insee, Recensement 2016

Aujourd'hui, l'ensemble du parc locatif de petits logements (3 pièces ou moins) de la communauté de communes suffirait à peine à loger les ménages de plus de 80 ans et plus. Ce parc est par ailleurs occupé (et non disponible à la location).

L'offre en logements existants à destination des personnes âgées.

Type de structure	Nom	Commune	Adresse
MARPA	Cap Soulé	SAINT-PLANCARD - 31580	Quartier Cap Soulé
AMARPA	Les Cazaleres	AURIGNAC - 31420	Quartier du Barry
EHPAD	EDENIS - L'ENSOLEILLADE	ST-GAUDENS - 31800	5 rue de la Résidence
EHPAD	EDENIS - Le Mas Saint-Pierre	ST-GAUDENS - 31800	24 Av. de Boulogne
EHPAD	Résidence L'Hermitage	MONTREJEAU - 31210	4 Bis rue des Enfants
EHPAD	Maison de retraite Elvire Gay	BOULOGNE-SUR-GESSE - 31350	3 Route de Saint-Gaudens
EHPAD	Maison de retraite ORELIA	ST-GAUDENS - 31800	351 Av. de St-Plancard
EHPAD	Maison de retraite L'Horizon	LE CUING - 31210	Château Hirondière
EHPAD	ORPEA - Athéna - Le Cercle des Aînés	VILLENEUVE DE RIVIÈRE - 31800	2 Chemin de la Chapelle
EHPAD	Maison de retraite - Résidence du Mont Royal	MONTREJEAU - 31210	Av. de Mazères
EHPAD	Maison de retraite Faux Bourg Saint Adrien	L'ISLE EN DODON - 31230	1 rue St Adrien

Source : Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges

Les besoins en logements des jeunes

Les jeunes ménages sont proportionnellement beaucoup moins nombreux sur le territoire de la communauté de communes. Ils pourraient cependant constituer une « cible » importante du PLH dans la mesure où leur absence pèse sur les perspectives d'évolution démographique de l'ensemble du territoire (trop faible renouvellement de la population).

Si on peut considérer le départ des jeunes du territoire comme une perspective positive lorsqu'il s'agit de faire des études ou trouver un premier emploi, on peut estimer néanmoins que beaucoup des jeunes ménages quittent le territoire faute d'une offre de logements adaptée.

Ils se caractérisent par des revenus significativement inférieurs à ceux de l'ensemble de la population, par l'incapacité d'accéder à la propriété, par la difficulté à réunir cautions et garanties demandées et par la recherche de petits logements en location.

Ils sont 552 ménages de moins de 25 ans sur le territoire de Cœur & Coteaux Comminges. Ils pourraient être au moins deux fois plus nombreux et devraient être près de 5 fois plus nombreux pour espérer un rééquilibrage du déficit naturel.

84% de ces ménages comptent une (49%) ou deux personnes (35%).

Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

	Taux ménages jeunes	Locataires	Avant 46	Locataires parc ancien	Locataires logt moins de 40 m ²
Terres d'Aurignac	1,3%	71,3%	23,8%	27,8%	0%
Cœur et Plaine de la Garonne	3,5%	89,8%	14,9%	14,7%	19%
Coteaux Sud	1,2%	79,8%	22,0%	24,1%	4%
Coteaux Nord	1,2%	77,4%	47,9%	47,6%	0%
Cœur & Coteaux Comminges	2,7%	87,7%	17,4%	17,1%	16%
Haute-Garonne	10,1%	93,1%	10,1%	9,8%	66%
Occitanie	5,9%	91,6%	16,5%	16,2%	59%
France Métropolitaine	5,0%	90,0%	20,5%	19,8%	56%

Source : Insee, Recensement 2016

Si la très grande majorité de ces ménages jeunes sont locataires, ils le sont dans des proportions nettement inférieures à ce qui est constaté à l'échelle du département de la région ou et de la France métropolitaine.

Seul le bassin Cœur et Plaine de la Garonne se rapproche de ces valeurs de référence en restant néanmoins en dessous. C'est néanmoins sur la taille des logements qu'ils occupent que les différences sont plus marquées. Seuls 16% des jeunes ménages vivent dans un logement de moins de 40 m² contre 66% en Haute Garonne et 56% en France métropolitaine.

La quasi-absence sur le marché de ces types de logements explique vraisemblablement le taux particulièrement faible de jeunes ménages. S'il ne semble pas raisonnable d'envisager (dans le temps du PLH) un doublement du nombre de ces ménages, on peut tabler sur une croissance d'une centaine de ménages par la création d'une offre adaptée.

Les besoins en logements des familles monoparentales

Il y a près de 1 900 familles monoparentales en Cœur & Coteaux Comminges. Ces familles rassemblent près de 5 000 personnes.

Ces familles ont des revenus médians de 27% inférieurs à l'ensemble des ménages et le taux de pauvreté (au seuil de 60%) atteint 34,3% (contre 18,2% pour l'ensemble de la population).

C'est la faiblesse du nombre des logements locatifs décentés qui pénalise principalement les familles monoparentales. Cependant, même si les niveaux des loyers restent bas, les surfaces nécessaires rendent les logements locatifs disponibles pour la plupart inaccessibles.

Les besoins d'urgence et d'hébergements

Il existe un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) à Saint-Gaudens (14 places) ainsi qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 23 places.

Le SIAO traite cependant de l'ordre de 150 demandes chaque année (113 demandes effectivement traitées).

Il n'existe par ailleurs aucun logement temporaire ni logement d'urgence sur le territoire.

Les autres besoins et opportunités

Ces besoins ne correspondent pas à des priorités de politiques publiques telles qu'elles sont exprimées par l'Etat notamment, mais à des besoins d'adaptation qualitative de l'offre qui correspondent aux enjeux de développement de l'ensemble du territoire.

Les besoins des personnes en mobilité professionnelle ou en formation

Cœur & Coteaux Comminges dispose d'un nombre d'emplois important et en développement. Elle ne dispose cependant que d'un marché locatif faible en nombre et limité en qualité.

L'offre de logements reste globalement inadaptée aux caractéristiques des marchés de l'emploi et aux mobilités professionnelles.

Un point commun à l'ensemble des besoins (ou presque) : Le besoin prioritaire de petits logements locatifs de qualité et à coût maîtrisé.

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 - Castelgaillard - Castéra-Vignoles - Cazariil-Tambourès - Cazeneuve-Montaut - Charles - Ciadoux - Clarac - Coueilles - Cuguron - Le Cuing - Eoux - Escanecrabe - Esparron - Estancarbon - Fabas - Franquevielle - Frontignan-Savès - Gensac-de-Boulogne - Goudek - L'Isle-en-Dodon - Labarthe-Inard - Labarthe-Rivière - Labastide-Paumès - Labouret-Laffiteau - Landorthe - Larcac - Larroque - Latoue - Lécussan - Lespèteau - Lespugue - Lieoux - Lilhac - Lodes - Loudet - Martisserre - Mauvezin - Mirambeau - Miramont-de-Comminges - Molas - Mondilhan - Montbernard - Montesquieu-Guittaut - Montgaillard-sur-Save - Montmaurin - Montoullu-Saint-Bernard - Montréjeau - Nénigan - Nizan-Gesse - Péguilhan - 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 - Saïerm - Saman - Samouillan - Sarrecave - Sarremezan - Saux-et-Pomarède - Savarhès - Sédeilhac - Terrebasse - Les Tourreilles - Valentine - Villeneuve-de-Rivière - Villeneuve-Lécussan - Cazac

Une première lecture des enjeux



Urbalterre

Conseil en urbanisme, habitat et développement territorial

Un processus de dévalorisation rapide des logements anciens

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 soutenir 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 (copropriétés en difficulté) à leur entretien.

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 illusoires. 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 (profil social des emménagés récents, positionnement d'opérateurs privés sur le parc ancien).

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, Larcen, Lécussan, Mondilhan, Boudrac, Saman, Alan, Le Cuing, Cassagnabère-Tournas, Montmaurin, Martisserre, Bouzin, Cardeilhac, Saint-Marcet, Fabas...).

Les déséquilibres du parc ancien entraînent des répercussions sur l'ensemble des parcs 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 (PO et locataires).

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

Un marché très (trop) 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 locatifs) continuent de se déprécier.
- Il n'existe quasiment aucun autre choix que l'investissement pour usage personnel, sauf à exploiter l'absence de choix d'une partie de la population.

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 :

- Être capables de répondre correctement aux besoins immédiats (petits logements locatifs conventionnés, logements temporaires et d'urgence, aire d'accueil et d'ancrage des gens du voyage...);
 - Être capables de répondre aux besoins d'urgence sur l'ensemble du territoire ;
 - Être capables d'assurer une diversité de peuplements et de solutions 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 logements 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

Un marché du logement attractif seulement pour une fraction de « clientèles »

- 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), des actifs en mobilité, des familles modestes.

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 transports publics (gares notamment).

Des besoins importants de diversification de l'offre et d'adaptation aux transformations des modes de vie et de travail

Accompagner le vieillissement de la population et contribuer à son renouvellement

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

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

... et qui n'anticipe pas les besoins de mobilités résidentielles liées à la retraite, ou à la dépendance

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...)

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

Un parc de logements 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

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

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

Il n'y a pas d'opérateurs volontaires pour produire des logements neufs (aujourd'hui) et trop peu pour réhabiliter ou améliorer l'existant.

Un enjeu central pour le PLH

- Convaincre de la pertinence d'une action coordonnée sur ces parcs ;
- 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 faut d'abord convaincre et persuader ces opérateurs de venir investir sur le territoire.

Dans ce contexte le 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 des logements rénovés au profit de la satisfaction des besoins.

Ce ne pourra être que très marginalement le cas dans ce premier PLH.