



Programme Local de l'Habitat
2023 - 2028
de la Communauté de Communes
des Portes d'Ariège Pyrénées



Diagnostic territorial

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Introduction..... | 7 |
| Le Programme Local de l’Habitat : un document stratégique et programmatique traduisant les orientations politiques locales en matière d’habitat | 7 |
| Le contenu du PLH..... | 7 |
| La compatibilité et la prise en compte des différentes politiques sectorielles..... | 8 |
| | |
| Chapitre 1 : Les évolutions démographiques et socio-économiques..... | 9 |
| Un territoire attractif dont la dynamique démographique connaît un ralentissement sur la période récente | 10 |
| Un environnement régional attractif | 10 |
| Une croissance démographique liée principalement au solde migratoire | 12 |
| ... mais différenciée selon les communes de la CCPAP | 13 |
| Une attractivité résidentielle qui s’exerce à différentes échelles | 14 |
| Un pôle d’emploi conséquent qui attire de nouvelles populations | 16 |
| Une accessibilité géographique aux équipements et service différenciée entre communes urbaines et rurales..... | 17 |
| Un gain de ménages familiaux et retraités..... | 17 |
| Un territoire qui attire les jeunes actifs après formation..... | 18 |
| Une population dont le vieillissement devrait s’accroître..... | 18 |
| Des ménages modestes et des modes de vie en évolution | 19 |
| Une progression des ménages célibataires et des familles monoparentales | 19 |
| Une baisse continue de la taille des ménages qui engendre des besoins en logements..... | 20 |
| Des ménages aux revenus globalement modestes | 20 |
| Des disparités de revenus plus marquées dans les communes structurantes..... | 22 |
| Un tiers de propriétaires occupants à faibles ressources..... | 24 |
| | |
| Chapitre 2 : Le parc existant : caractéristiques et fonctionnement | 27 |
| Un parc de logements en augmentation, reflet de l’attractivité du territoire..... | 28 |
| Un parc composé principalement de résidences principales..... | 28 |
| Une prédominance des logements individuels familiaux et une majorité de propriétaires occupants ... | 29 |
| Des fragilités identifiées du parc de logements | 31 |
| Une forte proportion de logements sous-occupés | 31 |

| | |
|--|-----------|
| Une vacance structurelle concentrée dans les pôles urbains | 32 |
| Une vacance qui, toutes durées confondues, concerne principalement les grands logements anciens.. | 34 |
| Un parc de logements relativement récent mais des enjeux en matière énergétique | 36 |
| Un potentiel d'intervention en matière d'amélioration des logements indignes et/ou inconfortables..... | 38 |
| Un faible volume de logements potentiellement indignes, concentré majoritairement dans le parc locatif | 38 |
| Des copropriétés fragiles essentiellement présentes dans le quartier Foulon-Gloriette à Pamiers | 39 |
| Une politique de lutte contre l'habitat indigne lancée depuis plusieurs années..... | 41 |
| Un engagement en faveur de la réhabilitation du parc privé | 42 |
| Le projet de renouvellement urbain à Pamiers..... | 44 |
| | |
| Chapitre 3 : Dynamiques résidentielles et fonctionnement de marché..... | 47 |
| Une construction neuve qui tend à diminuer ces dernières années | 48 |
| Un rythme de production de logements plutôt soutenu... .. | 48 |
| ... qui diffère selon les communes et est globalement en baisse depuis les années 2010 | 49 |
| Un marché de l'accession porté par l'individuel | 51 |
| Un marché immobilier dynamique..... | 51 |
| Le marché des maisons individuelles : des prix qui restent stables à l'échelle de la CCPAP et des augmentations dans les pôles urbains | 52 |
| Le marché des appartements : des écarts de prix importants entre petites typologies | 53 |
| Une accession à la propriété relativement aisée dans le collectif, mais nettement plus restreinte dans l'individuel | 54 |
| Des prix du foncier reflètent de l'attractivité de certaines communes | 56 |
| Une baisse de la surface des terrains à bâtir et une augmentation des divisions parcellaires..... | 56 |
| La consommation d'espace liée à l'habitat | 57 |
| Des besoins en logements aidés confirmés | 62 |
| Un parc de logements sociaux assez récent, qui s'est développé dans les pôles urbains | 62 |
| Un profil des demandeurs qui doit orienter la production de logements sociaux à venir | 63 |
| Un marché locatif social sous tension | 67 |
| Des niveaux de loyers du parc locatif privé qui confirment la nécessité d'une offre locative sociale..... | 67 |
| Les propriétaires bailleurs, acteurs majeurs du logement à loyer maîtrisé | 69 |

| | |
|--|-----------|
| Chapitre 4 : Les réponses aux besoins spécifiques | 73 |
| Seniors et personnes à mobilité réduite, un besoin d'autonomie | 74 |
| Un vieillissement de la population | 74 |
| Des personnes âgées propriétaires de grands logements | 74 |
| Une diversité de modes d'habiter selon les besoins des personnes âgées | 75 |
| L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap | 76 |
| Des solutions alternatives en faveur de l'autonomie des personnes âgées | 78 |
| Quand vient la perte d'autonomie, des structures adaptées qui prennent le relais | 79 |
| Un parcours résidentiel limité pour les jeunes ménages aux revenus moyens et modestes | 81 |
| La CCPAP, un territoire relativement jeune | 81 |
| Des jeunes ménages qui rencontrent des difficultés d'accès au logement | 81 |
| Un recours à la colocation et à des solutions d'habitat innovantes à la marge..... | 83 |
| Des besoins identifiés en matière d'hébergement | 84 |
| Des solutions à destination des demandeurs d'asile et réfugiés en augmentation | 84 |
| Une offre d'hébergement d'urgence et d'insertion en adéquation avec les situations de vie des ménages mais insuffisante..... | 84 |
| Des solutions d'hébergement à destination des personnes en souffrance à développer | 85 |
| L'accueil et l'habitat des gens du voyage | 86 |
| Une offre cohérente avec les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage..... | 86 |
| L'habitat des sédentaires : des réponses difficiles à apporter | 86 |

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat : un document stratégique et programmatique traduisant les orientations politiques locales en matière d'habitat

Le PLH est l'outil qui définit la politique la Communauté de Communes en matière d'habitat, de logements et d'hébergement. Il s'agit d'un document partenarial visant à coordonner les interventions des acteurs locaux de l'habitat (services de l'Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations...).

Le PLH constitue le volet Habitat du projet de territoire de la CCPAP. Il définit les enjeux et objectifs de l'intercommunalité en matière de gestion du parc de logements (public et privé), en matière de production de logements et de besoins en logements pour les publics ayant des besoins spécifiques.

Le contenu du PLH est défini par l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elaboré pour une durée de six ans, le PLH doit permettre de :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer la performance énergétique de l'habitat,
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Enfin, le PLH doit également « *tenir compte de l'évolution démographique et économique, des besoins actuels et futurs des habitants, de la desserte en transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain* ».

Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat se compose de 3 documents :

- **Un diagnostic territorial** sur le fonctionnement du marché local du logement, de l'hébergement et sur les conditions d'habitat dans le territoire. Il présente une analyse de la situation existante et des évolutions en termes d'adéquation de l'offre à la demande, étudie les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et définit des enjeux.
- **Des orientations stratégiques** comprenant notamment l'énoncé des principes et des objectifs du programme.
- **Un programme d'actions thématique** qui constitue la déclinaison opérationnelle de la politique de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire. Le programme détaille les outils à mettre en œuvre pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour les secteurs géographiques définis à l'intérieur de celui-ci. Il précise également les modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des actions.

Un programme d'actions territorialisé est annexé au document. Sous forme de fiches communales, il reprend les données de cadrage du territoire et les actions territorialisées du PLH.

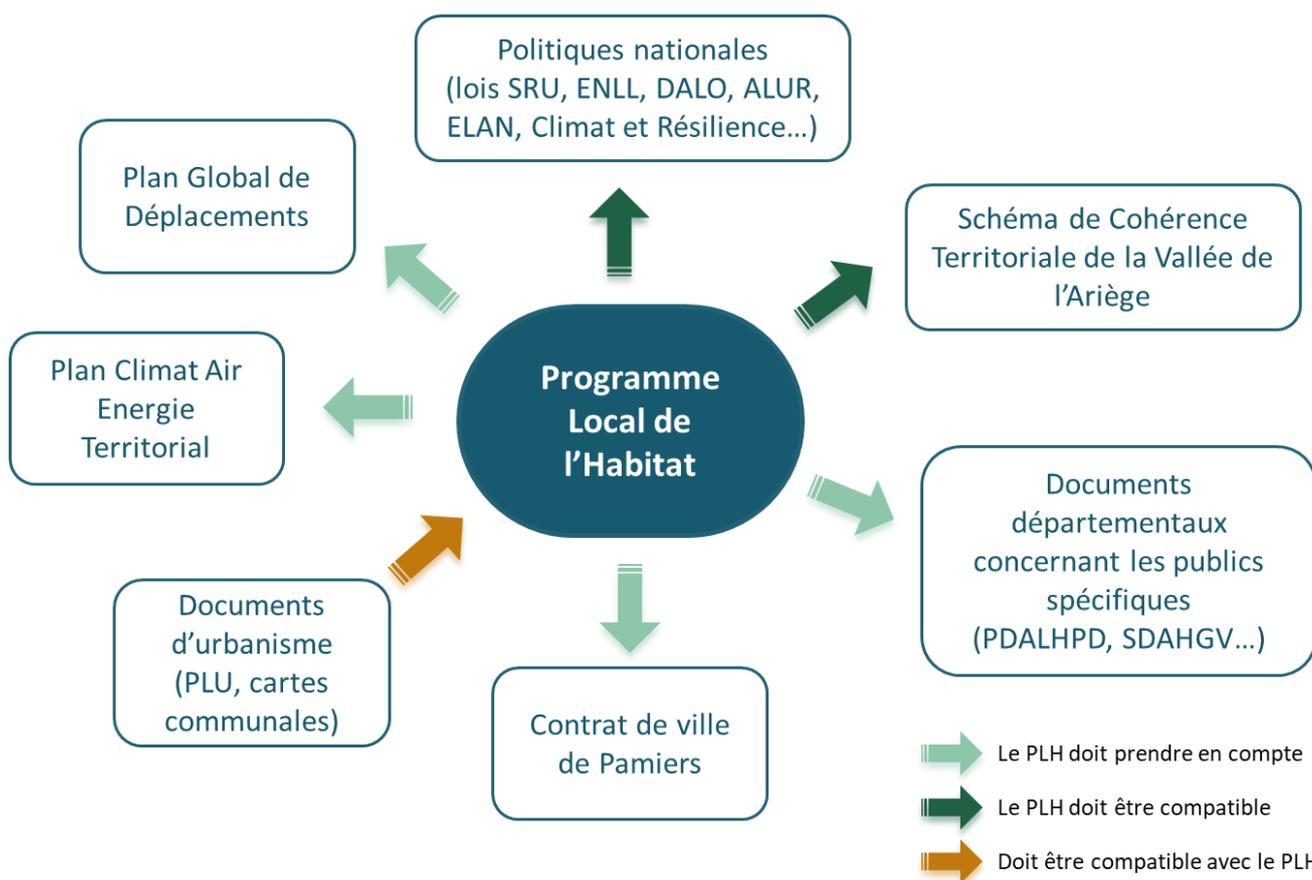
Durant chacune des phases d'élaboration du PLH, la CCPAP a engagé un processus participatif, associant les 35 communes de la Communauté de Communes, les élus et techniciens de l'intercommunalité ainsi que les différents acteurs locaux de l'habitat : acteurs institutionnels, bailleurs sociaux, associations, promoteurs, agents immobiliers...

La compatibilité et la prise en compte des différentes politiques sectorielles

Le PLH doit être compatible avec les grandes orientations identifiées dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Vallée de l'Ariège.

Il doit aussi prendre en compte un certain nombre de documents élaborés à l'échelle du département, tels que le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie.

Les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales) devront être compatibles avec les orientations et objectifs du PLH, afin de favoriser l'opérationnalité de la politique locale de l'habitat dans les communes composant le territoire, en matière de développement de l'offre notamment.





CHAPITRE

1

Les évolutions démographiques et socio-économiques

Un territoire attractif dont la dynamique démographique connaît un ralentissement sur la période récente

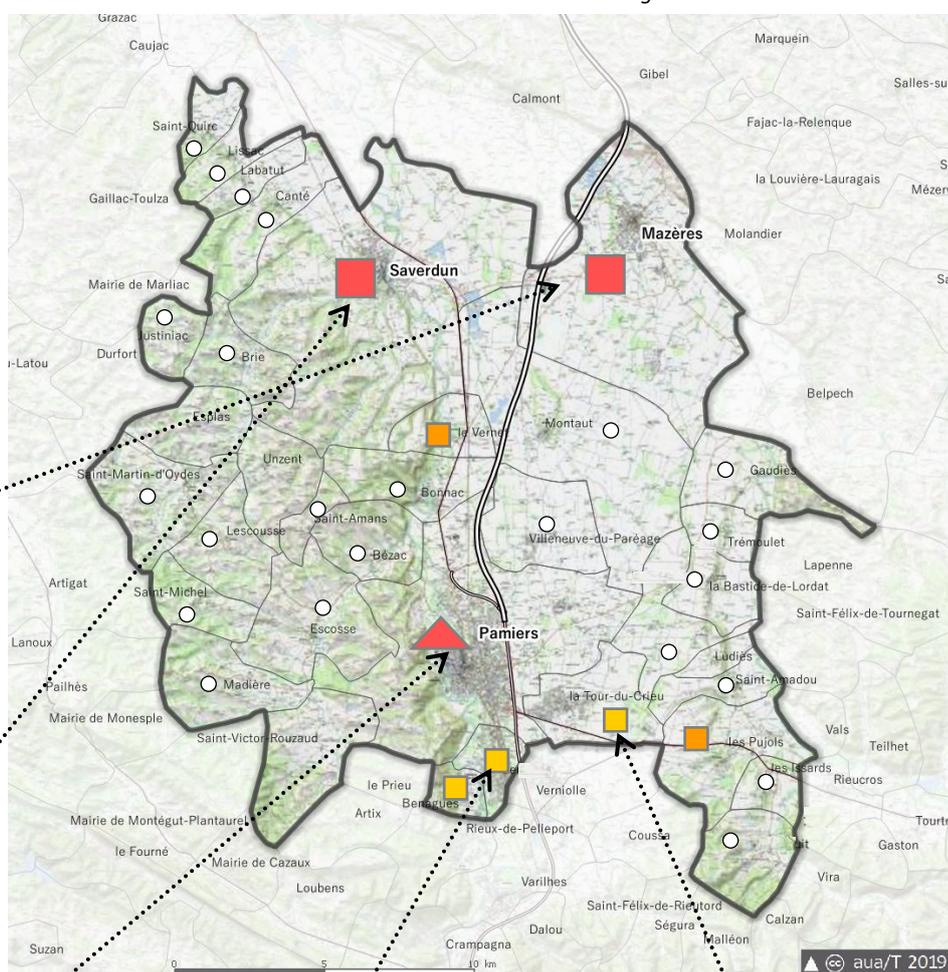
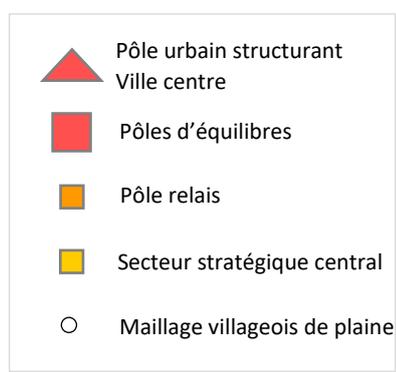
Un environnement régional attractif

Issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Pamiers et de la Communauté de Communes du Canton de Saverdun au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) se compose de 35 communes.

La CCPAP bénéficie d'un environnement naturel diversifié. À l'Ouest, le Terrefort est composé des premiers reliefs pyrénéens, tandis qu'à l'Est la vallée de l'Hers présente un paysage de plaine.

L'armature urbaine hiérarchisée de la CCPAP

Source : SCoT de la Vallée de l'Ariège



Mazères



Saverdun



Pamiers



St-Jean-du-Falga

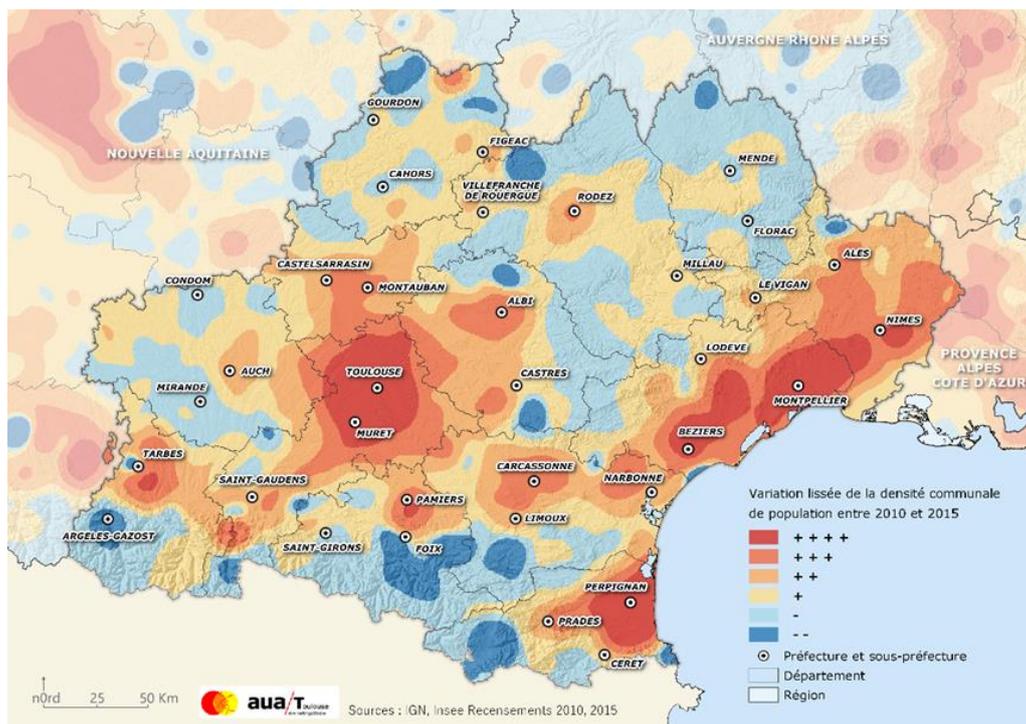


La-Tour-du-Crieu

Les communes les plus urbanisées se situent le long d'un axe Nord / Sud suivant le cours de l'Ariège. Au Sud, Pamiers constitue la « ville centre » et regroupe près de 40% de la population (15 700 habitants). En appui au pôle urbain structurant de Pamiers, les communes de Saverdun (4 772 habitants) et Mazères (3 854 habitants) viennent mailler le territoire de l'intercommunalité. Leur poids démographique permet à ces trois communes de disposer d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements suffisants pour répondre aux besoins de leur propre population et de celle des communes alentours.

Selon le découpage Insee 2010 des aires urbaines, 3 communes de la CCPAP appartiennent à l'aire urbaine toulousaine (St-Quirc, Lissac et Labatut) et les 32 autres communes appartiennent à l'aire urbaine de Pamiers.

Evolution de la densité de population des principales aires urbaines entre 2010 et 2015



Le taux de croissance annuel moyen observable sur la CCPAP entre 2011 et 2016 s'élève à +0,9% par an. Ce niveau de croissance démographique équivaut à celui de la région Occitanie (+0,9%) et est sensiblement supérieur à celui du Département de l'Ariège (+0,6% par an). L'aire urbaine toulousaine, avec plus d'1,3 millions d'habitants et un taux de croissance annuel moyen de +1,5% par an (+20 000 habitants par an), constitue l'un des territoires les plus attractifs au niveau national.

Par ailleurs, le SCoT de la vallée de l'Ariège couvre le territoire de la CCPAP, la CA Foix-Varilhes et la CC Pays de Tarascon, et fait également partie de l'InterSCoT du grand bassin toulousain.

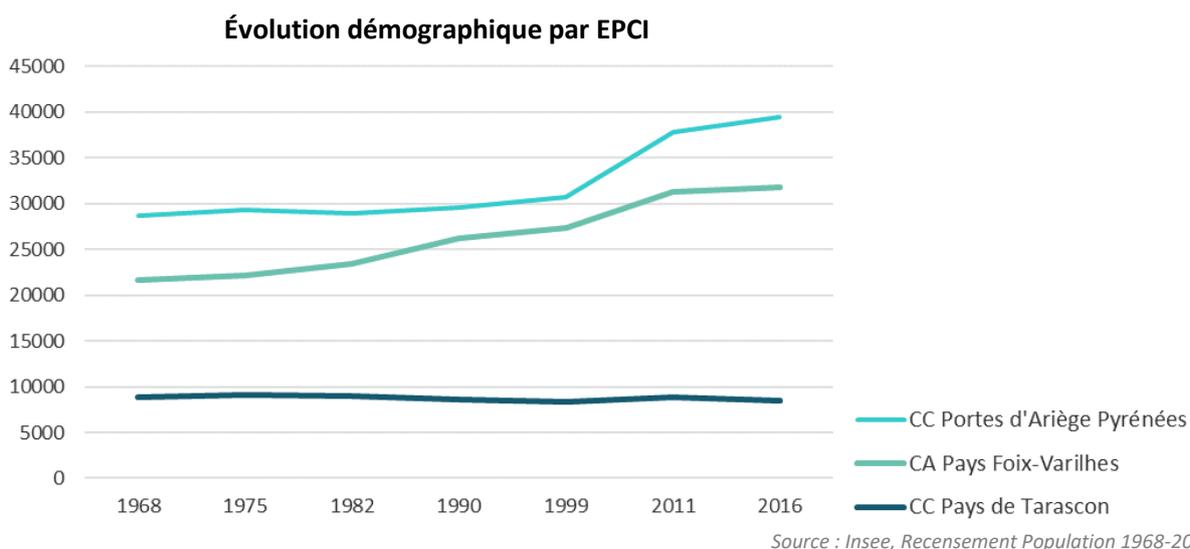
Périmètre et composantes de l'InterSCoT du Grand Bassin Toulousain



Cette démarche de coopération vise à favoriser les échanges, à articuler les démarches de planification des collectivités territoriales, à définir des orientations et des principes d'aménagement cohérents entre les territoires.

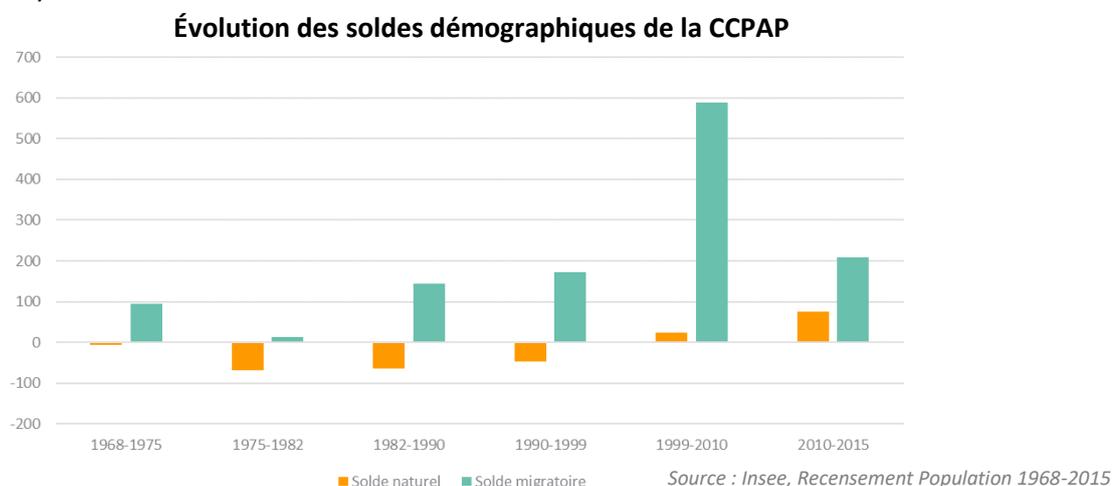
Une croissance démographique liée principalement au solde migratoire ...

La CCPAP compte 39 464 habitants en 2016, soit 26% de la population de l'Ariège, ce qui en fait l'intercommunalité la plus peuplée du Département.



De 1999 à 2011, la CCPAP a connu une croissance démographique soutenue. L'arrivée de l'autoroute A66 en 2001, le cadencement des TER dès 2004 ainsi que la multiplication des constructions neuves issues de dispositifs de défiscalisation ont participé pleinement à cet essor durant cette période (+ 6 700 habitants dans la CCPAP sur la période 1999-2010).

Si l'évolution démographique de la CCPAP s'avère positive sur le temps long, celle-ci diminue de moitié sur la période récente : +683 habitants par an en moyenne de 1999 à 2011, contre +333 habitants par an en moyenne entre 2011 et 2016 (+0,88% par an). Cette tendance s'observe également, et de manière moins favorable, dans les EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège : +0,35% par an pour l'agglomération de Foix-Varilhes et -0,84% pour la CC du Pays de Tarascon.

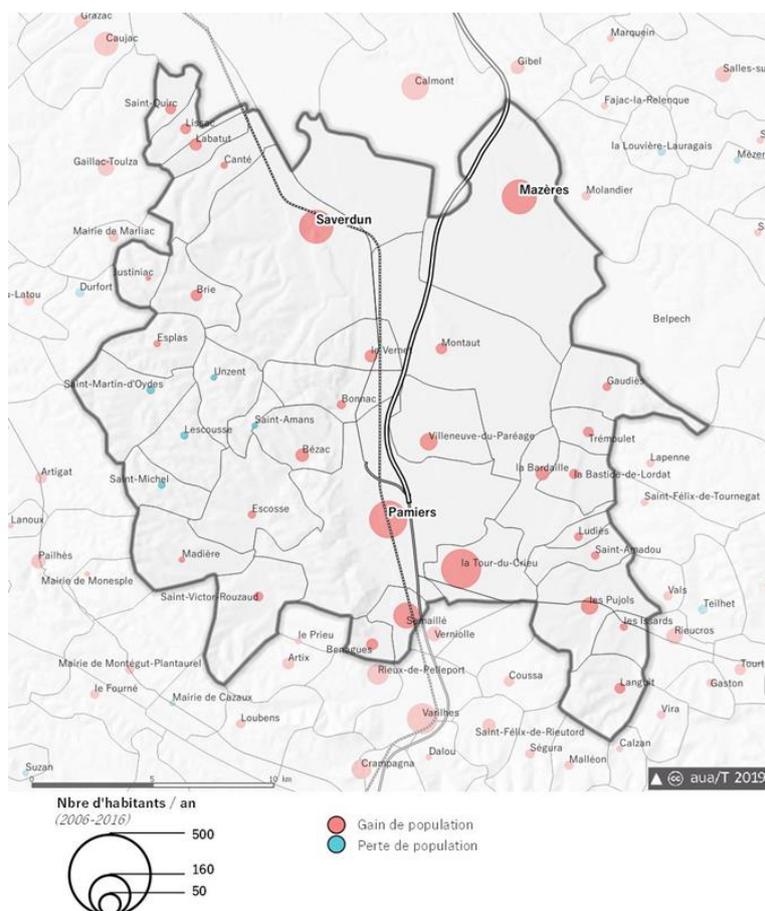


Sur la période 2010-2015, la CCPAP a enregistré un gain annuel de population de 284 habitants (209 issus du solde migratoire et 75 issus du solde naturel). Redevenu positif depuis les années 2000, le solde naturel est déterminant dans la contribution pérenne au développement démographique de l'intercommunalité. Le solde migratoire est le principal moteur de la croissance démographique, témoignant de l'attractivité du territoire, en lien avec la qualité du cadre de vie et le dynamisme économique.

... mais différenciée selon les communes de la CCPAP

L'analyse démographique sur la période 2006-2016 montre un accroissement différencié entre communes urbaines et communes rurales de la CCPAP. Alors que l'ensemble des communes ont gagné des habitants au cours des dix dernières années, cinq communes du Terrefort ont enregistré une perte de population (Unzent, Saint-Martin-d'Oydes, Lescousse, Saint-Amans et Saint-Michel).

Les communes situées le long des axes structurants de communication ont vu leur croissance démographique augmenter progressivement. C'est le cas notamment de Pamiers, Mazères, Saverdun, La-Tour-du-Crieu et Saint-Jean-du-Falga qui concentrent aujourd'hui 77% de la population de la Communauté de Communes.



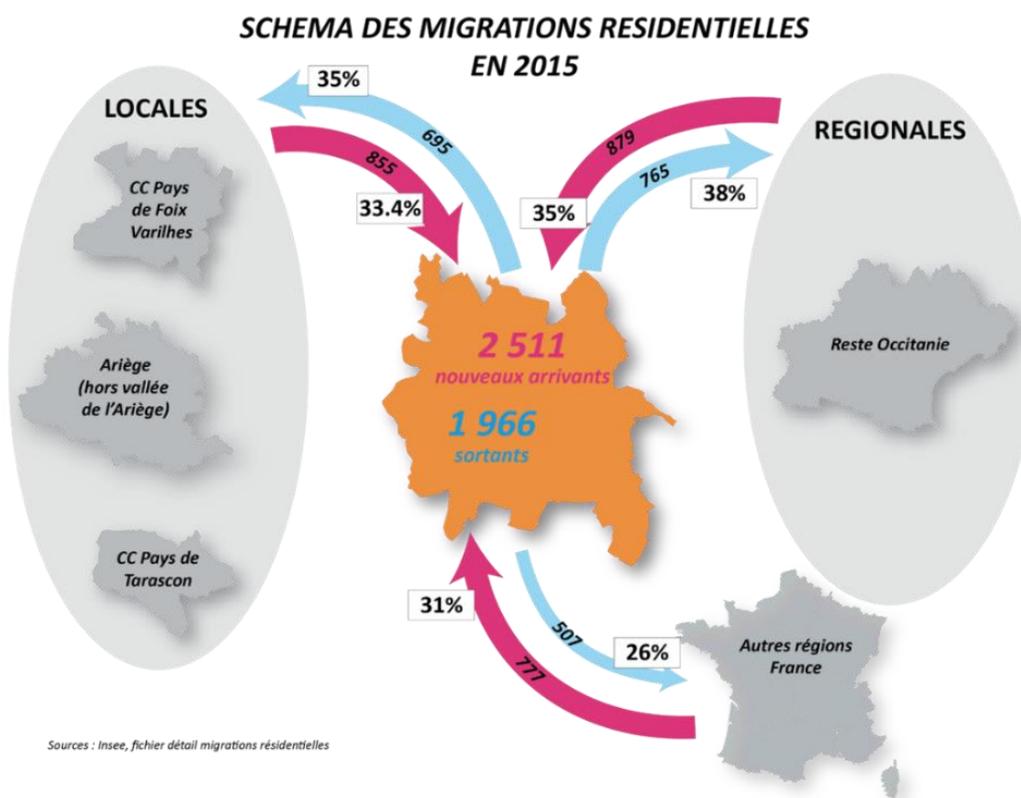
Source : Insee, Recensement Population

Une attractivité résidentielle qui s'exerce à différentes échelles

Les migrations résidentielles profitent à la CCPAP qui a accueilli 2 511 nouveaux arrivants (716 ménages) alors que 1 966 (549 ménages) ont quitté son territoire en 2015.

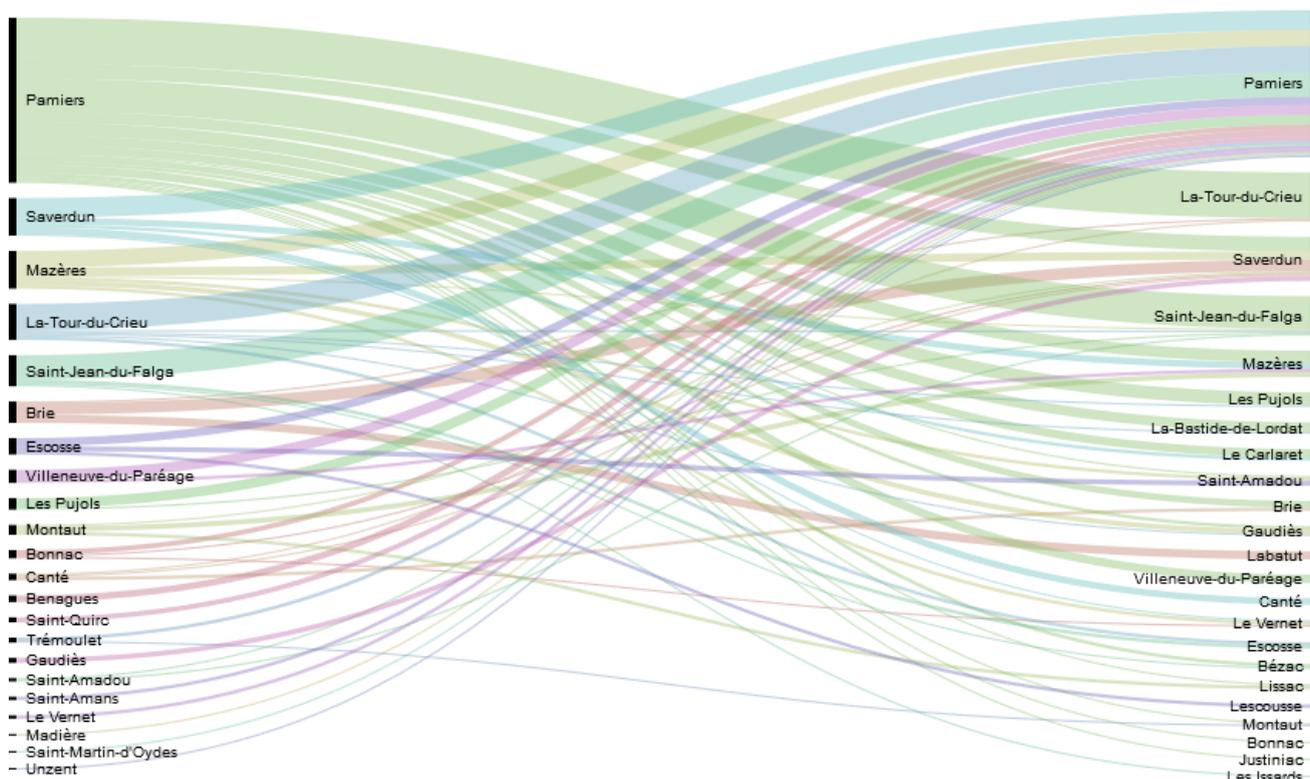
De manière plutôt équilibrée, un tiers des nouveaux arrivants vient d'un EPCI voisin (CC du Pays de Tarascon, CA du Pays Foix-Varilhes) ou de l'Ariège (hors vallée de l'Ariège), 35% arrive du reste de la région Occitanie et 31% vient d'autres régions de France.

La majorité des nouveaux arrivants s'installe dans un des trois pôles urbains : Pamiers en premier lieu (44%), puis Mazères (11%) ou Saverdun (11%). Concentrant emplois, services et équipements, ces communes jouent un rôle moteur dans l'accueil de personnes extérieures à la CCPAP, avant un éventuel mouvement résidentiel au sein de l'intercommunalité.



L'attraction des ménages pour des communes limitrophes de Pamiers proposant des logements individuels, ainsi que la généralisation de l'usage de la voiture, ont notamment généré une forte périurbanisation dans la partie sud du territoire mais également une désaffectation progressive de la ville centre. Alors qu'en 1968, Pamiers concentrait un peu plus de la moitié des habitants de la Communauté de Communes (51%) elle en représente 40% en 2016, avec 15 688 habitants.

264 déménagements d'une commune à l'autre en 2015



Source : Insee, Migrations résidentielles 2015

L'analyse des migrations résidentielles internes à l'intercommunalité confirme également cette tendance. Au cours de l'année 2015, un peu plus d'une centaine d'habitants ont quitté Pamiers. Ces ménages se sont principalement installés dans les communes limitrophes de La-Tour-du-Crieu (28 ménages) et Saint-Jean-du-Falga (20 ménages).

De manière globale, ce sont un peu plus de 9 500 ménages qui ont déménagé sur la même année : 9 296 ménages sont restés dans la même commune et 264 ont changé de commune de résidence au sein de la CCPAP. 64% de ces ménages sont en couple et 56% sont propriétaires de leur résidence principale, ce qui vient confirmer l'attractivité des communes structurantes de la CCPAP pour les accédants à la propriété.

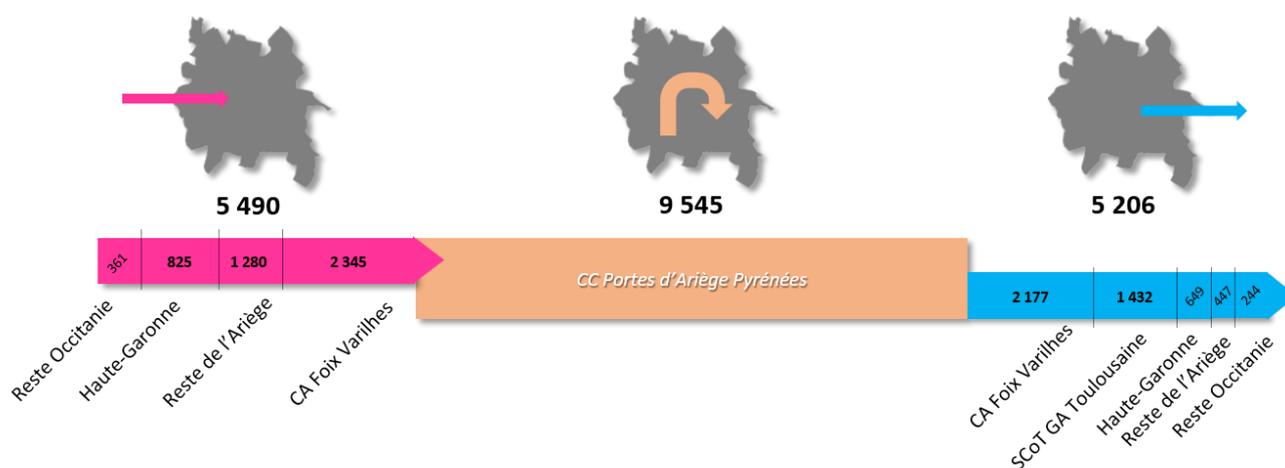
Un pôle d'emploi conséquent qui attire de nouvelles populations

Avec environ 15 800 emplois sur son territoire en 2016, la CCPAP bénéficie d'un réel attrait économique. Depuis 2012, l'emploi salarié privé n'a cessé d'augmenter (+1,8%), ce qui positionne la CCPAP dans une situation favorable comparativement au Département où les emplois se sont maintenus (+0,03%) ou à la région Occitanie où les emplois salariés privés ont crû d'1%.

Au sein de la CCPAP, la répartition à la commune présente des phénomènes de concentration marqués. Avec 10 187 emplois en 2016, Pamiers regroupe 64% des emplois de l'intercommunalité. Aubert et Duval, usine métallurgique située à Pamiers, reste le premier employeur privé ariégeois avec un peu plus de 1 000 salariés. Les communes de Saverdun et Mazères comptent quant à elles 3 000 emplois, ce qui représente 19% des emplois de l'intercommunalité, notamment grâce à l'implantation des entreprises Gardner Aerospace, Etienne Lacroix et Alliance Maestria à Mazères qui comptent près de 750 salariés à elles trois.

Pour un emploi dans la CCPAP, on recense près de 2,5 habitants. Ce ratio habitants / emploi témoigne de la vocation de pôle d'emploi du territoire. Cet indicateur est inférieur d'un point par rapport à la moyenne nationale, qui positionne la CCPAP parmi les EPCI les mieux dotés en emplois proportionnellement à leur population.

Si, parmi les actifs travaillant dans la Communauté de Communes 63% habitent le territoire, l'économie de la CCPAP attire également de nombreux actifs extérieurs : près de 5 500 actifs viennent travailler quotidiennement dans la CCPAP. 42% des flux domicile-travail se font avec la CA voisine de Foix-Varilhes. Ces échanges sont légèrement favorables à la CCPAP : plus de 2 300 actifs en provenance de l'Agglomération viennent travailler dans la Communauté de Communes, alors qu'ils sont environ 2 200 à faire le trajet inverse. Du fait de sa proximité avec la Haute-Garonne, la CCPAP accueille également 825 actifs venant du Département et près de 650 s'y rendent pour travailler.



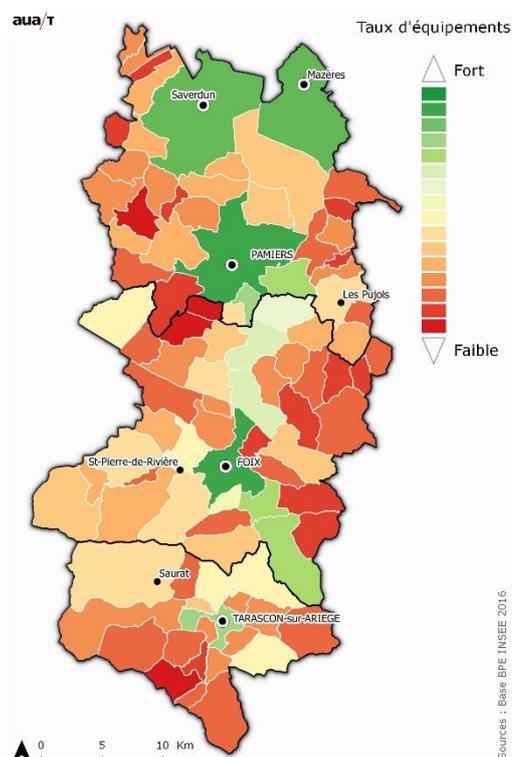
Source : Insee, Migrations résidentielles 2015

Une accessibilité géographique aux équipements et service différenciée entre communes urbaines et rurales

La structuration du territoire en matière d'équipements et services reflète le poids démographique de Pamiers, Mazères et Saverdun. Les pôles urbains de la CCPAP disposent d'une gamme d'équipement relativement diversifiée, que ce soit pour l'enseignement (écoles maternelles et primaires, collèges, lycées), le commerce (hypermarché) ou les loisirs (cinéma, piscine...). La commune de Pamiers offre également des filières post-bac.

À l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège, le niveau d'équipements et services est élevé sur la plupart des communes le long de la RN20, où se concentre la population. Cette structuration de l'offre génère des déplacements des habitants vers les communes de l'axe centrale, davantage dotées en commerces et services.

Par ailleurs, comme dans de nombreuses communes rurales, l'usage de la voiture est prédominant sur le territoire. Cette dépendance à la voiture peut engendrer des phénomènes d'exclusion à l'égard des publics non motorisés pour lesquels l'accès aux services, commerces et loisirs est alors limité. Sont ainsi concernés les personnes âgées en perte d'autonomie, les jeunes publics (scolaires, étudiants, apprentis) qui ne disposent pas du permis de conduire ou encore les publics les plus précaires qui, par manque de moyens financiers, peuvent se trouver dans l'incapacité de passer leur permis de conduire et/ou d'avoir un véhicule par foyer.

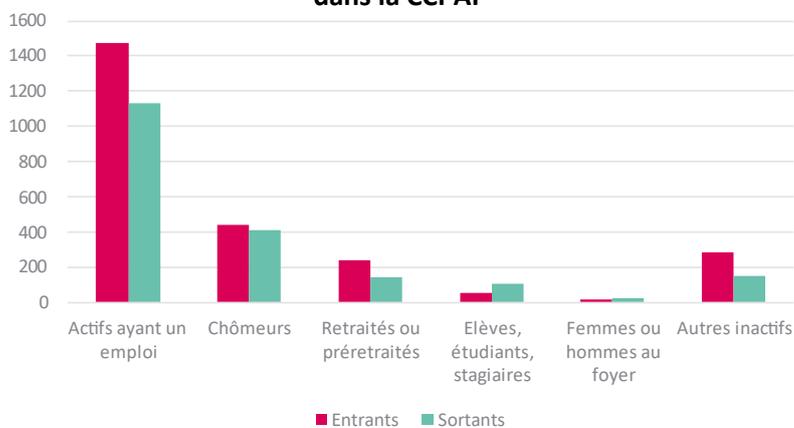


Un gain de ménages familiaux et retraités

Les profils entrants et sortants illustrent une attractivité qui s'exerce principalement auprès des ménages familiaux (couples avec et sans enfants, et familles monoparentales).

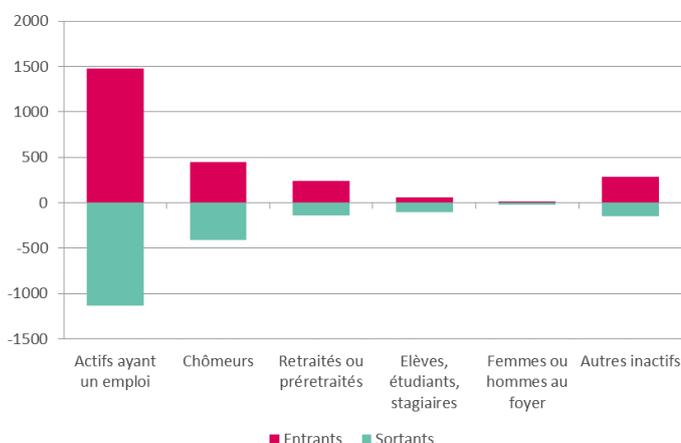
Les retraités sont également nombreux à s'installer sur la Communauté de Communes (solde positif d'une centaine de personnes en 2015). Les élus rencontrés lors des différents temps d'échange confirment que la CCPAP attire de nombreuses personnes âgées qui souhaitent se rapprocher de leur famille pour leurs vieux jours.

Composition familiale des entrants et des sortants dans la CCPAP

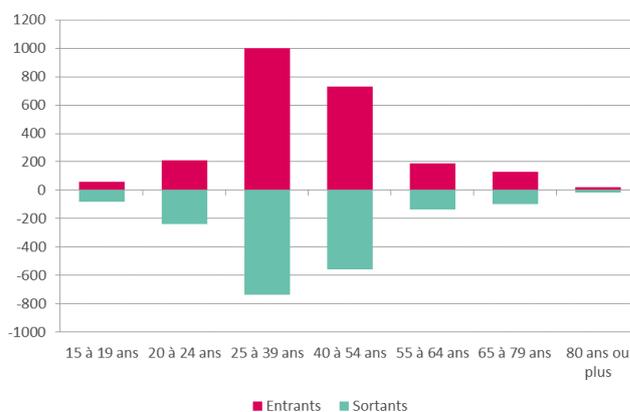


Source : Insee, Migrations résidentielles 2015

Type d'activité de la personne de référence du ménage



Classe d'âge de la personne de référence du ménage



Source : Insee, Migrations résidentielles 2015

Un territoire qui attire les jeunes actifs après formation

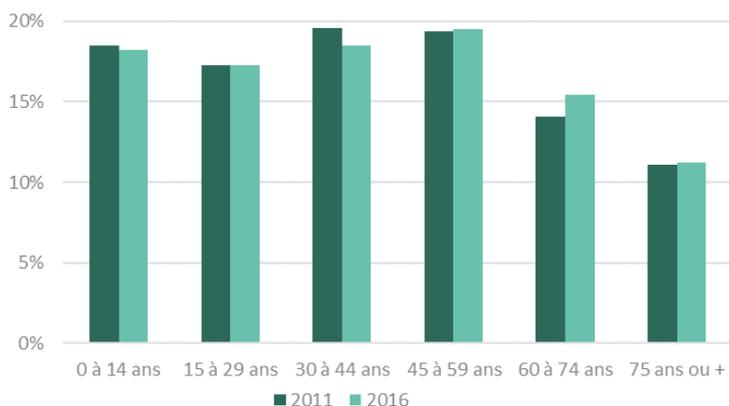
Les jeunes de moins de 25 ans représentent 13% des nouveaux arrivants (+268 habitants) alors qu'ils sont 17% à quitter l'intercommunalité (-322 habitants). Ces jeunes quittent la CCPAP pour chercher une offre en formation supérieure complémentaire à celle existante sur le territoire. La Communauté de Communes se révèle en revanche attractive pour les jeunes actifs à partir de 25 ans dont le solde migratoire apparaît largement positif.

Globalement, la CCPAP est un EPCI plutôt jeune (36% de moins de 30 ans) avec des besoins en logement et hébergement adaptés à ces publics (cf. chapitre 4).

Une population dont le vieillissement devrait s'accroître

Les personnes de plus de 60 ans représentent aujourd'hui 27% de la population de la CCPAP, soit environ 10 500 personnes. Le phénomène de vieillissement de la population apparaît jusqu'à présent relativement contenu car en 1990 les 60 ans ou plus représentaient 26% des habitants du territoire (environ 7 800 habitants).

Population de la CCPAP par tranches d'âges



Source : Insee, Recensement Population 2011 et 2016

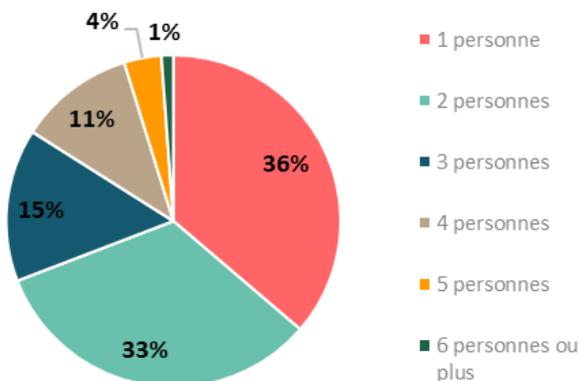
L'évolution de la structure de la population sur la période de 2011-2016 montre une augmentation de 970 personnes âgées supplémentaires en 5 ans. Aussi, une forte proportion de la population se situe dans la tranche d'âge 30-59 ans qui regroupe des ménages actifs et familiaux. Cela laisse présager un glissement progressif de ces ménages dans la catégorie des plus de 60 ans et représente un enjeu pour la CCPAP, notamment en termes d'habitat (création de logements évolutifs, adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie, développement de solutions d'habitat adapté...).

Des ménages modestes et des modes de vie en évolution

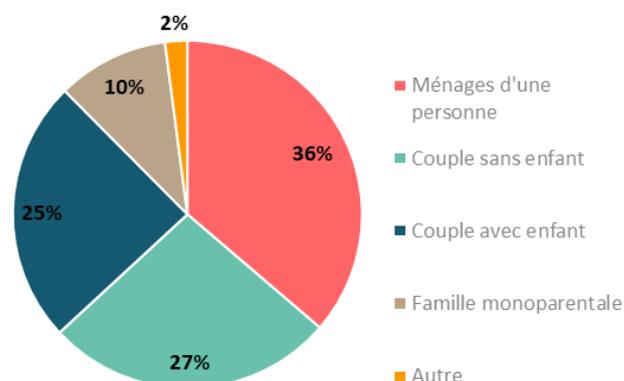
Une progression des ménages célibataires et des familles monoparentales

Parmi les 17 400 ménages que compte la CCPAP, 36% sont des personnes seules et 11% sont des familles monoparentales. Ces proportions se retrouvent également à l'échelle du Département.

Taille des ménages



Composition familiale des ménages



Source : Insee, Recensement Population 2016

Plus de la moitié des ménages de la ville-centre sont soit des personnes seules (42%), soit des familles monoparentales (10%). Cette répartition est à mettre en parallèle avec la structure du parc de logements. L'essentiel de l'offre en appartement est concentré sur Pamiers, ce qui représente 44% des appartements du territoire.

Sur la période 2011-2016, ces ménages n'ont cessé d'augmenter au sein de la CCPAP : + 750 ménages composés d'une personne et + 550 familles monoparentales. Face à l'augmentation des ménages qui n'ont qu'une seule source de revenus pour régler les dépenses liées au logement et du quotidien, proposer des

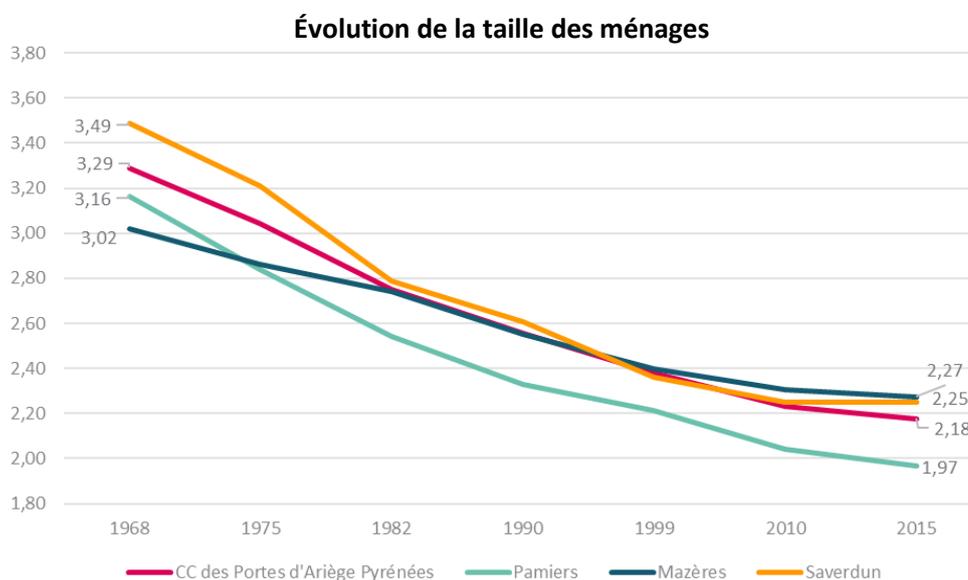
logements de petites typologies et à faible coût constitue un enjeu pour la Communauté de Communes.

En effet, ces ménages sont plus sujets à des situations d'exclusion du logement dans le cadre de ruptures familiales. Ces personnes en « rupture de vie familiale », isolées et/ou monoparentales, se retrouvent également dans les secteurs sollicités habituellement par les publics fragiles (dispositifs d'urgence et parc social). Ces dernières sont aussi surreprésentées parmi les ménages en impayés de loyers ou en rupture de paiement dans le cadre d'une accession à la propriété.

Une baisse continue de la taille des ménages qui engendre des besoins en logements

Le parc de logements a augmenté de 1,5% chaque année entre 2010 et 2015 (+176 logements par an), hausse plus rapide que celle de la population (1%).

Constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national que localement, la réduction de la taille des ménages constitue aussi une tendance démographique de fond. Alors que la taille moyenne des ménages de la CCPAP était de 3,29 habitants en 1968, elle est de 2,18 habitants en 2015.



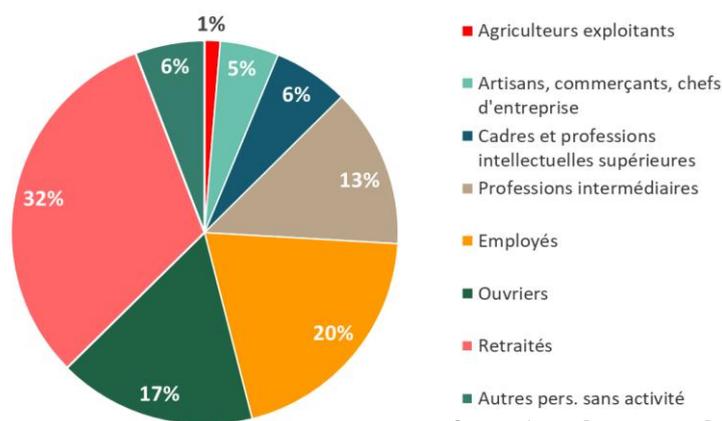
Source : Insee, Recensement Population 2015

Ce phénomène s'explique par le vieillissement de la population et le veuvage, la diminution de la taille des familles ainsi que par une plus grande fragilité des structures familiales (hausse des séparations) qui entraînent une multiplication des petits ménages et génèrent un besoin en logements supplémentaires, même à population constante.

Des ménages aux revenus globalement modestes

La population de la CCPAP compte une part importante d'employés et d'ouvriers, soit près d'un actif sur deux (49%). Comparativement aux EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège, la CCPAP est l'intercommunalité où les employés et ouvriers sont les plus représentés (28% des habitants de l'agglomération Foix-Varilhes et 26% des habitants de la CC du Pays de Tarascon). En effet, la CCPAP se caractérise par la présence de plusieurs fleurons industriels historiques tels que l'artificier Etienne Lacroix ou l'entreprise métallurgique Aubert et Duval. Au contraire, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont peu représentés.

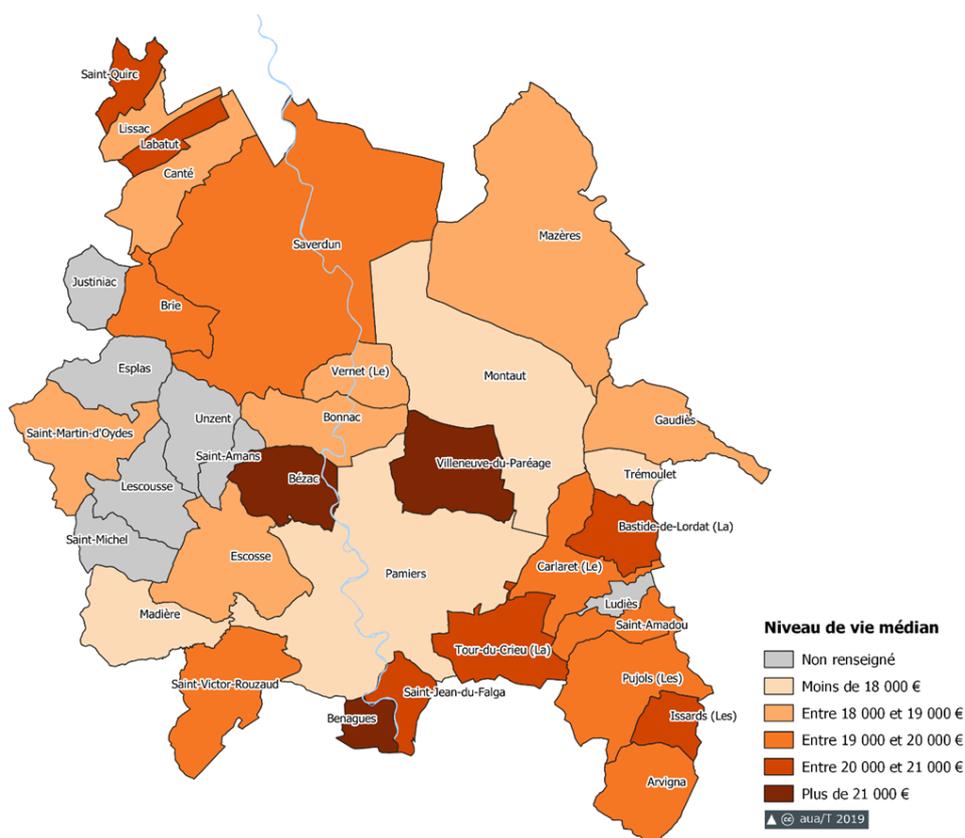
Catégorie socioprofessionnelle des ménages de la CCPAP



Source : Insee, Recensement Population 2016

Avec un niveau de vie médian d'environ 18 500€ par an, soit près de 1 540€ par mois, la population de la CCPAP dispose de ressources globalement modestes. Le revenu médian des ménages de la CCPAP est équivalent à celui des habitants de l'Ariège, mais tout de même inférieur à celui des habitants de l'EPCI voisin de Foix-Varilhes (environ 20 200€ annuels) où le poids du secteur public administratif se ressent au regard des ressources de ses habitants.

Niveau de vie médian au 1^{er} janvier 2015 par communes de la CCPAP



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localité social et fiscal

À l'échelle infra communautaire, des disparités apparaissent d'une commune à l'autre. Les trois communes avec un niveau de vie médian élevé, supérieur à 21 000€ annuels, sont limitrophes à Pamiers (Villeneuve-du-

Paréage, Bézac et Bénagues). A l'inverse, quatre communes se caractérisent par un niveau de vie médian inférieur à celui de l'intercommunalité (Pamiers, Madière, Trémoulet et Montaut).

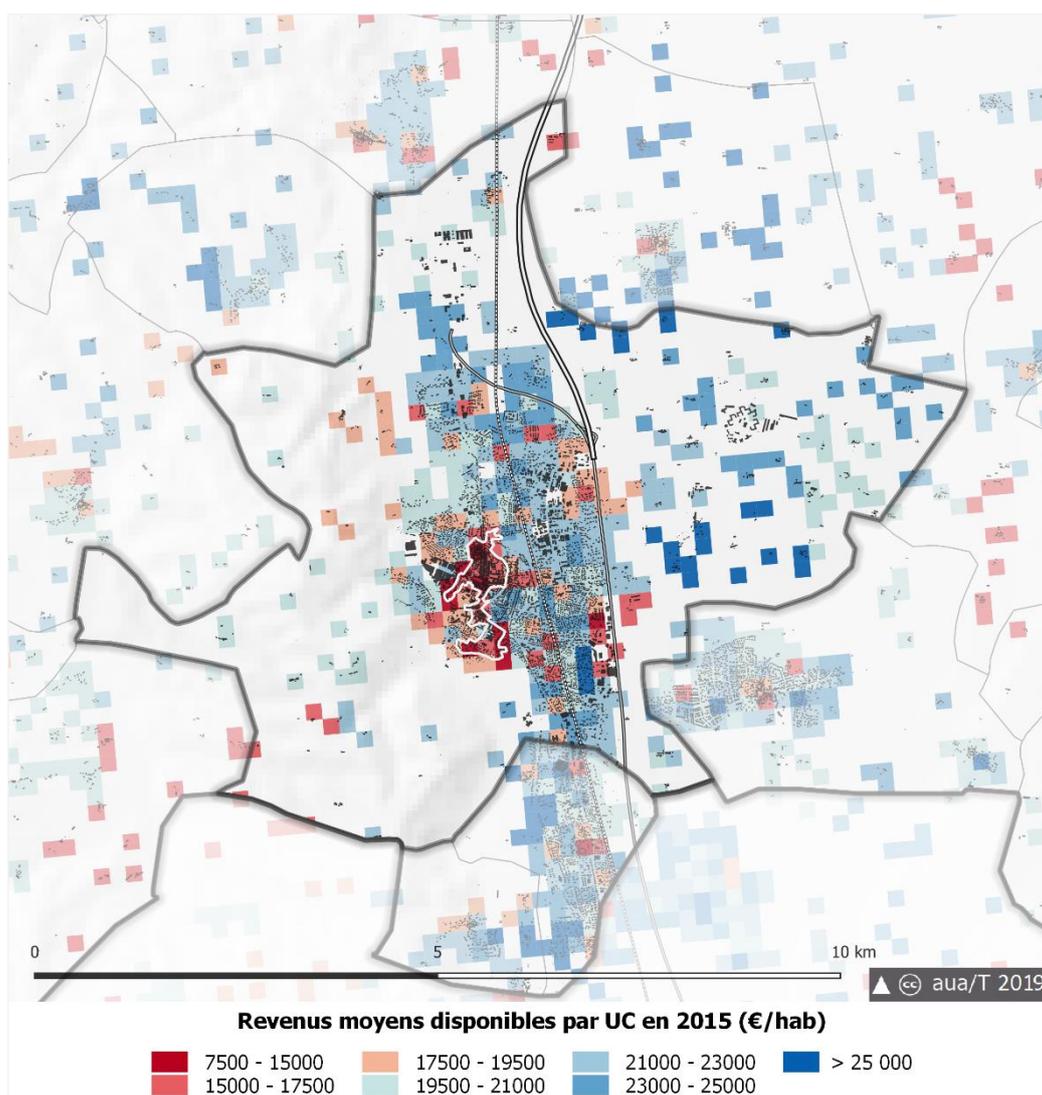
Du fait du secret statistique, sept communes ne peuvent être intégrées à cette analyse (catégorie « non renseigné »).

Des disparités de revenus plus marquées dans les communes structurantes

À l'échelle infra communale, l'analyse des revenus des ménages à partir des données carroyées de l'Insee permet d'avoir un regard plus fin de la mixité de l'occupation des communes. Par ailleurs, au regard de leurs besoins et de leurs ressources, le coût du logement et la structure du parc conditionnent les choix résidentiels des habitants d'un territoire.

Les ménages de la commune de Pamiers présentent un niveau de vie médian plus faible (1 470€ par mois) qu'à l'échelle de l'intercommunalité. Toutefois, on constate des disparités marquées selon les secteurs.

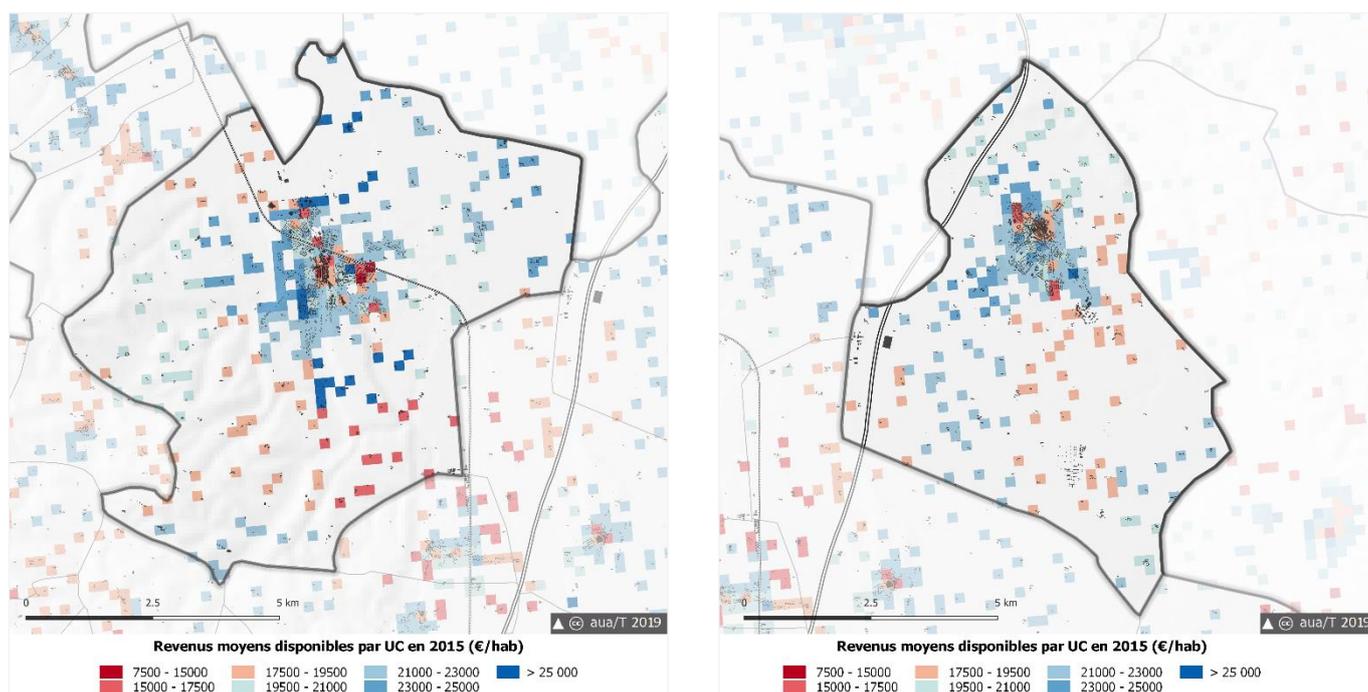
Revenus moyens disponibles par Unité de Consommation à Pamiers



Les ménages appaméens aux revenus les plus faibles se concentrent logiquement dans le QPV « Centre ancien - La Gloriette ». Au-delà du QPV, la Communauté de Communes compte plusieurs secteurs diffus où sont présents les ménages à faibles ressources. Il s'agit notamment, au sud le long de la RN20, du « Hameau du chandeleur » (26 logements) dévolu au bailleur social Alogéa ou plus au Nord, entre la voie ferrée et l'autoroute, de la « résidence Bouchonne » (50 logements) appartenant à l'OPH de l'Ariège.

Au contraire, les quartiers périphériques à l'Est de la commune sont occupés par des ménages plus favorisés, majoritairement propriétaires de leur logement.

Revenus moyens disponibles par Unité de Consommation à Saverdun et Mazères



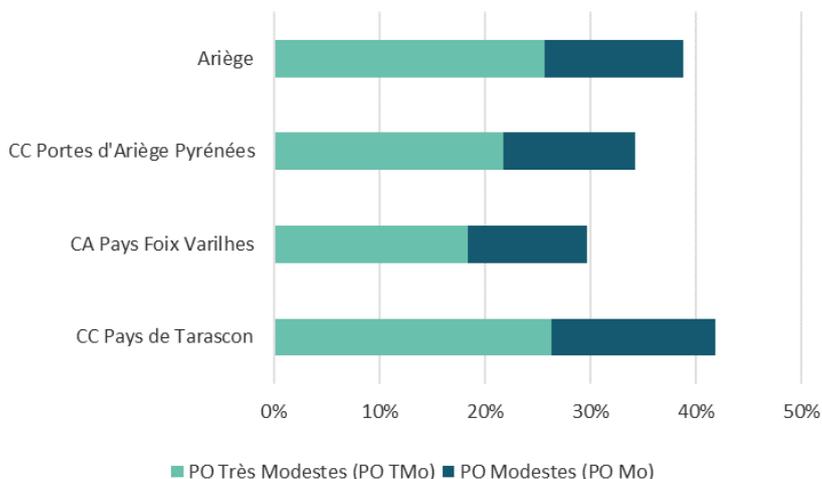
Les habitants des communes de Saverdun et Mazères présentent un niveau de vie médian par unité de consommation plus conséquent qu'à Pamiers (1 625€/mois à Saverdun et 1 592€/mois à Mazères). Les ménages à faibles revenus sont davantage présents dans les deux cœurs historiques de Saverdun et Mazères, où sont localisés des logements sociaux mais également des logements anciens, ce qui questionne l'attractivité et le confort de ces logements (faible luminosité, déperditions énergétiques importantes, difficultés à chauffer...). De manière diffuse, dans la partie Sud de Saverdun et à l'Est de Mazères, les ménages aux revenus les plus modestes sont également présents. Au-delà des centres bourgs, l'habitat pavillonnaire est plus présent et les ménages qui y résident ont davantage de ressources.

Un tiers de propriétaires occupants à faibles ressources

Un peu plus d'un tiers des propriétaires occupants du territoire disposent de faibles ressources selon la classification établie par l'Anah, soit environ 8 300 propriétaires en 2015.

Parmi l'ensemble des propriétaires occupants de la CCPAP, 22% ont des ressources inférieures aux plafonds « très modestes » et 13% ont des ressources inférieures aux plafonds « modestes ».

Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah



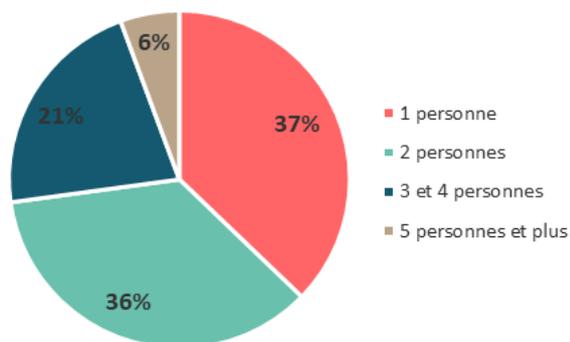
Source : Filocom 2015

Plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2015

| Nombre de personnes composant le ménage | Ménages aux ressources très modestes | Ménages aux ressources modestes |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 14 300 € | 18 332 € |
| 2 | 20 913 € | 26 811 € |
| 3 | 25 152 € | 32 242 € |
| 4 | 29 384 € | 37 669 € |
| 5 | 33 633 € | 43 117 € |
| Par personne supplémentaire | + 4 239 € | + 5 431 € |

Source : Anah

Composition familiale des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

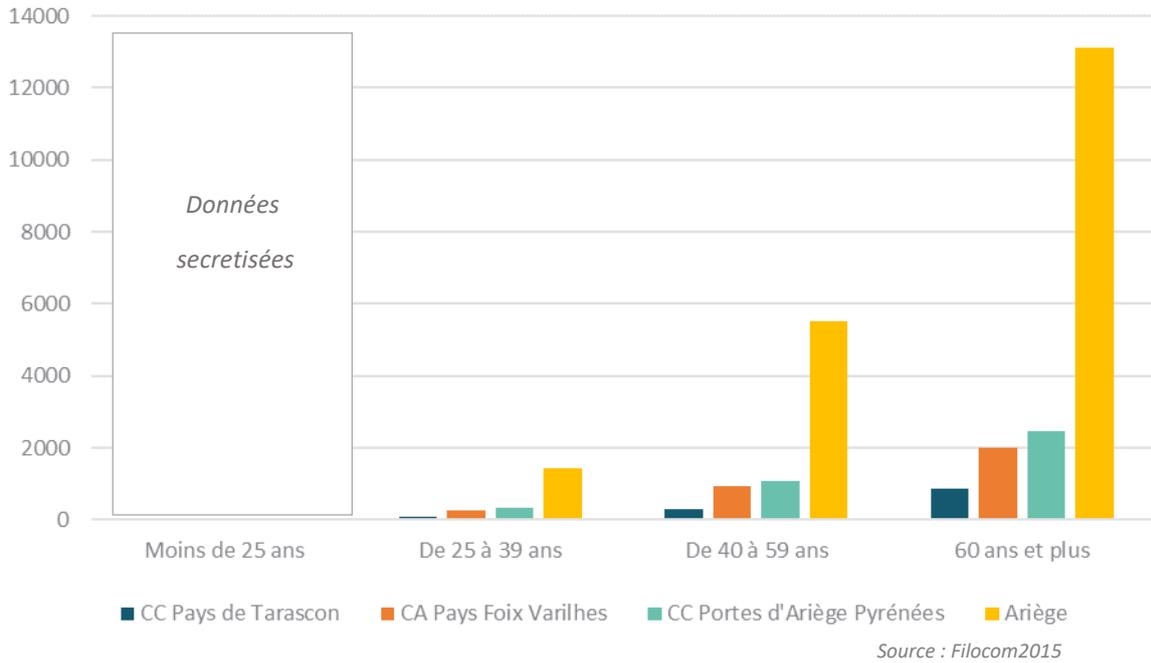


Source : Filocom 2015

Bien que 35% des propriétaires occupants soient éligibles aux aides de l'Anah sur le territoire, ce pourcentage reste inférieur à la moyenne départementale (39% des propriétaires occupants ariégeois disposent de ressources leur ouvrant accès aux aides de l'Anah), mais en situation intermédiaire au regard des EPCI voisins.

Les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes sont majoritairement des ménages de petite taille : 73% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Cette répartition fait écho à la composition familiale des ménages de la CCPAP où les célibataires et les couples sans enfants représentent déjà 63% de la population.

Classes d'âges des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah



Que ce soit à l'échelle du Département ou des EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège, les propriétaires occupants à faibles ressources (modestes et très modestes selon la classification Anah) sont principalement des ménages âgés de 60 ans et plus, ce qui soulève la question du maintien à domicile des propriétaires occupants à faibles ressources. Au sein de la CCPAP, ces derniers sont deux fois plus représentés que les 40-59 ans (1 074 propriétaires) et 7 fois plus nombreux que les 25-39 ans (338 propriétaires).

Par ailleurs, près de la moitié (49%) des propriétaires modestes et très modestes sont logés dans des logements datant d'avant 1948. Ce constat peut justifier la poursuite d'une réflexion sur les dispositifs, financés par l'Anah et les collectivités, visant à la fois le maintien à domicile et la lutte contre la précarité énergétique pour les logements les plus anciens et énergivores (cf. Chapitre 2).

Les évolutions démographiques et socio-économiques

ELEMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

- Une intercommunalité de 39 464 habitants qui connaît une croissance démographique continue (+ 333 personnes par an), portée par un solde migratoire et naturel positif
- Une attractivité résidentielle à mettre en lien avec l'attractivité globale de la CCPAP : accessibilité, offre d'emplois, services et équipements, etc
- Une population encore jeune, dont le vieillissement reste contenu par l'arrivée de jeunes couples et de familles
- Un vieillissement de la population qui devrait s'accélérer dans les années à venir avec l'arrivée à la retraite des générations nombreuses
- Des ménages célibataires et des familles monoparentales de plus en plus nombreux sur le territoire
- Une baisse continue de la taille des ménages, et un potentiel de décohabitation encore important dans les années à venir
- Des ménages aux revenus globalement modestes, avec des disparités de ressources entre communes et quartiers

ENJEUX

- Le maintien de l'attractivité du territoire, tout en prenant en compte ses spécificités sociodémographiques
- La poursuite de la dynamisation urbaine et démographique des pôles principaux de l'intercommunalité
- La prise en compte du vieillissement dans tous les aspects de la politique de l'habitat et du logement : choix des secteurs de développement, des outils d'aide à l'adaptation des logements, de l'offre à développer
- La mise en adéquation de la taille et de l'offre de logements avec les possibilités économiques des ménages



CHAPITRE

2

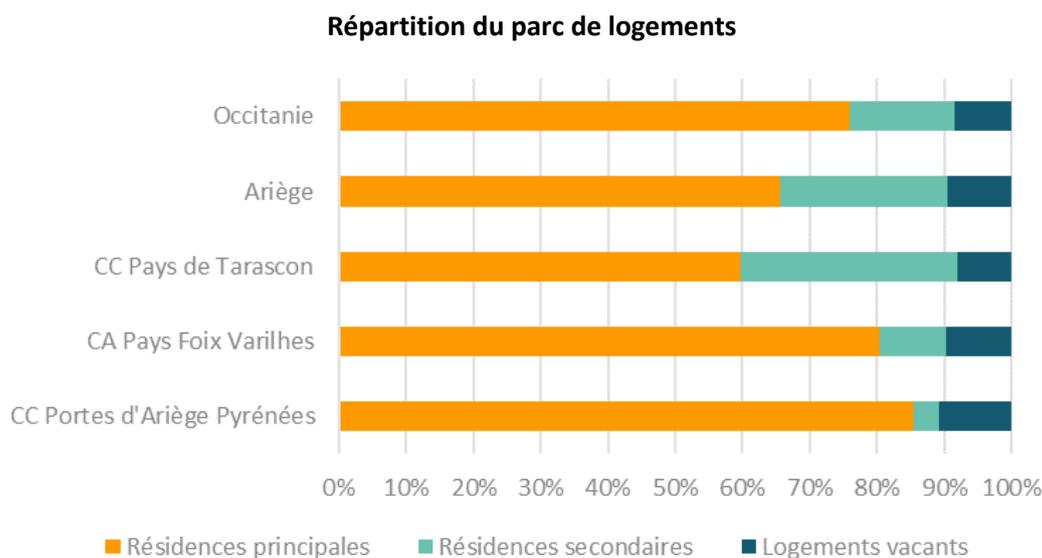
Le parc existant : caractéristiques et fonctionnement

Un parc de logements en augmentation, reflet de l'attractivité du territoire

Un parc composé principalement de résidences principales

Au recensement 2016, la CCPAP compte un peu plus de 20 000 logements répartis comme suit :

- 86% de résidences principales (17 238 logements)
- 11% de logements vacants (2 158 logements)
- 3% de résidences secondaires (689 logements)



Source : Insee, Recensement Population 2016

Pôle d'emplois le plus important du département, la CCPAP se caractérise par une forte proportion de résidences principales. À titre de comparaison, l'agglomération de Foix-Varilhes compte 80% de résidences principales.

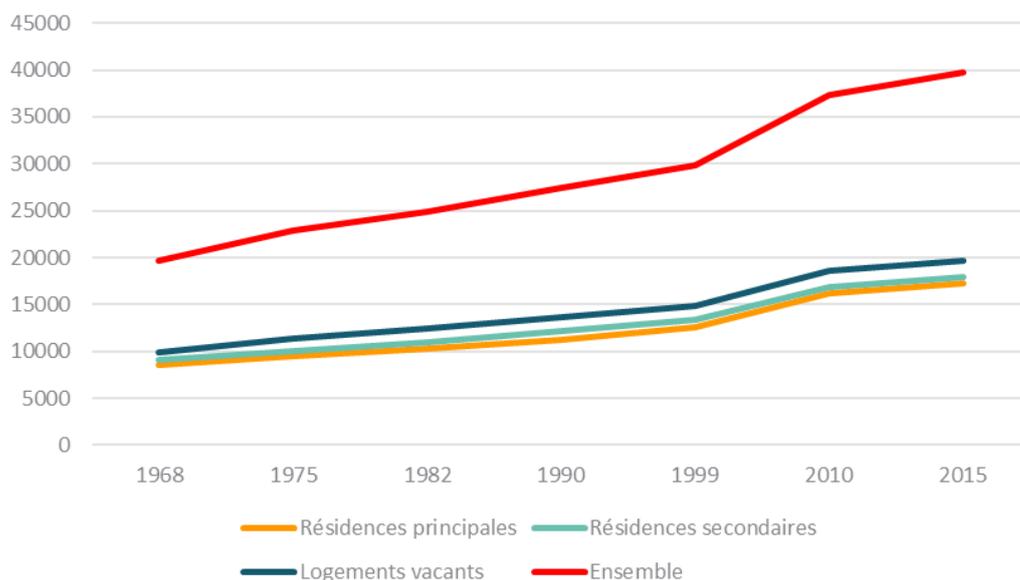
Cette part importante de résidences principales s'explique par une volonté politique d'urbanisation, ainsi que par le développement d'opérations défiscalisées, dans les années 2004-2005 notamment. En toute logique, la proportion de résidences secondaires est moins importante que dans les territoires voisins. Ces dernières se trouvent dans les espaces les plus ruraux et touristiques du département. Dans la CCPAP, leur nombre limité (755 résidences secondaires), comparativement aux EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège (1 850 résidences secondaires dans la CA du Pays Foix-Varilhes et 2 186 dans la CC du Pays de Tarascon), témoigne d'une moindre vocation touristique.

En revanche, la CCPAP est un des territoires du département où le taux de logements vacants est le plus élevé (8% de vacance dans la CC du Pays de Tarascon ; 10% de vacance dans la CA du Pays Foix-Varilhes).

Dans la CCPAP, sur la période 2011-2016, ce sont 360 logements vacants supplémentaires qui ont été recensés et près de 700 logements qui ont été construits. Les caractéristiques de ce phénomène sont détaillées dans un paragraphe ultérieur du diagnostic.

Comme vu dans le chapitre précédent, la croissance du parc de logements résulte à la fois des besoins des nouveaux ménages et de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, le parc a progressé de 7% par rapport à 2011, croissance supérieure à celle de l'Ariège (4%) et de la CA du Pays Foix-Varilhes (5%).

Evolution du parc de logements de la CCPAP

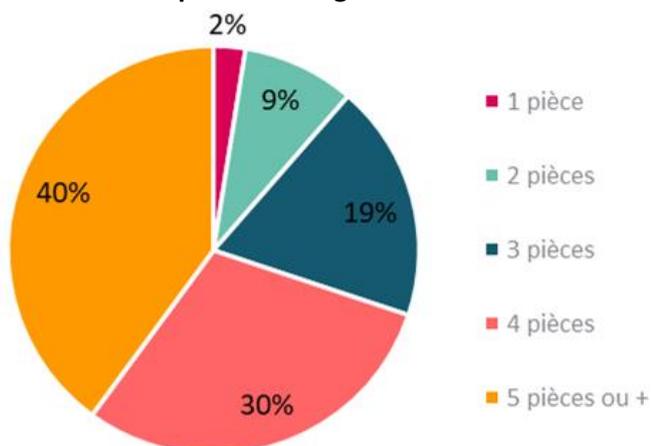


Source : Insee, Recensement Population 1968- 2015

Une prédominance des logements individuels familiaux et une majorité de propriétaires occupants

Le parc de résidences principales de la CCPAP est relativement déséquilibré entre l'individuel (74%) et le collectif (26%). Un peu plus des trois-quarts des logements collectifs se situent dans les trois villes structurantes du territoire que sont Pamiers (44%), Saverdun (20%) et Mazères (16%).

Nombre de pièces des logements dans la CCPAP



Source : Insee, Recensement Population 2016

Le parc de logements de l'intercommunalité est majoritairement constitué de grands logements : 69% comportent 4 pièces ou plus, en lien avec la prédominance de l'habitat individuel et la surreprésentation des ménages familiaux.

Les petits logements, d'une ou deux pièces, ne représentent que 12% du parc et se situent majoritairement dans les trois pôles urbains, sous forme d'habitat collectif : 1 784 petits logements à Pamiers (73%), 183 à Saverdun (7%) et 158 à Mazères (6%).



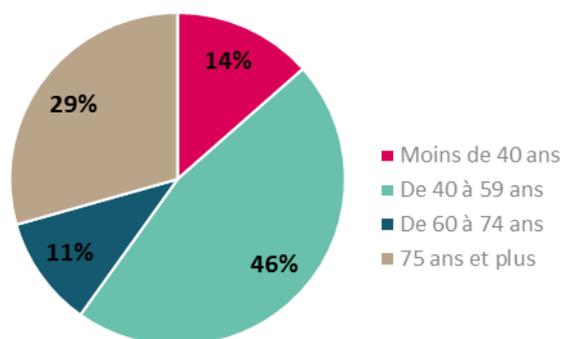
« La CCPAP manque de petits logements de qualité [...] des studios et surtout des T2, pour les ménages à budget limité »

| | Propriétaire occupant | | Locatif privé | | Locatif HLM, SEM et collectivités territoriales | | Autres | | TOTAL |
|--|-----------------------|------------|---------------|------------|---|-----------|------------|-----------|--------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | |
| CC des Portes d'Ariège Pyrénées | 10 103 | 59% | 5 398 | 31% | 1 343 | 8% | 400 | 2% | 17244 |
| CA du Pays Foix-Varilhes | 9 783 | 66% | 3 800 | 26% | 867 | 6% | 375 | 3% | 14825 |
| CC du Pays de Tarascon | 2 812 | 68% | 808 | 20% | 340 | 8% | 154 | 4% | 4114 |
| Ariège | 4 7259 | 66% | 176 002 | 25% | 4 394 | 6% | 2 264 | 3% | 71519 |

Source : Filocom 2015

Le parc de résidences principales de la CCPAP compte une majorité de propriétaires occupants (59% des résidences principales) ainsi qu'une part de locataires du parc privé non négligeable (31% des résidences principales). À titre de comparaison, la proportion de locataires dans le parc privé est supérieure à celle des EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège (26% de locataires privés dans la CA du Pays Foix-Varilhes et 20% dans la CC du Pays de Tarascon) et, en conséquence, la part de propriétaires y est moins importante que dans les EPCI voisins.

Groupes d'âges des propriétaires occupants de la CCPAP



Source : Filocom 2015

Comme à l'échelle du département (34%) ou dans l'agglomération de Foix-Varilhes (37%), les 40-59 ans regroupent la majorité des propriétaires de la CCPAP (46%).

Ils habitent tant dans les communes structurantes (Pamiers compte 35% de propriétaires occupants âgés de 40 à 59 ans ; Mazères et Saverdun en comptent 37%) que dans les communes rurales (40% des propriétaires occupants des coteaux du Terrefort et de la Vallée de l'Hers se situent dans cette classe d'âge).

Les ménages de plus de 75 ans représentent 29% des propriétaires occupants. Proportion quasi équivalente à celle constatée dans le département, où 26% de propriétaires occupants ont plus de 75 ans, et sensiblement supérieure à celle de l'agglomération d Foix-Varilhes (23%).

Concernant les propriétaires occupants âgés de moins de 40 ans, la CCPAP (14%) apparaît également plus jeune que les EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège (6% dans la CC du Pays de Tarascon et 9% dans la CA du Pays Foix-Varilhes).

Des fragilités identifiées du parc de logements

Une forte proportion de logements sous-occupés

Résidences principales de la CCPAP selon le nombre de pièces et la taille du ménage

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces ou plus |
|---------------------|---------|----------|----------|----------|----------|------------------|
| 1 personne | 93% | 82% | 52% | 30% | 21% | 18% |
| 2 personnes | 6% | 14% | 5% | 36% | 35% | 37% |
| 3 personnes | 0% | 3% | 10% | 18% | 18% | 19% |
| 4 personnes | 0% | 1% | 4% | 12% | 18% | 17% |
| 5 personnes | 0% | 0% | 1% | 3% | 6% | 7% |
| 6 personnes ou plus | 0% | 0% | 0% | 1% | 2% | 3% |

Source : Insee, Recensement Population 2016

| | |
|---|--|
|  | Logement en situation de sous-occupation |
|  | Logement en situation de sur-occupation |

Au regard de la taille des ménages et de la taille des logements, on constate un phénomène de sous-occupation des grands logements de la CCPAP. Les logements de type 4 sont ceux qui présentent la plus forte sous-occupation : 67% des T4 sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes (3 472 logements). 56% des T5 et plus sont également sous-occupés (3 875 logements occupés par une ou deux personnes). Au contraire, le phénomène de sur-occupation n'est quasiment pas présent sur le territoire.

Les situations de sous-occupation sont plus fréquentes chez les seniors : 41% des plus de 65 ans occupent un logement comportant 3 chambres ou plus. Aussi, près de 7 seniors sur 10 occupent leur résidence principale depuis plus de 15 ans. Du fait du vieillissement dans un grand logement, la consommation énergétique

potentiellement importante peut peser sur leur budget, mais aussi les difficultés physiques liées au vieillissement et le coût de l'entretien peuvent être sources de difficultés pour ces ménages.

Ce constat souligne un enjeu de mobilité résidentielle vers du logement plus adapté à leurs besoins (taille, accessibilité, coût, localisation...). Aussi, ces grands logements présentent un potentiel non négligeable pour l'accueil de ménages familiaux sur le territoire.

Une vacance structurelle concentrée dans les pôles urbains



Méthodologie

Un logement vacant est un logement qui n'est pas habité et qui n'est pas non plus une résidence secondaire ou un logement occasionnel. Le fait qu'un logement soit inoccupé peut s'expliquer par divers facteurs.

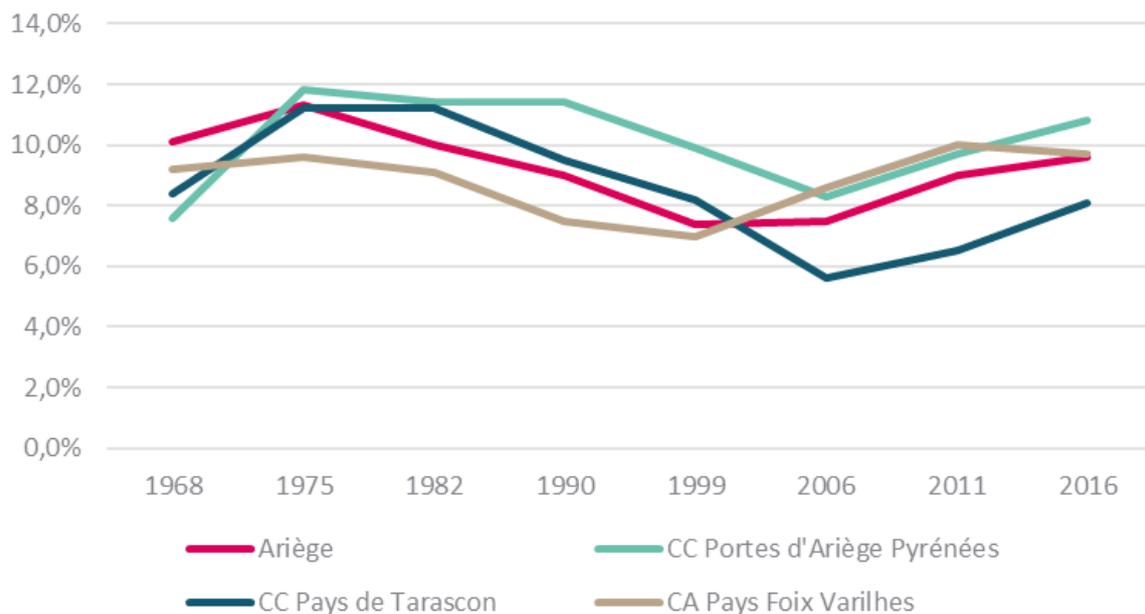
Trois catégories de vacance, selon la durée d'inoccupation du logement, sont identifiées :

- La **vacance conjoncturelle**, ou frictionnelle, principalement liée à la conjoncture du marché de la vente ou de la location. Il s'agit d'une vacance à court terme, généralement inférieure à 6 mois, qui désigne une période de transition pour le logement.
- La **vacance de projet**, d'une durée modérée à longue, correspond au temps de mise en œuvre d'un projet (location, vente, rénovation, remise aux normes, démolition...).
- La **vacance structurelle** concerne les logements inoccupés de longue date du fait d'un blocage administratif, d'une indivision ou encore d'une inadéquation avec le marché immobilier (situation, surface, inconfort...). Elle est considérée comme la plus compliquée à résorber.

La vacance joue également un rôle important dans le fonctionnement du parc de logements car elle conditionne l'offre disponible à un moment donné. La vacance permet par ailleurs de fluidifier les parcours résidentiels et l'entretien du parc. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable est de l'ordre de 6 à 7%.

Après une baisse continue depuis les années 70, tant au niveau du Département que localement, la vacance connaît une augmentation depuis le milieu des années 2000. Ce phénomène correspond également au pic de logements produits dans le cadre des dispositifs de défiscalisation, dont la mise sur le marché a probablement provoqué le délaissement des logements plus anciens, notamment dans le centre-ville de Pamiers.

Évolution des taux de vacance

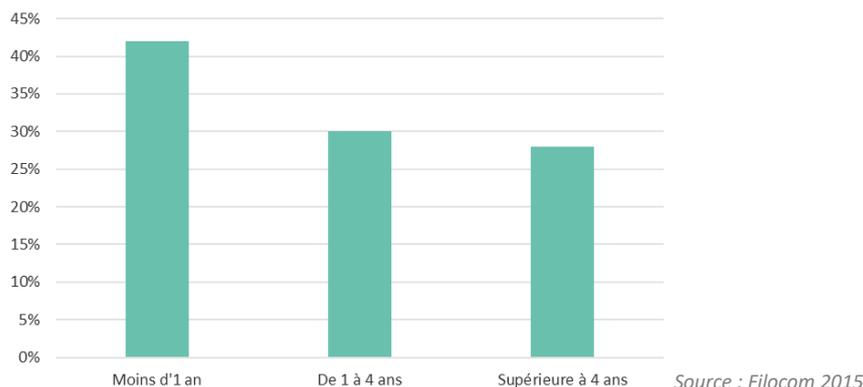


Source : Insee, Recensement Population 2016

En 2016, la vacance touche principalement les pôles urbains du territoire : Pamiers (près de 15% de logements vacants, soit environ 1 300 logements), Saverdun (environ 200 logements) et Mazères (environ 150 logements). Ces données reflètent toutefois des tendances différenciées : une augmentation continue de la vacance à Pamiers et Saverdun, mais une diminution à Mazères depuis 2006.

Certaines petites communes rurales du Terrefort (moins de 100 habitants) ont également un taux de vacance élevé telles que Unzent (environ 16% de logements vacants ; 10 logements), Saint-Amans (16% ; 25 logements) et Lescousse (15% ; 7 logements), mais correspondant à un faible volume de logement.

Durée de vacance des logements dans la CCPAP



Selon Filocom, 42% des logements vacants de la CCPAP le sont depuis moins d'un an. Cette vacance est incompressible et permet une forme de fluidification du marché.

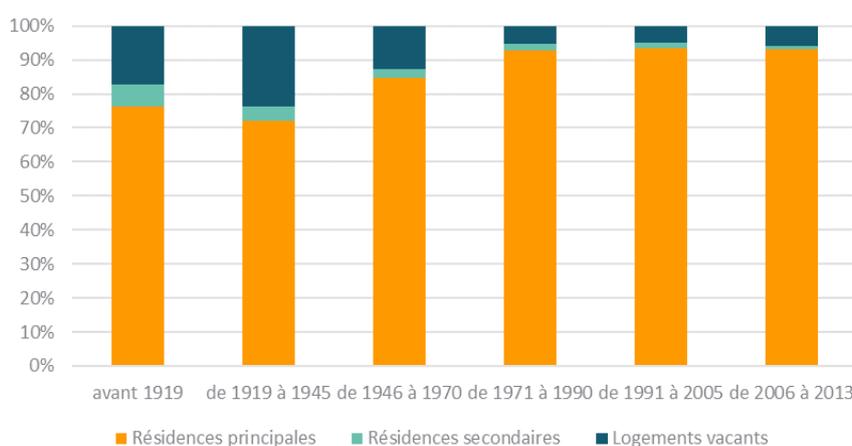
Un peu plus de la moitié des logements vacants du territoire (58%) le sont depuis plus d'un an et 28% des logements inoccupés le sont depuis plus de 4 ans. Au total, ce sont environ 1 300 logements qui sont vacants depuis un an et plus dans la CCPAP, proportion quasi équivalente à celle constatée dans l'EPCI voisin où un peu plus de 1 200 logements sont vacants depuis au moins une année.

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 donne la possibilité aux communes de soumettre à la taxe d'habitation les logements vacants (THLV) depuis plus de 2 ans, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, afin de réduire cette vacance structurelle.

Pour la commune rurale de Madière, dont le taux de vacance est passé de 15,6% (15 logements) à 9,6% (10 logements) entre 2006 et 2016, l'instauration d'une taxe annuelle sur les logements vacants a permis de remettre sur le marché des logements inoccupés de longue date. Au contraire, les communes de Pamiers, Mazères et Saverdun, pour lesquelles le nombre de logements vacants est plus conséquent, n'ont pas constaté de baisse depuis la mise en œuvre de cette taxe communale.

Une vacance qui, toutes durées confondues, concerne principalement les grands logements anciens

Composition du parc de logements de la CCPAP selon l'époque d'achèvement de la construction



Source : Insee, Recensement Population 2016

75% des logements vacants ont été construits avant 1970. Les caractéristiques de ces logements anciens, parfois de centres-bourgs et nécessitant des travaux de rénovation thermique, peuvent en partie expliquer l'inoccupation de ces habitations.

Une partie du parc de logements anciens est utilisée à titre de résidence secondaire : 6% des logements achevés avant 1945 sont des résidences secondaires, contre seulement 1% pour les logements construits récemment, entre 2006 et 2013.

Une délimitation parfois ténue entre les parcs de logements

L'Insee définit un logement vacant comme un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

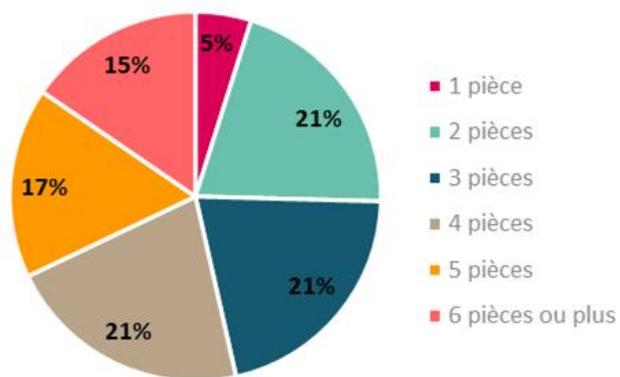
- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple, un logement très vétuste).

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.

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La distinction entre les logements occasionnels et les résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. Les frontières sont également poreuses entre le parc vacant et le parc des résidences secondaires, qui ne sont occupées que quelques week-ends dans l'année.

Logements vacants selon le nombre de pièces



Source : Insee, Recensement Population 2016

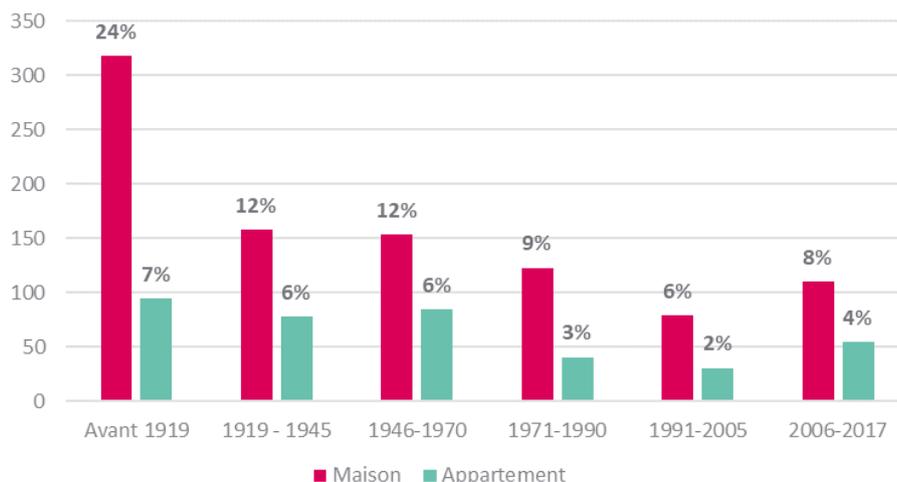
Près de trois-quarts des logements vacants sont de moyenne (3 pièces) et grande typologie (4 pièces et plus), en lien avec la structure du parc où les grands logements sont plus présents.

Un quart des petits logements (T1 et T2) sont vacants. Il s'agit surtout d'appartements (91%). Leurs occupants y sont plus souvent renouvelés (locations de courte durée, étudiants, début de parcours résidentiel des ménages...) et les périodes de vacance liée au délai de relocation y sont donc plus fréquentes, notamment à Pamiers qui comporte plus de la moitié des petits logements (T1 et T2) de la CCPAP (54%).

En volume, la vacance des logements concerne majoritairement le segment de l'individuel (71%). Ce constat apparaît également logique dans la mesure où ce parc représente 74% des logements de la CCPAP.

Le parc collectif semble plus épargné en volume, mais pas en proportion. Si 8% des maisons individuelles sont inoccupées, ce sont 13% des appartements qui le sont.

Niveau de vacance du parc de logements de la CCPAP selon la typologie et la période de construction

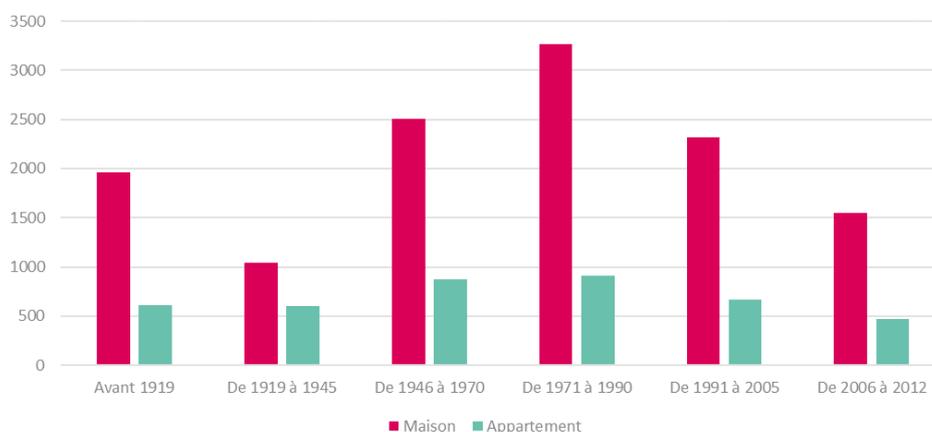


Source : Insee, Recensement Population 2016

Au regard de la typologie des logements vacants et de leur période de construction, l'inoccupation semble particulièrement concerner le parc individuel très ancien : 24% des maisons construites avant 1919 demeurent vides. Cela vient également corroborer l'idée d'une désaffectation des centres anciens où se situent ces logements. La vacance des logements construits entre 1919 et 1970 est également notable (12% des maisons et 6% des appartements).

Un parc de logements relativement récent mais des enjeux en matière énergétique

Ancienneté du parc de la CCPAP selon le type d'habitat

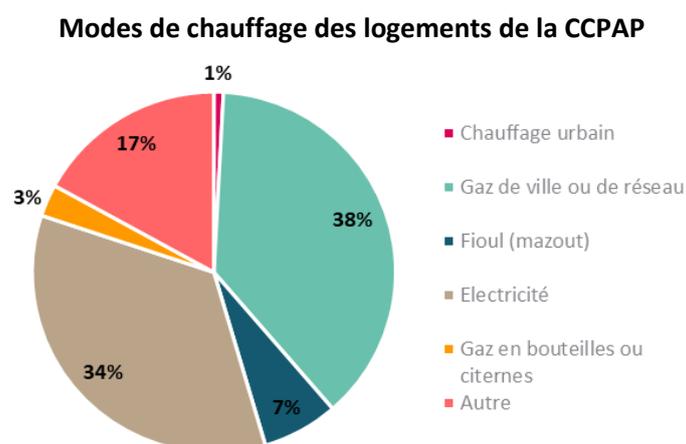


Source : Insee, Recensement Population 2016

45% des logements de la CCPAP ont été construits avant 1970 et un quart seulement des logements datent d'avant 1945. Pamiers (43%), Saverdun (13%) et Mazères (11%) regroupent plus de la moitié des logements les plus anciens, datant d'avant 1945. Dans une moindre proportion, l'habitat ancien caractérise également les communes rurales du Terrefort et de la vallée de l'Hers.

Ces logements, construits avant la première réglementation thermique de 1974, constituent un parc potentiellement énergivore. Bien que ces résultats ne tiennent pas compte des réhabilitations effectuées

depuis l'achèvement de ces logements, cela donne un premier ordre de grandeur en matière de potentiel de requalification.



Source : Insee, Recensement Population 2016

Au regard des modes de chauffage, 34% des résidences principales de la CCPAP sont chauffées au moyen d'un chauffage électrique, dont l'usage peut être énergivore et donc coûteux, en particulier dans le parc ancien mal isolé.

Par ailleurs, 17% des logements sont chauffés par un « autre combustible » dont le bois. Plusieurs communes rurales (Lescousse 72%, Madière 66%, Saint-Amans 64%, Unzent 61% et Trémoulet 61%) présentent une forte proportion de logements ayant recours à ce mode de chauffage. Ce mode de chauffage est l'un des moins coûteux (3 à 4c€/kWh) comparativement au prix de l'électricité (environ 16 c€/kWh) ou du gaz de ville (7 à 8 c€/kWh), d'après l'enquête sur les prix des combustibles bois en 2017-2018 de l'ADEME. Ce dernier est souvent utilisé dans les logements anciens, caractéristiques de ces communes, et plus consommateurs d'énergie selon toute probabilité.

Dans un contexte placé sous le signe de la transition énergétique, la loi relative à l'Energie et au Climat, publiée au Journal Officiel le 9 novembre 2019, instaure de nouvelles mesures pour diminuer le nombre de logements fortement énergivores, c'est-à-dire les logements dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est classé F et G. Des obligations échelonnées sur plusieurs années, pour les propriétaires bailleurs et les vendeurs, vont faire leur apparition dès 2021 : gel des loyers des passoires énergétiques, estimation des dépenses énergétiques obligatoires mentionnées dans le DPE, obligation de réaliser un audit énergétique...

Identifiée dans le Plan Climat Air Energie (PCAET) de la Vallée de l'Ariège qui souhaite « massifier la rénovation énergétique » et dans le PDALHPD 2018-2024 en tant que « priorité départementale depuis plusieurs années », la réhabilitation du parc existant énergivore représente un enjeu fort, à la fois dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre la précarité énergétique.

Un potentiel d'intervention en matière d'amélioration des logements indignes et/ou inconfortables



Méthodologie

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une approche statistique proposée par l'Anah qui croise la classification des logements établie par la DGI en fonction de leur qualité (classement cadastral) avec les revenus des ménages occupants par unité de consommation. Le PPPI est calculé à partir de l'hypothèse que bas revenus et catégories cadastrale (6, 7 et 8), permettent d'établir une forte probabilité d'habitat indigne.

Le PPPI ne concerne donc que les locataires ou propriétaires du parc privé :

- de catégorie 6, occupé par un ménage au revenu fiscal inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- de catégorie 7 et 8 (logements médiocres et très médiocres), occupé par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Cette méthode porte uniquement sur le parc privé occupé, avec un revenu renseigné. Les étudiants rattachés au foyer fiscal parental et les ménages logés dans le parc locatif social n'entrent pas dans le champ de cette méthode.

Cet indicateur constitue un outil de cadrage statistique et de repérage des secteurs et/ou segments de parc qui comptent potentiellement le plus de logements qui pourraient être considérés comme indignes.

De plus, cet indicateur peut s'avérer pertinent pour mesurer des évolutions du potentiel d'indignité des logements. Or, faute de disponibilité d'un millésime plus récent, il sera impossible de réaliser ce travail.

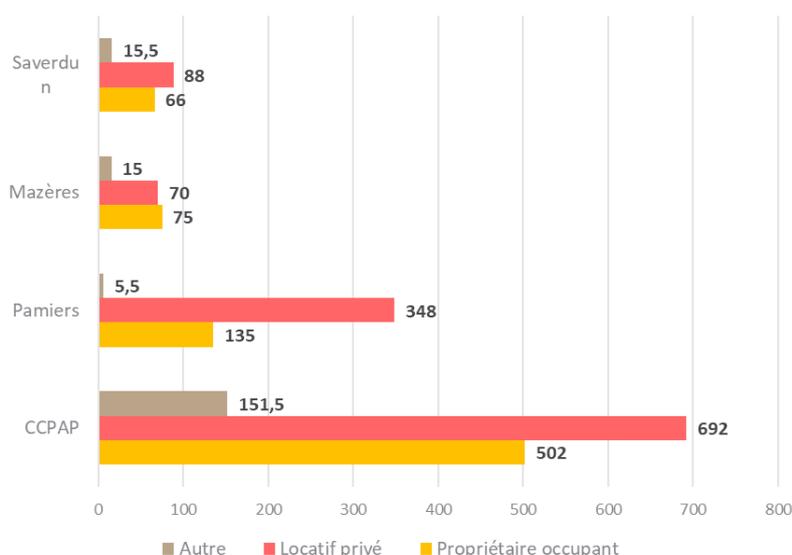
Un faible volume de logements potentiellement indignes, concentré majoritairement dans le parc locatif

En 2013, la CCPAP comptait plus de 1 300 logements potentiellement indignes dans le parc privé. 9% des logements du parc privé pourraient ainsi être concernés. À titre de comparaison, ce taux était en 2013 de 11% dans le Département.

Le parc privé potentiellement indigne de la CCPAP concernerait majoritairement des logements anciens (85% de logements construits avant 1949).

Bien que l'ensemble des communes du territoire soient concernées par ce phénomène, Pamiers, Mazères et Saverdun concentreraient la majorité des logements potentiellement indignes (67%), soit un peu plus de 800 logements, en lien avec le plus fort volume de parc ancien de ces communes.

Parc privé potentiellement indigne par statut d'occupation



Les propriétaires occupants seraient largement moins concernés par une situation d'indignité que les locataires. Ce rapport est d'autant plus significatif pour Pamiers (71%), en adéquation avec la structure du parc de cette commune. En revanche, Mazères compterait davantage de propriétaires occupant un logement potentiellement indigne (75 logements).

Des copropriétés fragiles essentiellement présentes dans le quartier Foulon-Gloriette à Pamiers

En 2015, les copropriétés de la CCPAP représentent près de 13% du parc total de logements (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants), soit un peu plus de 2 500 logements. À titre de comparaison, les copropriétés représentent 11% des résidences principales de la CA du Pays Foix Varilhes et 5% de celles de la CC du Pays de Tarascon.

Une des particularités du territoire est qu'il comporte 24% de logements en copropriété dite « pavillonnaire » ou « horizontale », c'est-à-dire un ensemble de maisons individuelles ou de lots sur un même terrain, probablement issus de dispositifs de défiscalisation. À l'échelle du Département et de la Région, les copropriétés pavillonnaires ne représentent que 14% des copropriétés de l'Ariège et 9% des copropriétés de l'Occitanie.



Méthodologie

L'Anah a développé un fichier d'aide au repérage permettant de classer les copropriétés potentiellement fragiles en 4 familles selon leur degré de fragilité : A, B, C et D. La catégorie D représentant le plus fort potentiel de fragilité.

Des précautions d'interprétation sont à prendre quant à l'utilisation de cet outil. Parmi les critères de classement figurent de nombreuses informations relatives à l'occupation des logements, alors qu'il n'y a aucun critère relatif à la gestion et à la gouvernance de la copropriété.

Il convient de préciser que la donnée diffusée ne permet pas de chiffrer le nombre de logements potentiellement concernés. La source reste limitée du fait de :

- L'absence de données concernant les copropriétés de classe A, et les copropriétés de plus de 50 logements
- L'absence de millésime de comparaison, permettant d'observer une évolution entre deux périodes.

Seules 3,3% des copropriétés de la CCPAP ont été identifiées comme étant en situation de grande fragilité (famille D). Parmi ces 58 copropriétés, 55 se situent sur la commune de Pamiers, 2 sur la commune de Saint-Jean-du-Falga et 1 sur la commune de Saint-Quirc. Près de 70% des copropriétés fragiles sont localisées sur le quartier Foulon - Gloriette à Pamiers (40 copropriétés).

Répartition des copropriétés de la famille D par période de construction

| | Avant 1949 | De 1949 à 1960 | De 1961 à 1974 | De 1975 à 1993 | Après 1993 | Non renseigné |
|---------------------|------------|----------------|----------------|----------------|------------|---------------|
| Pamiers | 35 | 1 | 4 | 7 | 4 | 4 |
| Saint-Jean-du-Falga | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Saint-Quirc | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total CCPAP | 36 | 1 | 4 | 9 | 4 | 4 |

Source : Filocom2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah-DGALN

Les copropriétés de la famille D sont principalement des logements anciens, construits avant 1949 (36 copropriétés sur 58). Concernant les copropriétés plus récentes, construites après 1993, seules 4 copropriétés situées à Pamiers appartiennent à la famille D. Cela peut interroger sur la qualité de ces constructions récentes et/ou sur leur occupation (présence de ménages à faibles ressources).

| Répartition par taille des copropriétés de famille D | | | |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| | De 2 à 11 logements | De 12 à 25 logements | De 26 à 50 logements |
| Pamiers | 48 | 6 | 1 |
| Saint-Jean-du-Falga | 1 | 1 | 0 |
| Saint-Quirc | 1 | 0 | 0 |
| Total CCPAP | 50 | 7 | 1 |

Source : Filocom2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah-DGALN

Les copropriétés potentiellement fragiles sont majoritairement des copropriétés de petite taille, 86% d'entre-elles sont composées de 2 à 11 logements. Les grandes copropriétés de 26 à 50 logements sont peu présentes dans la famille D.

| Évolution des critères de difficulté des copropriétés fragiles sur la période 2009 - 2013 | | | | |
|---|--------------|-----------|-------------|---------------|
| | Amélioration | Stabilité | Dégradation | Non renseigné |
| Pamiers | 1 | 8 | 40 | 6 |
| Saint-Jean-du-Falga | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Saint-Quirc | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 2 | 9 | 40 | 7 |

Source : Filocom2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah-DGALN

L'évolution des copropriétés de classe D entre 2009 et 2013 permet de dénombrer les copropriétés qui connaissent une dégradation. Sur cette période, soit la note moyenne d'une copropriété s'améliore par rapport au parc de référence, soit elle se stabilise, soit elle se dégrade.

Entre 2009 et 2013, 40 copropriétés situées à Pamiers ont vu leur situation se dégrader, dont 30 se situent dans le quartier Foulon – Gloriette. Au contraire, 2 copropriétés (1 à Saint-Quirc et 1 à Pamiers dans le secteur « avenue de la Paix / avenue du Capitaine Tournissa ») ont vu leur situation s'améliorer.

Une politique de lutte contre l'habitat indigne lancée depuis plusieurs années

A l'échelle du département de l'Ariège, un nouveau protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne a été signé en 2016 pour une durée de 5 ans. Il vise à faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et partenarial de l'ensemble des acteurs du logement du département.

La CCPAP s'est engagée à contribuer au repérage des logements indignes en lien avec les services sociaux présents sur le territoire, à travers la visite des logements faisant l'objet d'un signalement de la part des locataires. Elle informe et sensibilise les propriétaires, locataires ainsi que les structures ou associations locales qui sont au contact d'un public fragile sur les possibilités d'aides mises en place pour améliorer les logements.

Le cas échéant, des procédures de sortie d'habitat indigne sont mises en œuvre par la collectivité et les familles à reloger sont alors prioritaires au niveau de la commission locale d'attribution de logements très sociaux.

Nombre de signalement par an dans la CCPAP dans le cadre du protocole de lutte contre l'habitat indigne



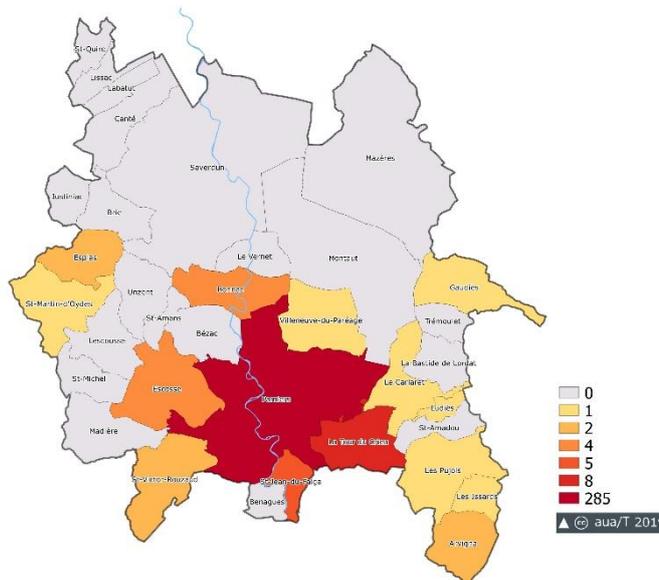
Source : Bilan LHI 2006-2018

Dans le cadre de ce dispositif, une trentaine de logements sont visités en moyenne chaque année. Sur l'année 2018, 17 des 19 logements visités se situent à Pamiers, qui concentre la majorité du parc locatif de la CCPAP, et plus de la moitié des logements visités se situent dans le centre-ancien de Pamiers. 1 logement à Escosse et 1 logement à St-Victor-de-Rouzaud ont également fait l'objet de visites du fait de signalements de la part de leurs occupants.

Au regard des visites réalisées en 2018, la majorité des signalements recensés ne relèvent pas de situations d'insalubrité. Dans la plupart des cas, il s'agit de besoins de remises aux normes pour lesquelles les propriétaires ont été mis en demeure d'effectuer les travaux. Bien qu'éloignées du cœur de cible, ces visites présentent l'intérêt d'améliorer le confort des locataires.

Pour autant, le dispositif semble s'essouffler depuis 2019. D'une part, ce dernier est de plus en plus utilisé à d'autres fins que dans des situations d'habitat indigne, notamment dans le cadre de conflits locatifs. D'autre part, chaque signalement ne peut être effectué qu'avec le consentement de l'occupant et bien que certains acteurs du territoire (élu, travailleurs sociaux...) présument de situations de mal logement, il leur est impossible d'intervenir. Face à cette difficulté, se pose alors la question des modalités d'une intervention efficace auprès des publics les plus vulnérables de l'intercommunalité.

Nombre de signalements dans le cadre du dispositif de LHI sur la période janvier 2006-mars 2019 dans la CCPAP



Source : Bilan LHI 2018

Un engagement en faveur de la réhabilitation du parc privé

Depuis les années 2000, le Département, ainsi que les deux anciennes intercommunalités qui composent depuis le 1er janvier 2017 la CCPAP, ont mis en œuvre une succession d'opérations programmées : Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental de l'Ariège renouvelé tous les deux ans depuis 2004, PIG sur le secteur de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Saverdun, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le secteur de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Pamiers puis à l'échelle de la CCPAP depuis le 1er janvier 2019 ...

Ces dispositifs permettent, via des subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et des collectivités, de réaliser des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation du domicile au vieillissement de ses occupants, de mises aux normes des logements, ainsi que des travaux d'amélioration de la sécurité ou de la salubrité.

Ces opérations en faveur de l'amélioration du parc privé ont constitué un volet conséquent de la politique locale de l'habitat du territoire. Leurs objectifs sont multiples :

- Réduire le coût des charges et améliorer le confort thermique des logements en prenant en compte la spécificité du bâti ancien

- Lutter contre l’habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs, notamment par le biais d’un travail de repérage avec le réseau d’acteurs du territoire et le pôle départemental de lutte contre l’habitat indigne
- Adapter les logements aux besoins des personnes en perte d’autonomie ou handicapées en vue de leur maintien à domicile
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés qui viendrait remettre sur le marché des logements vacants depuis plusieurs années

Sur la période 2006-2018, un peu moins de 800 logements occupés par leurs propriétaires ont été subventionnés dans le cadre des opérations programmées (OPAH-RU et PIG). La majorité de ces projets se situe à Pamiers (145 projets subventionnés), puis à Saverdun (63 projets subventionnés), St-Jean-du-Falga (44 projets subventionnés) et Mazères (37 projets subventionnés).

En parallèle, 642 logements privés ont fait l’objet d’un conventionnement, soit 573 logements conventionnés « sociaux » et 69 conventionnés « très sociaux ». Les travaux engagés ont permis de réhabiliter des immeubles dégradés, voire insalubres, dont 73% étaient vacants avant travaux (276 logements).

En complément de l’OPAH-RU, depuis 1998, les propriétaires de la CCPAP peuvent bénéficier d’aides publiques pour la réhabilitation des façades de leurs immeubles en centre ancien et sur les entrées principales de Pamiers, ainsi que sur les autres communes, sur des périmètres spécifiques correspondant aux centres-villes et centres-bourgs. Par l’octroi de subventions spécifiques, les propriétaires privés sont incités à réaliser des ravalements de façades respectueux des qualités architecturales et des savoir-faire. Le cahier des charges de l’opération façade intègre des exigences en termes de matériaux (peintures, enduits...) et de techniques de ravalement. Lorsque le projet est situé dans un périmètre d’intervention de l’ABF, le projet de ravalement doit suivre les prescriptions émises et un contrôle est réalisé avant la mise en paiement des subventions. Au-delà de ce périmètre, s’il s’agit de façades présentant un intérêt architectural, le CAUE est chargé d’émettre ces préconisations.

Depuis 2006, 453 façades ont été réhabilitées, principalement sur la commune de Pamiers qui compte 276 façades rénovées. Ce dispositif étant souvent couplé à un dossier d’aides de l’Anah, ce dernier a eu moins d’impact dans les autres communes du territoire où les dossiers d’aides aux propriétaires ont été moins nombreux.

Nombre de façades réhabilitées sur les 5 dernières années dans la CCPAP

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nombre de façades réhabilitées | 34 | 43 | 32 | 38 | 28 |

Source : Bilan Opérations façades 2018

Qu’il s’agisse des propriétaires bailleurs ou occupants, on constate une moindre sollicitation des aides de l’OPAH-RU dans les communes rurales du Terrefort et de la Vallée de l’Hers. Pour informer les habitants quant aux aides mobilisables, des actions de communication ont été mise en œuvre à l’échelle de la Communauté de Communes. Au cours de l’année 2018, des articles ont été diffusés sur le blog et dans le journal intercommunal, des panneaux de chantiers ont été installés sur les sites de projets, une permanence à

Montaut a été délocalisée et des plaquettes « classiques », ainsi que spécifiques aux communes de Brie, Canté, Lissac et Saint-Quirc, ont été diffusées.



DIRES D'ACTEURS

« Il y a beaucoup d'aides disponibles pour les propriétaires, qui ont du mal à s'y retrouver »

« Les propriétaires ont aussi des difficultés pour monter leur dossier de subvention via la plateforme en ligne »

Ces constats confirment la nécessité de maintenir une action publique renforcée en matière d'amélioration de l'habitat privé. À cet égard, début 2021, une nouvelle OPAH et un PIG à l'échelle de l'intercommunalité ont été lancés, en complémentarité avec les dispositifs visant à la redynamisation du territoire tels que « Bourg-centre » sur les communes de Mazères, Saverdun, La-Tour-du-Crieu, St-Jean-du-Falga, Pamiers, ou « Action Cœur de Ville » à Pamiers.

Le projet de renouvellement urbain à Pamiers

Le Quartier Politique de la Ville « centre ancien - La Gloriette » de Pamiers accueille un peu plus de 4 000 habitants, soit environ un quart de la population de la commune.

Près d'un logement social sur deux de la CCPAP se situe dans le QPV d'intérêt régional. Au total, ce sont 736 logements locatifs sociaux qui sont regroupés dans ce quartier.

La convention de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, signée début avril 2019 entre les partenaires du projet, a pour objectif de faire revenir les habitants dans le centre-ville de Pamiers, et d'inscrire le QPV dans une dynamique de renouvellement urbain.



Source : CCPAP, Projet NPNRU de Pamiers

En partie nord du QPV, secteur centre-ville, le projet vise la réinstallation de familles grâce au développement de logements attractifs pour ces ménages. En effet, le marché immobilier appaméen y apparaît particulièrement détendu, à la fois dans le locatif et l'accession. L'attractivité résidentielle du centre sera renforcée l'amélioration du cadre urbain (ouverture de cœur d'îlot, conservation des éléments patrimoniaux majeurs, prise en compte des bâtis voisins à travers la gestion des vues et de l'ensoleillement), la lutte contre la vacance, ainsi que le développement de produits logements neufs et en réhabilitation venant compléter l'offre existante (accession libre, PSLA, logement social...). Dans le même temps, la mise en œuvre d'une OPAH-RU et du projet Action Cœur de Ville viendront favoriser la réussite du projet de renouvellement urbain et permettront d'attirer de nouvelles populations dans le centre de Pamiers.

Dans la partie sud du QPV, secteur La Gloriette, le projet prévoit une reconfiguration du quartier. Sur les 163 logements sociaux de l'OPH de l'Ariège, 79 vont faire l'objet d'une démolition :

- 22 logements des années 1980, avenue de l'Ariège, démolis en 2020.
- 57 logements (barre H de La Gloriette) démolis en 2021.

Les 84 logements restants, appartenant à l'OPH de l'Ariège, seront réhabilités en 2021. L'offre démolie sera reconstituée à 100% majoritairement sur la ville de Pamiers, hors QPV.

Dans un objectif de diversification de l'habitat dans le quartier, des projets d'accession à la propriété, libre et sociale, sont prévus à l'échelle de l'ilot. Les typologies produites seront adaptées à la demande et aux sites. Tandis-que le logement locatif social se tournera plutôt vers des petites et moyennes typologies, l'accession libre et sociale visera davantage des moyennes et grandes typologies, à destination de ménages familiaux.

Les conditions de réussite de l'opération sont multiples et nécessitent notamment une veille sur l'offre développée sur le territoire, notamment dans la périphérie de Pamiers, afin que celle-ci n'entre pas en concurrence, tant sur le plan quantitatif qu'au niveau des typologies de logements proposées, mais également en matière de calendrier de commercialisation.

Le parc existant : caractéristiques et fonctionnement

ELEMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

- Un peu plus de 20 000 logements dont 86% de résidences principales : une vocation résidentielle affirmée
- Une sous-occupation des grands logements, avec 60% des T4 ou plus occupés par un ménage d'une ou deux personnes
- Une sous-occupation des grands logements, d'autant plus fréquente chez les seniors
- Une part importante de logements anciens à faible performance thermique : 45% du parc de logements a été construit avant 1970
- Un parc de logements vacants en augmentation, composé d'une vacance majoritairement « structurelle » dans les pôles urbains du territoire
- Un parc privé potentiellement indigne relativement contenu (1 345 logements, soit 9% du parc privé) et concentré dans le parc locatif, mais difficile à identifier
- Des résultats positifs en matière de réhabilitation du parc privé : un peu plus de 1 400 logements propriétaires occupants et bailleurs subventionnés

ENJEUX

- La poursuite des efforts de réhabilitation du parc existant (performance énergétique, lutte contre l'insalubrité, adaptation au vieillissement, accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite), enjeux autant locaux que nationaux
- La prise en compte de la diversité des besoins des ménages et des modes de vie en vue de remobiliser le parc vacant
- Fluidifier les parcours résidentiels pour optimiser l'occupation du parc de logements existants
- La réussite de l'opération de renouvellement urbain dans le QPV de Pamiers, en lien avec les opérations programmées de réhabilitation du parc privé, de la lutte contre l'habitat indigne, Action Cœur de Ville, Bourg-centre...



CHAPITRE

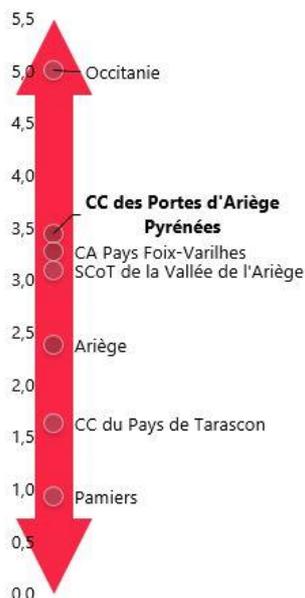
3

Dynamiques résidentielles et fonctionnement de marché

Une construction neuve qui tend à diminuer ces dernières années

Un rythme de production de logements plutôt soutenu...

Nombre de logements neufs pour 100 logements existants en 2016



Source : Sit@del

Depuis les années 2000, la production de logements dans la CCPAP est globalement dynamique.

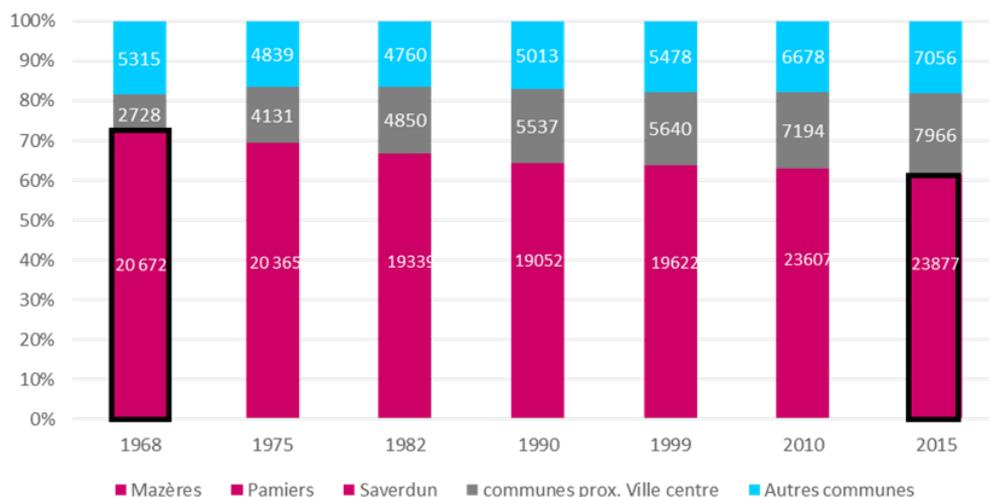
Avec 3,4 logements neufs pour 100 logements existants en 2016, le territoire connaît un rythme de construction plus important qu'à l'échelle du département ou des EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège (3,3% de logements neufs dans la CA du Pays Foix-Varilhes et 1,6% de logements neufs dans la CC du Pays de Tarascon).

Sur la période 2012-2017, 5 communes de la CCPAP figurent parmi les 10 communes qui ont construit le plus de logements en Ariège :

- Pamiers : 86 logements
- La-Tour-du-Crieu : 76 logements
- Mazères : 74 logements
- Saverdun : 70 logements
- St-Jean-du-Falga : 47 logements

En conséquence, la CCPAP connaît un mouvement de périurbanisation autour de la ville centre de Pamiers, qui se traduit par une redistribution du peuplement au profit des communes limitrophes. En presque 50 ans, le poids démographique des communes voisines de Pamiers a doublé, passant de 10 à 20%.

Population de la CCPAP selon le poids des communes

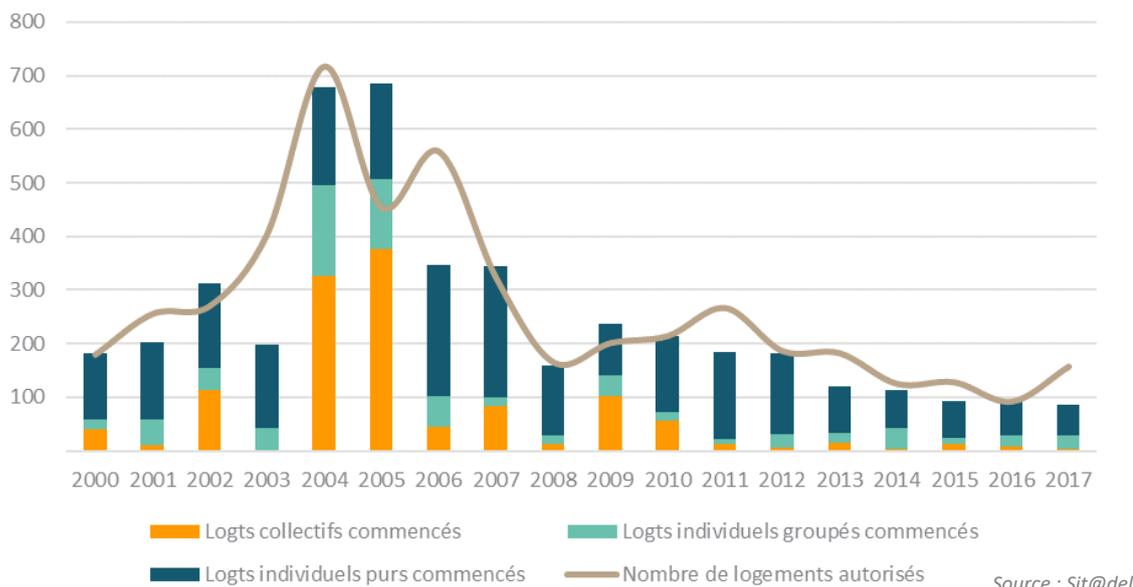


Source : Insee, Recensement Population 2015

L'essentiel de la production de logements neufs de la CCPAP s'est orienté sur le segment de l'individuel pur, c'est-à-dire des maisons individuelles sur lots libres.

Le logement collectif représente une faible part des constructions, notamment depuis 2012. En 2004 et 2005, les permis délivrés en collectif ont atteint un niveau exceptionnel. Cette augmentation est liée à la forte influence du dispositif de défiscalisation De Robien appliqué à la construction de logements locatifs du secteur privé en zone C.

Évolution du nombre de logements commencés et autorisés ans la CCPAP



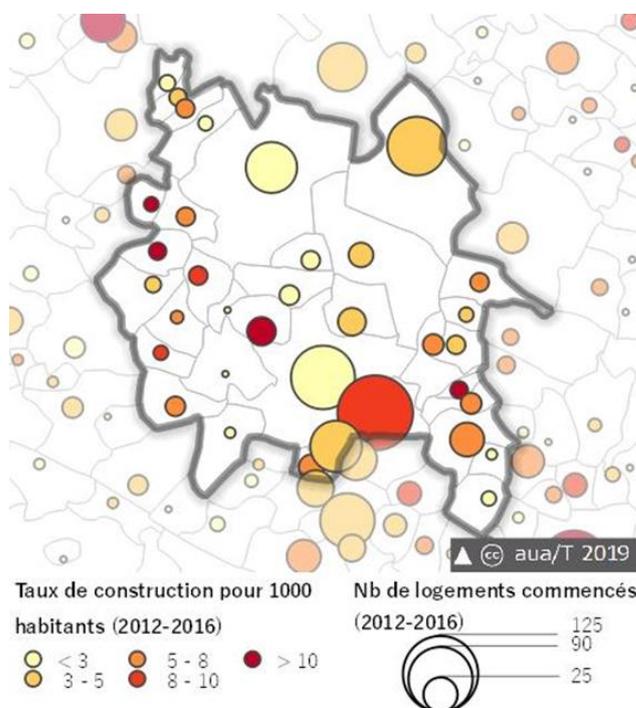
A dire d'acteurs, la majorité des opérations de constructions neuves sont le fait d'initiatives privées locales (sociétés de promotion privée et particuliers).

... qui diffère selon les communes et est globalement en baisse depuis les années 2010

Comparativement au niveau de production de logements ariégeois, la CCPAP bénéficie donc d'une production de logements dynamique mais déséquilibrée entre l'individuel et le collectif. À l'échelle communale, cette production de logements s'avère plus contrastée.

Entre 2012 et 2016, l'essentiel du volume de la construction de logements est resté concentré le long d'un axe Nord-Sud où se regroupent les principales voies de communication (RN20, A66, voie ferrée).

La production de logements est particulièrement active dans les communes structurantes du territoire : Pamiers, La-Tour-du-Crieu, Mazères, Saverdun et Saint-Jean-du-Falga. Cette offre nouvelle, principalement constituée de logements individuels bénéficiant d'une bonne accessibilité, d'un jardin et d'un garage, participe très largement au développement résidentiel de ces communes.



Au regard du poids démographique des communes rurales du Terrefort et de la vallée de l’Hers, l’activité de construction paraît tout de même soutenue dans ces secteurs, avec des taux de construction élevés même si cela ne concerne que des volumes de logements restreints.

Évolution du nombre de logements neufs autorisés et commencés de 2000 à 2017 dans la CCPAP



Après une hausse notable de la construction dans les années 2004 à 2006, période correspondant au plein essor des dispositifs de défiscalisation sur le territoire, le rythme de construction des logements neufs s’est amenuisé ces dix dernières années, jusqu’à atteindre un nombre de logements commencés inférieur à 100 logements par an depuis 2015. Auparavant, on constate également une chute des logements autorisés et commencés en 2008 correspondant au moment de la crise immobilière et financière.

La production est passée de 345 logements en 2007 à 87 logements en 2017 (-75%). Cette tendance à la baisse est similaire à celle constatée dans le département, mais trois fois supérieure à celle de l’Occitanie (-25%).

Cependant, en 2017, un sursaut des autorisations d’urbanisme accordées (+65 logements par rapport à l’année précédente) pourrait laisser augurer une augmentation des mises en chantier pour les années à venir.

Une suppression successive d'aides publiques qui pourrait impacter la production de logements neufs

Après la suppression de l'APL accession pour les logements neufs au 1^{er} janvier 2018 (ainsi que pour les logements anciens en zones détendues dès 2020), l'État a mis fin au Prêt à Taux Zéro dans le neuf dans les zones B2 et C, soit les villes de moins de 100 000 habitants et les zones rurales, au 31 décembre 2019.

Certains ménages pourront tout de même toujours mobiliser le PTZ dans l'ancien. Ce dernier pourra financer jusqu'à 40% du coût global de l'opération à condition de réaliser de conséquents travaux d'amélioration dans les 3 ans qui suivent la signature de l'offre de prêt. L'ensemble de travaux (agrandissement, modernisation, assainissement, rénovation énergétique...) devront représenter au moins 25% du coût total de l'investissement.

Le niveau de construction de logements individuels de la CCPAP, pour les années à venir, pourrait être impacté à la baisse par les suppressions successives de ces aides publiques, rendant ainsi l'accession à la propriété plus difficile pour certains ménages modestes.

Un marché de l'accession porté par l'individuel

Un marché immobilier dynamique

Avec 179 maisons et 24 appartements vendus sur la Communauté de Communes en 2017, la CCPAP a enregistré environ 3 fois plus de transactions que dans l'EPCI voisin de la CA du Pays Foix-Varilhes (56 maisons et 8 appartements). L'essentiel des ventes est tourné vers l'individuel (88%), tendance également constatée dans le département (90%).

Nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2017

| | Maisons | Appartements |
|---------------------|---------|--------------|
| Pamiers | 53 | 21 |
| Mazères | 22 | 2 |
| Saverdun | 21 | 1 |
| La-Tour-du-Crieu | 15 | 0 |
| Saint-Jean-du-Falga | 14 | 0 |

Source : DVF 2017 - Direction Générale des Finances Publiques

Cette dynamique reflète aussi la structure du parc de logements, concentré sur les 5 communes structurantes du territoire : près de 70% des ventes de maisons et 100% des ventes d'appartements ont été réalisées à Pamiers, Mazères, Saverdun, La-Tour-du-Crieu et St-Jean-du-Falga.



L'année 2018 a été vue par les professionnels de l'immobilier comme particulièrement dynamique du point de vue des ventes de logements :

Au nord de la Communauté de Communes, Mazères et Saverdun ont également enregistré de nombreuses transactions au cours de l'année 2018. Compte tenu de leur proximité avec la Métropole toulousaine via les infrastructures routières (A66 et N20) et ferroviaires (TER La Tour de Carol), les communes au Nord de la CCPAP attirent des ménages à la recherche de « *qualité de vie, calme et surtout de prix encore accessibles* » - Nicolas BARTHEZ, responsable de l'agence Ariège Pyrénées Immobilier (API) à Saverdun. Dans le secteur, « *une maison en centre-ville, des années 70, de 150 m² avec 4 chambres, un garage et 1 700 m² de terrain peut se vendre jusqu'à 170 000€* ».

À Pamiers et les communes limitrophes, « *la plupart des biens trouvent preneurs pour des sommes situées entre 120 000 et 140 000 €. Il s'agit de maisons datant des années 1970 ou du plain-pied plus récent, pour lequel l'offre est plus rare...* » - Cyril VERDU, co-responsable de l'agence La Forêt de Pamiers (La Dépêche - 15/04/2019)

Le marché des maisons individuelles : des prix qui restent stables à l'échelle de la CCPAP et des augmentations dans les pôles urbains

La CCPAP constitue l'un des EPCI les plus dynamiques du département car « *les prix sont restés stables ces derniers temps, alors que les volumes de ventes augmentaient* » (La Dépêche – 23 octobre 2018).

Avec un prix de vente médian de 99 100€ pour une maison ancienne (source : Notaires de France – base de données PERVAL), l'Ariège reste un des départements les moins chers d'Occitanie. À titre de comparaison, les départements limitrophes affichent des prix médians supérieurs : 136 000 € dans l'Aude, 177 600€ dans les Pyrénées-Orientales et 235 200€ en Haute-Garonne.

Sur la période 2013-2016, les prix médians de vente des maisons sont restés relativement stables à l'échelle des 35 communes de la CCPAP, et ce principalement pour l'ancien. Ces biens à prix modérés intéressent les ménages aux budgets d'acquisition contraint, bien que ces valeurs ne tiennent pas compte de l'état du bien et du coût de travaux nécessaires à la réhabilitation de ces logements anciens.

Pamiers, Mazères et Saverdun ont quant à elles enregistré des prix médians au m², dans le neuf et l'ancien, plus importants que sur le reste du territoire. Ces communes sont aussi les plus prisées car elles concentrent à la fois, emploi, services et équipements, ainsi qu'une bonne accessibilité routière et ferroviaire.

Prix médians des maisons anciennes et neuves entre 2013 et 2016

| | Ancien | Neuf |
|----------|-----------------|-----------------|
| CCPAP | 120 K€ à 129 K€ | 170 K€ à 190 K€ |
| Pamiers | 109 K€ à 130 K€ | 141 K€ à 231 K€ |
| Mazères | 110 K€ à 137 K€ | 114 K€ à 208 K€ |
| Saverdun | 110 K€ à 134 K€ | 160 K€ à 195 K€ |

Source : DVF 2017 - Direction Générale des Finances Publiques

Le marché des appartements : des écarts de prix importants entre petites typologies

Le marché des appartements est principalement actif à Pamiers, où se trouvent près de la moitié des logements collectifs de la CCPAP. Les transactions d'appartements concernent surtout des biens anciens, tous types confondus*.

Prix médians par typologie des appartements anciens de la CCPAP entre 2014 et 2018



* Du fait du faible volume d'appartements neufs commercialisés, les informations ne sont pas disponibles car secretisées.

Source : DVF 2014-2018 - Direction Générale des Finances Publiques

Les écarts de prix entre petites et moyennes typologies sont les plus importants :

- + 22 850€ entre un T1 et un T2
- + 12 750 € entre un T2 et un T3

Les petits logements constituent davantage un « produit investisseur ». En effet, du fait de leur petite surface les T1 disposent d'une petite superficie qui entraîne des prix d'acquisition plus raisonnables et des coûts de possession en conséquence réduits (entretien, taxe foncière, charges de copropriété...). Les petits logements disposent aussi d'une rentabilité locative élevée car rapporté au m², le prix du loyer est plus élevé que pour un grand logement.

Quant aux logements de type 2 ou 3, ces derniers sont davantage recherchés par les ménages souhaitant réaliser une première acquisition. Compte-tenu des écarts de prix constatés, cela pose un enjeu en termes de

parcours résidentiel pour les ménages souhaitant acquérir un logement familial (T3 et plus).

Concernant les moyennes et grandes typologies (T3 à T6), avec un peu moins de 7 000€ de différence entre un logement de type 3 et un logement de type 5 ou 6, les différences de prix sont beaucoup plus ténues.

Une accession à la propriété relativement aisée dans le collectif, mais nettement plus restreinte dans l'individuel

| | Budget mensuel maximum pour le logement (théorique) | Appartement T4 ancien (75K€) | Maison T4 ancienne (125K€) | Maison T4 neuve (185K€) | Maison T4 neuve PSLA (154K€) |
|------------------------|---|--|--|--|--|
| Seuils | | <i>Mensualité d'emprunt : 375 €/mois</i> | <i>Mensualité d'emprunt : 624 €/mois</i> | <i>Mensualité d'emprunt : 924 €/mois</i> | <i>Mensualité d'emprunt : 769 €/mois</i> |
| 1 ^{er} décile | 402 € | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| 2 ^e décile | 477 € | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| 3 ^e décile | 552 € | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| 4 ^e décile | 618 € | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| Médiane | 682 € | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ |
| 6 ^e décile | 750 € | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ |
| 7 ^e décile | 835 € | ✓ | ✓ | ✗ | ✓ |
| 8 ^e décile | 943 € | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 9 ^e décile | 1 100 € | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 10 ^e décile | > 1 100 € | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |



Méthodologie

- 1 couple avec enfant = 1,8 Unité de Consommation (Insee).
- Ressources calculées sur la base des revenus disponibles des ménages locataires de la CCPAP (Filosofi 2016).
- Hypothèse d'un budget maximum pour le logement correspondant à 30% du revenu disponible.
- Des prix moyens du marché ont été retenus pour chaque logement.
- Apport destiné à payer les frais de notaires, taux d'emprunt de 1,25% sur 20 ans, taux d'assurance de 0,34%.

Le tableau précédent offre une vision des capacités d'accèsion à la propriété pour un couple avec enfant, pour un type 4 en collectif ancien et en individuel, neuf ou ancien. Avec un prix d'achat nettement inférieur au marché de l'individuel, l'acquisition d'un appartement dans l'ancien semble de manière générale plus accessible.

L'accèsion à la propriété apparaît nettement moins aisée dans le cas de l'achat d'une maison individuelle, d'autant plus si cette dernière est neuve. En théorie, 70% des ménages locataires vivant en couple avec un enfant n'auraient pas accès à l'achat d'une maison neuve, de type 4, d'un montant de 185 000€. 40% de ces ménages ne pourraient pas non plus acquérir une maison T4 dans l'ancien.

Quant au logement accompagné d'un Prêt Social Location Accèsion (PSLA), ce produit qui pourrait être vendu à des prix comparables aux prix du marché privé (prix maximum HT de 2 202€/m² de surface utile en zone C) est proposé à un coût minoré (environ 1 750€/m²) afin de le rendre plus attractif. Pour autant, même en tenant compte de cette minoration, 60% des ménages locataires vivant en couple avant un enfant ne pourraient pas acquérir un T4 en PSLA. En outre, le PSLA demeure peu attractif localement car les ménages ont pour habitude de participer à la construction et/ou aux finitions afin de se solvabiliser, ce qui n'est pas possible en PSLA. Ce produit est aussi localement concurrencé en termes de prix par l'achat d'un terrain constructible sur lequel les ménage pourraient construire la maison qu'ils souhaitent (produit, localisation, implantation...).

Par ailleurs, les prix moyens de marché dans l'ancien restent à nuancer compte tenu de l'enveloppe de travaux qu'il sera nécessaire d'investir afin de rendre ces logements conformes aux standards de confort attendu. Les logements anciens sont donc susceptibles de nécessiter des travaux de rénovation, voire des travaux lourds, dont le montant total se rapprocherait finalement du coût d'une maison neuve. Bien que des aides soient mobilisables pour les propriétaires de logements dans l'ancien (primes rénovation, certificat d'économie d'énergie, isolation à 1€...), le surcoût lié aux travaux peut conduire certains ménages à opter pour la construction d'une maison individuelle sur terrain à bâtir dans une commune plus éloignée où le prix du foncier, généralement moins élevé, leur permettra d'ajuster leur projet à leur budget.

Des prix du foncier reflètent de l'attractivité de certaines communes

| | Prix moyen terrain viabilisé (€/m ²) |
|---|---|
| Pamiers | 65 à 90 |
| Mazères | 90 à 100 |
| Saverdun | 70 à 100 |
| La-Tour-du-Crieu | 70 à 100 |
| Saint-Jean-du-Falga | 90 à 100 |
| Communes du Terrefort Nord ¹ | 45 à 50 |
| Communes du Terrefort Sud ² | 30 à 45 |
| Communes de la vallée de l'Hers ³ | 35 à 50 |
| Communes de l'axe central ⁴ | 40 à 80 |

1 : Saint-Quirc, Lissac, Labatut, Canté, Justiniac, Brie, Esplas, Unzent, Saint Amans

2 : Saint Martin d'Oydes, Lescousse, Escosse, Saint Michel, Madière, Saint Victor Rouzaud

3 : Gaudiès, Trémoulet, La Bastide de Lordat, Le Carlarret, Ludiès, Saint Amadou, Les Pujols, Les Issards, Arvigna

4 : Le Vernet, Montaut, Bonnac, Bézac, Villeneuve du Paréage, Bénagues

Source : Rencontres communales, juin-juillet 2019

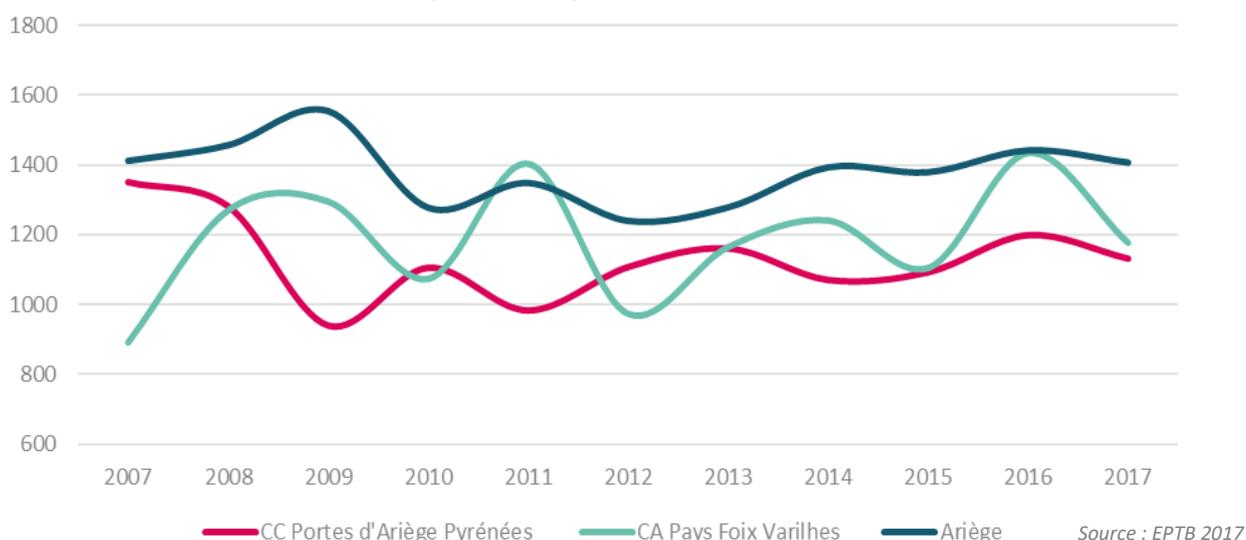
Les prix moyens des terrains à bâtir, pouvant aller jusqu'à 100€/m², reflètent l'attractivité des 5 communes de la CCPAP qui construisent le plus de logements (La-Tour-du-Crieu, Pamiers, Mazères, Saverdun et St-Jean-du-Falga). Du fait de leur positionnement, à proximité de la ville centre qu'est Pamiers et non loin de Toulouse, les élus des communes situées le long de l'axe Nord-Sud sont régulièrement sollicités par des particuliers en recherche de terrains à bâtir et ressentent une pression foncière de plus en plus importante.

Au contraire, les communes rurales du Terrefort (Nord et Sud) et de la vallée de l'Hers se caractérisent par un prix du foncier près de deux fois moins élevé. Quant aux communes de l'axe central, avec un prix moyen pour un terrain viabilisé compris entre 40 et 80€/m², ce sont celles qui présentent le plus de disparités en termes de prix du foncier.

Une baisse de la surface des terrains à bâtir et une augmentation des divisions parcelaires

En dix ans, la taille moyenne des terrains à bâtir achetés dans la CCPAP est passée de 1 349 m² à 1 131 m². Cette évolution s'observe également dans la région Occitanie, où les terrains sont passés d'une surface moyenne de 1 137 m² à 986 m². La taille moyenne des terrains à bâtir de la CCPAP reste néanmoins supérieure à la moyenne d'Occitanie. Du fait du secret statistique, nous ne pourrions pas bénéficier de données à l'échelle des communes.

Évolution de la superficie moyenne des terrains à bâtir achetés



Plusieurs facteurs peuvent contribuer à expliquer cette réduction de la taille des parcelles. D'une part, l'évolution des règles d'urbanisme, avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), a permis la réalisation de constructions sur des emprises foncières moins importantes qu'auparavant.

D'autre part, les parcelles font l'objet d'une recherche de plus grande rentabilité (foncière et économique). À cet égard, plusieurs communes ont constaté ces dernières années une augmentation des divisions parcellaires sur des parcelles déjà bâties et disposant d'espaces libres suffisant pour accueillir de nouvelles constructions.

C'est notamment le cas à Bonnac et St-Jean-du-Falga concernant les grands terrains de plus de 2 000 m², mais aussi à Pamiers où une attention particulière est portée quant à la qualité de ces projets avec un refus des divisions en drapeaux. La grande majorité de ces divisions sont réalisées par des particuliers.

Face à la recrudescence des divisions parcellaires, la commune de Saverdun a réalisé une étude de densification douce (« *BIMBY* », Build In My Back Yard) dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. 24 entretiens ont été réalisés avec des habitants, ce qui a donné lieu à la modélisation de 30 projets, soit un potentiel d'environ 100 logements à créer.

Pour les communes rurales de la Vallée de l'Hers et du Terrefort, les divisions parcellaires par les particuliers se font plus rares, les ménages recherchant davantage de grandes parcelles dans ces secteurs plus ruraux.

La consommation d'espace liée à l'habitat

Le SCoT de la Vallée de l'Ariège vise 5 objectifs majeurs en matière d'habitat :

- Satisfaire la production de logements sur le territoire tout en promouvant le renouvellement urbain et la sortie de vacance structurelle des logements ;
- Maintenir une politique plurielle, qui réponde aux besoins de l'ensemble des ménages tout en veillant à conserver une mixité sociale et intergénérationnelle sur l'ensemble des communes du territoire ;
- Faire émerger une stratégie collective en matière d'étalement urbain, de qualité d'habitat, de rénovation énergétique et de préservation de l'environnement ;
- Améliorer la qualité résidentielle au travers un développement des projets d'habitat à proximité des

services, commerces et transports en communs ;

- Réduire la consommation de foncier à des fins résidentielles par le développement d'une offre diversifiée (formes urbaines, reconquête de dents creuses, recyclage des îlots dans les centres anciens...).

En vue d'organiser de manière cohérente et respectueuse le développement urbain des EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège, le PADD affiche un objectif de réduction de la consommation foncière à hauteur de 50%, soit 1 200 hectares pour les 20 prochaines années. Le PLH 2023-2028 doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité vis-à-vis de ces objectifs.

La répartition géographique de la population de la CCPAP a connu des périodes bien distinctes :

- Avant les années 50, les trois pôles urbains que sont Pamiers, Mazères et Saverdun regroupaient déjà 62% de la population de la Communauté de Communes (près de 17 350 habitants). Le reste de la population était répartie de manière hétérogène sur les autres communes du territoire, dans les cœurs de village et centres-bourgs.
- De l'après-guerre à la fin des années 70, la population ne cesse de croître. Les pôles urbains regroupent alors 69% des habitants de la CCPAP et le poids démographique de la commune de Pamiers a augmenté de 6 points par rapport à la période précédente. L'expansion résidentielle sur le mode pavillonnaire commence à se dessiner le long d'un axe Nord/Sud.
- À partir des années 80 - 90, les communes rurales perdent des habitants au profit des communes de l'axe central. L'arrivée de l'autoroute A66 en 2002 participera notamment à cette dynamique. Dans le même temps, le poids de la ville-centre ne cesse de décroître, les habitants préférant alors les communes résidentielles à proximité (La-Tour-du-Crieu, St-Jean-du-Falga, Bénagues...).

La répartition actuelle de la population et de l'habitat sur le territoire résulte principalement de cette dernière période.

L'évolution de la tâche urbaine au fil du temps, atteste du développement urbain opéré sur la CCPAP, notamment à partir des années 50 à 80, ainsi que la prédominance des projets d'habitat (maisons et appartements).



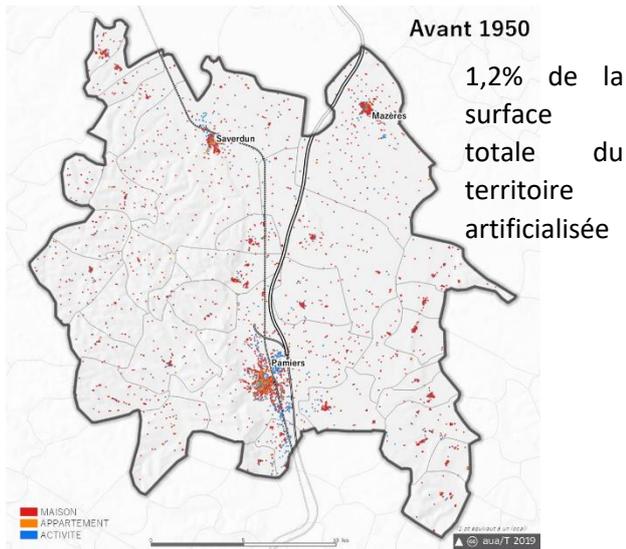
Méthodologie des cartographies à suivre

Cette représentation de l'évolution du tissu bâti donne une image de l'emprise urbaine à un moment donné. Les fichiers fonciers permettent de reconstituer une tâche urbaine à partir des parcelles bâties selon la date de construction du local dominant (maison, appartement, activité) et de retracer par grandes périodes la progression de l'urbanisation résidentielle de la CCPAP.

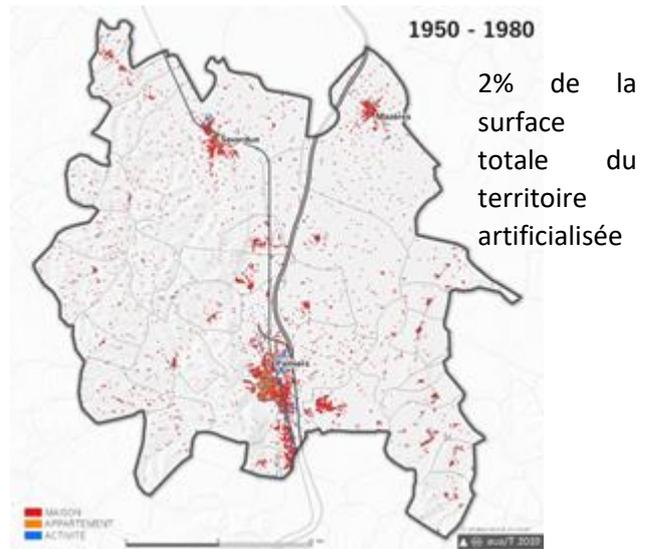
Précautions de lecture

Si les parcelles agricoles « pures » sont exclues de cette analyse, le traitement cartographique laisse apparaître celles qui comprennent une habitation même si celles-ci ne sont en réalité pas entièrement artificialisées.

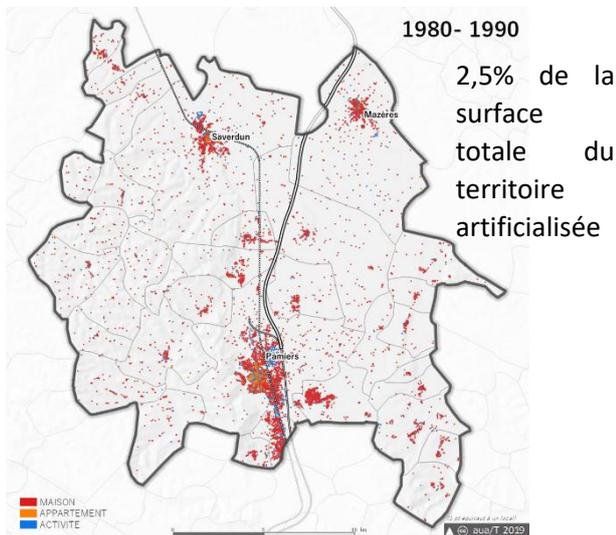
Le taux de surfaces artificialisées à des fins d'habitat ne recense quant à lui que les zones réellement artificialisées (jardins particuliers compris).



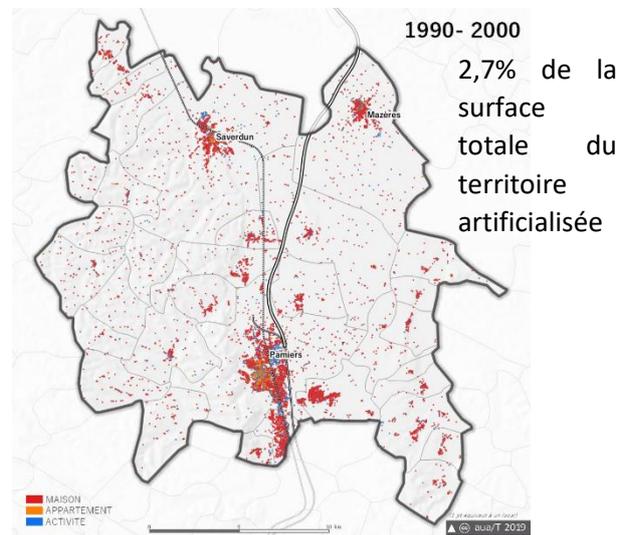
1946 : env. 27 800 habitants
Pamiers : 43% de la population totale



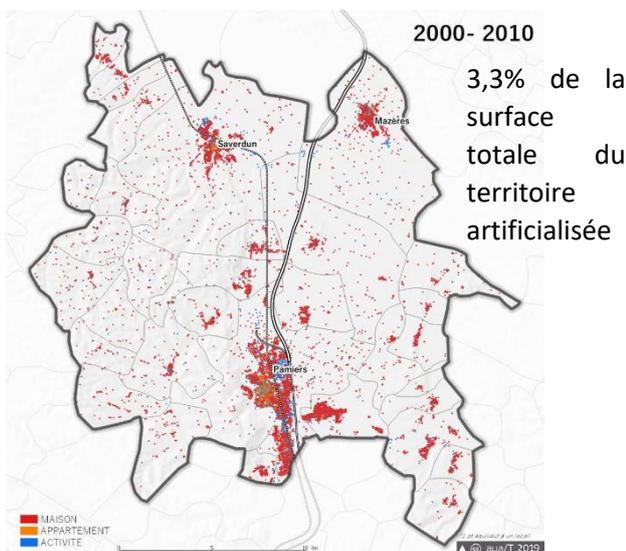
1975 : env. 29 300 habitants
Pamiers : 49% de la population totale



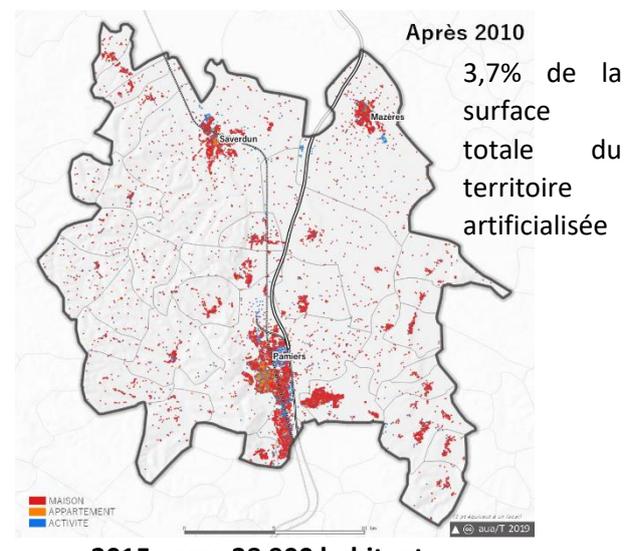
1990 : env. 29 600 habitants
Pamiers : 44% de la population totale



1999 : env. 30 700 habitants
Pamiers : 44% de la population totale



2010 : env. 37 500 habitants
Pamiers : 43% de la population totale



2015 : env. 38 900 habitants
Pamiers : 39% de la population totale

Au vu des évolutions des taux de surfaces artificialisées pour l'habitat, le développement résidentiel de la CCPAP a été moins consommateur de foncier pendant la dernière décennie. Cela n'est pas le résultat d'une densification de la trame bâtie, car la superficie moyenne des terrains à bâtir est restée sensiblement la même au cours des dix dernières années (1 125 m² sur la période 2012-2016 et 1 134 m² sur la période 2007-2011). La moindre progression des espaces urbanisés s'expliquerait donc principalement par le ralentissement de la production de logements neufs après 2010.

Sur la période 2006 - 2016, ce sont un peu plus de 300 hectares qui ont été consommés (l'équivalent de 430 terrains de football ou de la superficie de la commune de Labatut), au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers de la CCPAP. Un peu plus de 60% de ces espaces ont été consommés au profit de projets d'habitat et parmi ces derniers, 94% ont concerné une maison individuelle (jardin compris).

Alors que les centres historiques des pôles urbains de la CCPAP s'organisent en îlots denses, la périphérie se caractérise par un tissu pavillonnaire qui semble s'être développé au gré des opportunités foncières, sans réelle logique de maillage sur le tissu existant. En effet, depuis les années 70, l'étalement urbain des communes les plus urbaines de la CCPAP s'est fait en grande majorité par la construction de maisons individuelles, sur des parcelles allant de 1 000 à 4 000 m². Ce type de développement s'est accentué fortement dans les années 80 puis 90.

La consommation d'espace, ainsi que la qualité paysagère globale des communes concernées, ont été fortement impactés par ce mode d'urbanisation. De plus, la qualité du bâti (par exemple, le recours à des matériaux qualitatifs comme la brique ou le galet) s'est perdue avec l'arrivée de constructions neuves pavillonnaires standardisées. Ces dernières sont majoritairement de plain-pied, avec des façades recouvertes d'enduit dans des tons clairs. Les vols roulants, généralement en PVC blancs, sont de plus en plus répandus.



La-Tour-du-Crieu



Saverdun



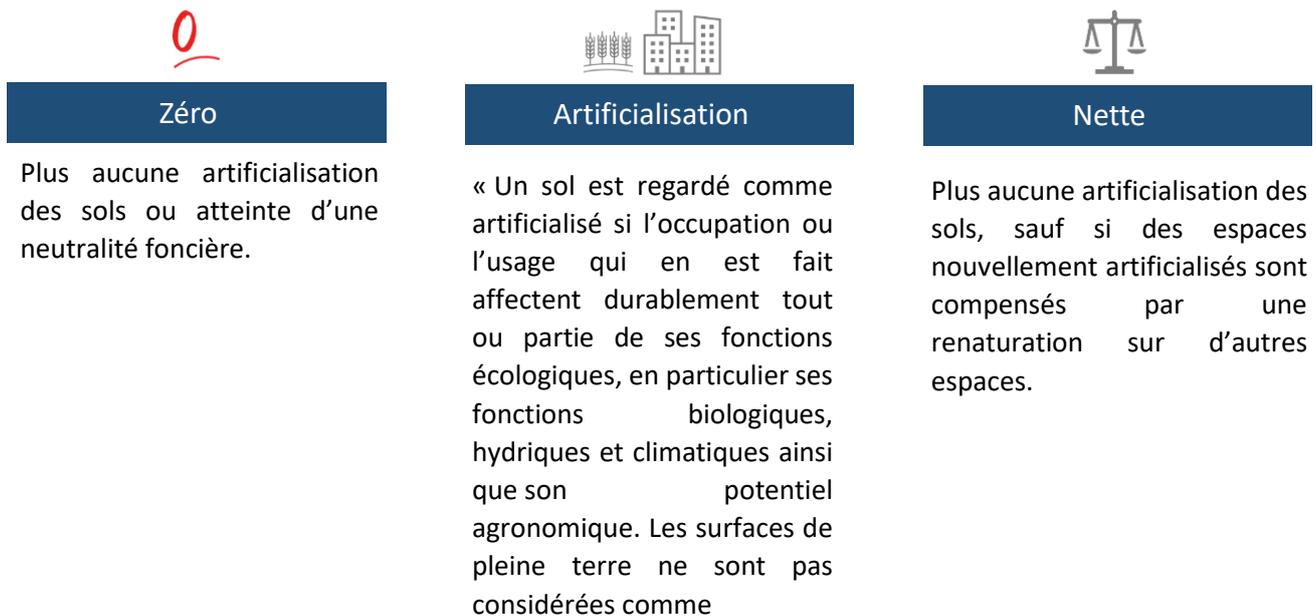
Mazères

La maison individuelle en lotissement apparaît clairement comme étant la forme préférentielle d'habitat depuis plusieurs années. Une forme à réinterroger au regard de la consommation d'espace et des dernières obligations issues notamment de la loi Climat et Résilience (cf. « ZOOM » à suivre), du coût de l'énergie ainsi que des attentes des ménages.

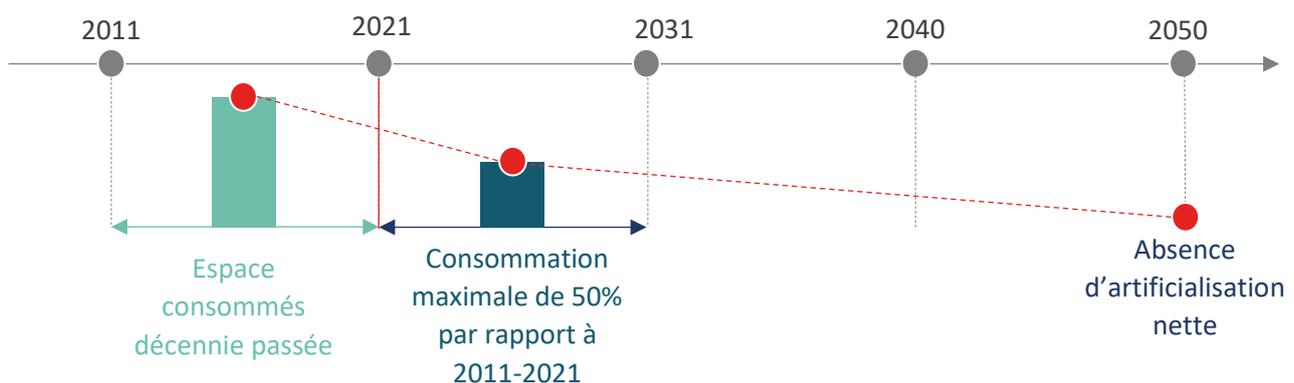
La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, du 22 août 2021

La loi Climat et Résilience a pour vocation d'orienter les territoires vers « la trajectoire du zéro artificialisation nette, pour mettre fin aux 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui disparaissent chaque année en France, dont la moitié du fait de l'étalement des logements ».

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : de quoi parle-t-on ?



Pour ce faire, un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation sur la décennie à venir par rapport à la consommation des sols observée ces dernières années a été instauré.



L'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de ZAN résulte d'un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la renaturation des sols artificialisés, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, ainsi que de la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La loi Climat et Résilience consacre également deux chapitres à la rénovation thermique des bâtiments et à la réduction de la consommation d'énergie. Ces dispositions ont pour objectif d'accélérer la rénovation des logements dans le but d'atteindre, d'ici 2050, la neutralité carbone grâce à un parc composé majoritairement de logements de niveau basse consommation.

Enfin, les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) qui ne satisfont pas à ces nouvelles exigences devront être mis en compatibilité dans un délai de six ans après la promulgation de la loi, soit au plus tard le 22 août 2027. À défaut d'une mise en conformité avec la loi, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les secteurs des PLU ou cartes communales où les constructions sont autorisées, jusqu'à ce que les modifications soient effectives.

Des besoins en logements aidés confirmés

Un parc de logements sociaux assez récent, qui s'est développé dans les pôles urbains

La Communauté de Communes compte 1 444 logements locatifs sociaux gérés par quatre organismes HLM, ce qui représente un peu plus de 8% des résidences principales.

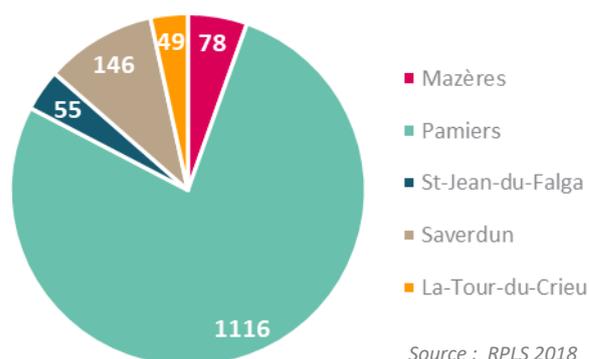
Cette offre se répartit principalement sur les communes structurantes du territoire, suivant la logique de proximité vis-à-vis des services et équipements urbains.

Pamiers concentre 77% de l'offre intercommunale, dont 50% se situe en QPV (724 logements locatifs sociaux). Les 23% restants se répartissent dans 4 autres communes que sont Saverdun (10%), Mazères (5%), St-Jean-du-Falga (4%) et La-Tour-du-Crieu (3%).

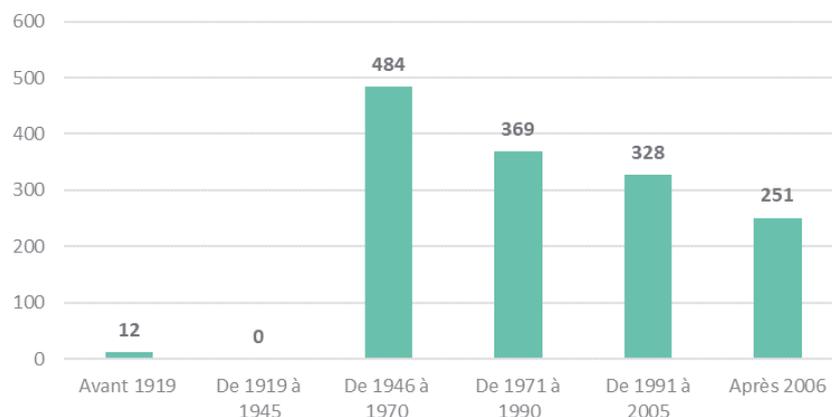
Les quatre organismes HLM présents sur l'intercommunalité sont l'OPH 09, Mésolia Habitat, Alogéa et Erilia. Avec les trois quarts du parc de logement social (1 072 logements locatifs sociaux), l'OPH de l'Ariège détient la majorité du parc HLM intercommunal.

En complément des logements HLM, la CCPAP compte 93 logements sociaux communaux répartis de manière équilibrée sur 23 communes, tant urbaines que rurales. Il s'agit principalement de projets de logements portés par les communes, le plus souvent au gré des opportunités de remise en marché de patrimoines bâtis. À ceux-ci, s'ajoutent 642 logements locatifs privés conventionnés (573 logements conventionnés « sociaux » et 69 conventionnés « très sociaux ») dont les trois quarts sont localisés à Pamiers.

Répartition du parc social de la CCPAP



Périodes de construction du parc social de la CCPAP



Source : RPLS 2018

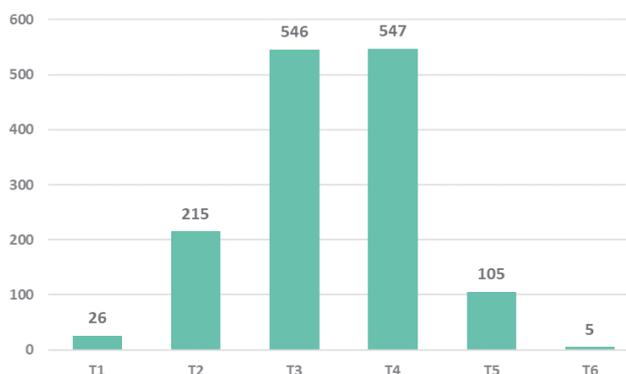
Le parc de logements HLM est un parc de logements relativement récent. La quasi-totalité du parc a été construit après 1946 et 30% de celui-ci a été construit il y a moins de 20 ans. Pour autant, un tiers du parc locatif social a été construit avant 1970, quatre ans avant qu'apparaissent la première réglementation thermique en faveur de la construction de logements moins énergivores. Cette offre locative plus ancienne, dont les performances thermiques sont limitées, pourrait entraîner des charges énergétiques élevées pour ses locataires.

Afin d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de ses locataires, mais également pour diminuer les factures de chauffages dues à un bâti énergivore, l'OPH 09 a prévu sur la période 2019-2028 la réhabilitation de 1 010 logements, soit une centaine de logements par an. 40 logements à Mazères et 10 logements à St-Jean-du-Falga vont faire l'objet d'une remise à niveau thermique durant le mandat qui débutera en 2020.

56% des logements locatifs sociaux ont été financés en équivalent PLAI. 39% ont été financés en PLUS ou équivalent et 5% ont été financés en PLS ou équivalent. Sur la dernière période de construction de logements sociaux (2010-2015), cette répartition a évolué car seuls 16% des logements sociaux ont été financés en PLAI et 84% en PLUS.

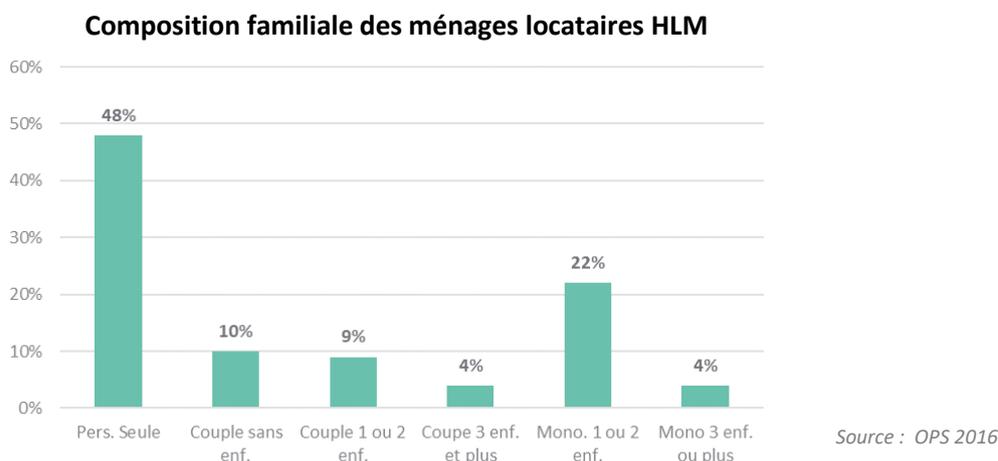
Un profil des demandeurs qui doit orienter la production de logements sociaux à venir

Typologies des logements HLM de la CCPAP

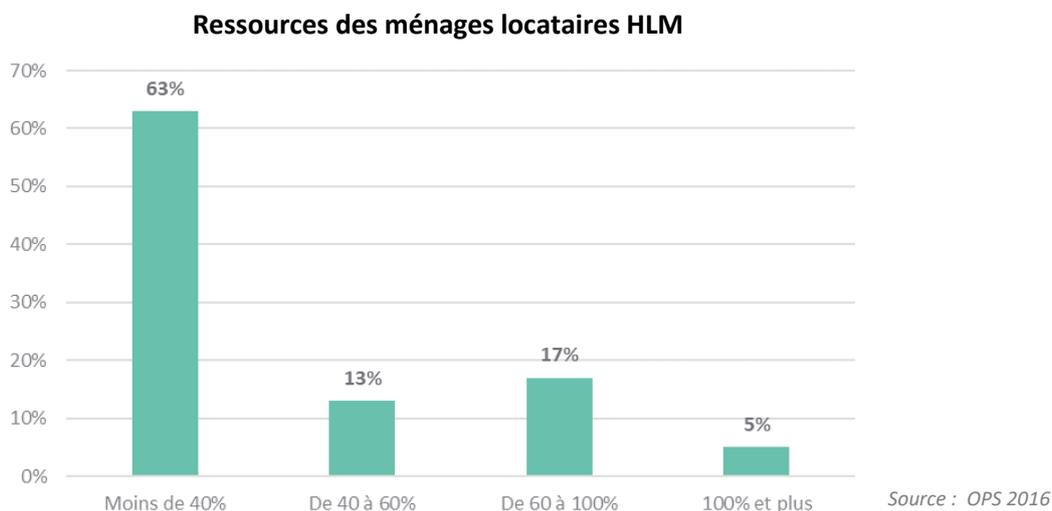


Source : RPLS 2018

Les logements familiaux de type 3 et de type 4 représentent un peu plus des trois-quarts du parc de logements HLM, en lien avec la période de construction des logements qui orientait le parc vers du logement familial. Tandis-que les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent que 17% du parc de logement social et se concentrent majoritairement sur Pamiers (210 logements locatifs sociaux, soit 87% des 1 et 2 pièces de la CCPAP). Or, les personnes seules représentant près de la moitié des ménages locataires du parc social, soit 9 points au-dessus de la moyenne nationale mais reste dans la moyenne ariégeoise (47%). Les familles avec enfants, représentent 39% des ménages locataires HLM.



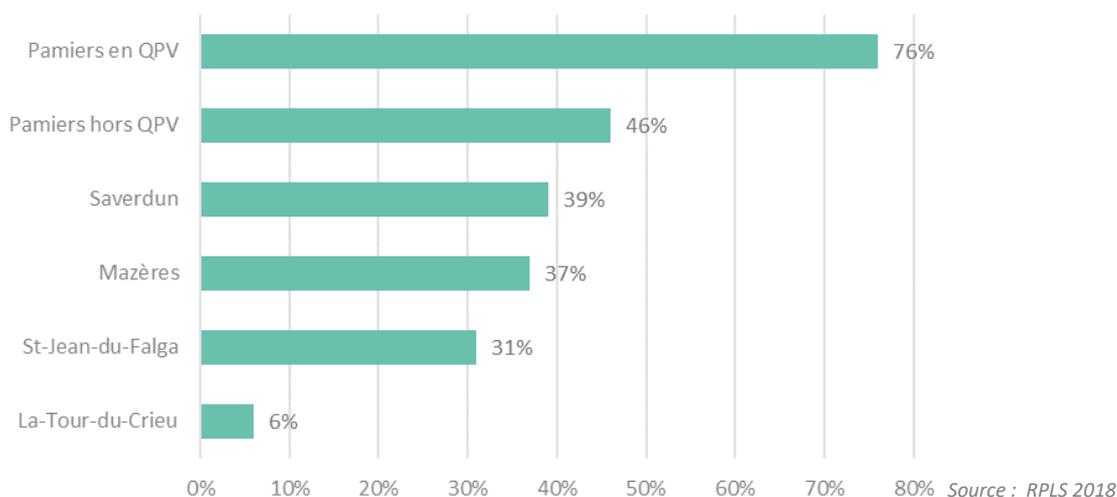
Au regard des typologies du parc de logements sociaux, la faible proportion de petits logements (2% de logements composés de T1 et 15% de logements de T2) ne permet pas de répondre aux demandes des personnes seules. Cela laisse également supposer que bon nombre de ménages d'une personne sont logés dans des logements de plus de deux pièces. Quant aux ménages familiaux, la faible proportion de logement individuels (22% du parc HLM de la CCPAP) bloque le souhait de parcours résidentiel des familles.



Sur l'ensemble des occupants du parc social, plus de 60% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de 40% des plafonds HLM (seuil inférieur au seuil de pauvreté) et près de 80% des ménages sont éligibles au parc très social (ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS). Face à cette demande

sociale, la CCPAP offre un parc de logements sociaux à « bas loyers »¹, favorisant l'accueil des ménages modestes.

Part des logements sociaux à bas loyers par communes



Ce parc à bas loyer est fortement concentré dans le QPV où il représente un peu plus des trois quarts des logements. Cette répartition est fortement corrélée à l'âge de construction des logements car ce parc est principalement constitué de logements anciens et plus marginalement de logements récents très sociaux tel que le PLAI. Ceci explique également la faible proportion de parc à bas loyer à La-Tour-du-Crieu qui compte un parc HLM récent (20 Logements Locatifs Sociaux construits en 2007 et 29 LLS construits en 2010).

L'offre « à bas loyers » hors QPV apparaît plutôt restreinte. Selon le diagnostic de la CIA, le taux global d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile de ressources est de 17% sur la CCPAP, ce qui ne permet pas de respecter les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté qui impose des objectifs de mixité sociale en demandant qu'un minimum de 25% des attributions annuelles concerne les ménages les plus modestes parmi les demandeurs (1^{er} quartile). Pour pouvoir atteindre l'objectif de 25% d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV, 22 attributions supplémentaires par an seraient nécessaires.

¹ Sont considérés ici comme logements à « bas loyers », les logements locatifs sociaux dont les loyers correspondent au loyer maximal pris en compte pas la CAF pour le calcul de l'APL

La réforme de l'attribution des logements sociaux et la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Une réforme profonde de l'attribution des logements sociaux a été récemment engagée à travers les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, Egalité et Citoyenneté de 2017 et Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018.

Un rôle de pilote dans l'élaboration de la politique d'attribution intercommunale est désormais confié aux EPCI dotés d'un PLH et/ou d'un ou plusieurs Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Cette réforme vise un meilleur équilibre territorial, une plus grande mixité de l'occupation en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville, ainsi que davantage de transparence dans les attributions, en lien avec les politiques de développement de l'offre (PLH) et les politiques en faveur des publics prioritaires (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux, Contrat de Ville et projets de renouvellement urbain...).

La politique intercommunale des attributions est élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le préfet et le Président de l'intercommunalité, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire. Celle-ci a pour premier objectif l'adoption d'un document-cadre définissant les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Sa mise en place est notamment préalable à la signature des conventions ANRU.

Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) décline les engagements des différents partenaires pour atteindre les objectifs fixés.

Tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit en outre élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID). Ce plan définit les moyens destinés à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des contextes locaux. Établi pour une durée de six ans, il est soumis pour avis à la CIL, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social.

Sur la CCPAP, la CIL a donné un avis favorable à la Convention Intercommunale d'Attribution en avril 2019.

Un marché locatif social sous tension

Avec un peu plus de 4 demandes pour 1 attribution, notamment du fait de l'attractivité de l'intercommunalité, du niveau de vie de la population relativement modeste et de la faiblesse de l'offre en logements sociaux (8% des logements de la CCPAP), le marché locatif social appaméen apparaît comme un marché « tendu ».

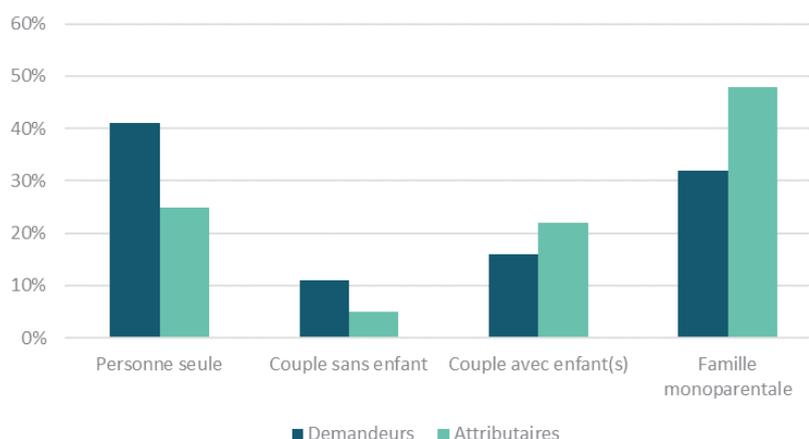
Dans 67% des cas, il s'agit d'une demande d'accès à un logement social, alors que pour 33% des demandeurs il s'agit d'une demande de mutation au sein du parc social (typologie de logement plus ou moins grande, raison de santé, etc). Face à cette demande, 144 attributions ont été réalisées en 2016, et deux tiers concernent un logement situé hors Quartier Politique de la Ville.

En complément du taux de pression, le taux moyen de mobilité est de 12,5% à l'échelle de la CCPAP, signe d'une certaine fluidité. La commune de St-Jean-du-Falga (55 logements locatifs sociaux) présente quant à elle un taux de rotation particulièrement faible (7,3%).

La tension du parc social s'observe également au regard de l'adéquation entre la taille des logements sociaux et la demande locative. Alors que le parc HLM de la CCPAP dispose de 17% de logements de type 1 et 2, 35% des demandeurs souhaiteraient loger dans un logement d'une de ces typologies.

Ce rapport se confirme également dans la comparaison du profil des demandeurs à celui des attributaires. 41% des demandeurs de logements sont des personnes seules, en recherche d'un T1 ou T2, et seul 25% de ces derniers ont bénéficié d'un logement social au cours de l'année 2016.

Composition familiale des ménages



Source : SNE 2016

Des niveaux de loyers du parc locatif privé qui confirment la nécessité d'une offre locative sociale

Avec près de 5 400 locataires, le parc locatif privé représente un peu plus de 30% du parc de résidences principales du territoire. Ce taux est supérieur à celui constaté à l'échelle du département (25%).

A proportions égales, 50% des locataires du parc privé résident dans un logement individuel et 50% dans un logement collectif.

Deux types de marchés viennent structurer le parc locatif privé de la CCPAP :

- Une offre en collectif composée de logements anciens de petites typologies, majoritairement présente dans le centre-ville de Pamiers. Ce parc accueille essentiellement des personnes seules, avec

des ressources globalement limitées (emplois temporaires, sans emplois, étudiants...).

- Une offre en individuel, présente à Pamiers, mais aussi dans les autres communes structurantes (Mazères, Saverdun, La-Tour-du-Crieu...). Ces logements sont surtout occupés par des couples, avec ou sans enfants. Sur ce segment, il convient toutefois de distinguer l'offre en maisons de ville anciennes, difficiles à louer (absence de jardin, de stationnement, état du bâti...) de celle en maisons individuelles plus récentes, de type pavillon, qui est plus recherchée, dont une part est probablement issue du dispositif de défiscalisation De Robien.

|  | Budget mensuel maximum pour le logement (théorique) | Appartement T1 à Pamiers | Appartement T2 à Pamiers |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Seuils | | Loyer HC : 250 €/mois | Loyer HC : 350 €/mois |
| 1 ^{er} décile ♦ | 223 € | ✗ | ✗ |
| 2 ^e décile ♦ | 265 € | ✓ | ✗ |
| 3 ^e décile ♦ | 307 € | ✓ | ✗ |
| 4 ^e décile ♦ | 343 € | ✓ | ✗ |
| Médiane ♦ | 379 € | ✓ | ✓ |
| 6 ^e décile ♦ | 417 € | ✓ | ✓ |
| 7 ^e décile ♦ | 464 € | ✓ | ✓ |
| 8 ^e décile ♦ | 524 € | ✓ | ✓ |
| 9 ^e décile | 611 € | ✓ | ✓ |
| 10 ^e décile | > 611 € | ✓ | ✓ |

♦ Ménage éligible au logement social (PLUS)



Méthodologie

- 1 personne seule = 1 Unité de Consommation (Insee)
- Ressources calculées sur la base des revenus disponibles des ménages locataires de la CCPAP (Insee, Filosofi 2016)
- Hypothèse d'un budget maximum pour le logement correspondant à 30% du revenu disponible (taux d'effort hors allocation logement)

La comparaison entre le budget théorique mensuel maximum pour le logement d'une personne seule locataire et les niveaux de loyers moyens pratiqués à Pamiers pour un T1 ou un T2 fait apparaître des taux d'effort importants pour les ménages célibataires sans enfants.

Ainsi, en théorie, 10 à 30% des personnes seules rencontreraient des difficultés pour louer un appartement de type 1 et 40% à 50% ne disposeraient pas de ressources suffisamment importantes pour louer un T2 à Pamiers. Pour autant, l'allocation logement venant en déduction du loyer viendrait diminuer le coût lié au logement. Le montant de l'allocation logement est notamment défini en fonction de la composition du ménage, de ses ressources, du type de logement, de sa localisation ou encore du montant du loyer. Pour une personne seule, sans ressources, louant un logement à Pamiers dont le loyer est de 300€/mois hors charges, le montant de l'allocation peut représenter environ 200 à 250 € par mois.

Par ailleurs, le parc locatif privé de la CCPAP porte une fonction sociale non négligeable. Parmi l'ensemble des ménages occupant un logement dans le parc privé, plus de la moitié bénéficie de ressources inférieures au plafond PLUS (51%) et un quart ont également des ressources inférieures au plafond PLAI.

Les propriétaires bailleurs, acteurs majeurs du logement à loyer maîtrisé

Les bailleurs privés, des particuliers dans la majorité des cas, ont conventionné 642 logements (social et très social) sur le territoire dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, PIG), soit un quart des logements à loyers modérés de la CCPAP (incluant les logements locatifs sociaux, les logements communaux, les logements privés conventionnés et les logements foyers - source DDT09).

Comme précisé précédemment, 86% des logements conventionnés l'ont été à Pamiers, où se concentre une grande partie du parc locatif nécessitant des travaux. La mise en œuvre d'un régime d'aide renforcé depuis mars 2016 sur le périmètre du QPV concernant la lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique, peuvent expliquer la prépondérance de projets sur cette commune.

Dans le QPV, le règlement d'intervention de l'OPAH débutée en 2016 prévoit les aides suivantes à destination des propriétaires bailleurs :

- 15% du montant des travaux subventionnés par l'Anah pour les logements locatifs privés conventionnés (contre 10% sur le reste du territoire) ;
- Une prime de 3 000€ pour les logements situés dans le QPV et répondant aux critères « logement de qualité supérieure » ;
- Une prime de 3 000€ pour les logements de type 3 et +, à partir de 55 m² de surface habitable (exception faite pour les dossiers présentant une intervention en amélioration thermique seule) ;
- 50% du montant des travaux HT relatifs à des démolitions nécessaires à l'habitabilité des logements financés et/ou des logements voisins, dans la limite de 5 000€ par dossier ;
- 50% des frais HT de mise en place d'un ascenseur, dans la limite de 5 000€ par dossier ;
- Une prime de 3 000€ par logement accessible et conforme à la réglementation Personne à Mobilité Réduite.

La mobilisation des propriétaires bailleurs dans les communes rurales de la CCPAP a été plus difficile à mettre en œuvre. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce manque d'engouement : la complexité du conventionnement, un système de subventions moins favorable pour les grands logements, la moindre part du parc locatif...

Aussi, le programme Action Cœur de Ville (ACV), engagé en 2018, vise à mettre en œuvre un programme d'actions adapté aux enjeux locaux de la commune Pamiers (créer une offre attractive de l'habitat en centre-ville, favoriser un développement économique et commercial équilibré, développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, favoriser l'accès aux équipements et aux services publics...). A cet égard, une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sera créée, ce qui pourra attirer des propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des projets d'habitat qualitatifs en cœur de ville, dans le cadre du dispositif de défiscalisation Denormandie Ancien notamment.

Dynamiques résidentielles et fonctionnement du marché

ELEMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

- Une dynamique de construction neuve, portée essentiellement par du logement individuel en extension dans les communes structurantes
- Un marché immobilier particulièrement dynamique dans les pôles urbains et plus stable dans les communes rurales
- Une pression foncière qui s'accroît le long d'un axe Nord /Sud
- Une accession à la propriété en individuel dans le neuf fortement contrainte pour les ménages les plus modestes
- Une offre locative à prix maîtrisés plurielle : logements sociaux publics, logements conventionnés privés, logements sociaux communaux
- Un parc de logements HLM concentré dans les pôles urbains ; un QPV qui regroupe les trois-quarts des logements sociaux aux plus bas loyers
- Une tension globale du parc locatif social, surtout pour les petites typologies et les logements individuels

ENJEUX

- Le développement d'une offre adaptée aux capacités financières des ménages, en accession comme en location
- La diversification de l'habitat sous des formes plus économes de foncier
- Le maintien de l'attractivité du territoire par une offre en logements, neufs ou réhabilités, qualitative (qualité architecturale, d'usage et environnementale)



CHAPITRE

4

Les réponses aux besoins spécifiques

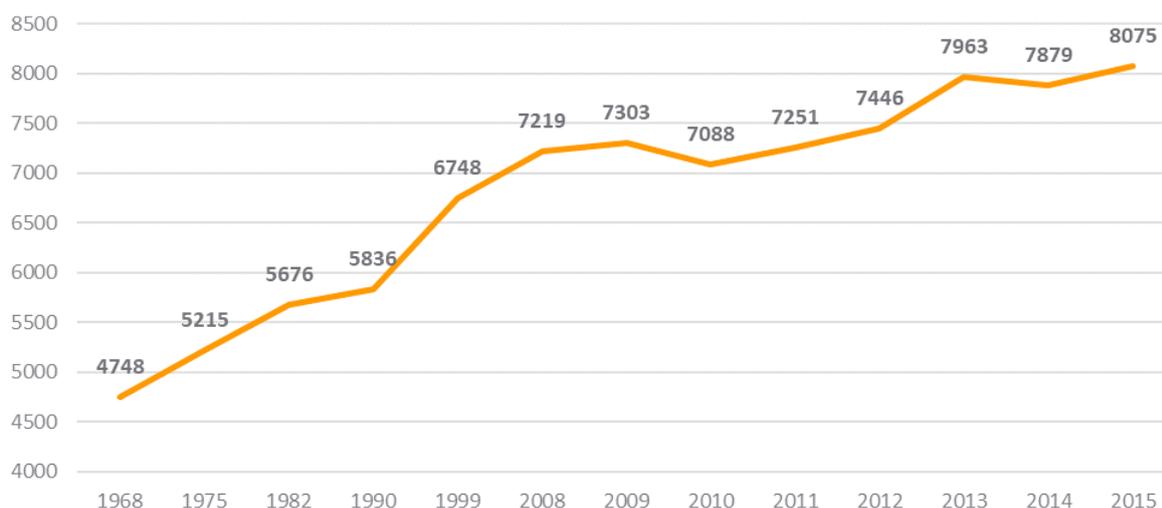
Seniors et personnes à mobilité réduite, un besoin d'autonomie

Un vieillissement de la population

La population française vieillit. Différents facteurs expliquent ce phénomène : l'arrivée des générations nombreuses issues du baby-boom à des âges avancés et l'allongement de la durée de vie. Selon l'Insee, les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent un habitant sur cinq et les personnes âgées de 75 ans et plus représentent un habitant sur dix au 1^{er} janvier 2019. En vingt ans, la part des 65 ans ou plus a progressé de 4,3 points.

Malgré une population relativement jeune (35%), la CCPAP n'échappe pas à cette tendance. Les personnes de plus de 65 ans sont toujours plus nombreuses et représentent 21% de la population intercommunale, soit un peu plus de 8 000 personnes. Une autre des conséquences du vieillissement est que les seniors sont davantage seuls : 29% des ménages de plus de 65 ans sont constitués de personnes seules, au-delà de 80 ans ce taux monte à 42%.

Evolution de la population des 65 ans et plus dans la CCPAP



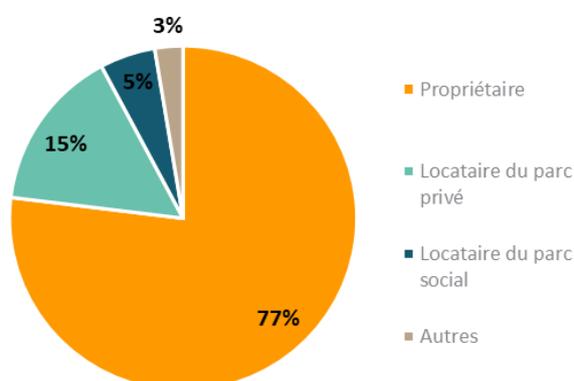
Source : Insee, RP 1968 à 2015

Des personnes âgées propriétaires de grands logements

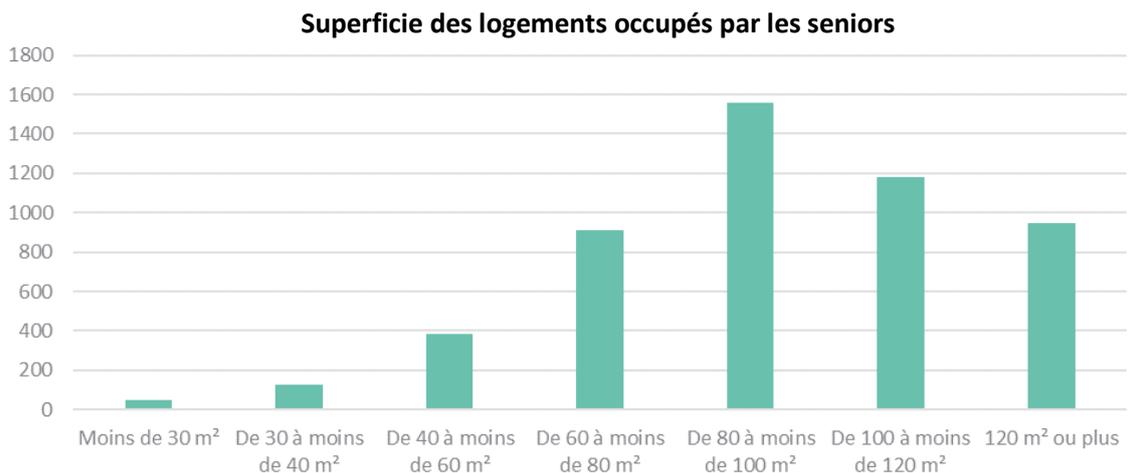
Tout comme l'ensemble de la population de la CCPAP, les seniors sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale.

En 2015, 77% des ménages âgés de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement, tandis que 15% sont locataires dans le parc privé et 5% occupent un logement social. Il s'agit généralement de grands logements individuels, qui nécessitent de fait un entretien conséquent pour les personnes âgées : 30% disposent d'une superficie de 80 à 100 m² et 41% des logements font plus de 100 m² habitable.

Statut d'occupation des ménages de 65 ans et plus



Source : Insee, RP 2015



Source : Insee, RP 2015

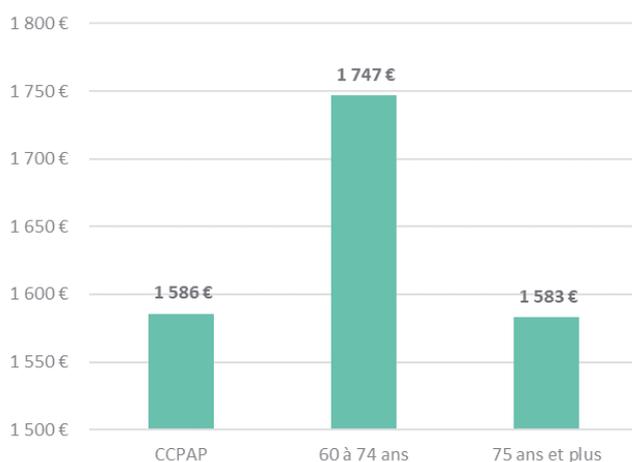
Une diversité de modes d'habiter selon les besoins des personnes âgées

On distingue généralement trois temps du vieillissement des personnes, auxquels sont associés des besoins différents :

- **Les « jeunes seniors »,** âgés de 60 à 74 ans : en 2016, ils sont plus de 6 000 à habiter la CCPAP et représentent environ 15% de la population. Encore actifs ou retraités, ils sont relativement mobiles et autonomes. Ils disposent de ressources supérieures à celles des 75 ans et plus (1 750€/mois de revenu disponible médian par unité de consommation, soit près de 170€ de plus que les seniors). D'autres, au contraire, disposent de faibles ressources. Ces derniers sont principalement locataires ou hébergés, et ont des besoins particuliers en matière de proximité aux services et équipements, d'aide et d'accompagnement.
- **Les « seniors »,** âgés de 75 à 84 ans : en 2016, ils sont plus de 2 800 à vivre dans la CCPAP et représentent environ 7% des habitants. C'est à partir de cette tranche d'âge qu'apparaissent progressivement les premières difficultés liées à la perte d'autonomie. Diverses réponses en matière d'habitat peuvent être apportées. Cela peut consister en une amélioration et/ou adaptation du logement existant, ou en un emménagement dans un logement ordinaire plus adapté (plain-pied, surface, accessibilité...), ou au sein d'une maison partagée ou d'une résidence autonomie.
- **Les « aînés »,** âgés de 85 ans ou plus : en 2016, ils sont près de 1 600 à résider dans la CCPAP et représentent 4% de la population. Ils vivent généralement seuls, pour certains du fait du veuvage, et deviennent de plus en plus dépendants, tant physiquement que psychologiquement, nécessitant la mise en place de soins et services spécialisés. Au regard des données ci-dessous, la majorité des aînés se maintiennent à domicile. En effet, seuls 19% des 85 ans ou plus résident en établissements spécialisés.

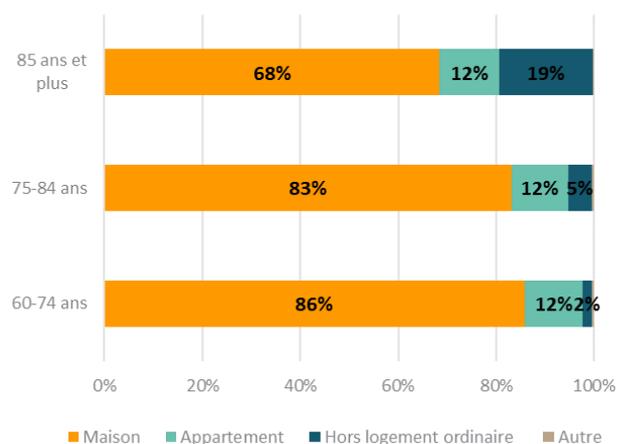
Selon l'âge, l'autonomie, le lieu de résidence ou encore les ressources des ménages, les réponses à apporter aux besoins en logement peuvent différer.

Revenu médian par unité de consommation



Source : Fisolofi 2016

Type de logement par classe d'âge



Source : Insee, RP 2015

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

Du fait du souhait de rester dans la maison familiale, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées est favorisé par le département.

Les aides des dispositifs d'amélioration de l'habitat, OPAH-RU ou PIG, peuvent être sollicitées par les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. En amont de ces aides, une sensibilisation de la population vieillissante semble également nécessaire. Il est en effet important de penser l'adaptation du logement préalablement à la perte d'autonomie lorsque les premiers signes s'en font sentir, les démarches administratives étant souvent longues.

Au sein du parc locatif social, les ménages peuvent contacter les bailleurs sociaux pour une mise à disposition d'un logement accessible ou pour des travaux d'adaptation pour une personne âgée ou présentant un handicap.

Comme le montre la cartographie à suivre, la majorité des personnes âgées de 80 ans et plus se concentre dans les pôles urbains du territoire qui bénéficient d'une meilleure accessibilité aux commerces et services, ainsi que d'une offre en logement plus diversifiée (petites typologies en location, établissements dédiés...). L'analyse des migrations résidentielles vient confirmer ce constat : parmi les 100 personnes âgées de 80 ans et plus qui ont déménagé pour un autre logement au cours de l'année 2015, tous ont emménagé dans une commune urbaine (20 se sont installées à Mazères, 38 à Pamiers, 5 à St-Jean-du-Falga et 10 à Saverdun).

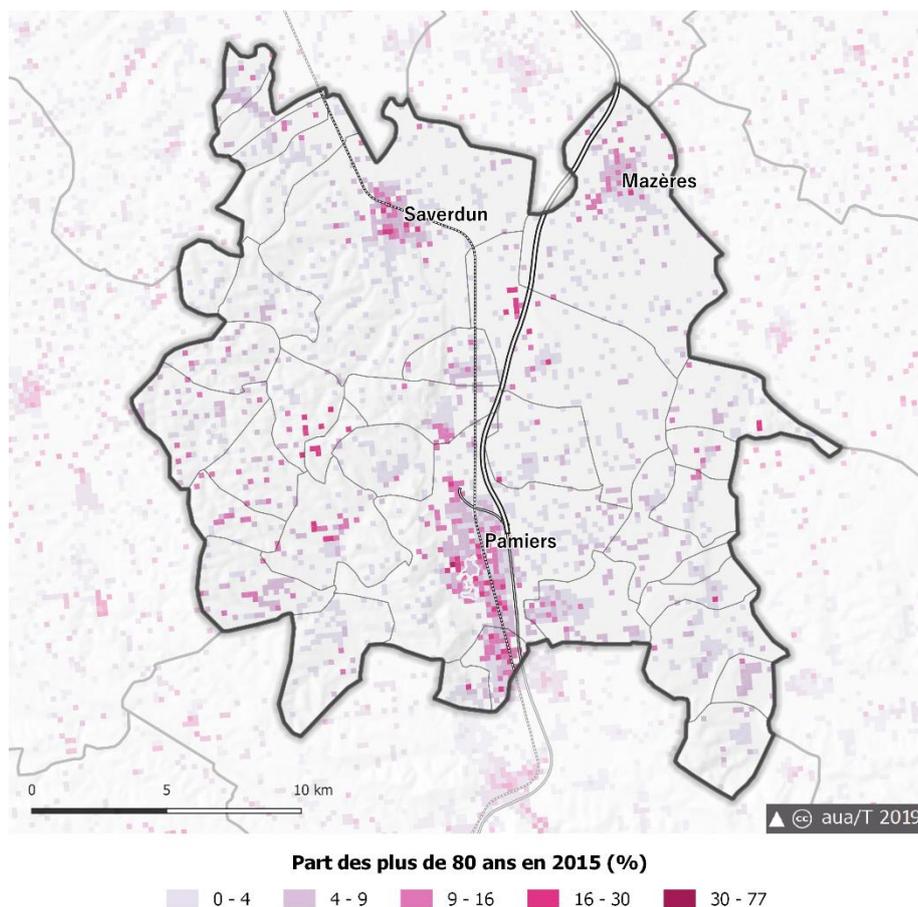
Toutefois, ces derniers sont également présents dans les communes rurales de la vallée de l'Hers et du Terrefort. Cela peut s'expliquer par l'attachement des personnes âgées à leur lieu de vie mais aussi par une offre de structures alternatives ou spécifiques inexistante à proximité leur permettant de conserver leur cadre de vie et leur réseau de sociabilités.



DIRES D'ACTEURS

« Les personnes âgées dans les communes rurales veulent rester dans leur logement, bien qu'isolé et devenu souvent trop grand, voire inadapté à la perte d'autonomie »

« Les personnes âgées sont souvent accompagnées par leurs voisins qui les aident au quotidien, pour les courses ou pour des trajets en voiture »



Source : Insee, Recensement Population 2015

🔍 ZOOM

La loi ELAN modifie les normes d'accessibilité pour les logements

Depuis le 1^{er} octobre 2019, les dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation pour les personnes handicapées ont été modifiées par la loi ELAN. Les logements situés en rez-de-chaussée, ou situés à un étage desservi par un ascenseur, doivent être « évolutifs ». Cela signifie que :

- Les logements doivent, dès leur construction, respecter les obligations d'accessibilité permettant à une personne handicapée d'utiliser normalement la pièce principale et les cabinets d'aisance.

- Ils doivent également pouvoir être rendus conformes à certaines caractéristiques par le biais de la réalisation de travaux simples n'affectant pas la structure du logement.

Aussi, la loi ELAN permet aux locataires en situation de handicap ou de perte d'autonomie de pouvoir adapter leur logement plus rapidement. Lorsque le locataire demande au propriétaire du logement l'autorisation d'effectuer certains travaux d'adaptation, on considère désormais que l'autorisation de ce dernier est tacite dans un délai de deux mois suivant sa demande, contre quatre mois auparavant.

Des solutions alternatives en faveur de l'autonomie des personnes âgées

Bien que peu développées tant localement que nationalement, de nouvelles formes d'habitat peuvent également permettre d'améliorer les conditions de logement et favoriser l'autonomie des personnes âgées.

- **Les résidences autonomies et résidences services**

Elles accueillent les personnes âgées de 65 ans ou plus, autonomes et valides. Elles limitent l'isolement des personnes âgées tout en offrant un logement indépendant répondant aux besoins des personnes accueillies. Chaque personne peut choisir les prestations proposées par l'établissement ou faire appel à des prestataires extérieurs pour continuer à bénéficier de son environnement médico-social. Pamiers dispose d'une résidence autonomie de 24 places, dans le pôle Loumet Inter Générations qui regroupe également une résidence Habitat Jeunes et un accueil maternel.



*Structure Loumet Inter Générations à Pamiers
Source : ADSEA 09*

Ce type de structure intergénérationnelle permet à la fois aux personnes âgées de rompre avec l'isolement, de créer du lien social entre résidents de tous âges.

- **Les maisons partagées**

Les maisons partagées permettent aux personnes âgées de vivre le plus longtemps à domicile sans être isolées sociales. La commune de St-Jean-du-Falga a inauguré la première maison partagée de la CCPAP en mai 2018. La résidence comporte 8 appartements autonomes de 30m² avec extérieurs, et des espaces de vie partagés (salle commune où sont réalisées des animations, cuisine, salon, terrasse).



Maison partagée l'Oustal à St-Jean-du-Falga

Les loyers proposés sont abordables, entre 400 et 500€ par mois, hors frais éventuels d'aide ou de soin à domicile. Elle est implantée non loin de l'EHPAD, mais aussi à proximité des commerces, services et équipements.



Vers un élargissement des choix résidentiels des personnes âgées

Dans un contexte global d'interrogation du modèle classique de l'EHPAD, notamment au regard de son coût pour les familles, il convient de réfléchir au développement d'une offre de logements alternative et complémentaire, qui puisse prendre en charge des personnes en perte progressive d'autonomie.

Par exemple, un repositionnement des EHPAD en tant que « pôle de services », à travers l'ouverture de ces structures à d'autres publics et/ou la mutualisation des services, notamment dans un contexte de désertification médicale.

Quand vient la perte d'autonomie, des structures adaptées qui prennent le relais

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie pour la période 2016-2020 expose « *une situation déséquilibrée, avec des écarts d'équipements très importants entre les territoires* » (diagnostic 2014).

Alors que le pays de Foix Haute Ariège comporte un très net déficit de places en EHPAD (21%), le Pays des Portes de l'Ariège Pyrénées (qui regroupe à la fois la CCPAP et la CC Arize-Lèze) dispose d'un parc d'établissements médicalisés proportionnel à sa population âgée, soit 30% des places en EHPAD de l'Ariège.

Ce Schéma oriente notamment ses actions sur la prévention à la perte d'autonomie, la fluidité des parcours de vie et l'accompagnement des intervenants. De plus, l'objectif est de mobiliser les nouvelles technologies au service de la prévention et du maintien de l'autonomie.

Lorsque les personnes âgées sont en situation de perte d'autonomie et doivent bénéficier d'aide et de soins au quotidien, les établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) constituent une alternative.

La CCPAP dispose de 5 EHPAD localisés dans les 4 pôles urbains :

- 1 établissement public « Le Bariol » de 130 places à Pamiers. Il est doté presque exclusivement de chambres individuelles (118 chambres) et comporte également une unité Alzheimer de 16 lits dont un UHR² de 14 lits, ainsi qu'un accueil de jour de 12 places.
- 1 établissement public « Le Vert Côteau » de 72 lits d'hébergement à Saverdun, dont une unité Alzheimer de 18 lits et propose un accueil de jour de 9 places.
- 2 établissements totalisant 150 places à Mazères. L'EHPAD privé « Korian Gaston de Foix » propose 80 places. L'EHPAD public « Le Clos du Raunier » dispose également de 80 lits d'hébergement, dont une unité Alzheimer de 22 lits et 4 lits d'hébergement temporaire.

² Unité d'Hébergement Renforcée pour les résidents ayant des troubles sévères du comportement, sous forme de petites unités hébergeant jour et nuit entre 12 et 14 personnes permettant la réalisation d'activités adaptées.

- 1 établissement privé « Les Sources » de 84 places à St-Jean-du-Falga, dont une unité Alzheimer de 28 lits et un hébergement temporaire de 4 lits.

En complément de l'offre existante sur le territoire, plusieurs projets en cours de réflexion sont susceptibles de voir le jour dans les années à venir :

- 2 autres projets de maisons partagées de 8 logements à St-Jean-du-Falga
- 1 projet privé de résidence seniors avec 20 pavillons jumelés à Mazères
- 1 projet de résidence seniors de 13 logements à Le Carlaret
- 1 projet de Maison d'Accueil Rurale destinée à des Personnes Âgées (MARPA) à Montaut
- 1 projet d'habitat inclusif à Pamiers qui pourrait proposer 5 à 6 logements destinés à des seniors à faibles ressources. 5 autres logements seraient destinés à des occupants relevant de troubles du spectre autistique



EHPAD Le Clos du Raunier, Mazères



EHPAD Les Sources, St-Jean-du-Falga



EHPAD Le Bariol, Pamiers



EHPAD Le Vert Côteau, Saverdun

Un parcours résidentiel limité pour les jeunes ménages aux revenus moyens et modestes

La CCPAP, un territoire relativement jeune

Avec 35,5% de sa population âgée de moins de 30 ans, la CCPAP est un EPCI plutôt jeune. L'indice de jeunesse de la CCPAP, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans, est de 0,88 alors qu'il est de 0,66 dans l'Ariège et de 0,75 dans l'agglomération voisine de Foix-Varilhes.

Les « jeunes » représentent une diversité de situations en fonction de leur âge, de leurs activités ou encore de leurs niveaux de vie.

Nous pouvons distinguer plusieurs profils parmi les jeunes :

- Les étudiants en alternance ou en formation classique
- Les jeunes en début de parcours professionnel
- Les jeunes cumulant de très grandes difficultés sociales et économiques

Ainsi, les jeunes constituent un sous ensemble socio-démographique hétérogène dont les trajectoires résidentielles peuvent varier d'un individu à l'autre.

Au regard des migrations résidentielles, la Communauté de Communes accueille davantage de ménages qu'elle n'en perd. Toutefois, ce rapport s'inverse pour les 15-24 ans dont le solde est négatif d'environ 60 ménages en 2015. Outre l'Institut de formation aux métiers de la santé qui accueille 75 étudiants infirmiers et 40 élèves aides-soignants chaque année à Pamiers, l'absence de formation supérieure pourrait expliquer le départ de certains jeunes de la CCPAP.

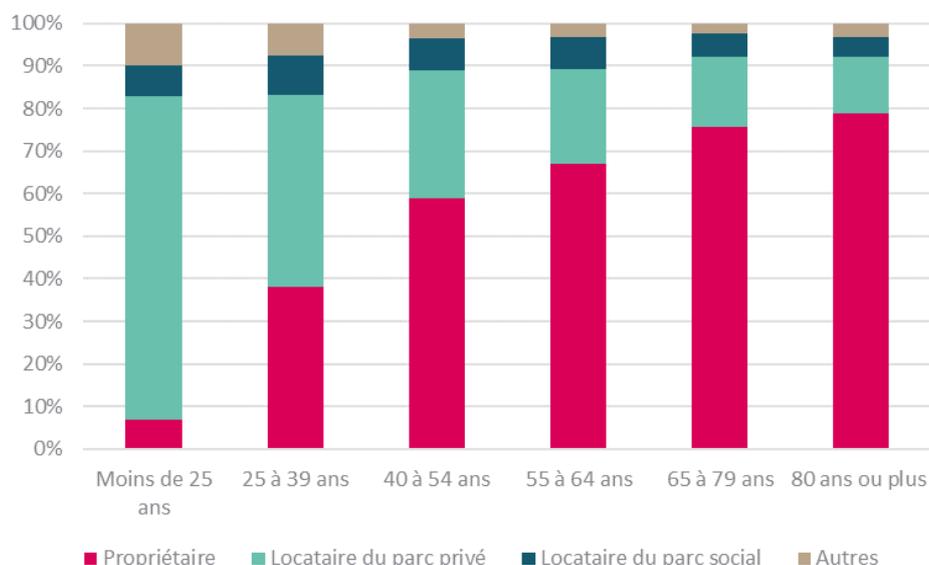
Des jeunes ménages qui rencontrent des difficultés d'accès au logement

Dans la CCPAP, environ 6 800 personnes ont entre 15 et 29 ans. Moins motorisés, plus dépendants de la proximité des transports en commun, des services, des équipements, mais aussi des lieux d'emploi et de formation, près de la moitié des 15-29 ans habite à Pamiers.

Les ressources financières des jeunes sont variables, souvent non stables, et la connaissance de leurs revenus est souvent partielle. Ils n'effectuent pas nécessairement de déclaration de revenus indépendante, et peuvent bénéficier d'une aide financière de la part de leur famille. Compte-tenu de leur faible niveau de ressources, la majorité des jeunes peuvent bénéficier de l'aide au logement (APL ou AL) délivrée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Les jeunes ménages logent en grande majorité au sein du parc locatif privé ou social (82%). Le parc locatif, porte d'entrée du parcours résidentiel, constitue une offre essentielle pour ce public.

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence du ménage



Source : Insee, Recensement Population 2016

Hors offre en internat, la CCPAP ne comporte pas de résidences étudiantes. Le parc locatif privé de petites typologies (studios, T1 et T2), concentré principalement à Pamiers, répond en partie aux capacités financières et aux besoins de mobilité des jeunes qui peuvent être à la fois en formation et/ou en situation professionnelle (stage, apprentissage, contrat à durée déterminée...) à des endroits différents.

Par ailleurs, l'offre en locatif social public est peu adaptée à cette demande. C'est pourquoi seulement 6% des jeunes de moins de 30 ans sont locataire dans le parc HLM (source : Enquête OPS 2016). Cela s'explique notamment par la faible proportion de type 1 ou 2 qui représentent 17% des logements locatifs sociaux de la CCPAP.

Les professionnels du territoire soulignent également que l'offre en petits logements ne permet pas de répondre à la demande qui est de plus en plus importante.

La CCPAP compte une Résidence Habitat Jeune (anciennement Foyers de Jeunes Travailleurs) au sein de la structure Loumet Inter Générations à Pamiers.

Ouverte aux jeunes travailleurs, apprentis, stagiaires, scolaires externes ou élèves d'écoles spécialisées de 16 à 25 ans, cette résidence propose 28 places réparties en 20 appartements de type T1 bis en collectif et en secteur diffus.

Au cours de l'année 2018, la Résidence a enregistré une quarantaine de séjours, dont 67,5% ont duré plus de 6 mois. Les titulaires d'un contrat de travail constituent la catégorie la plus importante des jeunes logés dans la Résidence. Les apprentis représentent environ un quart des résidents et les scolaires et étudiants représentent environ 12% des occupants.

En 2018, la Résidence Habitat Jeune a connu un taux d'occupation record de 93,44%. Face à l'accroissement de la demande, l'ADSEA souhaiterait créer 6 studios supplémentaires directement rattachés à la Résidence Habitat Jeune.

Il convient de rappeler que les jeunes, pour lesquels la problématique du logement est prégnante dans le département, figurent parmi les publics cibles du PDALHPD. Il y figure notamment un objectif d'augmentation de places en Résidence Habitat Jeune en basse Ariège.

Un recours à la colocation et à des solutions d'habitat innovantes à la marge

La colocation permet d'occuper un plus grand logement, ainsi que de partager les frais et de mutualiser les charges entre les occupants. Les professionnels de l'immobilier constatent quelques colocations dans des maisons individuelles ces dernières années sur l'intercommunalité.



DIRES D'ACTEURS

« Certains propriétaires restent frileux à l'idée de louer leur logement à des étudiants, suspectant un risque de troubles de voisinage et de dégradation plus importants »

« Les propriétaires bailleurs ont peu recours à des garanties complémentaires comme la garantie Visale³ »

Les solutions récemment ouvertes par la loi ELAN (cohabitation intergénérationnelle solidaire, mesures locatives en faveur des moins de 30 ans) ne sont pas encore appropriées par les acteurs du territoire et ne se sont pas encore développées dans la CCPAP.



ZOOM

La loi ELAN : des mesures pour soutenir le logement des jeunes

Les contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire, créés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, ne se sont pas encore développés sur la CCPAP. Ils permettent aux seniors, propriétaires ou locataires, de louer une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans, en échange d'une contrepartie financière à définir entre les parties. En plus de proposer un logement abordable pour les jeunes, ce mode d'habiter intergénérationnel permet de rompre l'isolement des personnes âgées, tout en leur assurant un complément de revenus.

Les organismes HLM ont désormais la possibilité de réserver tout ou partie des logements à des jeunes de moins de 30 ans. Ces logements doivent être ciblés dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le préfet.

³ La garantie Visale, proposée par Action Logement est à destination des jeunes de 18 à 30 ans. Il s'agit d'un contrat de cautionnement exclusif de toute autre garantie (caution ou assurance) qui assure au propriétaire les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire, ainsi que les dégradations dans la limite de deux mensualités (loyers et charges inscrits au bail).

Des besoins identifiés en matière d'hébergement

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, les intercommunalités doivent faire face aux besoins d'hébergement et de logement d'insertion qui s'expriment sur le territoire. Le PDALHPD de l'Ariège, qui définit les besoins et actions à mener en faveur des personnes en difficultés pour la période 2018-2024, dresse également le constat d'une précarité grandissante à l'échelle du département.

Pour répondre aux besoins d'hébergement à destination des publics les plus vulnérables, la CCPAP dispose, en complément du parc social (locatif public et privé conventionné), de solutions relativement diversifiées.

Des solutions à destination des demandeurs d'asile et réfugiés en augmentation

Les Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement ainsi que l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'examen de leur demande d'asile. Deux associations gestionnaires, Hérisson Bellor à Mazères et l'Institut protestant à Saverdun, proposent une cinquantaine de places sur l'intercommunalité, ce qui représente un quart des places à disposition sur le département (202 places).

Pour les demandeurs d'asile qui sont en attente de prise en charge en CADA, ou qui n'ont pas vocation à être admis en CADA, 11 places en Hébergement d'Urgence Demandeurs d'Asile (HUDA) ont été créées à Saverdun et sont gérées par l'Institut protestant. Il s'agit de la seule offre disponible en HUDA sur le département.

Une offre d'hébergement d'urgence et d'insertion en adéquation avec les situations de vie des ménages mais insuffisante

À l'échelle du département, la gestion de l'hébergement d'urgence est conduite par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Ce service, coordonné sur le territoire par l'association Hérisson Bellor, en partenariat avec Soliha 09, permet de mettre en réseau le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile, notamment à partir d'appels passés au 115.

Au regard du taux d'équipement pour 1 000 habitants, de 20 à 59 ans, en places d'urgence et d'insertion en CHRS de l'Ariège (1,13), le niveau d'équipement du département est supérieur à celui de l'Occitanie (0,91) mais inférieur au niveau national (2,2).

Bien que plusieurs projets aient été à l'étude ces dernières années, la CCPAP ne compte pas de pension de famille, c'est-à-dire une résidence sociale destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. La pension de famille relève donc de la catégorie des logements-foyers. À cet effet, le PDALHPD mentionne le besoin de créer deux pensions de familles sur le territoire.

La CCPAP dispose également d'une cinquantaine de places en Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) à Mazères et Saverdun. Le Plan précise que ces places sont plutôt bien réparties au regard des pôles urbains et des axes de circulation. L'hébergement d'urgence apporte à toute personne sans domicile un accueil, un lit, un repas et la possibilité de se laver. L'hébergement en CHU se fait sans conditions réglementaires de ressources. Il s'agit d'un accueil « inconditionnel ». Au-delà de la mise à l'abri, les CHU peuvent aussi proposer

une évaluation de la situation des personnes et une orientation vers des structures d'insertion adaptées.

Concernant les personnes en situation de grande précarité et connaissant de graves difficultés personnelles et sociales, deux Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) à Pamiers et Mazères offrent 48 places. Un accueil est également possible en structure collective à Mazères ou en logement diffus à Pamiers et Mazères. Dans une volonté de parcours résidentiel, la prise en charge en CHRS dure 6 mois renouvelables, avec mise en place d'une évaluation tous les 6 mois dans l'objectif que la personne, ou la famille, accède le plus rapidement possible à une insertion durable en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi).

Au sein des CHRS, 4 places sont dédiées à l'accueil d'urgence de femmes seules ou avec enfant(s) victimes de violences. Un des objectifs du PDALHPD sur la période 2018-2024 est de créer de nouvelles places d'accueil et de réorganiser l'accueil d'urgence pour les femmes victimes de violence.

En complément des places en CHRS, toute personne relevant du PDALHPD, notamment les ménages sans logement, en cours d'expulsion, logés dans des habitations insalubres ou confrontés à un cumul de difficultés financières peuvent solliciter un des 73 logements gérés par Soliha en ALT (Aide au Logement Temporaire) en Ariège. Le PDALHPD décompte 21 T1, 28 T2, 14 T3, 6 T4 et 4 T5, ce qui représente entre 120 et 160 places et en fait un parc plutôt conséquent. Un suivi et un accompagnement social sont proposés aux ménages, dont la majorité intègre un logement ordinaire à la fin de son séjour.

De plus, le Plan identifie l'ALT jeunes, à destination des moins de 25 ans souffrant d'isolement, comme un dispositif efficace, permettant à ces ménages d'accéder à une autonomie sociale, financière et professionnelle dans les mois suivant l'entrée dans le logement.



Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme

Lancé en septembre 2017, le plan Logement d'abord repose sur une double approche : un renforcement des capacités de mise à l'abri (hébergement d'urgence) et, pour éviter le retour à la rue, un accompagnement vers des solutions de logement plus pérennes. Pour ce faire, le dispositif a mobilisé à la fois le parc privé (intermédiation locative), le parc social et le recours au logement adapté (pension de famille).

En deux ans, ce sont environ 150 000 personnes sans-abris ou mal logées qui ont retrouvé un domicile.

Des solutions d'hébergement à destination des personnes en souffrance à développer

Les rencontres avec les communes et acteurs locaux ont permis d'identifier des besoins concernant les personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Depuis décembre 2015, 7 appartements de coordination thérapeutique ont été créés à Pamiers et sont gérés par l'Union Cépière Robert Monier. Ces logements accueillent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale nécessitant des soins et un suivi médical approprié.

En vue de faciliter et fluidifier les parcours résidentiels de ces publics, le PDALHPD annonce la volonté de développer des places en résidence accueil, c'est-à-dire une modalité de pension de famille spécifiquement adaptée aux personnes ayant un handicap psychique, sans qu'il soit nécessaire que leur handicap soit reconnu

par la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH).

Un projet de résidence sociale, porté par l'ADSEA, est en cours de réflexion. Ce dernier comporterait 10 à 12 logements en PLAI, sous maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM.

L'accueil et l'habitat des gens du voyage

Une offre cohérente avec les prescriptions du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage a renforcé les dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Elle prescrit aux communes de plus de 5 000 habitants de créer et gérer des aires d'accueil pour les gens du voyage. Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence est devenue obligatoire pour les communautés de communes et d'agglomérations. Pour prendre en charge cette compétence, la CCPAP a confié une mission au Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage en Occitanie, Maneo.

Le SDAHGV s'articule avec le PDALHPD dans lequel les gens du voyage sont considérés comme des publics prioritaires. Il est le document de référence qui organise l'installation des gens du voyage par la mise à disposition d'aires d'accueil et de dispositifs d'accompagnement social. Le Schéma actuel, portant sur la période 2013-2019, est en cours de révision.

- À l'échelle de la CCPAP, l'offre territoriale se répartit comme suit :
- Une aire de grand passage de 7 hectares permettant d'accueillir une centaine de caravanes à Pamiers, gérée par l'association Hacienda
- Trois aires d'accueil permanentes comportant chacune 10 emplacements, soit 30 places, à Pamiers, Saverdun et Mazères dont la gestion est assurée par le SMAGV Maneo

L'habitat des sédentaires : des réponses difficiles à apporter

La problématique logement des gens du voyage qui ont cessé de voyager est aussi récurrente que complexe. Bénéficiant souvent de faibles ressources, ils n'ont pas droit aux prestations logement en raison d'un mode d'habitat non reconnu par la législation. Le plus souvent, ils ne sont pas plus éligibles aux prêts immobiliers pour accéder à la propriété, d'autant plus avec la suppression de l'APL accession.

La sédentarisation des gens du voyage constitue aujourd'hui un enjeu sur certaines communes de la CCPAP. C'est notamment le cas de Pamiers où l'aire d'accueil est actuellement occupée par des ménages sédentaires de longue date. Le SDAHGV y identifie 6 ménages sédentaires appartenant à la même famille. L'occupation de l'aire d'accueil par cette famille empêche le stationnement d'autres voyageurs et l'équipement à disposition n'est pas adapté dans le cadre d'une sédentarisation. Par ailleurs, ce terrain se situe en zone inondable selon le PPRI.

Plusieurs communes telles que Pamiers, La-Tour-du-Crieu ou St-Jean-du-Falga sont également concernées par des familles en cours de sédentarisation sur des terrains privés. Le SDAHGV précise que certains terrains, en absence de conformité avec les PLU, ne sont ni viabilisés, ni raccordés aux réseaux et n'offrent pas des conditions d'habitat digne de leur occupant.

Afin de prévenir la sédentarisation de gens du voyage dans des zones agricoles, une convention de veille

foncière a été passée en 2019 avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) sur ces espaces. En effet, la Safer est informée par les notaires de l'ensemble des transactions de l'espace rural de la CCPAP. Ces informations sont mises à disposition des communes qui, à partir de prix de vente anormalement élevés, peuvent identifier en amont les projets de ventes à des fins non agricoles.

Les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont difficilement quantifiables, exception faite pour les familles installées sur l'aire d'accueil de Pamiers. Il apparaît la nécessité de réaliser une étude sociale approfondie qui viendrait recenser les besoins sur le territoire. A cette fin, le PDALHPD préconise la mise en œuvre d'une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour accompagner les projets des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation. Cette mission sera effective sous maîtrise d'ouvrage de la CCPAP en 2022.

D'après les informations transmises par les communes, les cartographies à suivre identifient trois catégories de secteurs à enjeux :

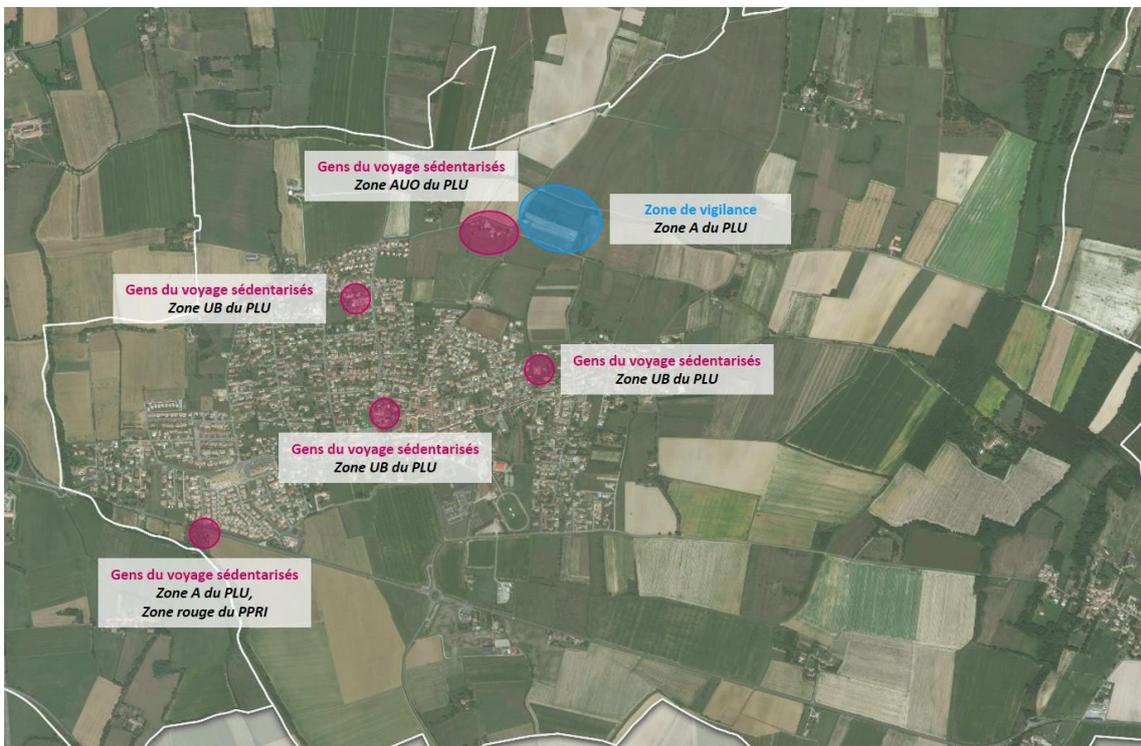
- Les zones de vigilance de mutations foncières : il s'agit des zones de veille foncière active, via notamment l'expertise de la Safer,
- Les zones de sédentarisation : il s'agit des terrains occupés par des gens du voyage, sans autorisation et en absence de conformité avec le PLU,
- Les zones d'installations fréquentes : il s'agit des secteurs, hors aires prévues à cet effet, où les gens du voyage s'installent régulièrement sans pour autant se sédentariser.



Pamiers



Mazères



La-Tour-du-Crieu



Saverdun



St-Jean-du-Falga

Les réponses aux besoins spécifiques

ELEMENTS CLÉS DE DIAGNOSTIC

- Des personnes âgées majoritairement propriétaires de grands logements, qui privilégient un vieillissement à domicile
- Une offre d'habitat à destination des personnes âgées diversifiée (maison partagée, résidence seniors, EHPAD...)
- Une offre saturée en structure collective à destination des jeunes (Résidence Habitat Jeunes)
- Une offre insuffisamment adaptée à destination des jeunes, qui s'installent majoritairement dans le locatif privé
- Des solutions d'hébergement plurielles mais qui ne répondent pas à l'éventail des besoins des personnes en souffrance
- Un phénomène de sédentarisation des gens du voyage constaté et des besoins à affiner

ENJEUX

- L'élargissement des choix d'habitat des personnes âgées, dans une logique de parcours résidentiel
- Le besoin de développer une offre de petits logements à loyers sociaux et très sociaux pour favoriser l'accès à un logement autonome et fluidifier les parcours résidentiels des jeunes et des personnes à faibles ressources et/ou en difficulté
- La réponse à la diversité des besoins des personnes en situation de précarité et/ou en souffrance
- L'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage, en fonction des situations identifiées

**Programme Local de l'Habitat
2023 - 2028
de la Communauté de Communes
des Portes d'Ariège Pyrénées**

Orientations stratégiques

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Rappel de la démarche d'élaboration | 5 |
| Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages | 7 |
| Orientation n°2 : Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes | 11 |
| Orientation n°3 : Améliorer le parc ancien pour conserver son attractivité | 13 |
| Orientation n°4 : Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques..... | 15 |
| Orientation n°5 : Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP : mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH..... | 17 |

Rappel de la démarche d'élaboration

Après un premier PLH, élaboré à l'échelle des 24 communes du Pays de Pamiers, ce nouveau document a pour ambition de définir la politique locale de l'habitat à l'échelle des 35 communes de la CCPAP. Il décline les réponses locales à apporter en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les habitants actuels et futurs du territoire.

Le document d'orientations propose une feuille de route chiffrée, avec des objectifs établis en cohérence avec le contexte et les perspectives socio-économiques du territoire, ainsi que les spécificités de ses marchés.

L'élaboration du PLH s'est déroulée dans le même temps que celle d'autres démarches menées à l'échelle de la CCPAP (Projet de territoire), des 3 intercommunalités qui forment le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territorial de la Vallée de l'Ariège (Plan Climat Air Energie Territorial, bilan et révision du SCoT) ou du département (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

Le contexte d'élaboration de ce PLH a été impacté par la pandémie de Covid-19. Les modalités d'élaboration et de concertation ont dû tenir compte des contraintes sanitaires en cours, limitant parfois les possibilités de se réunir en présentiel ou en grands comités. Le calendrier initial a aussi été allongé du fait du report du second tour des élections municipales (initialement prévu le 22 mars 2020, reporté au 28 juin 2020). De ce fait, l'élaboration du PLH a été suspendue en 2020, après la phase d'élaboration du diagnostic territorial et l'identification des enjeux, le temps de la mise en place des nouvelles équipes d'élus communaux et communautaires.

Pour aboutir à ce document d'orientations et au programme d'actions thématique, un travail important de concertation a été mené avec les élus des 35 communes et les partenaires locaux en 2021 (services de l'Etat, du Département, de la Caf, Syndicat mixte du SCoT, bailleurs sociaux, associations, établissements d'enseignement...).

Cela s'est traduit par l'animation de quinze réunions :

- 11 rencontres communales en vue de partager les enjeux du diagnostic territorial et de recenser les capacités foncières et les projets d'habitat susceptibles de voir le jour à l'échéance du PLH.
- 4 réunions thématiques avec des acteurs locaux portant sur :
 - o Les voyageurs et les personnes fragiles
 - o Le paysage, l'environnement et la qualité urbaine
 - o Les publics jeunes et âgés
 - o Les logements locatifs et l'accession sociale

En complément de ces rencontres, se sont tenues trois réunions de conduite du projet :

- Un Comité technique restreint
- Un Comité de pilotage élargi aux élus et partenaires
- Une présentation du projet d'orientations en Conférence des maires

En réponse aux enjeux issus du diagnostic territorial et à l'issue des différents temps d'échange et de concertation, cinq orientations ont été identifiées pour former le cadre d'intervention de la politique de l'habitat du territoire pour les six années à venir :

- 1/** Développer une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages
- 2/** Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes
- 3/** Améliorer le parc ancien pour conserver son attractivité
- 4/** Compléter l'offre de logements et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques
- 5/** Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP : mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH

Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages

Conforter la capacité d'accueil de la CCPAP selon les spécificités des communes du territoire

La croissance démographique de la CCPAP, issue principalement de l'attractivité résidentielle, ainsi que la diminution de la taille des ménages, génèrent des besoins en logements supplémentaires. Au cours des dix dernières années, l'intercommunalité a connu une dynamique démographique positive (+ 0,7 % / an entre 2008 et 2018), avec un léger ralentissement sur la période récente 2013-2018 (+ 0,4 % / an). Ces tendances se situent en deçà de l'hypothèse démographique retenue par l'actuel SCoT de la Vallée de l'Ariège à l'horizon 2032 (+ 1,1 % / an, soit + ≈460 habitants supplémentaires par an)

La CCPAP a fait le choix de valoriser un scénario qui affirme la fonction d'accueil du territoire. Ce scénario est conforté par la tendance récemment observée d'arrivée de nouveaux habitants venus de territoires plus densément peuplés, pendant et après la crise sanitaire, tout en intégrant le léger ralentissement de la dynamique démographique récente.

A l'horizon 2028, échéance du PLH, cette hypothèse conduit à estimer **la croissance moyenne d'environ 300 habitants sur le territoire chaque année, générant un besoin annuel d'environ 240 logements supplémentaires**, dont 60 à 70 en sortie de vacance (cf. Orientation n°3).

Ce scénario démographique s'inscrit dans la continuité de l'ambition du projet de territoire et des dispositifs de revitalisation à l'œuvre : Opération ANRU à Pamiers, Action Cœur de Ville et Opérations de Revitalisation des Territoires, Contrats bourgs-centres, Petites villes de demain, OPAH-RU, PIG, etc.

Afin de promouvoir un aménagement durable et responsable, respectueux des équilibres territoriaux définis par le SCoT de la Vallée de l'Ariège, le PLH s'appuie sur l'armature territoriale suivante, pour décliner spatialement les objectifs de croissance du parc de logements :

- **Pôle urbain structurant :**
Pamiers
- **Pôles d'équilibres :**
Mazères, Saverdun
- **Secteur stratégique central :**
Bénagues, Saint-Jean-du-Falga, La-Tour-du-Crieu
- **Pôles relais :**
Les Pujols, Le Vernet
- **Maillage villageois de plaine Est :**
Arvigna, Gaudiès, La-Bastide-de-Lordat, Le Carlarret, Les Issards, Ludiès, Montaut, Saint-Amadou, Trémoulet, Villeneuve-du-Paréage
- **Maillage villageois de plaine Ouest :**
Bézac, Bonnac, Brie, Canté, Escosse, Esplas, Justiniac, Labatut, Lescousse, Lissac, Madière, Saint-Amans, Saint-Martin-d'Oydes, Saint-Michel, Saint-Quirc, Saint-Victor-Rouzaud, Unzent

Déclinaison des objectifs par secteurs du PLH

| Secteurs | Nouvelles résidences principales | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| | Répartition | Objectifs du PLH | |
| | | Annuel | Total (2023-2028) |
| Pôle urbain structurant | 35% | 84 | 504 |
| Pôles d'équilibre | 25% | 60 | 360 |
| Secteur stratégique central | 13% | 31 | 186 |
| Pôles relais | 4% | 10 | 60 |
| Maillage villageois de plaine Est | 13% | 31 | 186 |
| Maillage villageois de plaine Ouest | 10% | 24 | 144 |
| CCPAP | 100% | 240 résidences principales | 1 440 résidences principales |

La déclinaison territoriale de l'objectif de production par profils de communes tient compte :

- Des prescriptions et recommandations de développement définies par le SCoT : consommation foncière maximale à vocation résidentielle, réduction de la consommation foncière, production de logement sous la forme de renouvellement / réinvestissement urbain...
- Des polarités du territoire, en renforçant les équilibres territoriaux,
- Des enjeux de diversification de l'offre d'habitat,
- Des possibilités de remobilisation du parc vacant,
- Des projets, gisements et dynamiques des communes.

La répartition de l'objectif de production d'environ 240 nouvelles résidences principales par an conforte les polarités actuelles de l'intercommunalité (Pamiers, Mazères et Saverdun) qui accueillent 62% des habitants de la CCPAP. Or la population appaméenne, ville centre de l'intercommunalité, se maintient difficilement. Les raisons de cette désaffection sont multiples :

- Une dépréciation des formes d'habitat de centre ancien, qui ne répondent plus aux attentes des ménages (absence d'extérieur, contraintes de stationnement...),
- Une offre de terrains à bâtir en périurbain dont les prix entrent en concurrence avec le parc ancien qui nécessite parfois des réhabilitations lourdes et coûteuses
- Une offre commerciale qui se paupérise au profit de la périphérie et des zones intermédiaires

Renforcer et diversifier l'offre de logements dans les centralités urbaines du territoire permettra de redonner de l'attractivité à la ville-centre, de rapprocher les habitants des centralités qui disposent d'une bonne accessibilité et d'un niveau d'équipements diversifié, tout en contribuant à maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace.

La déclinaison territoriale permet également aux communes plus rurales de développer une offre cohérente entre les besoins de leurs habitants et les contraintes d'économie foncière.

Une stratégie foncière pour la conduite opérationnelle des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH

La CCPAP souhaite engager un développement résidentiel maîtrisé et économe en ressource foncière. Le PLH s'inscrit ainsi dans la continuité des préconisations du SCoT en matière de densité minimale de l'habitat.

L'élaboration d'une stratégie foncière intercommunale constitue un préalable incontournable pour accompagner la politique de l'habitat de la CCPAP. Cette stratégie aura pour objectifs de :

- Anticiper et de rendre opérationnelle une action foncière globale
- Engager une gestion économe de la ressource foncière
- Garantir une offre foncière diversifiée et adaptée aux besoins qui permettra la promotion d'opérations de qualité urbaine, architecturale et paysagère. L'inscription d'exigences de qualité dans la politique locale de l'habitat permettra aussi de préparer les grandes transitions auxquelles la CCPAP - comme tous les territoires - doit faire face (changements climatiques, sanitaires, énergétiques...)

Les rencontres communales ont soulevé plusieurs difficultés pour les communes soumises au RNU, pour lesquelles l'absence de document d'urbanisme engendre une double complexité. D'une part, un manque de visibilité quant aux mutations dans leurs communes (absence de DIA). D'autre part, l'impossibilité de faire usage du Droit de Préemption Urbain (DPU) afin de mener des projets qui poursuivent un but d'intérêt général. Quant aux communes qui disposent d'un document d'urbanisme, elles font parfois face à une dynamique d'intensification urbaine qu'elles ne connaissent et/ou ne maîtrisent pas. A cet égard, la commune de Saverdun a notamment réalisé une étude de recensement des projets de divisions de parcelles déjà bâties détenues par des particuliers (« BIMBY »).

Dans un premier temps, l'élaboration d'une stratégie foncière doit permettre de :

- Identifier les fonciers stratégiques mobilisables, en lien avec le travail de recensement réalisé dans le cadre du PLH et le cadre législatif en vigueur
- Cibler les fonciers permettant de conforter les cœurs de ville et de bourg, et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de lutter contre la vacance
- Mobiliser les communes et les acteurs locaux (opérateurs fonciers et immobiliers, EPF Occitanie, bailleurs sociaux...) pour une mise en œuvre partagée de la stratégie foncière

Ensuite, la mise en œuvre de la stratégie foncière sera déclinée dans un programme d'action foncière qui détaillera notamment les axes de l'intervention, les priorisations en matière d'opportunités foncières et les modalités de veille foncière à élaborer mettre en place ? en vue d'une meilleure réactivité dans la mobilisation de foncier.

Actions correspondantes :

Action 1.1 : Soutenir la production d'environ 240 nouvelles résidences principales par an pour répondre aux besoins des habitants

Action 1.2 : Définir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière

Action 1.3 : Promouvoir le développement d'une offre d'habitat qualitative et économe en espace

Orientation n°2 : Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes

Un enjeu de mixité sociale et territoriale

Ces dernières années, Pamiers voit sa population s'appauvrir, alors que les autres communes de la CCPAP voient leur niveau de vie augmenter. En effet, comparativement aux 34 autres communes du territoire, le revenu annuel médian par unité de consommation des appaméens est inférieur de 1 500 € à 4 000 €. La faible offre locative sociale intercommunale (environ 9% de l'ensemble des logements de la CCPAP) ainsi que la dynamique de production de logements sociaux, concentrée essentiellement à Pamiers, sont des éléments d'explication de cette évolution.

Au regard de la capacité financière des ménages et de la tension constatée entre l'offre et la demande sur le parc locatif social, le PLH affirme l'importance de disposer d'une offre plurielle à loyer abordable (formes, typologies, coûts, statuts d'occupation), dans une logique de maillage territorial afin de mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants.

Soutenir l'offre en logements à loyer modéré pour compléter et diversifier le parc de logements

Sur la temporalité du PLH, la CCPAP se donne pour objectif de **produire a minima 215 logements à loyer modéré**, soit au moins 15% de la production globale.

La définition d'objectifs de productions de logements à loyers modérés¹ est inscrite dans les prescriptions du SCoT qui en établit une part minimale dans l'offre nouvelle : 20% pour les communes de Pamiers, Mazères, Saverdun, La-Tour-du-Crieu et Saint-Jean-du-Falga ; 15% pour Bénagues, Le Vernet et Les Pujols.

Dans une logique de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, la production de logements à loyer modéré est fléchée en priorité à proximité des services, commerces et équipements. Cette production est encouragée par une contribution financière de la CCPAP, selon la nature des projets.

Du fait des niveaux de prix du marché local de l'accession et des pratiques des ménages qui participent à la construction et/ou aux finitions afin de se solvabiliser (cf. Diagnostic « *Une accession à la propriété relativement aisée dans le collectif, mais nettement plus restreinte dans l'individuel* »), les produits neufs en accession sociale à la propriété (PSLA) demeurent peu compétitifs. Ce type de programmation pourra être développé de manière mesurée et principalement dans les communes les plus urbaines où les prix de vente sont plus élevés.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus fragilisés, la CCPAP souhaite qu'un minimum de 4 % de l'offre supplémentaire en logements locatifs sociaux soit réalisée en PLAI-Adaptés². Les logements PLAI-Adaptés peuvent être produits en construction neuve ou en acquisition-amélioration, sous forme de logements familiaux ordinaires ou sous forme de logements-foyers de type résidences sociales, notamment de pensions

¹ Les logements à loyer modéré, tels que définis par le SCoT comprennent les logements HLM, les logements communaux, les logements privés conventionnés, les logements en accession sociale à la propriété (PSLA), les logements-foyers, les logements en EHPAD et les logements d'urgence.

² Les PLAI-Adaptés sont des logements très sociaux à bas niveau de quittance. Il s'agit d'opérations essentiellement destinées à des ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés. Ces structures associent des logements, des espaces collectifs et des services dans le cadre d'un « projet social » visant l'accès au logement de publics en difficultés.

de famille. Cette offre peut constituer une réponse au besoin de sédentarisation des gens du voyage, contribuer à la réhabilitation des centres-anciens et participer à la réalisation du logement très social en complémentarité de l'offre sociale classique.

En complément de l'offre locative publique, les dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG) incitent au développement du conventionnement privé sur le parc existant. La CCPAP souhaite conforter cette offre essentielle, en particulier dans les communes qui n'ont pas d'offre locative sociale publique. En subventionnant les travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions Anah, cette action s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance, tout en produisant du logement rénové de qualité, à loyer abordable.

L'offre communale à loyer modéré, qui représente près de 100 logements sur le territoire, permet une diversification du parc de logements des communes rurales, où peu d'opérateurs sont prêts à développer des programmes. Bien que le parc de logements communaux se limite à quelques logements dans les plus petites communes de la CCPAP, cette offre revêt un intérêt avéré pour les ménages à faibles ressources et/ou en recherche d'un logement locatif (jeunes ménages en début de parcours résidentiel, personnes en situation de fragilité ou rupture, personnes âgées autonomes...)

Actions correspondantes :

Action 2.1 : Renforcer la diversité des choix résidentiels par le développement d'une offre sociale publique

Action 2.2 : Poursuivre le développement d'une offre locative privée conventionnée

Orientation n°3 : Améliorer le parc ancien pour conserver son attractivité

La CCPAP tient à positionner sa politique locale de l'habitat dans la lignée des objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise notamment à lutter contre l'étalement urbain et à protéger les écosystèmes. C'est pourquoi, elle engage des actions en faveur de l'amélioration et de la reconquête du bâti existant, afin de limiter consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et la consommation d'énergie fossile, tout en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat indigne. Cette orientation a aussi pour objet de favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants.

Accompagner l'amélioration du parc de logement le plus énérgivore

Le parc privé accueille la majorité des ménages de la CCPAP, soit 9 ménages sur 10. Ce parc a bénéficié depuis une vingtaine d'années de diverses opérations d'amélioration. Pour autant, il présente toujours des fragilités, liées à :

- Son ancienneté, avec près de la moitié des logements construits avant l'apparition des premières réglementations thermiques et en partie occupé par des ménages modestes,
- Des situations ponctuelles d'habitat indigne et d'incurie,
- Une part conséquente de logements vacants, principalement dans la ville-centre et les cœurs de bourgs.

Le parc public compte environ un tiers de logements anciens, construits avant 1970 et dont les performances thermiques sont faibles, qui peuvent donc générer des charges énergétiques importantes pour les occupants. La CCPAP peut s'appuyer sur l'implication des partenaires en matière de rénovation énergétique. A cet égard, l'OPH de l'Ariège s'est engagé dans la rénovation énergétique des logements énérgivores de son parc pour améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des locataires, ainsi que pour réduire leurs factures de chauffage. La Convention d'Utilisé Social du bailleur prévoit la réhabilitation moyenne de 113 logements par an sur la période 2019-2024.

Au-delà de leurs caractéristiques propres, les parcs publics et privés présentent des enjeux communs de rénovation énergétique. Inciter à la rénovation thermique, énergétique et à l'amélioration de la performance des logements générera une diminution des charges énergétiques des occupants, principalement ceux en précarité énergétique. Cela permettra également de diminuer la concurrence et la déqualification d'une partie du parc de logements face à une construction neuve aux normes plus exigeantes sur cet aspect.

Action correspondante :

Action 3.1 : Poursuivre la rénovation énergétique des logements

Poursuivre les interventions sur le parc existant : remobilisation du parc vacant et renouvellement urbain

Malgré la mise en œuvre de plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat successives et des résultats avérés, le diagnostic territorial a mis en lumière une part toujours significative de logements vacants (11%, soit environ 2 200 logements (source Insee RP 2018)). La vacance concerne principalement les grands logements, situés dans la ville-centre (14% de logements recensés vacants à Pamiers, soit près de 60% du parc vacant de la CCPAP). Plusieurs îlots ou immeubles vacants dégradés ont déjà été identifiés à Pamiers en 2017, et à Mazères et Saverdun dans le cadre du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle de OPAH-RU en 2019.

En complémentarité de la production neuve, la CCPAP vise un objectif volontariste de **remise sur le marché d'environ 60 à 70 logements vacants par an sur la durée du PLH**, soit 29% de la production de résidences principales projetée. Cette ambition traduit les préconisations du SCoT qui prévoit que, pour les communes possédant plus de 7% de logements vacants, au moins la moitié de ces logements devront faire l'objet d'une remise sur le marché. Une modulation est également opérée entre les typologies de communes, avec un objectif de remobilisation du parc vacant majoré à Pamiers : 50% de la production de résidences principales de la commune sera issue du réinvestissement des logements vacants.

Adopter une politique ambitieuse de réhabilitation permettra de reconquérir le parc vacant, tout en limitant sa progression sur le territoire. Cela représente un objectif important pour répondre aux besoins de croissance démographique des pôles urbains, tout en limitant l'étalement urbain par la construction neuve, en cohérence avec les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience. Par ailleurs, ce parc ancien constitue aussi un potentiel permettant à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété à des niveaux de prix moins élevés que dans le neuf.

Le programme de renouvellement urbain de Pamiers contribue pleinement à l'atteinte de ces objectifs, en concertation avec l'ensemble des partenaires, afin que les quartiers Centre ancien et la Gloriette retrouvent leur attractivité. En effet, une cinquantaine de d'immeubles vacants sont sous maîtrise foncière Ville de Pamiers, dont une trentaine inscrits dans le programme ANRU. Le contrat de ville, dans ses différentes dimensions (sociale, urbaine, économique), permettra de requalifier durablement les quartiers.

Actions correspondantes :

Action 3.2 : Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé

Action 3.3 : Conforter le volet habitat du projet de renouvellement urbain de Pamiers

Lutter contre l'habitat indigne et dégradé

Les données sur le *parc privé potentiellement indigne* fournies par la DDT (2013) estimaient ce parc à presque 1 300 logements et principalement des logements anciens du parc locatif au sein des polarités, Pamiers, Mazères et Saverdun. Bien que cette source surestime largement la réalité du phénomène en volume, elle constitue un indicateur de son acuité, notamment du point de vue spatial. La CCPAP souhaite poursuivre sa contribution à la résorption de ces situations. Elles constituent en effet une priorité des dispositifs en cours pour accompagner l'amélioration du parc existant : OPAH-RU, PIG, pôle départemental et plateforme de lutte contre le logement indigne des locataires.

Action correspondante :

Action 3.4 : Lutter contre le mal logement

Orientation n°4 : Compléter l'offre de logement et d'hébergement des publics ayant des besoins spécifiques

Répondre aux problématiques des personnes âgées et/ou handicapées

La CCPAP est un territoire relativement jeune, mais qui connaît cependant un vieillissement de ses habitants. Les plus de 65 ans représentent aujourd'hui 21% de la population intercommunale, soit un peu plus de 8 000 personnes. Pour répondre à ce phénomène général de vieillissement de la population, l'offre de solutions de logements adaptés doit être étoffée et tenir compte de la diversité des besoins, qui varient selon l'âge, l'autonomie, le lieu de résidence ou encore les ressources du ménage.

L'adaptation des logements en vue du maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées constitue une première solution. En effet, le maintien à domicile ou dans l'environnement habituel est un souhait unanimement exprimé par les seniors. C'est également une politique largement partagée par les acteurs locaux et favorisée par le département.

Le vieillissement progressif de la population doit être accompagné par le développement de logements adaptés, tout en étant vigilant sur le volume global, la localisation des opérations, le coût de cette offre nouvelle, et en privilégiant une proximité des services et des équipements. Les initiatives présentant des alternatives à l'hébergement en établissement sont à valoriser. Elles peuvent prendre différentes formes : accueil familial, habitat partagé, habitat intergénérationnel... Dans cette optique, un partenariat fort devra être instauré avec les partenaires institutionnels et associatifs, les bailleurs sociaux, la CAF, etc.

Action correspondante :

Action 4.1 : Diversifier les choix résidentiels des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Mieux répondre aux besoins en logement destinés aux étudiants, jeunes actifs et apprentis

La CCPAP comprend la proportion de jeunes la plus élevée d'Ariège (18%). Moins motorisés, plus dépendants de la proximité des transports en commun, des services, des équipements, mais aussi des lieux d'emploi et de formation, ils résident principalement à Pamiers.

Les jeunes en mobilité, dans le cadre d'une alternance, d'un apprentissage ou de stages, rencontrent des difficultés pour se loger du fait de la spécificité de leurs besoins et surtout de leur faible niveau de solvabilité. Bien qu'une offre dédiée existe à Pamiers (résidence Habitat Jeune de 28 places réparties en 20 appartements de type T1 bis en collectif et en secteur diffus), elle est insuffisante, comme en témoigne son taux d'occupation (plus de 90%). De ce fait, les jeunes sont souvent contraints de se loger dans le parc privé, dans des conditions parfois peu satisfaisantes en termes de coût et/ou de qualité.

Les jeunes représentent en réalité une diversité de situations en fonction de leur âge, de leurs activités ou encore de leurs niveaux de vie. Le territoire doit être en mesure d'offrir des solutions de logement adaptées à la fois aux jeunes actifs, aux jeunes en stage ou en formation professionnelle, aux apprentis, aux étudiants et aux jeunes en situation de rupture familiale. Les partenariats entre acteurs locaux doivent également être consolidés dans un objectif de rapprochement de l'offre et de la demande.

Dans le parc privé, les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements contribueront à l'amélioration des conditions de logement. Le développement d'une offre locative privée de petits logements conventionnés-contribuera à une réponse qualitative et financièrement abordable pour ces publics.

Action correspondante :

Action 4.2 : Améliorer l'accès au logement des jeunes et pérenniser leur ancrage sur le territoire

Développer des solutions d'hébergement et de logement pour les personnes les plus vulnérables

Le diagnostic territorial a mis en exergue des situations de fragilité sociale. Le PDALHPD de l'Ariège 2018-2024 dresse également le constat d'une précarité grandissante à l'échelle du département.

Les ménages en situation de précarité, les personnes en difficulté ou en situation d'urgence seront accompagnés conformément aux principes du PDALHPD. Au-delà de l'intervention sur l'offre de logements, une attention particulière y est portée à l'accompagnement des ménages vers le logement autonome et la fluidité des parcours résidentiels.

Un des objectifs du PDALHPD sur la période 2018-2024, est de créer de nouvelles places d'accueil pour femmes victimes de violences, seules ou avec enfant(s) et de réorganiser l'accueil d'urgence pour ces personnes. Au sein des CHRS, 4 places leur sont actuellement dédiées. Dans ce contexte, la CCPAP pourra s'inscrire dans les réflexions à mener quant au développement de cette offre à l'échelle de l'Ariège d'ici à 2024.

Les élus et les acteurs locaux ont également identifié une problématique de personnes en errance, notamment au sein de la ville-centre. Il s'agit principalement d'habitants en grande précarité, qui vivent de manière marginale et peuvent présenter des troubles de santé mentale. L'offre spécifique se limite à 7 appartements de coordination thérapeutique à Pamiers qui accueillent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale nécessitant des soins et un suivi médical approprié. Des réflexions sont en cours entre les acteurs locaux et les collectivités, en lien avec les objectifs portés par le PDALHPD, afin de trouver des solutions suffisantes et satisfaisantes à ces situations.

Action correspondante :

Action 4.3 : Mettre en place des réponses ciblées aux besoins des personnes en précarité ou rupture

Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2022-2028 recense des besoins en matière d'accueil et de sédentarisation sur le territoire. L'aire permanente d'accueil de Pamiers n'accueille plus le passage. Elle est totalement privatisée par 7 ménages avec enfants et expose les familles à des situations de surpeuplement, salubrité et sécurité. Sur l'aire de Saverdun, un groupe familial est fortement ancré et occupe de façon permanente de 2 à 3 des 10 emplacements de l'aire d'accueil.

L'enjeu est d'accompagner le parcours résidentiel des gens du voyage et d'améliorer leurs conditions d'accueil sur la CCPAP. Une mission de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), engagée à partir du deuxième semestre 2022 pour travailler sur l'aire d'accueil de Pamiers, doit permettre de dresser un état des lieux, de diagnostiquer les besoins des familles et de développer à terme des solutions d'habitat adaptées. Le Schéma départemental recense d'ores et déjà à Pamiers une demande en terrains familiaux pour cinq groupes.

La veille foncière engagée par les communes, via l'expertise de la Safer, permettra de rester en alerte sur les installations irrégulières et situations de sédentarisation sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Action correspondante :

Action 4.4: Identifier et répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Orientation n°5 : Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP : mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH

La réalisation du premier PLH à l'échelle des 35 communes de la CCPAP doit permettre de mobiliser l'ensemble des acteurs publics et privés dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. L'atteinte de ses objectifs ne pourra en effet être assurée qu'avec l'engagement de l'ensemble des partenaires et la mise en place d'un partenariat fort entre la CCPAP et les communes, ainsi qu'avec les partenaires institutionnels (services de l'Etat, Département, Région...) et les acteurs locaux (EPF Occitanie, bailleurs sociaux, associations, structures d'accueil...). En tant que chef de file de la politique de l'habitat, la CCPAP en assure le pilotage et l'animation.

Des outils de gouvernance, de travail technique, de communication et d'évaluation des actions engagées seront mis en œuvre à travers plusieurs actions :

Action 5.1 : Piloter, mettre en œuvre et suivre le PLH

Action 5.2 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement

Action 5.3 : Instaurer un observatoire de l'habitat et du foncier

**Programme Local de l'Habitat
2023 - 2028
de la Communauté de Communes
des Portes d'Ariège Pyrénées**

Programme d'actions territorialisé

SOMMAIRE

| | |
|--|----------|
| Préambule méthodologique..... | 5 |
| Contenu du programme d’actions territorialisé | 6 |
| POLE URBAIN STRUCTURANT | 7 |
| POLES D’EQUILIBRE | 13 |
| SECTEUR STRATEGIQUE CENTRAL | 24 |
| POLES RELAIS | 37 |
| MAILLAGE VILLAGEOIS DE PLAINE EST | 46 |
| MAILLAGE VILLAGEOIS DE PLAINE OUEST | 79 |

Préambule méthodologique

Au cours de l'année 2021, les 35 communes de la CCPAP ont été rencontrées pour approfondir et mettre à jour le diagnostic territorial réalisé en 2019. Durant ces entretiens, un travail de recensement des projets d'habitat susceptibles de voir le jour à l'échéance du PLH a été effectué pour chaque commune du territoire. Ce recensement a permis de mettre à jour la liste des projets potentiels identifiés par les élus communaux : opérations de logements sociaux, projets privés, OAP...

Pour rappel, les objectifs de production intègrent la mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination...) et la construction neuve. Ces derniers s'entendent hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain à Pamiers.

Les cartes et projets à suivre ne peuvent présenter un caractère exhaustif, notamment du fait que :

- Ceux-ci ne peuvent tenir compte des projets de construction en diffus,
- 14 communes sont à ce jour soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et ne disposent pas de maîtrise foncière,
- 4 communes sont en cours de révision ou de modification de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Depuis ces rencontres, de nouveaux projets ont pu voir le jour, être modifiés ou abandonnés. Ces feuilles de routes communales témoignent de la présence d'une disponibilité foncière sur le territoire, illustrant la capacité de la CCPAP à répondre aux besoins en matière de logements.

Contenu du programme d'actions territorialisé

La déclinaison du programme d'actions territorialisé comporte une analyse à deux niveaux.

- **A l'échelle des 6 secteurs** du PLH.

Pôle urbain structurant

- Pamiers

Pôles d'équilibre

- Mazères
- Saverdun

Secteur stratégique central

- Bénagues
- La-Tour-du-Crieu
- Saint-Jean-du-Falga

Pôles relais

- Les Pujols
- Le Vernet

Maillage villageois de plaine Est

- Arvigna
- Gaudiès
- La Bastide-de-Lordat
- Le Carlaret
- Les Issards
- Ludiès
- Montaut
- Saint-Amadou
- Trémoulet
- Villeneuve-du-Paréage

Maillage villageois Ouest

- Bézac
- Bonnac
- Brie
- Canté
- Escosse
- Esplas
- Justiniac
- Labatut
- Lescousse
- Lissac
- Madière
- Saint-Amans
- Saint-Martin-d'Oydes
- Saint-Michel
- Saint-Quirc
- Saint-Victor-Rouzaud
- Unzent

Chaque secteur précise :

- Les objectifs partagés de production de logements globaux et sociaux
 - Les données de cadrage de l'ensemble des communes du secteur issues des derniers millésimes disponibles des sources Insee et Sitadel
 - Les principaux enjeux de développement selon le contexte socio-démographique et l'état du marché local de l'habitat
- **A l'échelle des 35 communes** de l'intercommunalité, à partir de fiches communales qui précisent :
 - Des données de cadrage permettant de dresser le portrait de chaque commune (démographie, parc de logements...) et de la CCPAP
 - Les documents de planification applicables
 - Les démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat
 - Les potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

POLE URBAIN STRUCTURANT

Commune de Pamiers



Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Pamiers Pôle urbain structurant | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|---|--|
| Objectif de production de logements | 504 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 35 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 252 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | 101 logements à locatifs à loyer modéré ² à minima (prescriptions du SCoT) | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | 47 % | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

PAMIERS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

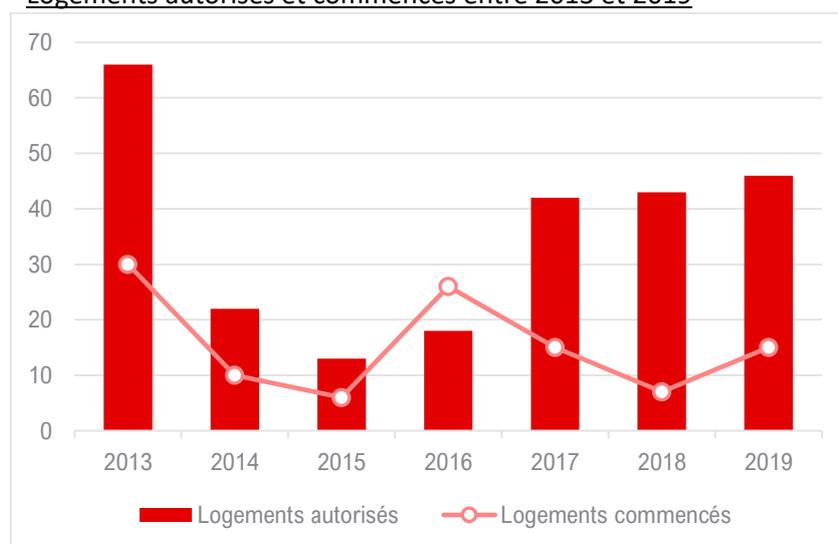
| | Pamiers | CCPAP |
|--|----------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 15 603 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 0,2 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 1,95 | 2,13 |
| Personnes seules | 47 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 23 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 18 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 11 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 18 320 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Pamiers | CCPAP |
|---|----------------|--------------|
| Nombre de résidences principales | 7 481 | 17 775 |
| % de T1 | 5 % | 2 % |
| % de T2 | 15 % | 9 % |
| % de T3 | 25 % | 19 % |
| % de T4 et plus | 55 % | 69 % |
| % propriétaires occupants | 43 % | 58 % |
| % locataires privé | 42 % | 32 % |
| % locataires HLM | 12 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 249 | 719 |
| % de résidences secondaires | 3 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 1 274 | 2 221 |
| % de logements vacants | 14 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 4 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 36 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 16 | 107 |

Pamiers, Pôle urbain structurant
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé en juillet 2009 |
| Perspectives | Document d'urbanisme en cours de révision |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Pôle urbain structurant |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 25 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Convention Intercommunale d'Attribution (2020)
- Permis de Louer (février 2020)
- Dispositifs d'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale, avec un règlement d'intervention renforcé en QPV : Programme d'Intérêt Général (PIG) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)
- Opération façades (permanente)
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier prioritaire Centre Ancien - la Gloriette et le Foulon 2014-2024
- Contrat Bourg-Centre (septembre 2019)
- Convention Action Cœur de Ville (2018)
- Opération de Renouvellement du Territoire multisites (décembre 2020)
- Convention pré-opérationnelle tripartite avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (avril 2021)
- Etude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT-OPAH-RU multisites (2022)
- Etude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT-OPAH-RU multisites (2022)

Enjeux de développement

→ Une position de ville centre à valoriser au travers d'une offre résidentielle diversifiée permettant l'ancrage des habitants

Ville centre de la CCPAP, Pamiers concentre 39% de la population de l'intercommunalité. Elle dispose d'un niveau d'équipements relativement diversifié, que ce soit pour l'enseignement, le commerce ou les loisirs. Pour autant, après avoir connu une expansion démographique, due notamment à l'arrivée de l'autoroute A66 au début des années 2000 et à son dynamisme économique, sa population tend à diminuer depuis une dizaine d'années. Pamiers ne remplit plus aujourd'hui sa fonction d'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire. En effet, les derniers chiffres du recensement de l'Insee font état d'une diminution d'environ 60 habitants par an en moyenne sur la période récente 2013-2018.

Dans le même temps, la CCPAP enregistre une accentuation du phénomène de périurbanisation, avec des communes limitrophes qui captent de nouveaux habitants au détriment de la ville de Pamiers. L'un des enjeux du territoire consiste en la redynamisation de sa ville centre dans ses différentes dimensions (cadre de vie, maintien et/ou développement de projets d'habitat, d'activités commerciales, préservation et valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager...). Cette volonté de valorisation du pôle urbain structurant, affichée dans le SCoT ainsi que dans le projet de territoire intercommunal, se retrouve également dans les politiques de l'habitat à l'œuvre : opération de renouvellement urbain, Action Cœur de Ville, Contrat Bourg-centre...

→ Reconquérir le bâti existant par la remise sur le marché de logements vacants et mener des actions en faveur d'une montée en qualité du parc privé

Pamiers est particulièrement concernée par le phénomène de vacance, principalement dans son centre historique, et ce malgré une politique dynamique portée de longue date : renouvellement urbain, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, Opérations façades, etc. Avec 14% de son parc de logements vacants en 2018, Pamiers est la commune de l'intercommunalité où ce taux est le plus important.

Au fil des années, les ménages semblent se détourner des logements les plus anciens, qui présentent moins d'attraits que le parc plus récent ou rénové (absence d'extérieur, de stationnement, besoins en réhabilitation...). Les trois-quarts des logements vacants sont par ailleurs des logements anciens potentiellement énergivores, car construits avant les années 70. Ces logements constituent une opportunité pour créer une nouvelle offre de logements attractive, dans une volonté de reconquête du bâti existant, de lutte contre l'étalement urbain et de revitalisation de la ville centre.

→ Produire une offre en adéquation avec les capacités financières des ménages et leurs besoins

Avec un revenu médian annuel de l'ordre de 18 300 € par unité de consommation, la population appaméenne dispose de ressources modestes. Bien que Pamiers concentre 77% de l'offre sociale intercommunale, celle-ci ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande. De plus, les niveaux de loyers pratiqués sont parfois trop élevés pour ces ménages au regard de leurs ressources, malgré la possibilité de recourir aux aides au logement. La ville centre enregistre également un phénomène de sédentarisation des gens du voyage, avec l'aire d'accueil qui est occupée par des familles sédentaires. Un des enjeux pour Pamiers consiste en la diversification de son offre, dans une logique de proximité : offre sociale à destination des familles et des petits ménages, accession à la propriété, produits adaptés à différents publics (personnes âgées ou en perte d'autonomie, jeunes, personnes en souffrance...).

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU de Pamiers est en révision. Une quinzaine d'OAP en zones U et AU sont en cours d'élaboration. Les OAP en zones U seront susceptibles d'être ouverte à l'urbanisation durant la seconde moitié du PLH. Les capacités et le phasage d'ouverture à l'urbanisation de la commune sont liés à la stratégie de renouvellement urbain.

Les opérations de logements identifiées dans le cadre du NPNRU (Ilot Sainte Claire, Ilot Major / Pédoussat...) s'inscrivent dans la temporalité du PLH.

Une attention particulière est portée sur l'accroissement d'une offre adaptée, notamment pour les gens du voyage en recherche de sédentarisation, les jeunes, les personnes âgées, en perte d'autonomie, ainsi que les publics fragiles ou en rupture.

Sur la temporalité du PLH, une quinzaine de projets totalisant près de 320 logements ont été identifiés, soit :

- Environ **65 logements sociaux « ordinaires »** (hors logements foyers et résidences sociales)
- Environ **175 logements à destination de publics ayant des besoins spécifiques** : jeunes, personnes âgées, autistes, personnes en situation de rupture
- Environ **45 logements issus des opérations mixtes dans le cadre du projet de renouvellement urbain en centre-ancien** (hors reconstitution de l'offre démolie)

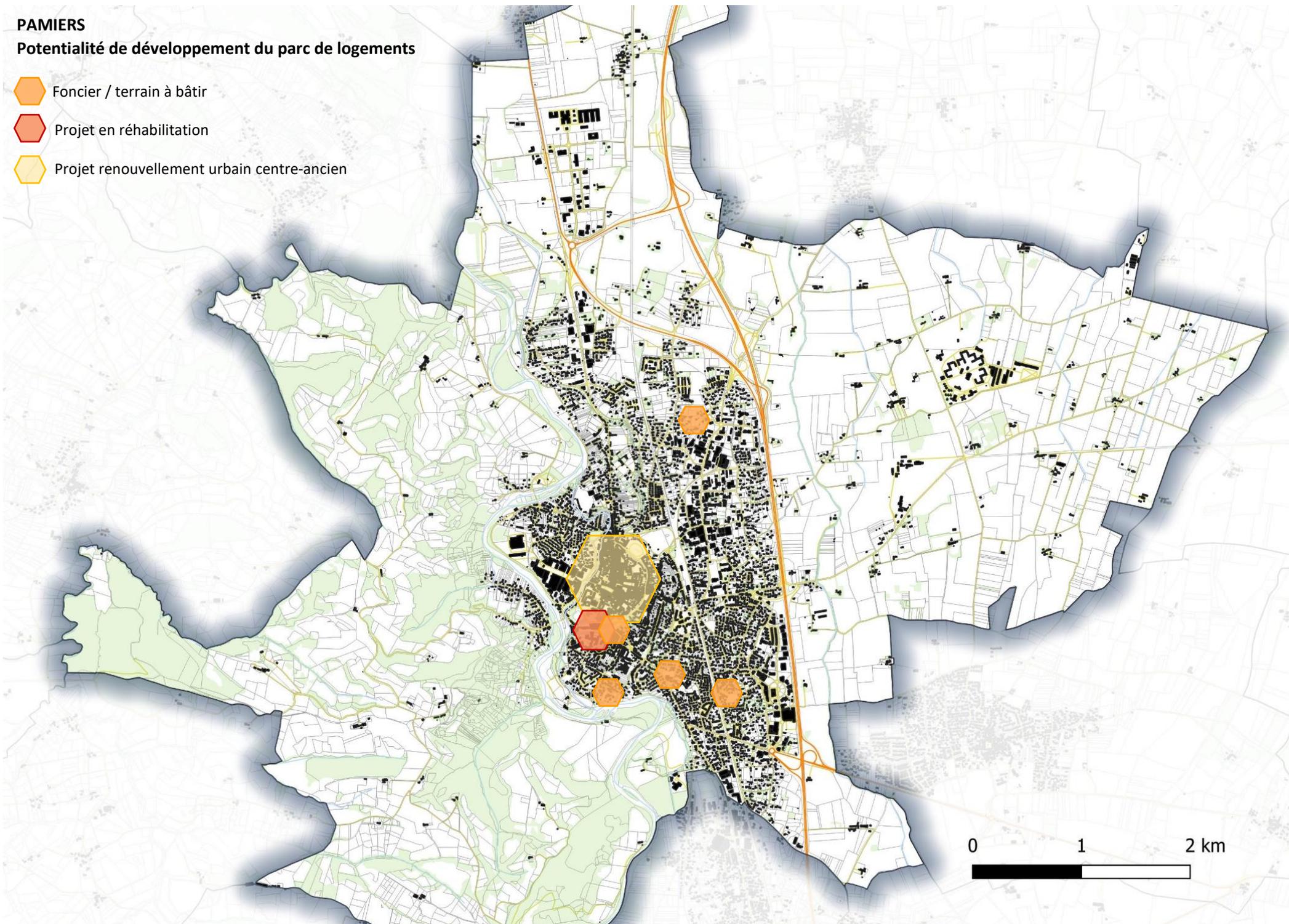
A cette offre nouvelle de logements, s'ajouteront un potentiel d'environ 30 logements issus de la politique d'acquisition foncière communale. Les logements produits en diffus, les logements privés vacants remis sur le marché de logements avec conventionnement via l'OPAH-RU et les autres programmes publics et privés, RHI / THIRORI, ORT, Action Logement, participeront à la production du secteur.

L'ensemble de ces opérations devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.

PAMIERS

Potentialité de développement du parc de logements

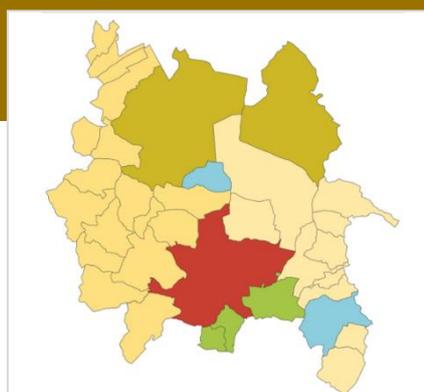
-  Foncier / terrain à bâtir
-  Projet en réhabilitation
-  Projet renouvellement urbain centre-ancien



POLES D'EQUILIBRE

Communes du secteur :

- Mazères
- Saverdun



Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Communes du pôle d'équilibre | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|---|--|
| Objectif de production de logements | 360 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 25 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 72 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | 72 logements à locatifs à loyer modéré ² à minima (prescriptions du SCoT) | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | 33 % | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



Population

| | Pôle d'équilibre | CCPAP |
|--|-------------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 8 716 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,8 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,16 | 2,13 |
| Personnes seules | 17 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 25 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 44 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 445 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Pôle d'équilibre | CCPAP |
|---|-------------------------|--------------|
| Nombre de résidences principales | 3 882 | 17 775 |
| % de T1 | 1 % | 2 % |
| % de T2 | 8 % | 9 % |
| % de T3 | 19 % | 19 % |
| % de T4 et plus | 72 % | 69 % |
| % propriétaires occupants | 63 % | 58 % |
| % locataires privé | 29 % | 32 % |
| % locataires HLM | 6 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 173 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 405 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 27 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 19 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 16 | 107 |

Enjeux de développement

→ Conserver un rôle de centralités secondaires pour les communes du pôle d'équilibre

Situées en frange de la Haute-Garonne, Saverdun et Mazères constituent respectivement la 2^{ème} et 3^{ème} commune plus peuplée de l'intercommunalité, après Pamiers. Elles enregistrent un gain de population au cours des dernières années, notamment du fait de leur positionnement géographique, à proximité des infrastructures routières et ferrées, et de leur bon niveau d'équipements, commerces et services. Toutefois, des difficultés de circulation en centres bourgs ont été identifiées, avec une prédominance de la voiture comme mode de déplacement.

Les habitants du pôle d'équilibre sont principalement des ménages familiaux. La part de ménages avec enfants y est plus importante que dans les autres secteurs de la CCPAP (57%). De plus, l'augmentation des 60-74 ans laisse présager d'un vieillissement de la population. Un des enjeux est d'assurer un parcours résidentiel complet, en confortant l'attractivité des jeunes ménages et en permettant aux plus âgés de se maintenir sur les communes en assurant une bonne accessibilité aux commerces, services et équipements.

→ Privilégier une production diversifiée au regard d'une demande variée

Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles de grandes typologies (72% de T4 et plus). Le pôle d'équilibre Mazères / Saverdun est le deuxième secteur, après le pôle structurant de Pamiers, où le parc locatif est le plus développé. Le poids de l'offre locative, privée et publique, parmi les résidences principales participe à la diversification de l'offre de logements du secteur.

La demande porte tant sur du produit locatif, avec une sollicitation accrue en petites et moyennes typologies, que sur de l'achat de terrain à bâtir ou de la maison individuelle. En complément de l'offre locative existante, des besoins en produits locatifs à loyer maîtrisé pour des ménages à faibles ressources sont recensés. Cette multiplicité de la demande plaide en faveur d'une diversification de l'offre sur ces communes. Celle-ci s'adossera aux politiques locales de l'habitat à l'œuvre, en faveur de la redynamisation des centres anciens : Opération de Revitalisation du Territoire, Contrat bourg-centre, dispositifs d'amélioration de l'habitat, Petites villes de demain...

→ Reconquérir les centres-anciens par la remobilisation des logements vacants et la production d'un habitat de qualité

Sur la période récente 2013-2019, le rythme de production de logements du pôle d'équilibre Mazères / Saverdun est presque équivalent à celui enregistré à Pamiers, soit 15 logements commencés en moyenne par an. L'urbanisation de ces communes s'est réalisée le long des axes de communication, parfois en discontinuité avec les tissus bâtis anciens de centres-bourgs. A cet égard, les documents d'urbanisme en cours de révision affichent un modèle de développement urbain plus modéré, en faveur d'une densification de la trame urbaine existante et d'une limitation de l'étalement urbain.

Mazères et Saverdun présentent un potentiel non négligeable de logements vacants à remobiliser, ce qui représente un peu plus de 400 logements non occupés. Ils se situent à la fois en entrée et en cœur de ville. En vue d'une remobilisation de leur parc vacant le plus dégradé, les communes se sont par ailleurs engagées en 2022 dans une étude de faisabilité RHI / THIRORI. Aussi, la lutte contre la précarité énergétique et le réchauffement climatique constituent un enjeu fort du projet de territoire de la CCPAP et du Plan Climat Air Energie (PCAET) de la Vallée de l'Ariège. Une part importante de bâtiments énergivores, dans la bastide de Mazères ainsi que dans le parc de logements communaux, nécessiterait des travaux de rénovation énergétique.

MAZÈRES

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Mazères | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 3 875 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,16 | 2,13 |
| Personnes seules | 36 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 25 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 25 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 460 € / UC | 19 860 € / UC |

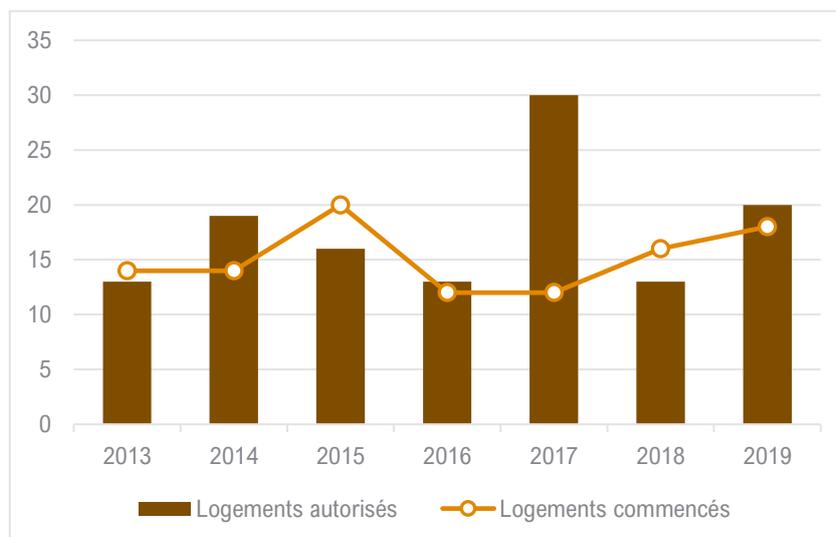


Logement

| | Mazères | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 1 728 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 59 % | 58 % |
| % locataires privé | 30 % | 32 % |
| % locataires HLM | 5 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 117 | 719 |
| % de résidences secondaires | 6 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 189 | 2 221 |
| % de logements vacants | 9 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 28 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 18 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 15 | 107 |

Mazères, Pôle d'équilibre

Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU arrêté par délibération du 25 février 2022 |
| Perspectives | - |

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Pôle d'équilibre |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 20 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Convention Intercommunale d'Attribution (2020)
- Permis de Louer (février 2020)
- Dispositifs d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)
- Opération façades (permanent)
- Contrat Bourg-Centre (septembre 2019)
- Dispositif Petites villes de demain (Avril 2021)
- Opération de Renouveau du Territoire multisites (décembre 2020)
- Etude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT-OPAH-RU multisites (2022)
- Convention EPF09 en cours de signature (mars 2022)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU de Mazères a été arrêté en février 2022. Il identifie 9 OAP en zones AU et 1 OAP en zone UBa. Sur la temporalité du PLH, seules les OAP en zones AU2 dites « hors phasage » et en zones AU2.1 dites « phase 1 » pourront immédiatement être ouverte à l'urbanisation, dès l'approbation du PLU. Les phases suivantes correspondent à du potentiel à plus long terme.

Au total, les 5 OAP en zones AU2 et AU2.1 prévoient la production d'environ 75 logements, dont 17 logements sociaux à minima. Une opération d'environ 10 logements sociaux, permettant la remise sur le marché de logements vacants, est également en projet en cœur de bastide. L'ancien presbytère communal, transformé en logements communaux dans les années 90 et actuellement vacant, accueillera un projet d'environ 10 logements conventionnés avec une intervention renforcée en termes de travaux d'efficacité énergétique. La commune réfléchit également à la remobilisation d'une ancienne maison de retraite. Ce foncier en centre ancien pourrait être adapté à la réalisation de logements pour seniors.

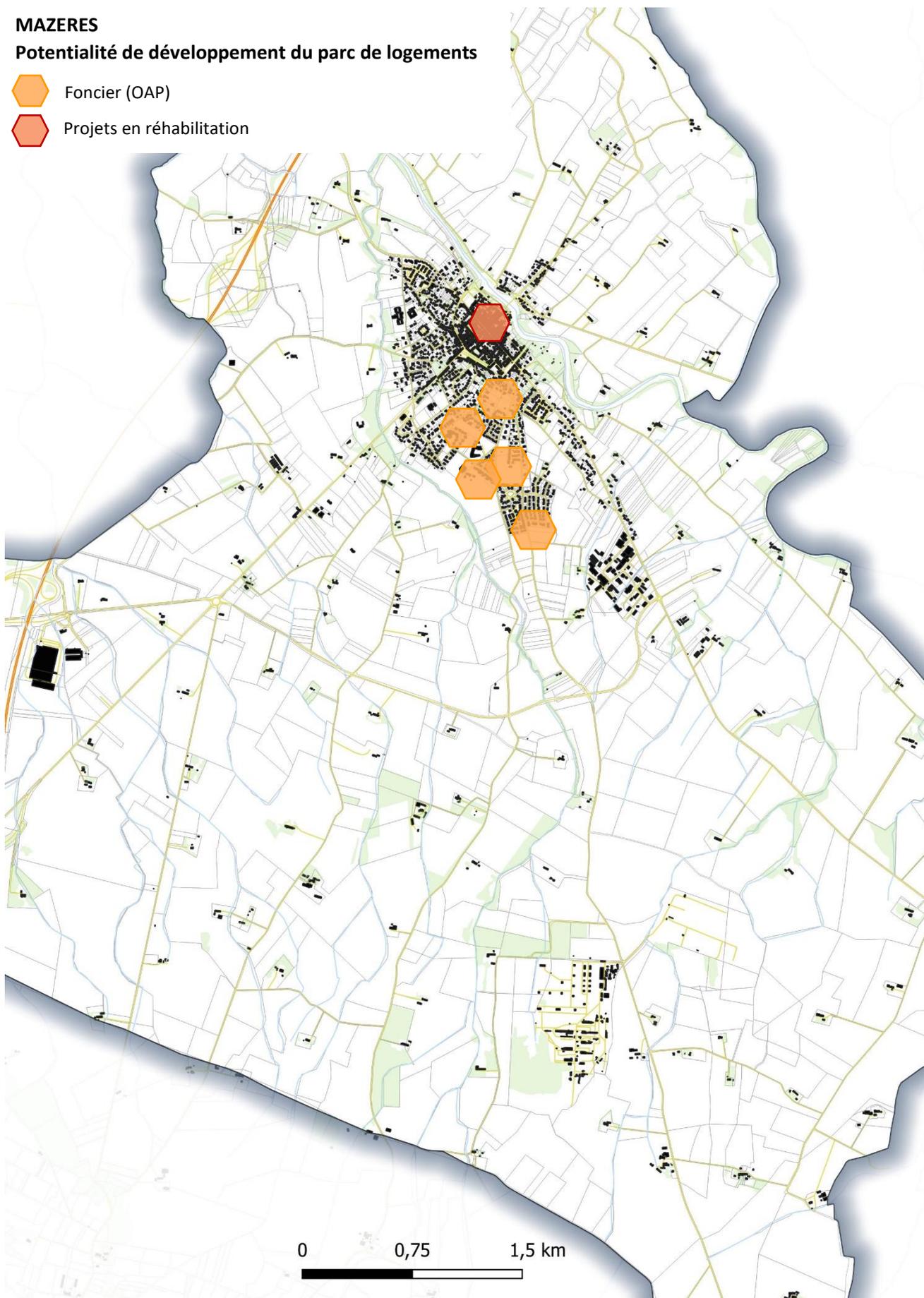
Un potentiel est identifié dans les dents creuses des tissus urbains existants, en prenant en compte les possibilités de divisions de parcelles détenues par des particuliers. Les logements vacants remis sur le marché grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat et les logements en procédures de résorption de l'habitat insalubre, ciblés lors de l'étude RHI - THIRORI engagée en 2022, participeront à la production de logements du secteur à horizon 2028.

L'ensemble de ces opérations devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.

MAZERES

Potentialité de développement du parc de logements

-  Foncier (OAP)
-  Projets en réhabilitation



SAVERDUN

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Saverdun | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 4 841 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,1 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,16 | 2,13 |
| Personnes seules | 37 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 27 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 25 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 10 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 530 € / UC | 19 860 € / UC |

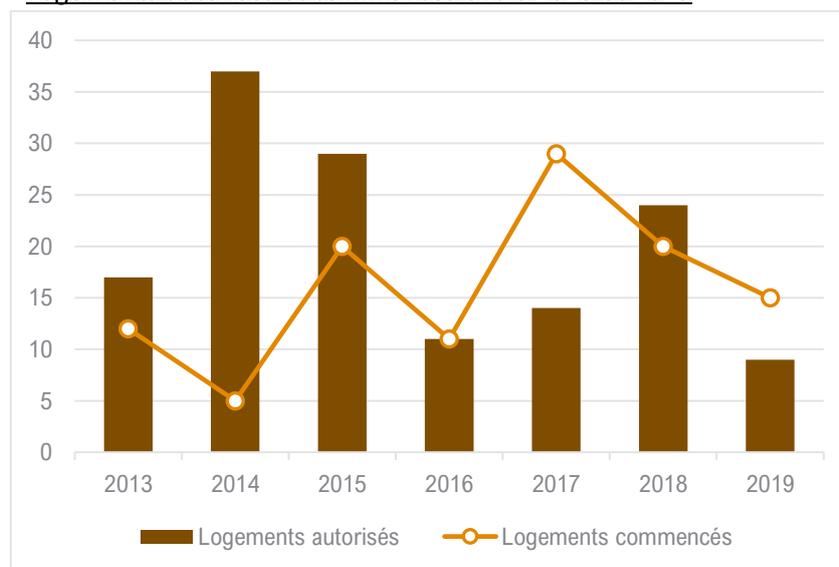


Logement

| | Saverdun | CCPAP |
|---|----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 2 154 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 60 % | 58 % |
| % locataires privé | 30 % | 32 % |
| % locataires HLM | 7 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 56 | 719 |
| % de résidences secondaires | 2 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 216 | 2 221 |
| % de logements vacants | 9 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 26 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 20 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 16 | 107 |

Saverdun, Pôle d'équilibre

Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé en octobre 2013 |
| Perspectives | Document d'urbanisme en cours de révision |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Pôle d'équilibre |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 20 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Convention Intercommunale d'Attribution (2020)
- Permis de Louer (février 2020), extension du périmètre en cours
- Dispositifs d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG) et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)
- Opération façades (permanent)
- Contrat Bourg-Centre (septembre 2019)
- Dispositif Petites villes de demain (Avril 2021)
- Opération de Renouveau du Territoire multisites (décembre 2020)
- Convention avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (Octobre 2020)
- Etude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT-OPAH-RU multisites (2022)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Traversée par la rivière Ariège, Saverdun est concernée par un risque d'inondation (zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Le PLU, approuvé en octobre 2013, est en cours de révision. Il identifie 13 secteurs d'OAP dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue au-delà de 2028.

Sur la temporalité du PLH, du fait de l'absence de phasage et de maîtrise totale du foncier par la commune, 3 OAP sont susceptibles d'accueillir une centaine de logements au total (soit en moyenne 15 à 20 logements par an, dans la continuité de la tendance observée entre 2013 et 2019). 3 permis d'aménager vont aussi permettre la création de 35 logements. Afin de se conformer aux prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège et aux engagements pris dans le cadre du conventionnement avec l'EPF Occitanie (part minimale de 20% et 25% logements à loyer modéré dans l'offre nouvelle), une vingtaine de logements locatifs à loyer modéré seront produits à minima dans le cadre de ces opérations.

En cœur de bourg, 2 projets en réhabilitation permettront la création d'environ 5 logements. Un projet mixte habitat / tiers-lieu sur une friche, dont la temporalité est à ce jour inconnue, pourrait accueillir environ 8 logements. Un second projet sur une friche détenue par la commune, à proximité du centre-bourg, comportera la réalisation de quelques logements après définition du programme de l'opération.

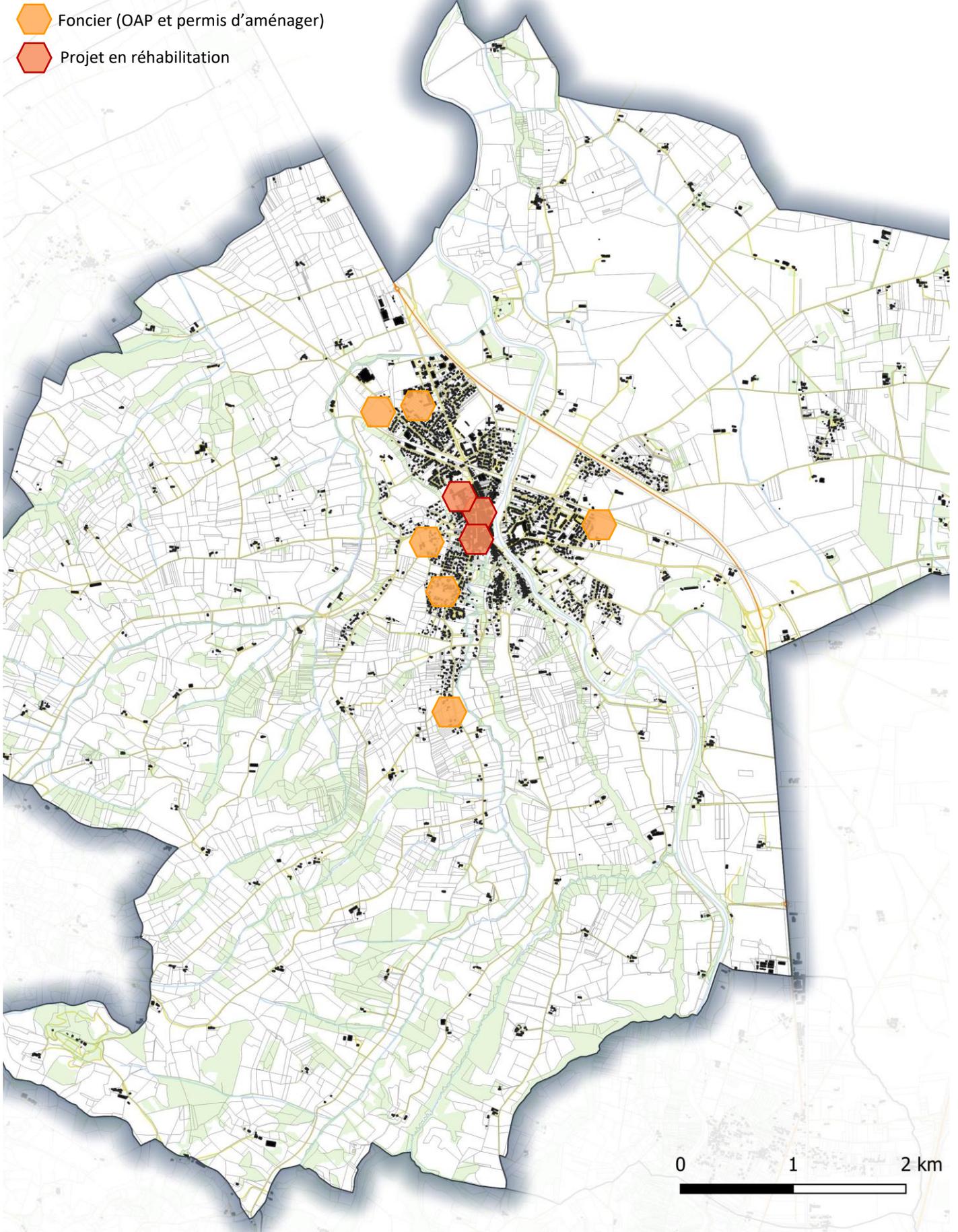
Au regard du recensement engagé par la commune auprès d'une vingtaine de particuliers, des projets de logements issus de divisions parcellaires (« BIMBY ») pourraient être produits sur la période 2023 - 2028. Les logements vacants remis sur le marché grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat et les logements en procédures de résorption de l'habitat insalubre, ciblés lors de l'étude RHI - THIRORI engagée en 2022, participeront à la production de logements du secteur.

L'ensemble de ces opérations devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.

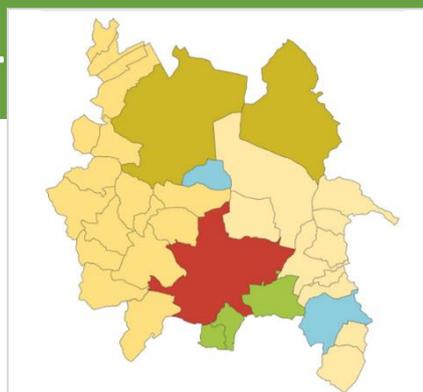
SAVERDUN

Potentialité de développement du parc de logements

-  Foncier (OAP et permis d'aménager)
-  Projet en réhabilitation



SECTEUR STRATEGIQUE CENTRAL



Communes du secteur :

- Bénagues
- La-Tour-du-Crieu
- Saint-Jean-du-Falga

Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Communes du secteur stratégique central | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|---|--|
| Objectif de production de logements | 186 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 13 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 36 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | 33 logements à locatifs à loyer modéré ² à minima (prescriptions du SCoT) | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | 15 % | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



Population

| | Secteur stratégique central | CCPAP |
|---|--------------------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 6 579 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,28 | 2,13 |
| Personnes seules | 19 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 31 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 27 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 12 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 560 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Secteur stratégique central | CCPAP |
|--|--------------------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 2 811 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 72 % | 58 % |
| % locataires privé | 27 % | 32 % |
| % locataires HLM | 3 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 38 | 719 |
| % de résidences secondaires | 1 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 139 | 2 221 |
| % de logements vacants | 5 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 6 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 14 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 9 | 107 |

Enjeux de développement

→ Un positionnement stratégique favorable à l'accueil de nouveaux habitants

Situées au sud de la CCPAP, dans la partie amont de la basse plaine, les trois communes du secteur stratégique central sont limitrophes de Pamiers. Leur positionnement leur permet d'accéder à une gamme étendue de commerces, services et équipements. Elles disposent également d'une bonne accessibilité, via notamment la RN20 qui traverse Saint-Jean-du-Falga, mais qui génère cependant un trafic important source de nuisances pour les habitants (pollution sonore et atmosphérique).

Le secteur demeure attractif et enregistre un gain de population sur la période récente (+1% par an en moyenne). Il s'agit majoritairement de familles avec enfants (39%). Le revenu annuel médian par unité de consommation avoisine les 21 600 € et est le plus élevé des 6 secteurs de l'intercommunalité.

→ Produire des logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles des ménages

Les communes du secteur stratégique central enregistrent un taux de vacance peu élevé (5%), qui correspond essentiellement à de la vacance frictionnelle. Afin de participer à l'effort collectif de remobilisation du parc vacant de la CCPAP, le secteur stratégique central participera à la remobilisation d'une trentaine de logement vacants sur la durée du PLH.

Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles (91%), occupées par des propriétaires (72%). Pour autant, des besoins multiples ont été recensés : logements locatifs (y compris à loyer maîtrisé), sédentarisation de familles de gens du voyage, logements adaptés aux besoins des personnes âgées vieillissantes. Pour accompagner le renouvellement de sa population, ainsi que son vieillissement, le secteur stratégique central est fortement concerné par l'enjeu de diversification de son offre de logements.

→ Préserver le cadre de vie du secteur par la production d'une offre de logements cohérente et durable

Le développement récent de l'habitat s'est fait principalement autour de la réalisation de lotissements. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) limite la constructibilité sur la moitié Ouest de la commune de Bénagues, ainsi que sur la frange Ouest de Saint-Jean-du-Falga.

On constate un niveau de production hétérogène entre les trois communes de ce secteur. La-Tour-du-Crieu se distingue par un nombre de logements autorisés particulièrement conséquent en 2019. Bien que ces trois communes disposent d'une importance stratégique, en termes d'accueil de population, d'emploi, d'équipements et de services, un tel niveau de production entre en contradiction avec la cohérence de développement recherchée par le SCoT et participe notamment à l'affaiblissement de la fonction résidentielle de la ville centre, Pamiers.

Un des enjeux du secteur est de produire un habitat durable, c'est-à-dire peu énergivore, économe en foncier et caractérisé par un faible impact écologique. Cela suppose également un habitat de qualité sur le plan architectural, de l'insertion paysagère, de l'accès aux services et aux réseaux.

BÉNAGUES

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

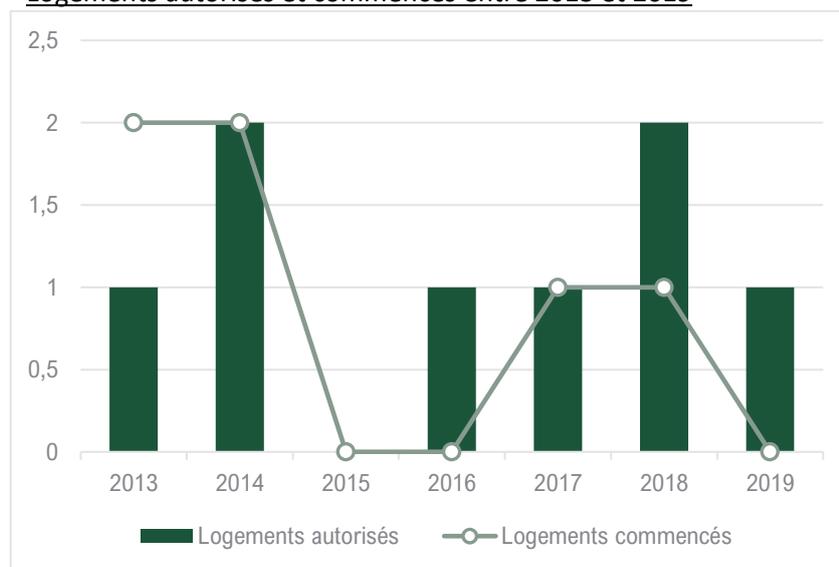
| | Bénagues | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 523 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,9 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,48 | 2,13 |
| Personnes seules | 8 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 37 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 37 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 0 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 22 660 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Bénagues | CCPAP |
|---|----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 193 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 78 % | 58 % |
| % locataires privé | 90 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 3 | 719 |
| % de résidences secondaires | 2 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 15 | 2 221 |
| % de logements vacants | 7 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 8 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Bénagues, Secteur stratégique central
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé en juillet 2010 et modifié en avril 2019 |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Secteur stratégique central |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 20 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 15 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

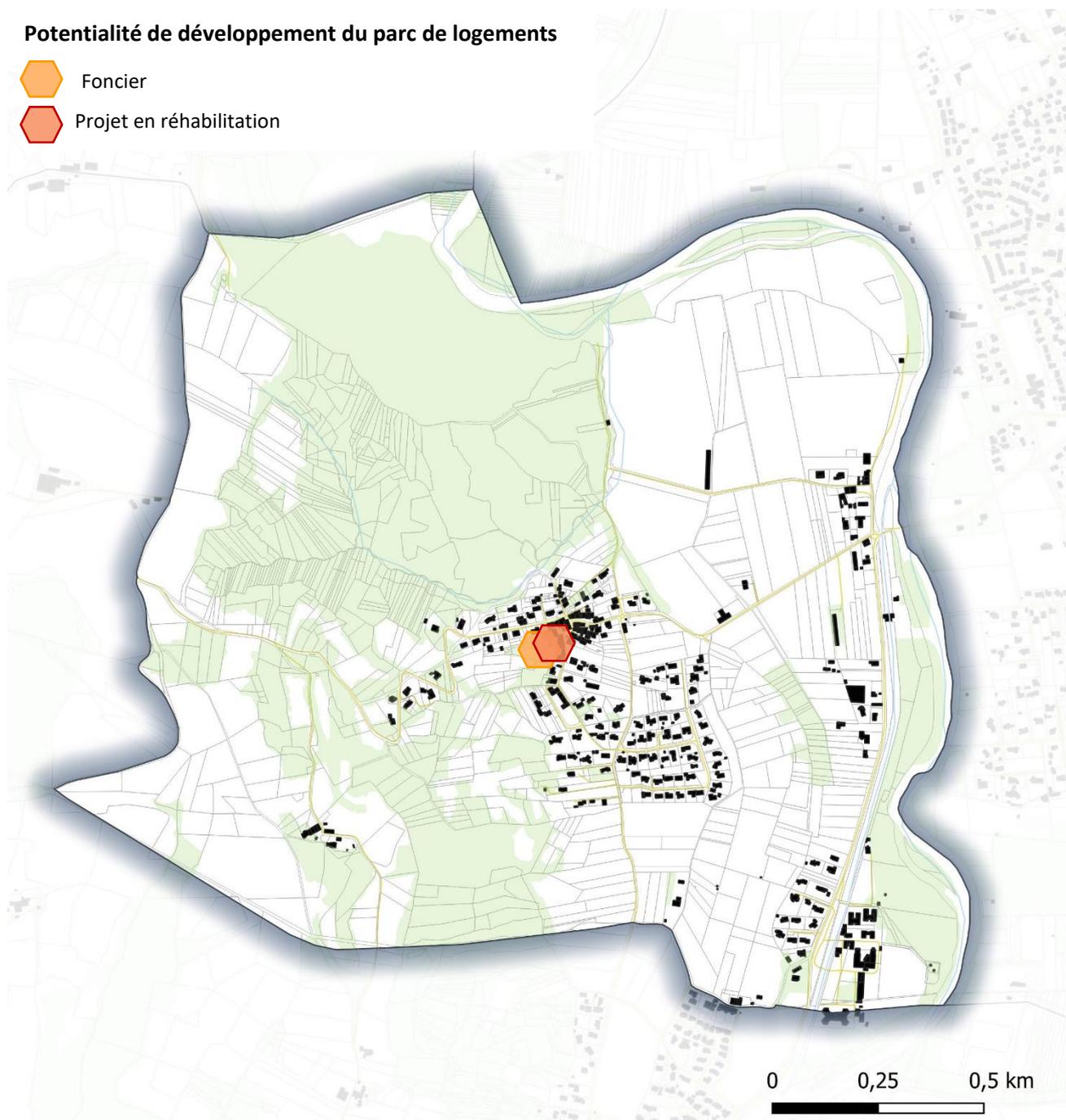
Le PLU de Bénagues, modifié en 2019, est dans l'attente de la révision du SCoT pour une mise en compatibilité. Le développement de la commune est contraint par un risque d'inondation.

A l'horizon 2028, deux projets de logements locatifs sociaux, portés par un bailleur social public, sont susceptibles de voir le jour. Un premier projet prévoit la transformation d'un gîte en 2 logements et un second envisage la construction de logements dont le nombre n'est pas défini. Des fonciers, dents creuses ou divisions parcellaires, pourront également permettre la production de 1 à 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.

Les opérations à venir devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.

Potentialité de développement du parc de logements

-  Foncier
-  Projet en réhabilitation



LA-TOUR-DU-CRIEU

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

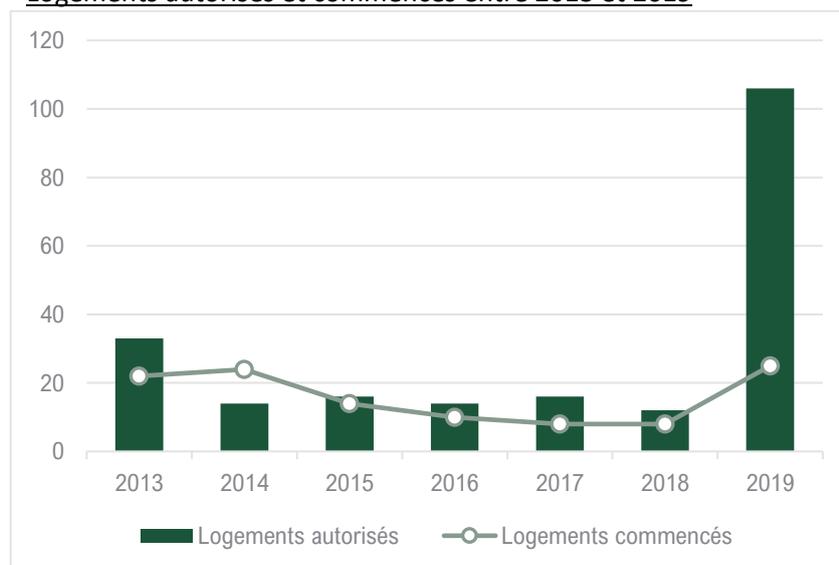
| | La-Tour-du-Crieu | CCPAP |
|--|------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 3 193 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,5 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,40 | 2,13 |
| Personnes seules | 26 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 29 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 32 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 640 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | La-Tour-du-Crieu | CCPAP |
|---|------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 1 332 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 73 % | 58 % |
| % locataires privé | 23 % | 32 % |
| % locataires HLM | 3 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 1 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 11 | 719 |
| % de résidences secondaires | 0,8 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 65 | 2 221 |
| % de logements vacants | 5 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | - 7 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 30 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 16 | 107 |

La-Tour-du-Crieu, Secteur stratégique central
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **PLU approuvé en décembre 2021**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine | Secteur stratégique central |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 20 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Convention Intercommunale d'Attribution (2020)
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Contrat Bourg-Centre (septembre 2019)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU de La-Tour-du-Crieu a été approuvé en décembre 2021. Seules les OAP en zones AU1 et AU2, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, sont susceptibles de voir le jour sur la durée du PLH. Les OAP en zones AU3, AU0, AUXa0 et AUXb0 ont des échéances au-delà de 2028.

Deux secteurs d'OAP, au nord et au sud de la commune, prévoient la réalisation d'une soixantaine de logements, dont 16 logements sociaux à minima. Du fait de sa proximité avec l'offre en commerces et équipements, le foncier situé dans la continuité du centre du village est privilégié pour la production de logements à loyer modéré.

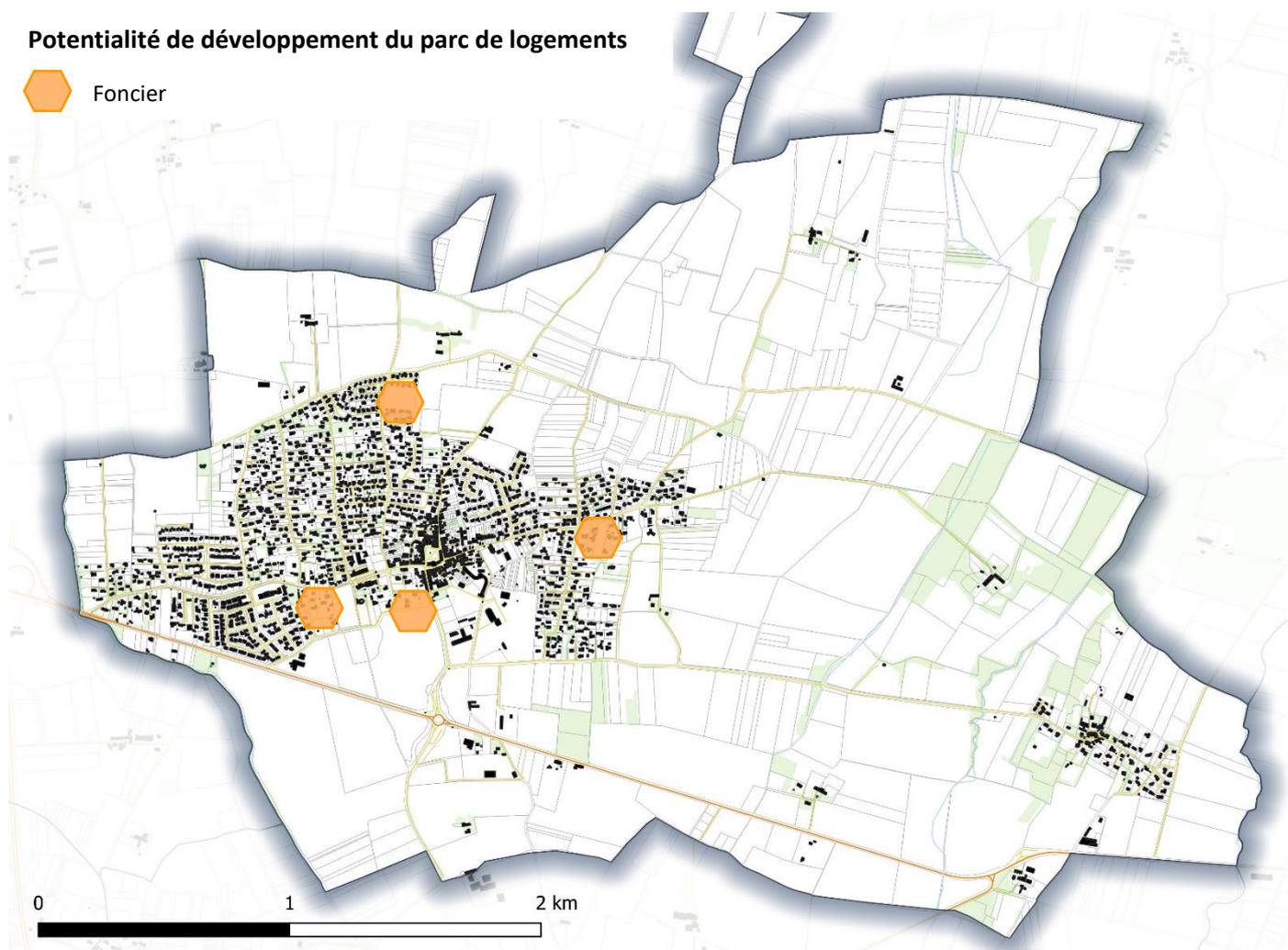
Deux permis d'aménager flèchent également la réalisation de 8 logements sur chacun de ces projets.

Quelques parcelles déjà bâties, détenues par des particuliers, pourraient également faire l'objet de divisions parcellaires et accueillir des logements sur la temporalité du PLH.

Les opérations devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement. Aussi, la commune devra veiller à ce que ces projets demeurent non concurrentiels et complémentaires dans leurs programmes et temporalités de livraison.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier



SAINT-JEAN-DU-FALGA

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

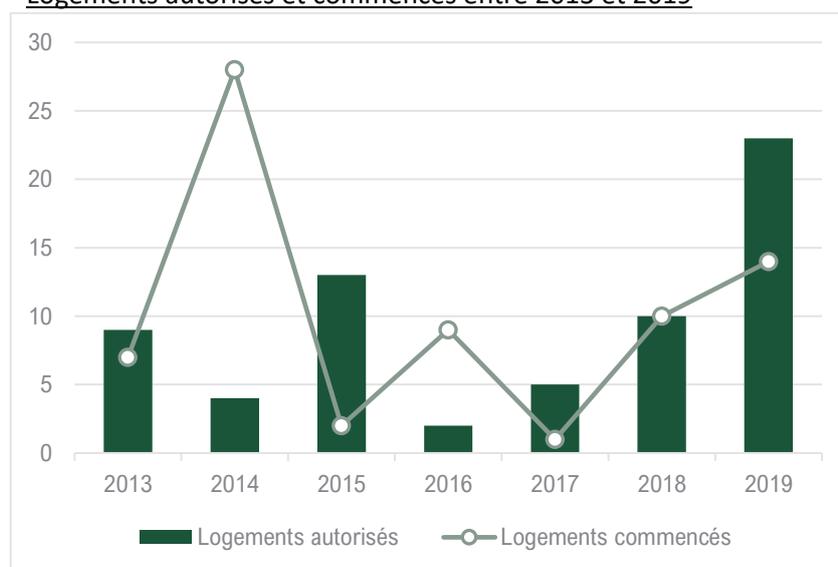
| | Saint-Jean-du-Falga | CCPAP |
|--|---------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 2 863 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,3 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,12 | 2,13 |
| Personnes seules | 35 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 31 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 20 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 12 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 030 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Jean-du-Falga | CCPAP |
|---|---------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 1 286 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 70 % | 58 % |
| % locataires privé | 25 % | 32 % |
| % locataires HLM | 4 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 22 | 719 |
| % de résidences secondaires | 2 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 58 | 2 221 |
| % de logements vacants | 4 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 9 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 9 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 10 | 107 |

Saint-Jean-du-Falga, Secteur stratégique central
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **PLU approuvé en septembre 2021**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine | Secteur stratégique central |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 20 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 % |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Convention Intercommunale d'Attribution (2020)
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Contrat Bourg-Centre (septembre 2019)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU de Saint-Jean-du-Falga, approuvé fin 2021, identifie 5 secteurs d'OAP. Il n'y a pas de maîtrise foncière communale sur ces secteurs constructibles appartenant à des propriétaires privés.

La commune estime que 4 OAP pourront accueillir environ un tiers de leur capacité sur la temporalité du PLH, soit environ 25 logements au total. Une 5^{ème} OAP a été identifiée comme pouvant accueillir deux tiers de sa capacité d'ici à 2028, soit environ 43 logements. Afin de se conformer aux prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège, l'ensemble de ces opérations devront prévoir part minimale de 20% de logements à loyer modéré dans l'offre nouvelle.

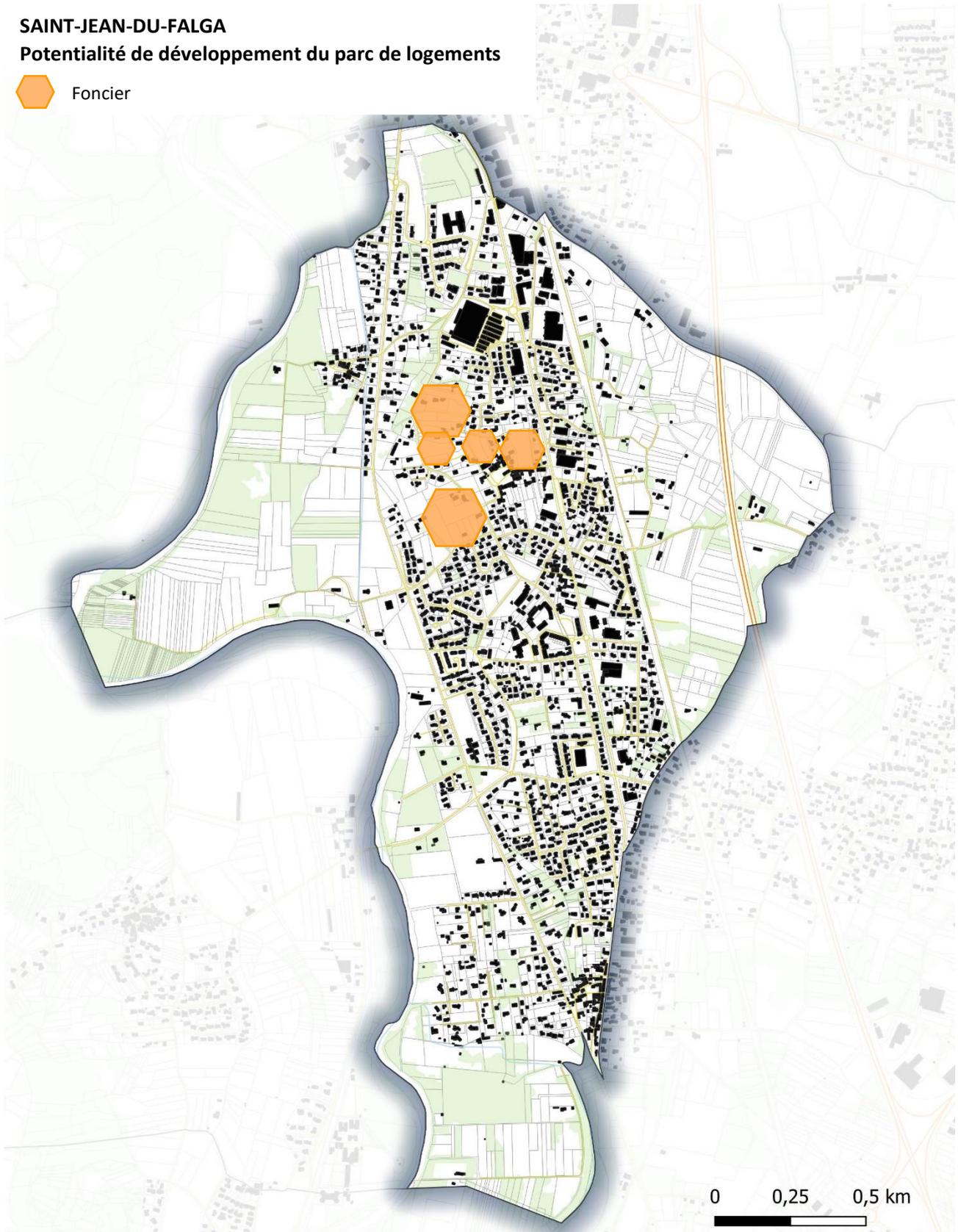
Au regard des possibilités de divisions de parcelles détenues par des particuliers et des dents creuses des tissus urbains existants, un potentiel d'environ 5 logements en diffus est également identifié.

Les opérations devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement. Aussi, la commune devra veiller à ce que ces projets demeurent non concurrentiels et complémentaires dans leurs programmes et temporalités de livraison.

SAINT-JEAN-DU-FALGA

Potentialité de développement du parc de logements

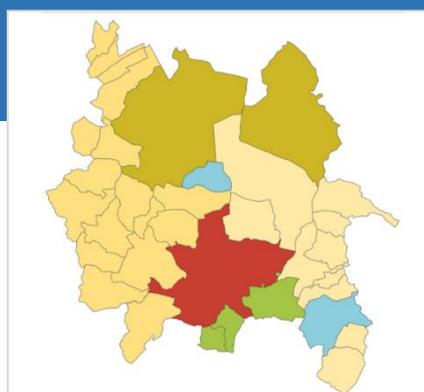
 Foncier



POLES RELAIS

Communes du secteur :

- Les Pujols
- Le Vernet



Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Communes pôles relais | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|---|--|
| Objectif de production de logements | 60 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 4 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 7 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | 9 logements à locatifs à loyer modéré ² à minima (prescriptions du SCoT) | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | 4 % | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



Population

| | Pôles relais | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 1 528 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 2 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,44 | 2,13 |
| Personnes seules | 9 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 28 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 37 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 7 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 195 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Pôles relais | CCPAP |
|---|--------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 607 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 79 % | 58 % |
| % locataires privé | 18 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 23 | 719 |
| % de résidences secondaires | 3 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 46 | 2 221 |
| % de logements vacants | 7 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 5 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 4 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 3 | 107 |

Enjeux de développement

→ Conforter un rôle d'accueil des ménages en lien avec le niveau de service de proximité des communes

Les communes des pôles relais enregistrent la plus forte croissance démographique de la CCPAP sur la période récente 2013-2018 (+2 %), pour autant Les Pujols et Le Vernet sont respectivement la 6^{ème} et la 9^{ème} commune les plus peuplées de l'intercommunalité. Elles accueillent davantage de couples avec enfants que dans le reste de la CCPAP. Les familles monoparentales y sont toutefois moins nombreuses.

Les Pujols et Le Vernet ont la capacité d'assurer un niveau de service de proximité. Situées à proximité des axes structurants du territoire, elles bénéficient d'une bonne accessibilité routière, ainsi que ferroviaire pour Le Vernet qui dispose d'une halte. La desserte en transports en commun, vers Pamiers notamment, devra être renforcée compte tenu du vieillissement d'une frange de la population.

→ Engager une diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins

Ce secteur accueille majoritairement des propriétaires occupants de maisons individuelles. La demande exprimée porte essentiellement sur des terrains à bâtir. Des besoins en logements locatifs ont également été recensés sur la commune des Pujols. En complément de l'offre locative privée, les pôles relais comptent 5 logements privés conventionnés, ainsi que 2 logements communaux conventionnés aux Pujols.

Une part de l'offre de logements à produire sur la durée du PLH doit aussi être orientée vers l'offre locative, notamment pour répondre aux besoins des couples, avec et sans enfants, ce qui permettra de renouveler la population. Bien que les objectifs de production de logements sociaux soient relativement modérés (9 logements à minima sur 6 ans), ces derniers participeront à la diversification de l'offre.

→ Favoriser une production de logements en cœurs de bourgs

La croissance démographique soutenue de la période récente pose la question du développement de ces communes. Le nombre de résidences principales a plus fortement augmenté aux Pujols, avec en moyenne 5 logements autorisés chaque année. Cette production a davantage été marquée dans des hameaux peu structurés, en contradiction avec l'esprit du SCoT de la Vallée de l'Ariège.

La part de logements vacants est inférieure au taux observé à l'échelle de la CCPAP. Le Vernet enregistre même une diminution de son parc vacant sur la période 2013-2018.

Pour les six ans à venir, les communes souhaitent poursuivre un développement raisonné, dans le respect du tissu local. Pour Le Vernet, le développement est contraint par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui limite la constructibilité sur la partie Est de la commune.

LES PUJOLS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Les Pujols | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 816 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,46 | 2,13 |
| Personnes seules | 11 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 26 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 37 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 9 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 22 050 € / UC | 19 860 € / UC |

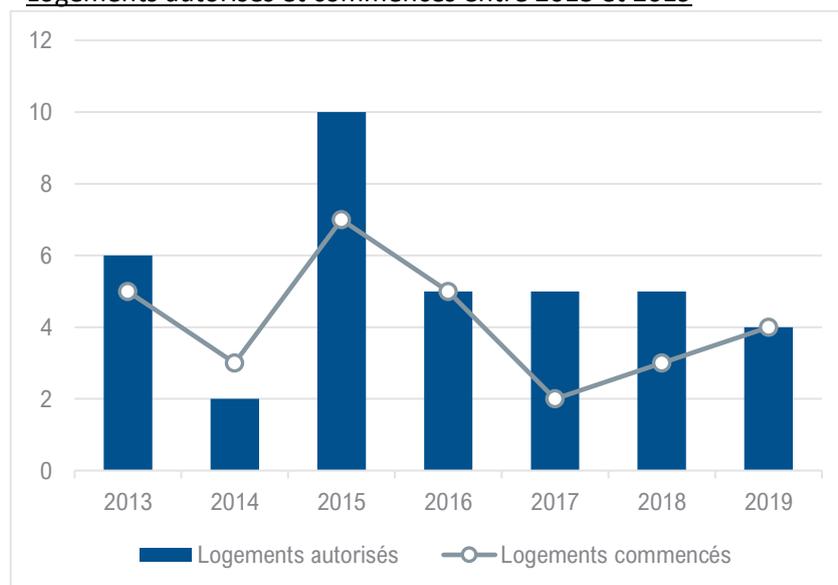


Logement

| | Les Pujols | CCPAP |
|---|------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 332 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 77 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 11 | 719 |
| % de résidences secondaires | 3 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 26 | 2 221 |
| % de logements vacants | 8 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 12 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 4 | 107 |

Les Pujols, Pôle relais

Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur

PLU approuvé en novembre 2013

Perspectives

Document non compatible avec le SCoT

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine

Pôle relais

Densité minimale de l'habitat prescrite

20 logements minimum par hectare

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle

15 %

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

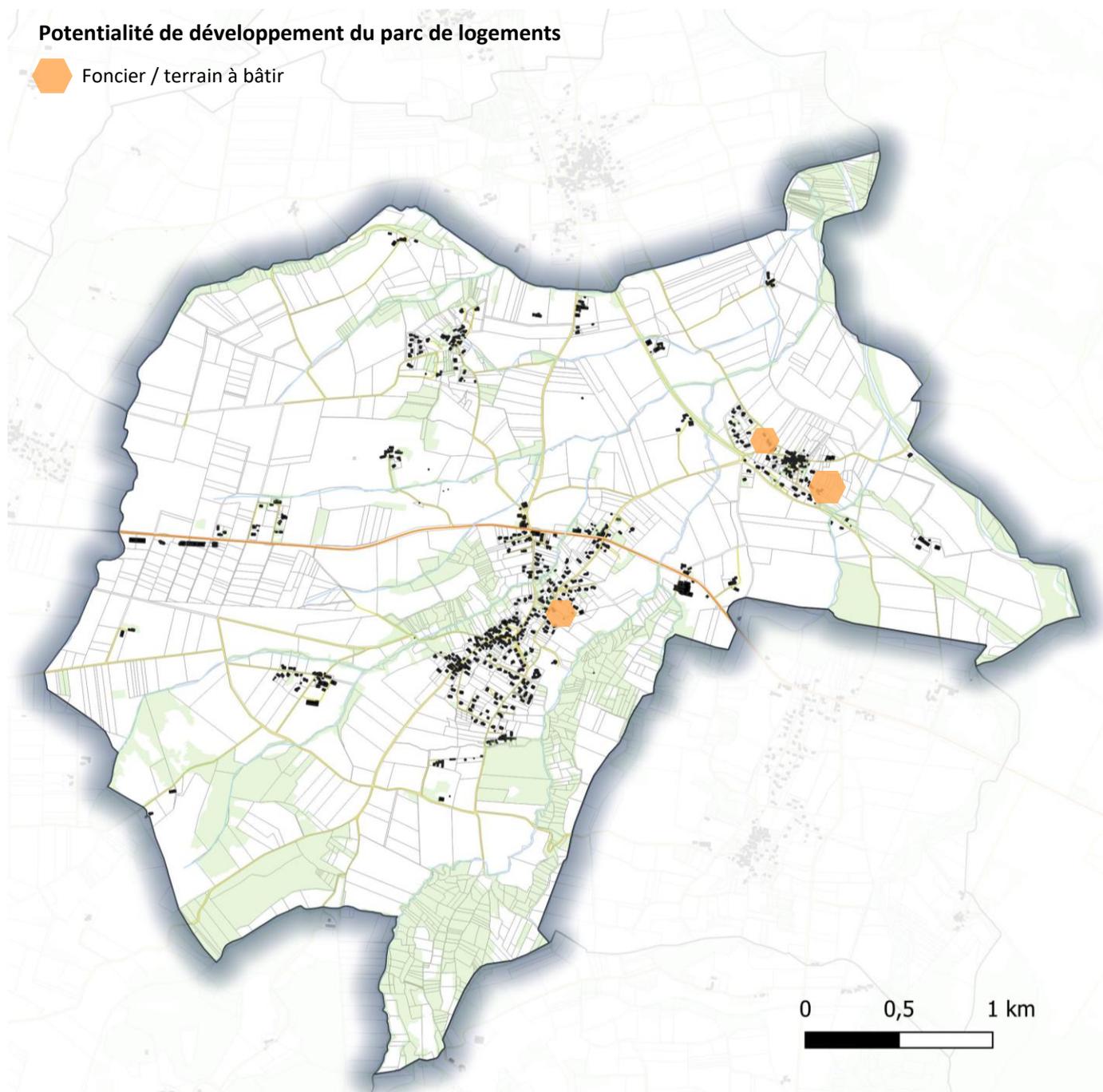
- Dispositifs d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU en vigueur aux Pujols n'est pas compatible avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

Plusieurs terrains à bâtir ont vocation à accueillir des projets d'habitat. Sur ces fonciers, 7 à 10 logements sont susceptibles de voir le jour sur la durée du PLH. 3 à 4 projets de divisions de parcelles déjà bâties (« BIMBY ») ont également été identifiés. Toutefois la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains et ne maîtrise pas la temporalité de ces projets.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



LE VERNET

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Le Vernet | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 712 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,8 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,55 | 2,13 |
| Personnes seules | 7 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 31 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 37 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 6 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 580 € / UC | 19 860 € / UC |

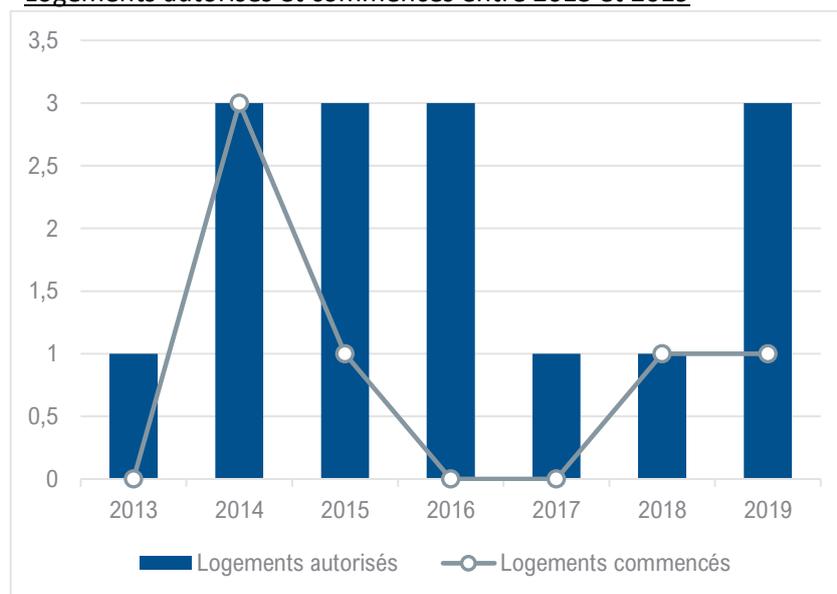


Logement

| | Le Vernet | CCPAP |
|---|-----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 275 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 82 % | 58 % |
| % locataires privé | 16 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 12 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 16 | 2 221 |
| % de logements vacants | 5 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | - 27 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 2 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 2 | 107 |

Le Vernet, Pôle relais

Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur [PLU approuvé en septembre 2021](#)

Perspectives -

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine [Pôle relais](#)

Densité minimale de l'habitat prescrite [20 logements minimum par hectare](#)

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle [15 %](#)

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

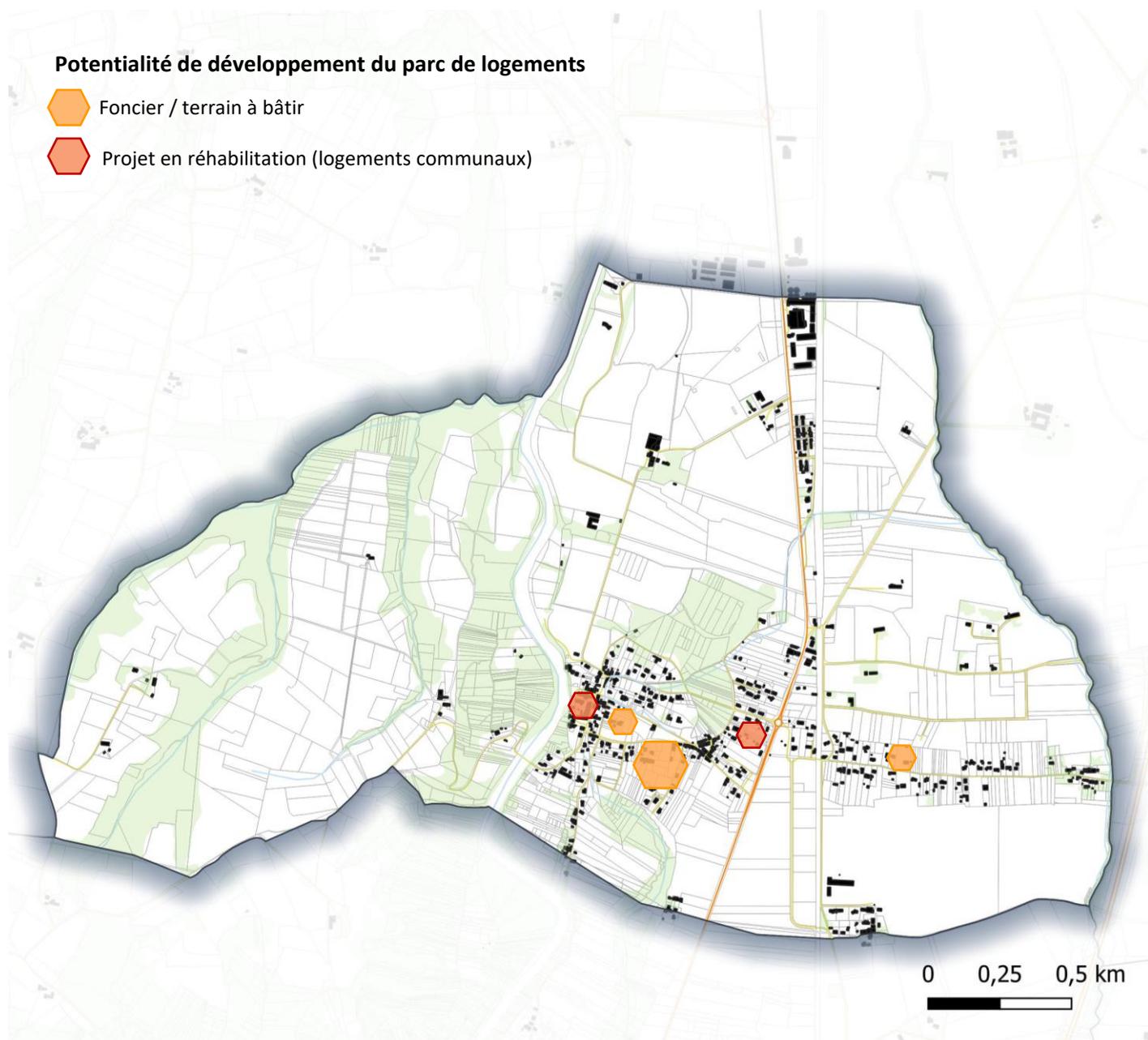
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

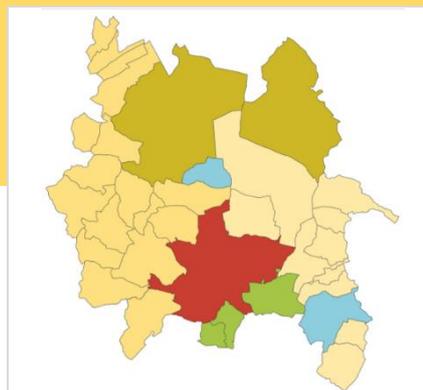
La commune du Vernet d'Ariège a approuvé un PLU fin 2021. Son développement est notamment contraint par un risque d'inondation.

Une OAP en zone AU, sur terrain privé, prévoit d'accueillir des projets d'habitat à l'horizon 2028. Cette zone, enclavée dans la partie actuellement urbanisée entre les deux principaux secteurs bâtis de la commune (le village et le hameau de Naudounet), permet la réalisation d'une quinzaine de logements. Dans une volonté de diversification, un emplacement est réservé pour la production d'environ 5 logements sociaux. Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

La commune a également pour projet de réaliser 4 à 5 logements communaux.



MAILLAGE VILLAGEOIS DE PLAINE EST



Communes du secteur :

- Arvigna
- Gaudiès
- La Bastide-de-Lordat
- Le Carlaret
- Les Issards
- Ludiès
- Montaut
- Saint-Amadou
- Trémoulet
- Villeneuve-du-Paréage

Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Communes du Maillage villageois de plaine Est | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|--|--|
| Objectif de production de logements | 186 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 13 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 6 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | Le SCoT ne définit pas d'objectif minimum, 15 à 20 logements à loyer modéré pourront être produits au titre de la diversification de l'offre | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | - | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



Population

| | Maillage villageois de plaine Est | CCPAP |
|---|--------------------------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 3 202 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,28 | 2,13 |
| Personnes seules | 14 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 29 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 30 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 789 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Maillage villageois de plaine Est | CCPAP |
|--|--------------------------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 1 321 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 77 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 90 | 719 |
| % de résidences secondaires | 6 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 162 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 34 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1,3 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Enjeux de développement

→ Maintenir une attractivité démographique raisonnée

Le maillage villageois Est se compose de 10 communes. Les communes les plus rurales comptent entre 90 et 300 habitants et se situent le long de la vallée de l'Hers, tandis-que les communes les plus peuplées, Montaut et Villeneuve-du-Paréage qui accueillent respectivement 700 et 770 habitants, se rapprochent de l'axe central du territoire matérialisé par l'autoroute A66.

Durant la période récente, le secteur enregistre une légère augmentation de sa population (+0,4%). Cette dynamique est principalement portée par les ménages familiaux. Les familles monoparentales et les couples avec enfants y sont particulièrement présents, ce qui permet de conforter les écoles communales ainsi que le regroupement éducatif (Syndicat Intercommunal à Vocation Educative de la Vallée de l'Hers).

En matière de déplacements, l'absence de transports en communs, en direction de la ville centre notamment, engendre une dépendance à la voiture pour les habitants. Le passage d'une épicerie itinérante permet, en partie, de compenser la faible offre (voire l'absence pour certaines communes) de services et commerces de proximité.

→ Limiter le développement de la vacance et renforcer les actions en faveur de l'amélioration des logements

Si les indicateurs socio-démographiques sont plutôt favorables (maintien de la population existante, accueil de familles avec enfants, ménages avec un niveau de revenu supérieur à la médiane intercommunale), un des enjeux de ce PLH porte sur la remobilisation du parc vacant et l'amélioration du parc privé via des travaux de rénovation énergétique et/ou d'adaptation des logements. Bien que le taux de vacance soit inférieur d'un point à celui de la CCPAP, près de 160 logements sont actuellement vacants et leur nombre a augmenté (+34%) sur la période récente 2013-2018.

Du fait du vieillissement des populations, et de l'allongement de la durée de vie des aînés, des besoins en adaptation des logements en vue du maintien à domicile ont été recensés par des communes. Par ailleurs, 40% du parc de résidences principales du secteur, construit avant les années 70, serait susceptible de nécessiter des travaux d'amélioration énergétique du bâti.

→ Poursuivre une diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

Les habitants des communes du maillage villageois de plaine Est sont majoritairement propriétaires de leurs logements. L'essentiel de la demande porte sur de la maison individuelle ou du terrain à bâtir. Les potentiels sont toutefois limités pour la moitié des communes du secteur qui ne disposent pas de Plan Local de l'Urbanisme. Aussi, le niveau de production de logements est conforme aux niveaux de production généralement enregistrés en milieux ruraux (1 logement commencé en moyenne par an sur la période 2013-2019).

Dans une moindre mesure, des besoins en produits locatifs ont également été recensés par les communes. Au titre de la diversification de l'offre, une quinzaine de logements communaux conventionnés, ainsi qu'une dizaine de logements privés conventionnés par l'Anah sont présents sur le secteur.

ARVIGNA

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

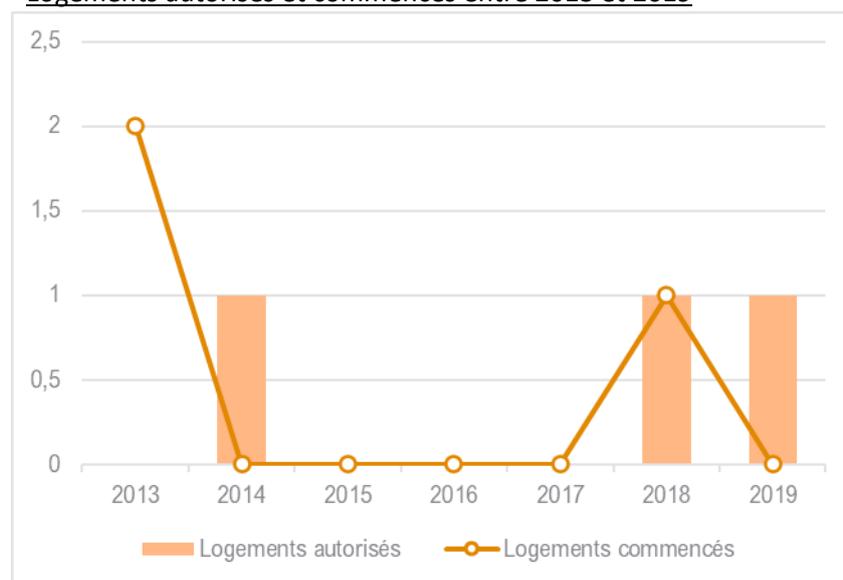
| | Arvigna | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 219 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 2,0 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,36 | 2,13 |
| Personnes seules | 11 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 32 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 26 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 15 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 360 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Arvigna | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 93 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 78 % | 58 % |
| % locataires privé | 19 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 15 | 719 |
| % de résidences secondaires | 13 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 6 | 2 221 |
| % de logements vacants | 5 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | -14 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 107 |

Arvigna, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | Carte communale approuvée en janvier 2011 |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

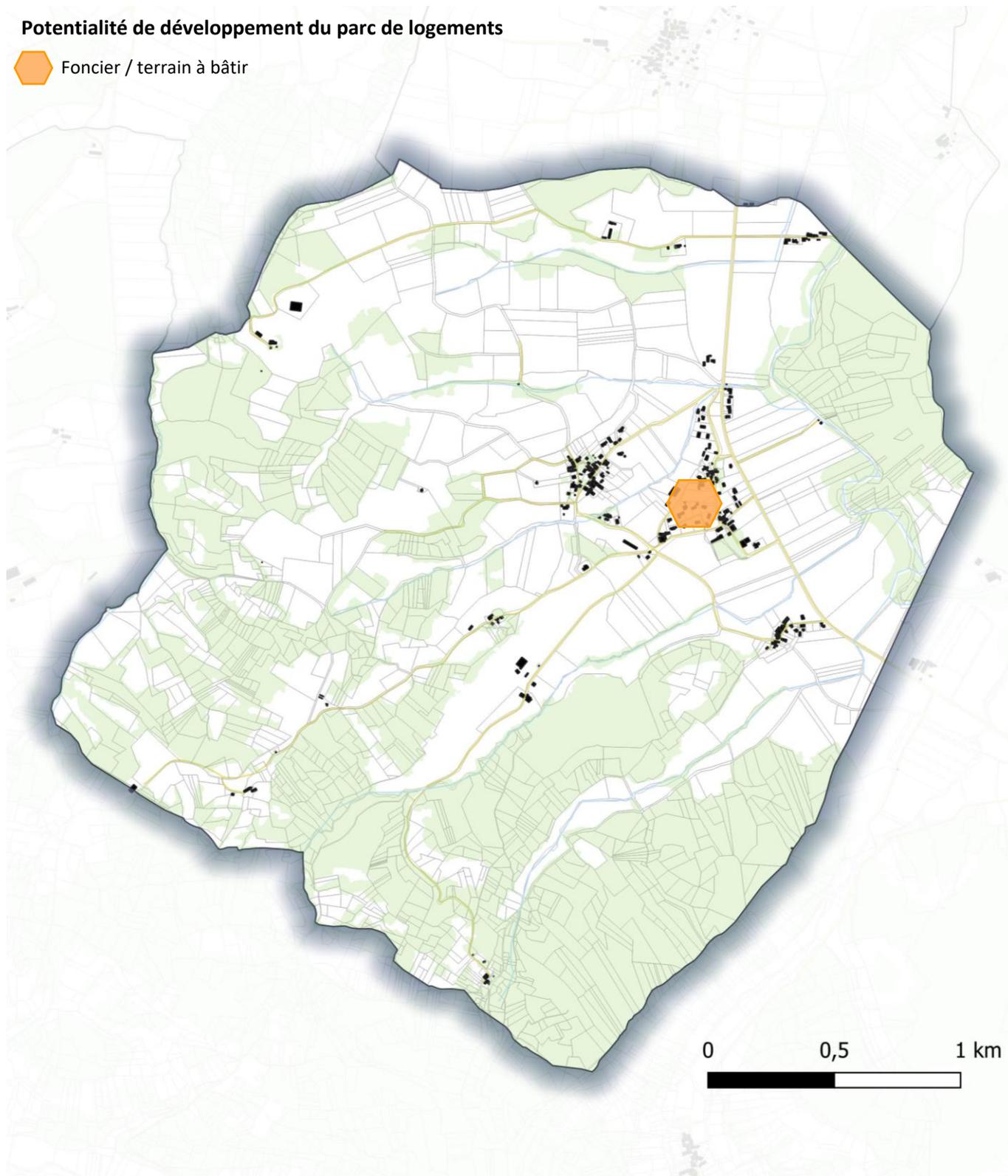
Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Sur la temporalité du PLH, deux projets comportant d'initiative privée ont été identifiés. Ces projets prévoient chacun la création de 4 logements individuels en cœur de village.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier / terrain à bâtir



GAUDIÈS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

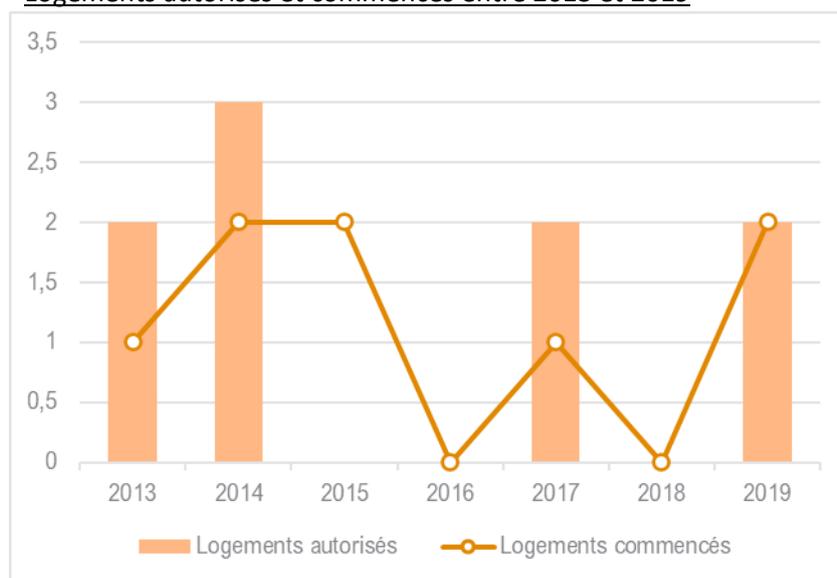
| | Gaudiès | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 246 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 3,6 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,39 | 2,13 |
| Personnes seules | 20 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 30 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 25 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 15 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 170 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Gaudiès | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 103 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 72 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 1 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 7 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 16 | 719 |
| % de résidences secondaires | 12 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 13 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 16 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Gaudiès, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | PLU approuvé en juillet 2014 |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

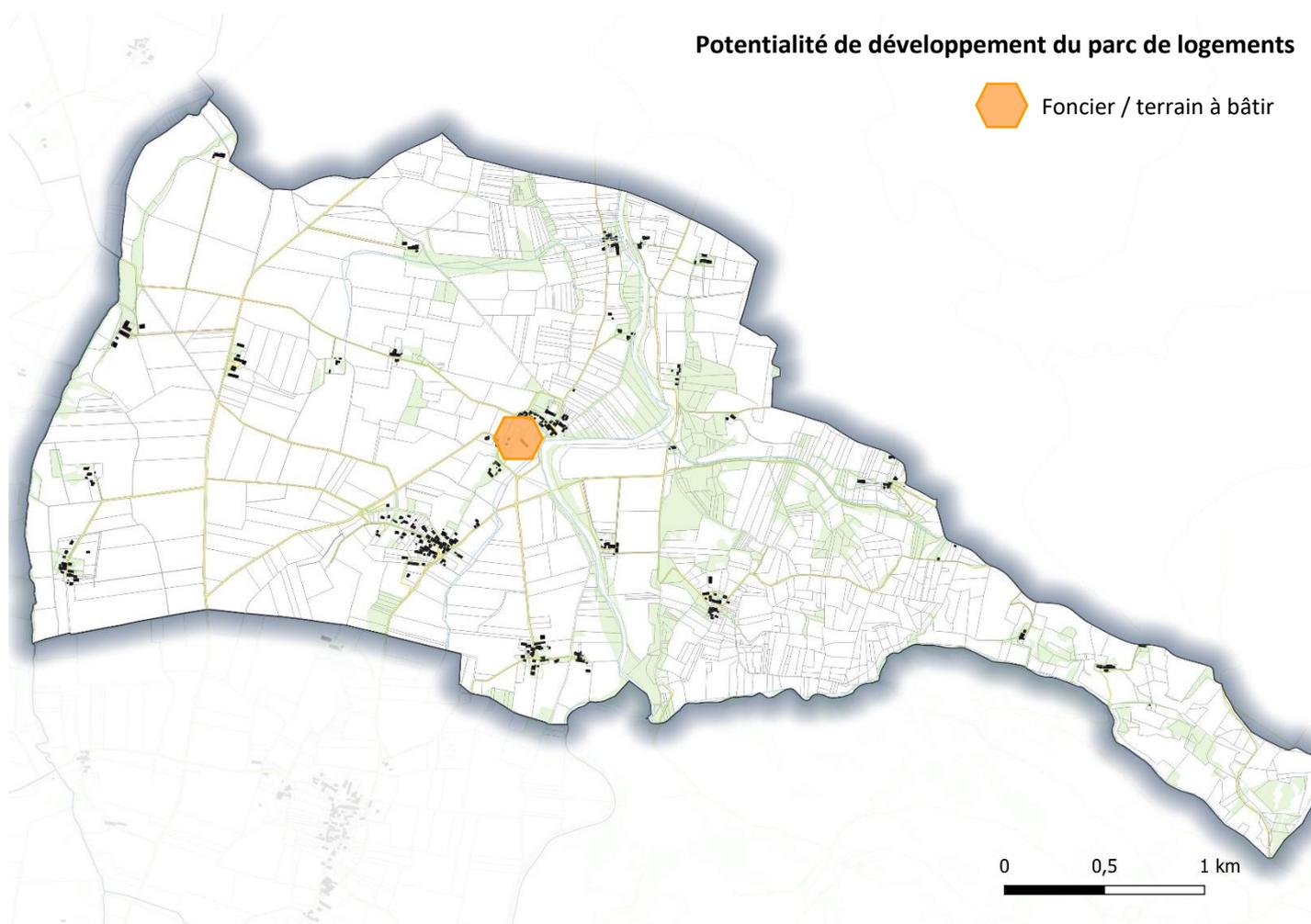
| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Convention avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La municipalité a pour priorité dynamiser le centre du hameau principal par la mobilisation d'une friche agricole dont l'objectif principal est la création de logements et d'aménagements publics. Ce foncier permettrait d'accueillir environ 7 logements sur la temporalité du PLH. La programmation à venir devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



LA-BASTIDE-DE-LORDAT

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

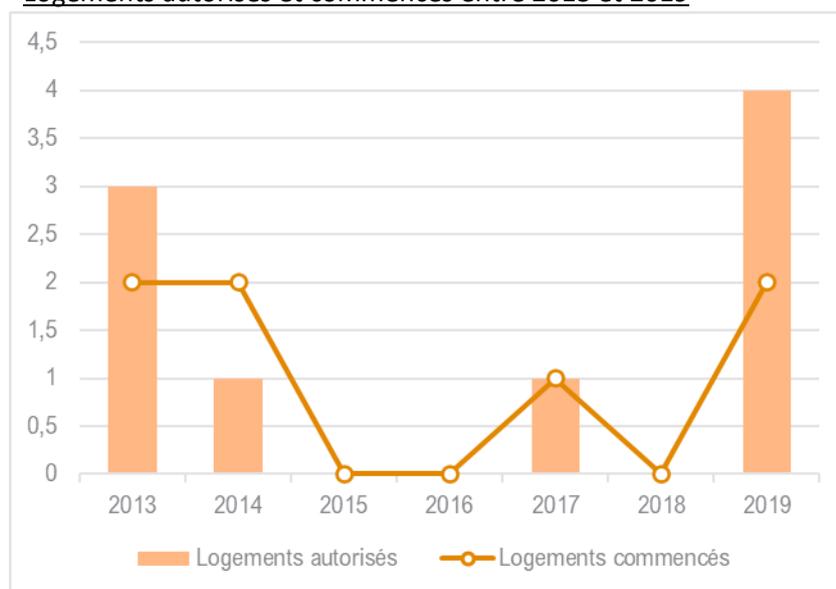
| | La-Bastide-de-Lordat | CCPAP |
|--|----------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 288 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,0 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,50 | 2,13 |
| Personnes seules | 17 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 30 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 29 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 4 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 720 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | La-Bastide-de-Lordat | CCPAP |
|---|----------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 115 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 79 % | 58 % |
| % locataires privé | 18 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 11 | 719 |
| % de résidences secondaires | 8 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 15 | 2 221 |
| % de logements vacants | 11 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 25 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

La-Bastide-de-Lordat, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé en septembre 2011 (modification simplifiée en juillet 2018) |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

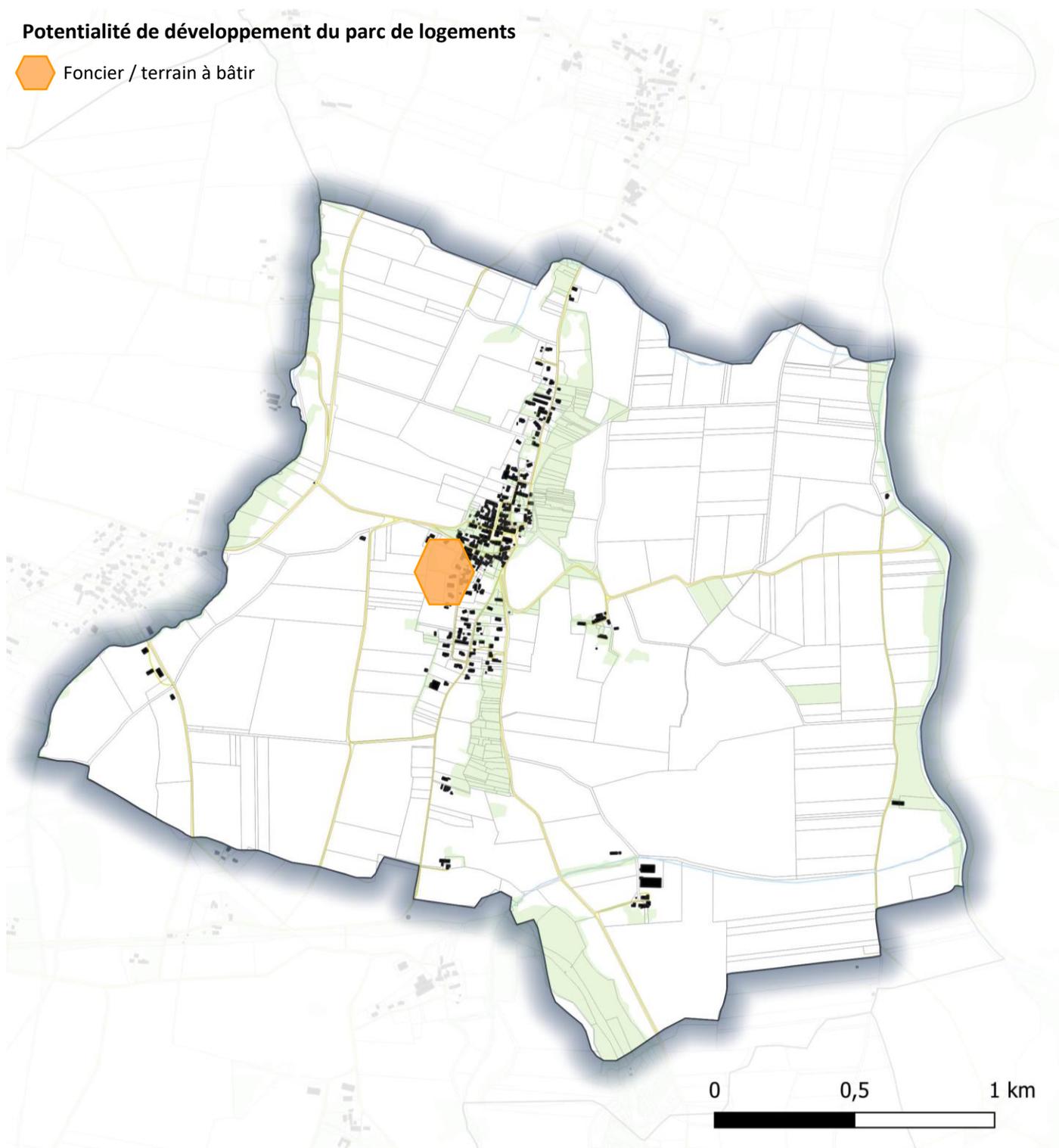
Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Sur la temporalité du PLH, deux terrains contigus d'environ 7 000 à 8 000 m² chacun, détenus par des particuliers, ont été identifiés pour la création d'environ 18 logements. Pour permettre la réalisation de nouveaux projets sur la commune, le réseau d'assainissement a fait l'objet d'une mise aux normes récente.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier / terrain à bâtir



LE CARLARET

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

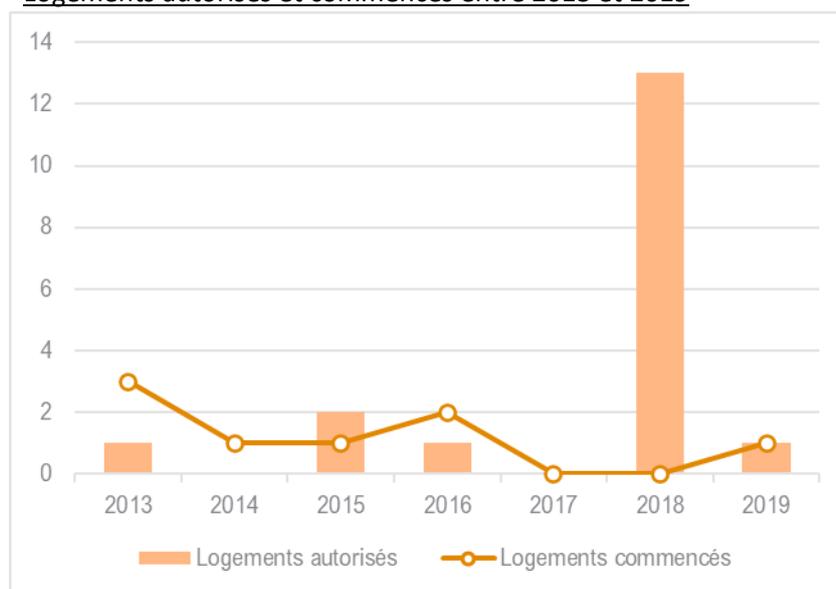
| | Le Carlaret | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 274 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,61 | 2,13 |
| Personnes seules | 10 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 33 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 38 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 10 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 740 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Le Carlaret | CCPAP |
|---|-------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 105 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 83 % | 58 % |
| % locataires privé | 16 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 1 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 2 | 719 |
| % de résidences secondaires | 2 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 9 | 2 221 |
| % de logements vacants | 8 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 50 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 3 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Le Carlaret, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur : Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Perspectives : -

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine : Maillage villageois Est

Densité minimale de l'habitat prescrite : 12 logements minimum par hectare

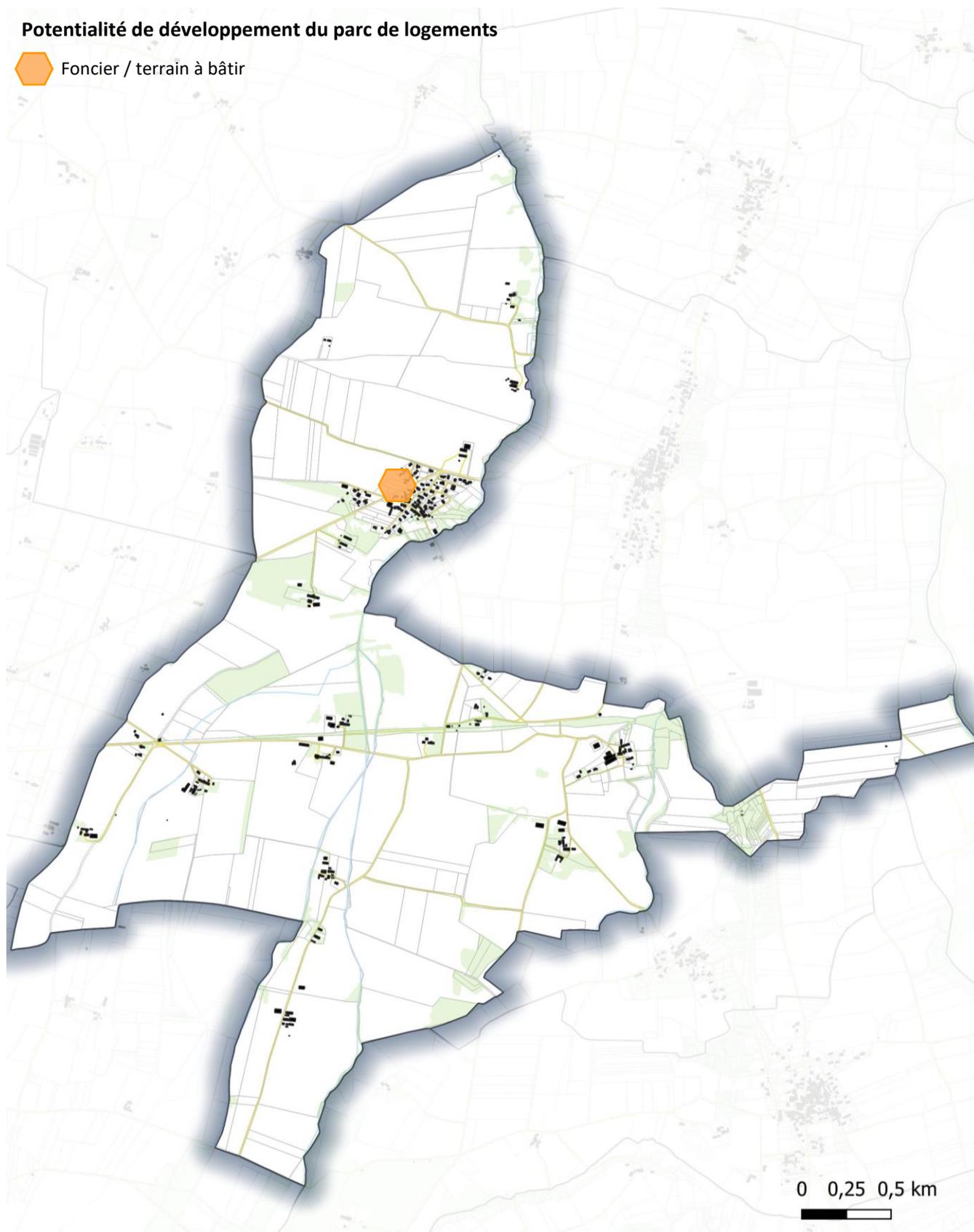
Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle : -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le noyau villageois est le seul site possible de développement pour la commune soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme. Un secteur a été identifié en cœur de village pour accueillir un projet d'habitat communal. Ce foncier d'un hectare prévoit la réalisation d'environ 8 logements individuels. La programmation à venir devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



LES ISSARDS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

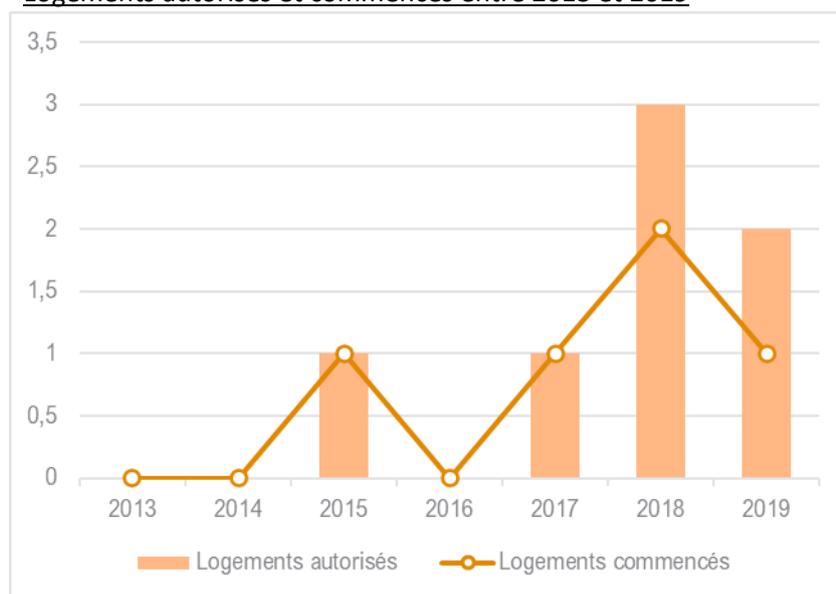
| | Les Issards | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 240 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,27 | 2,13 |
| Personnes seules | 13 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 39 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 22 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 9 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 22 990 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Les Issards | CCPAP |
|---|-------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 106 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 84 % | 58 % |
| % locataires privé | 15 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 4 | 719 |
| % de résidences secondaires | 3 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 9 | 2 221 |
| % de logements vacants | 8 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 13 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,7 | 107 |

Les Issards, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois Est**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

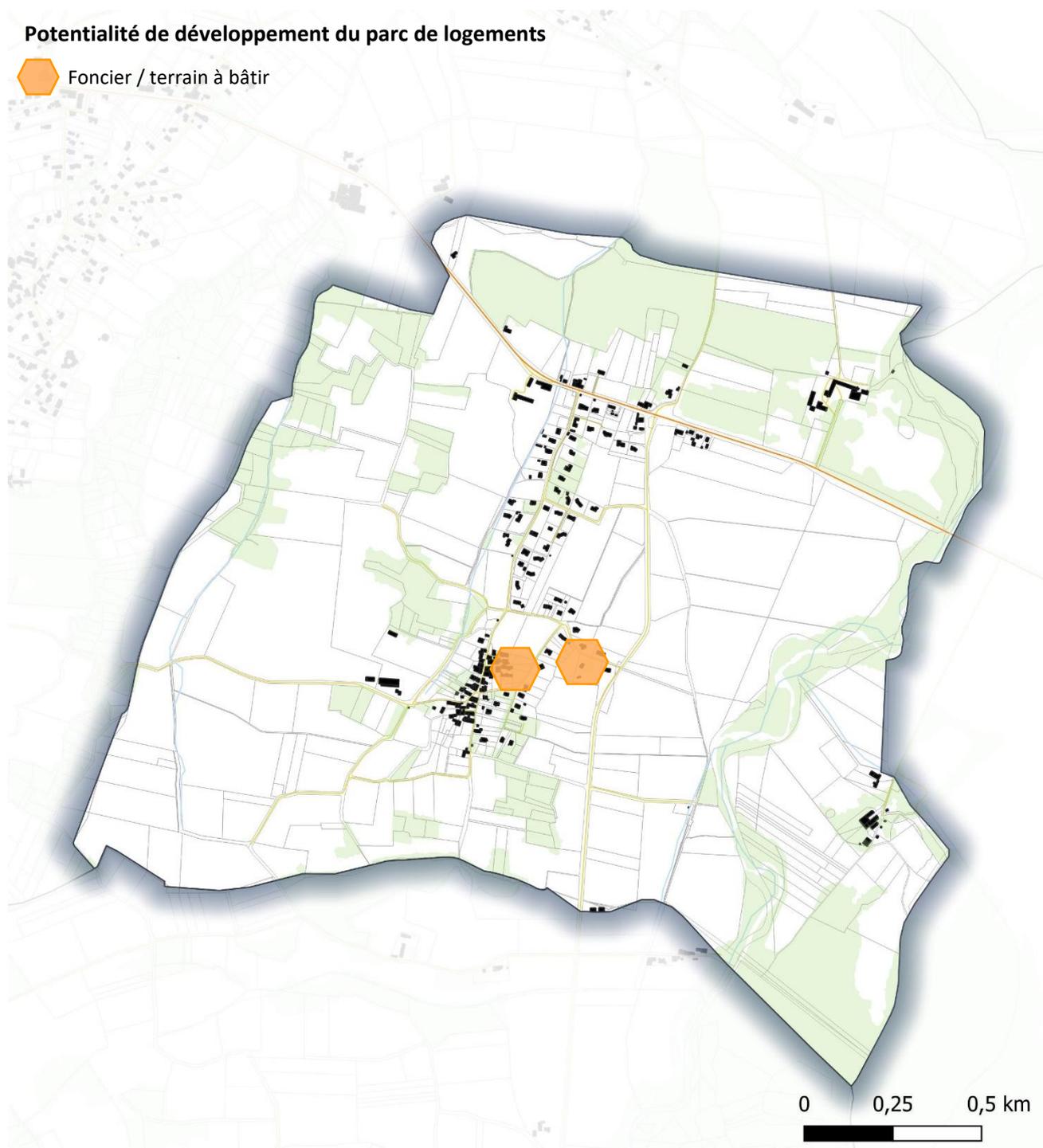
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le noyau villageois est le seul site possible de développement pour la commune soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme. Plusieurs fonciers détenus par des particuliers pourraient accueillir environ 4 logements. La temporalité de ces projets reste à ce jour incertaine.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



LUDIÉS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

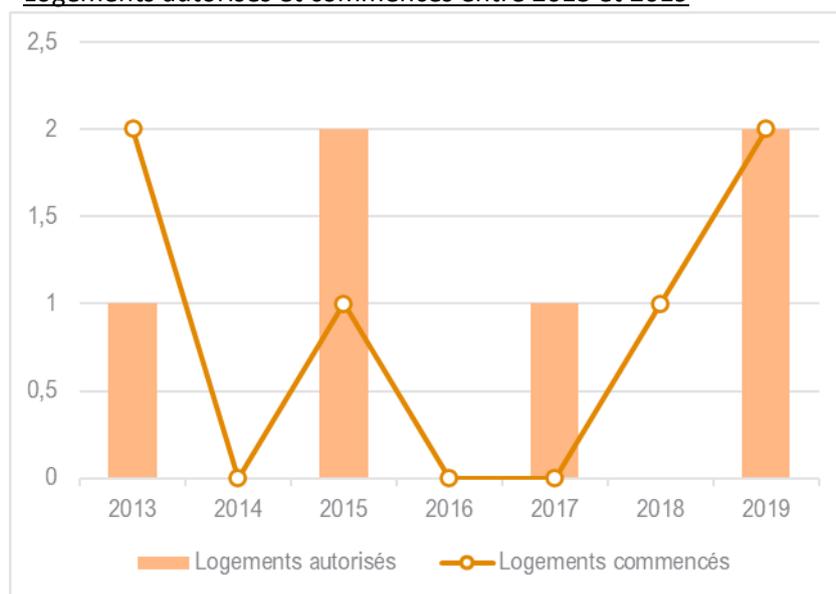
| | Ludiés | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 92 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 5,3 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,43 | 2,13 |
| Personnes seules | 13 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 50 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 13 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Ludiés | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 40 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 73 % | 58 % |
| % locataires privé | 22 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 5 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 2 | 719 |
| % de résidences secondaires | 5 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 0 | 2 221 |
| % de logements vacants | 0 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | -100 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Ludiès, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | PLU approuvé en septembre 2008 |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

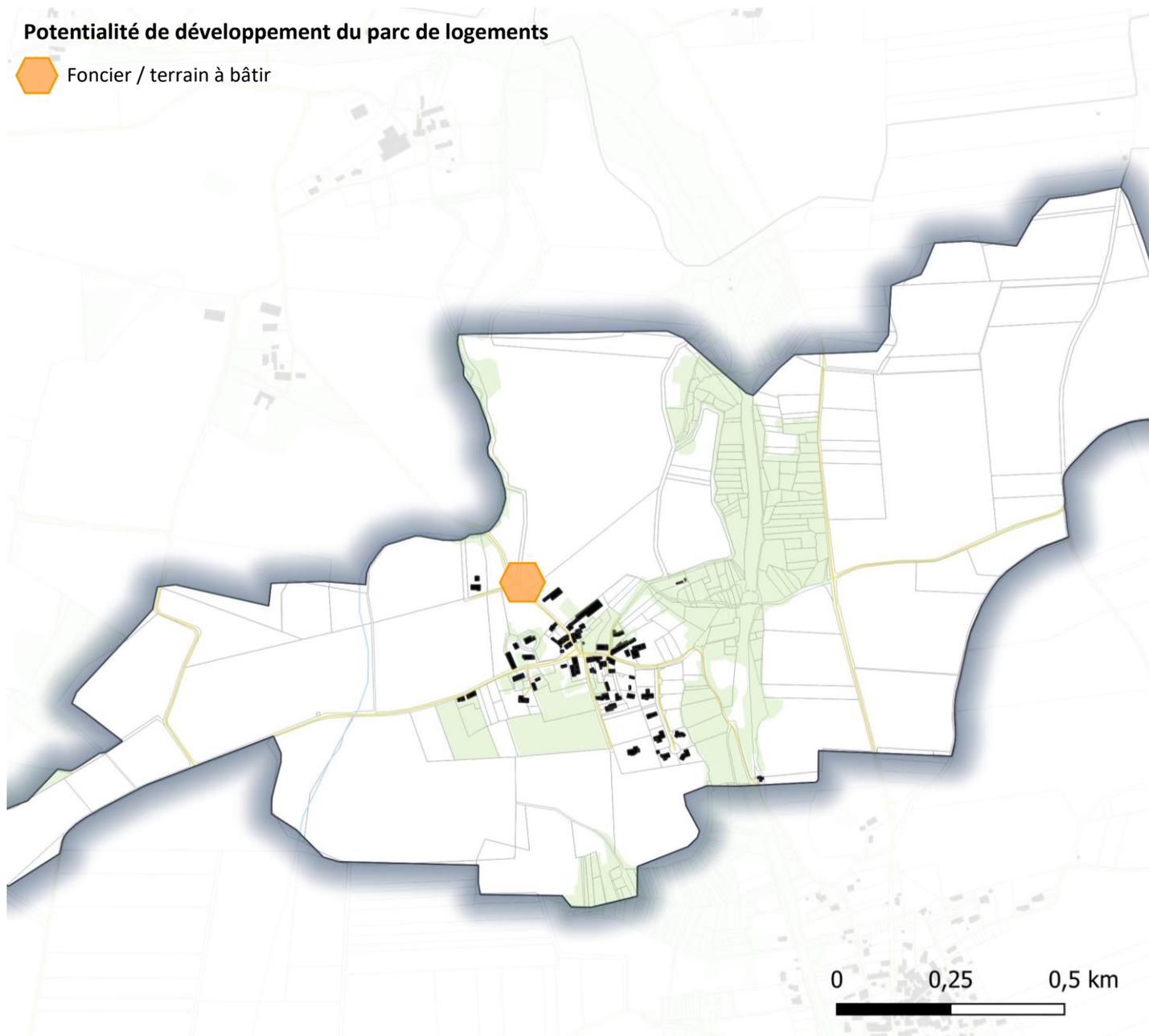
Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Sur la temporalité du PLH, deux parcelles adjacentes en zone U du PLU ont été repérées comme pouvant accueillir deux nouveaux logements. Il n'y a toutefois pas de maîtrise foncière communale sur ces secteurs constructibles appartenant à des propriétaires privés.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier / terrain à bâtir



MONTAUT

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

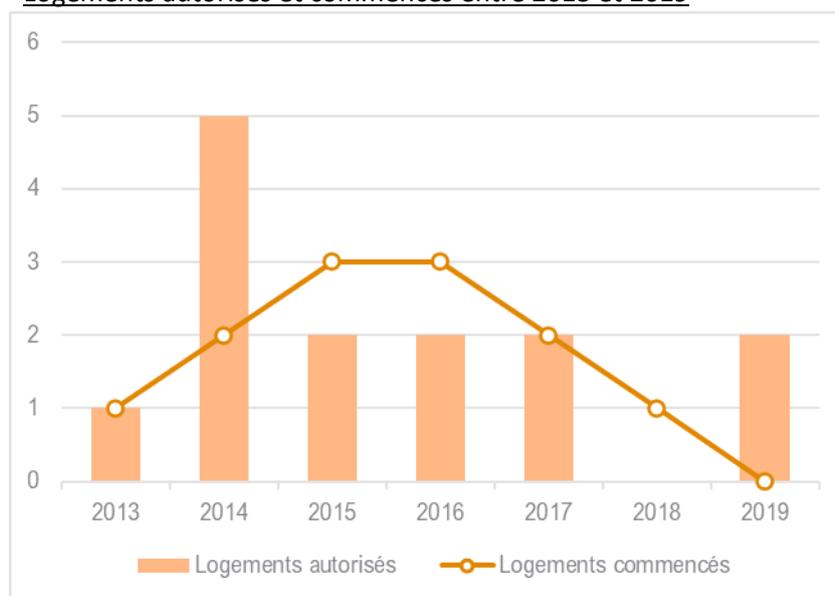
| | Montaut | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 706 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,1 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,37 | 2,13 |
| Personnes seules | 14 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 29 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 28 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 16 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 080 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Montaut | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 294 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 73 % | 58 % |
| % locataires privé | 25 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 14 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 66 | 2 221 |
| % de logements vacants | 18 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 47 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 2 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 2 | 107 |

Montaut, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé en décembre 2019 |
| Perspectives | Document d'urbanisme en cours de révision |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

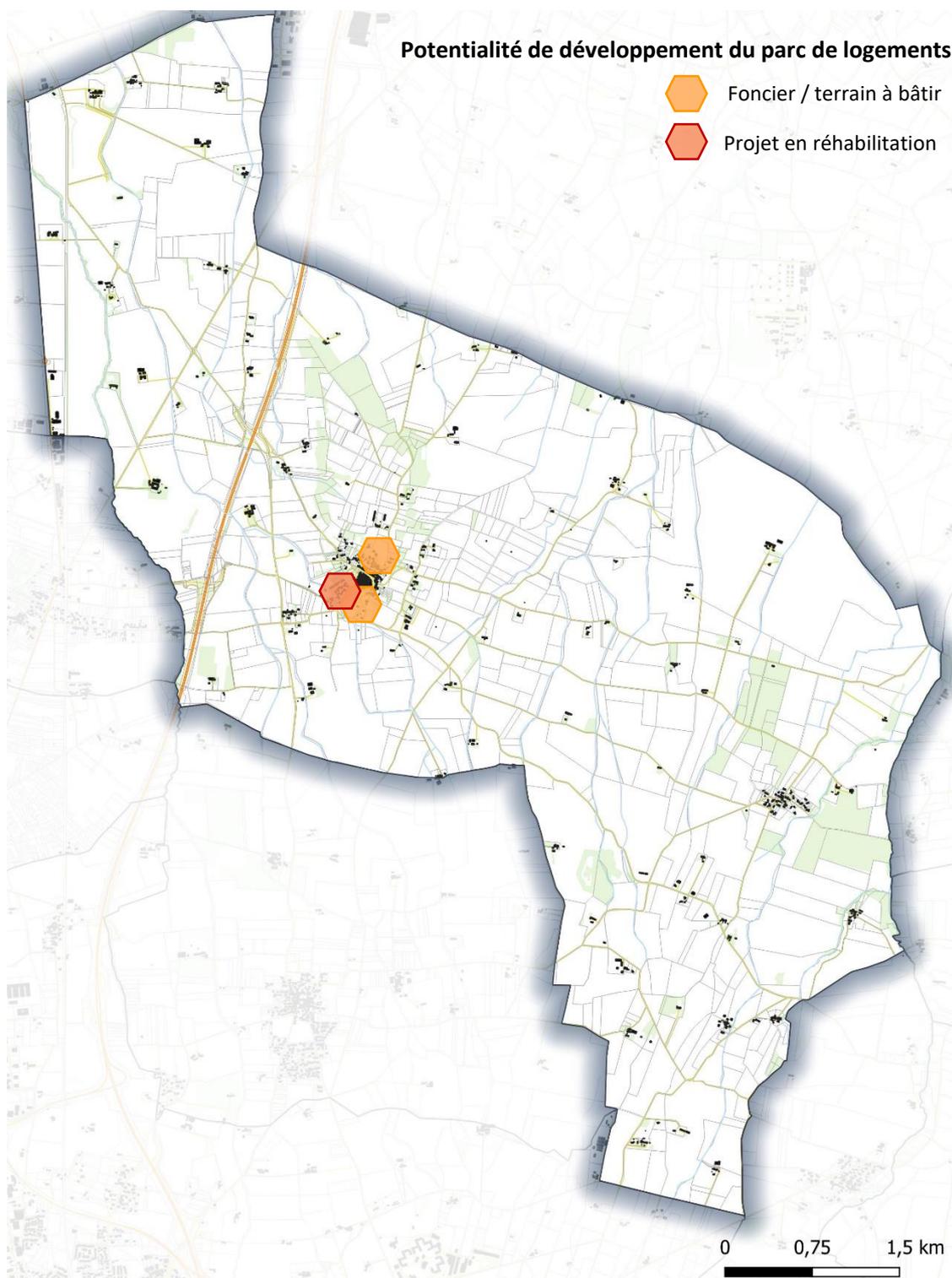
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

D'ici 2028, pour répondre aux besoins de logements pour personnes âgées autonomes, la commune, accompagnée par la Mutuelle Sociale Agricole (MSA), envisage d'implanter sur son territoire une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA) de 30 logements. L'intention de la commune est de créer cet équipement en son centre-bourg, à proximité immédiate des services, équipement (scolaire) et commerce (supérette).

L'ancien presbytère, propriété de la commune, a été vendu et accueillera 3 à 4 logements locatifs. Un foncier, propriété privée en zone A Urbaniser du PLU, serait susceptible d'accueillir 7 à 8 logements. La programmation à venir devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



SAINT-AMADOU

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

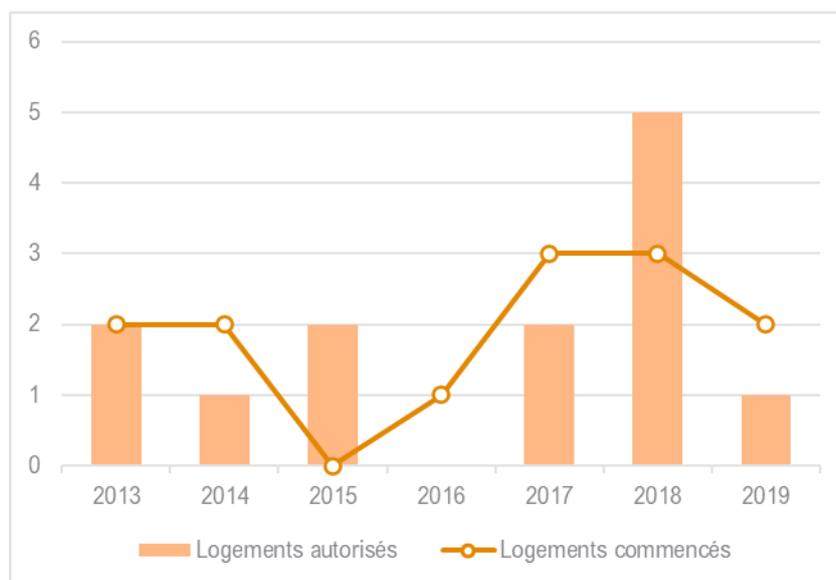
| | Saint-Amadou | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 242 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 0,6 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,41 | 2,13 |
| Personnes seules | 14 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 24 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 24 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 19 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 950 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Amadou | CCPAP |
|---|--------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 100 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 78 % | 58 % |
| % locataires privé | 19 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 16 | 719 |
| % de résidences secondaires | 12 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 23 | 2 221 |
| % de logements vacants | 17 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 130 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 2 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 2 | 107 |

Saint-Amadou, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | Carte communale approuvée en mars 2006 |
| Perspectives | Mise en comptabilité avec le SCoT en cours |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

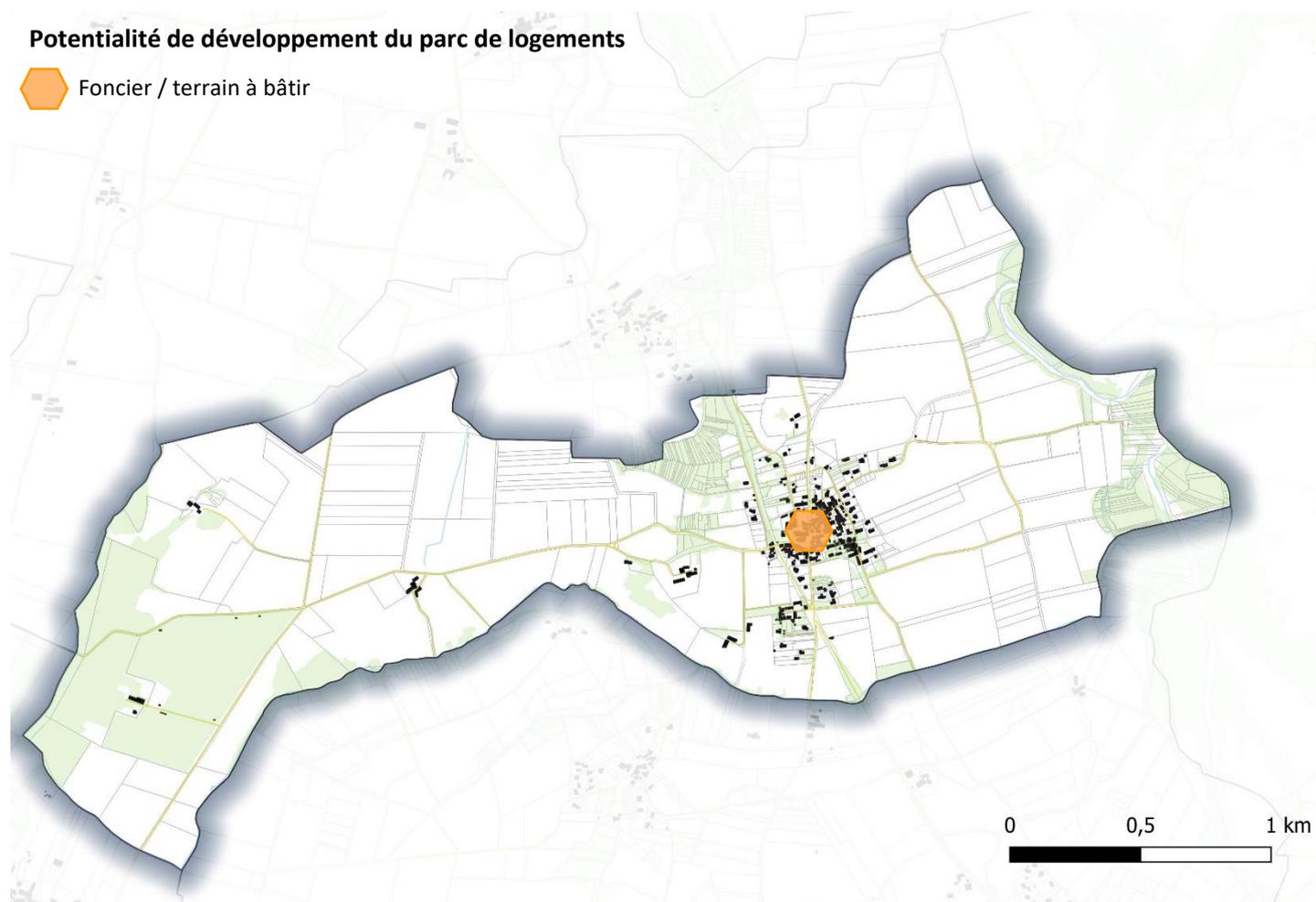
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le bourg de Saint-Amadou reste la zone de développement prioritaire. La commune prévoit de réaliser 2 à 4 logements communaux à l'emplacement de la mairie actuelle. Cette dernière sera relocalisée sur un terrain communal.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront servir de support à la production d'un ou deux logements au sein du tissu urbanisé.



TREMOULET

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

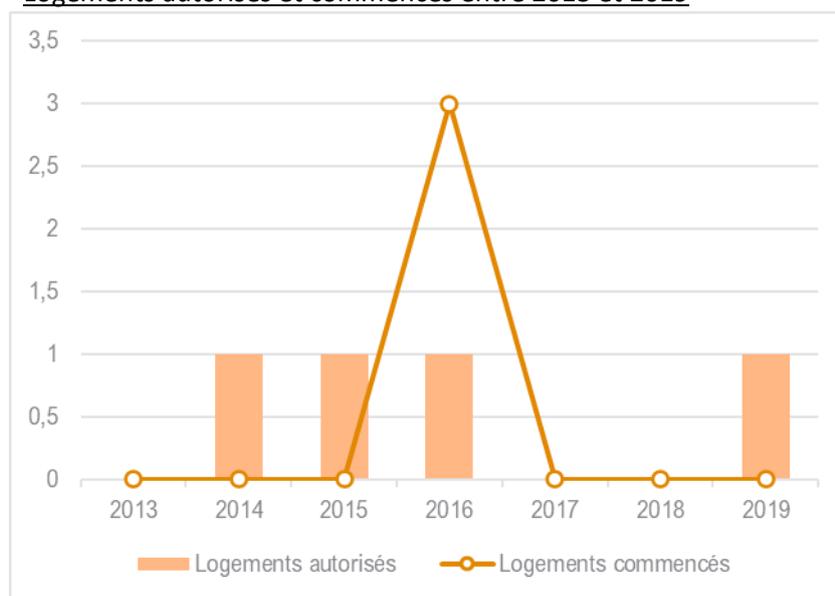
| | Trémoulet | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 129 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,3 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,37 | 2,13 |
| Personnes seules | 0 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 10 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 30 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 20 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 18 030 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Trémoulet | CCPAP |
|---|-----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 55 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 67 % | 58 % |
| % locataires privé | 29 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 4 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 14 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 2 | 2 221 |
| % de logements vacants | 4 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 50 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 107 |

Trémoulet, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | Règlement National d'Urbanisme (RNU) |
| Perspectives | - |

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|----------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois Est |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

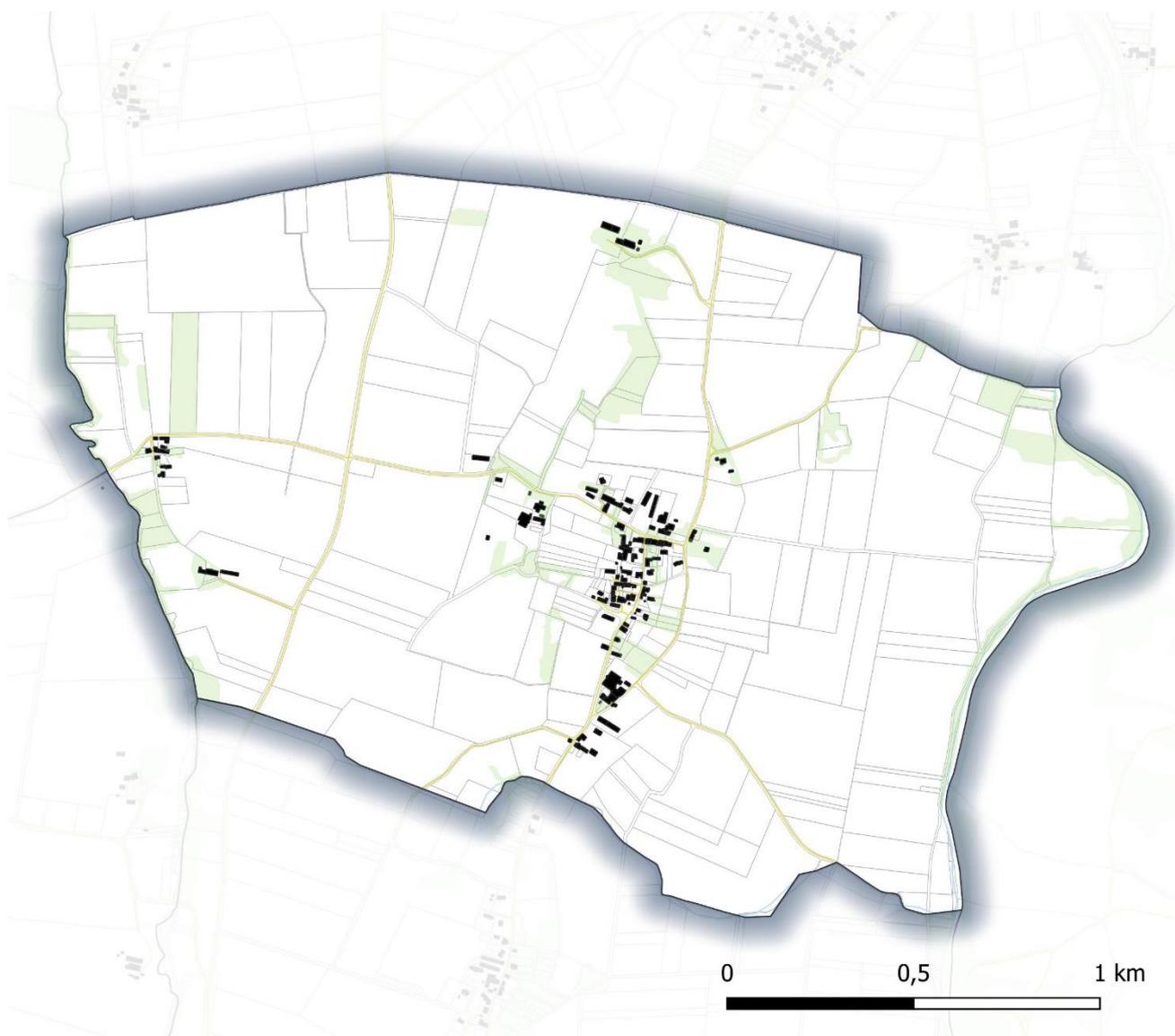
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Aucun projet d'habitat n'est à ce jour recensé sur la commune à horizon 2028.

La commune étant soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme, le noyau villageois est le seul site possible de développement. Au regard du document d'urbanisme en vigueur, et des disponibilités foncières, le rythme de production annuel enregistré au cours des dernières années devrait se maintenir sur la durée du PLH.



VILLENEUVE-DU-PAREAGE

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

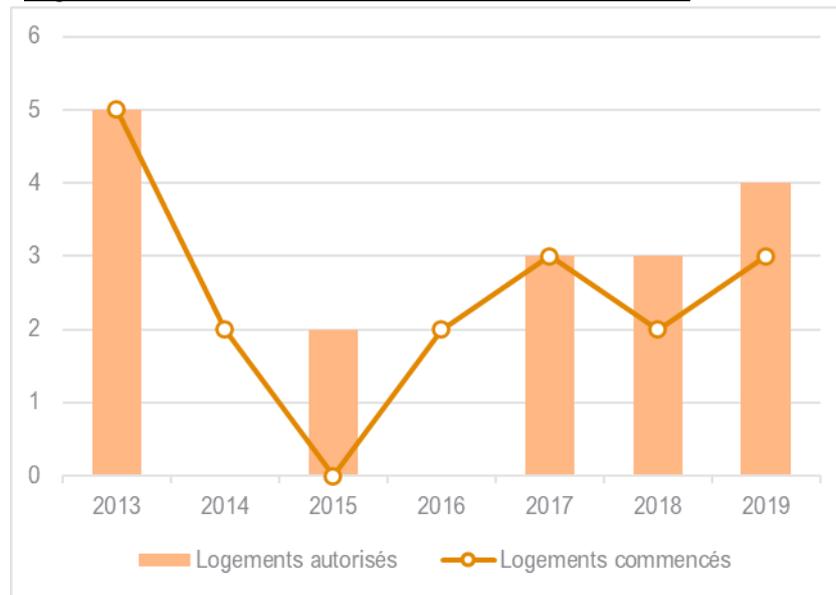
| | Villeneuve-du-Paréage | CCPAP |
|--|-----------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 766 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,1 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,46 | 2,13 |
| Personnes seules | 16 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 24 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 35 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 220 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Villeneuve-du-Paréage | CCPAP |
|---|-----------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 336 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 79 % | 58 % |
| % locataires privé | 17 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 4 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 6 | 719 |
| % de résidences secondaires | 2 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 18 | 2 221 |
| % de logements vacants | 5 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 38 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 2 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 2 | 107 |

Villeneuve-du-Paréage, Maillage villageois de plaine Est
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **PLU approuvé en mars 2014**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois Est**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

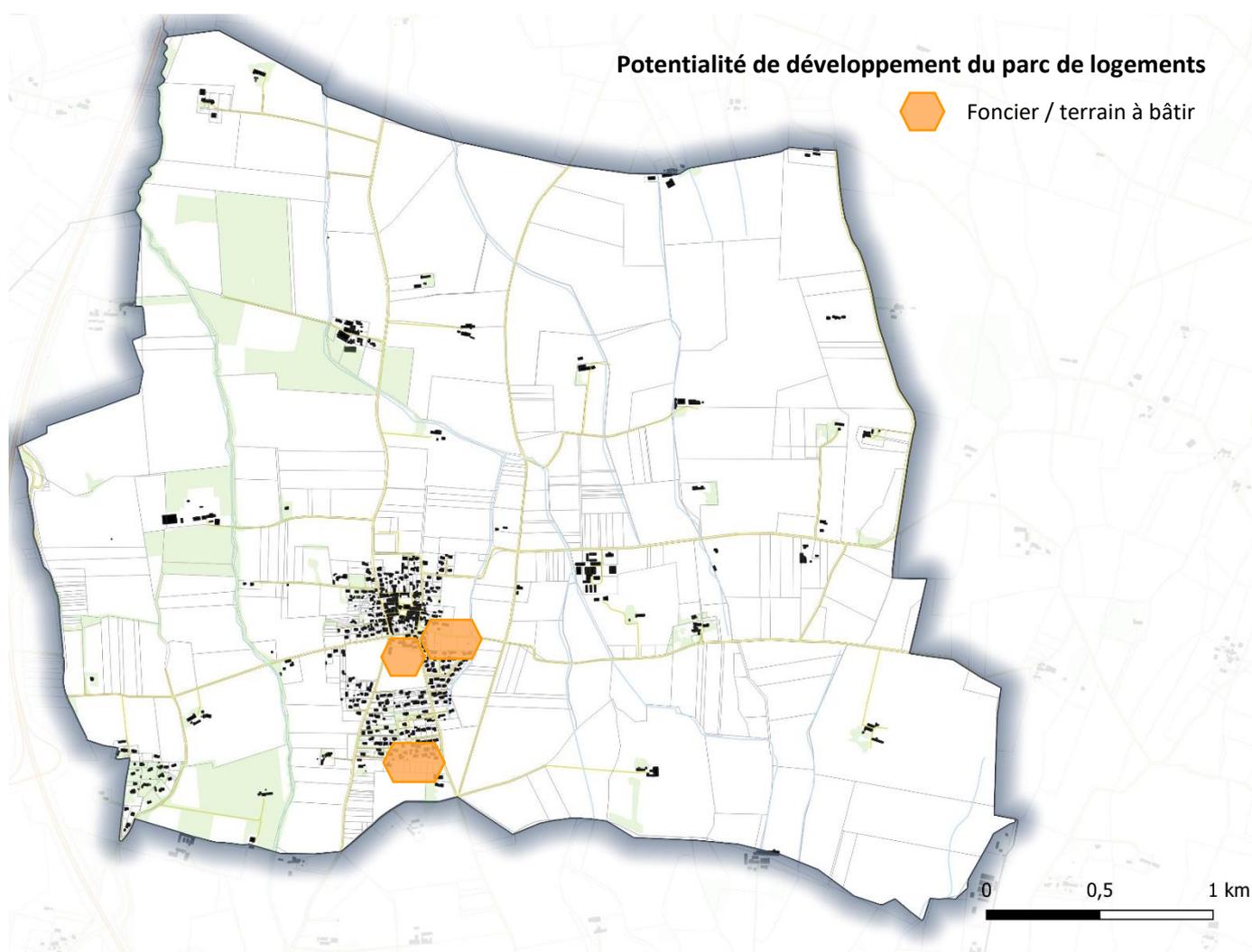
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

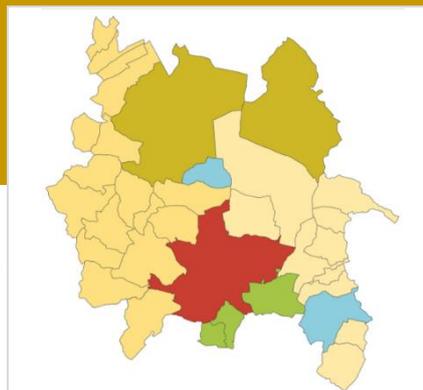
Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le développement de l'ouest de la commune est contraint par un risque d'inondation (PPRI). Les principales capacités d'accueil de nouveaux logements correspondent aux OAP identifiées dans le PLU. Au total, les OAP pourraient permettre la réalisation d'une vingtaine de logements. Toutefois, la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces terrains et ne maîtrise pas la temporalité de ces projets.

La programmation à venir sur ces OAP devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



MAILLAGE VILLAGEOIS DE PLAINE OUEST



Communes du secteur :

- Bézac
- Bonnac
- Brie
- Canté
- Escosse
- Esplas
- Justiniac
- Labatut
- Lescousse
- Lissac
- Madière
- Saint-Amans
- Saint-Martin-d'Oydes
- Saint-Michel
- Saint-Quirc
- Saint-Victor-Rouzaud
- Unzent

Objectifs de production de logements (2023-2028)

| | Communes du maillage villageois de plaine Ouest | Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées |
|--|--|--|
| Objectif de production de logements | 144 logements | 1 440 logements |
| Part de l'objectif globale de la CCPAP | 10 % | 100 % |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance | 12 logements vacants | 420 logements vacants |
| Rappel SCoT : Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain | Chaque commune doit tendre vers 20 % de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain ¹ | |
| Objectif de diversification | Le SCoT ne définit pas d'objectif minimum, 15 à 20 logements à loyer modéré pourront être produits au titre de la diversification de l'offre | 215 logements à locatifs à loyer modéré à minima (prescriptions du SCoT) |
| Part de l'objectif en diversification de la CCPAP | - | 100 % |

¹ La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification).

² Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme logements locatifs à loyer modéré : les logements HLM, les logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, les logements-foyers, les logements en EHPAD / CLAS, les logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



Population

| | Maillage villageois de plaine Ouest | CCPAP |
|---|--|---------------|
| Nombre d'habitants | 3 887 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,32 | 2,13 |
| Personnes seules | 14 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 32 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 27 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 12 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 515 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Maillage villageois de plaine Ouest | CCPAP |
|--|--|--------|
| Nombre de résidences principales | 1 674 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 78 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 146 | 719 |
| % de résidences secondaires | 7 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 162 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 62 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Enjeux de développement

→ Poursuivre une croissance raisonnée tout en préservant le caractère rural des communes du maillage villageois de plaine

Le secteur du maillage villageois de plaine Ouest se situe au sein des coteaux et collines du Terrefort. A dominante rurale, il compte 17 communes peuplées de 45 à 740 habitants. Ce secteur enregistre un léger accroissement démographique sur la période récente (+ 0,4% entre 2013 et 2019). Cette dynamique est principalement portée par les familles. Toutefois, 6 communes enregistrent une perte de population sur la même période : Canté, Escosse, Lescousse, Saint-Martin-d'Oydes, Saint-Quirc et Unzent.

La faible offre en commerces, services et équipements limite l'accueil de nouveaux habitants. Cela génère une forte dépendance envers les pôles commerciaux de la vallée, mettant ainsi en exergue une problématique d'accessibilité et de desserte pour ce secteur. La voiture demeure le mode de déplacement privilégié. Les communes sont desservies de part et d'autre par la D820 qui mène à Pamiers et par la D919 qui rejoint Lézat-sur-Lèze et Portet-sur-Garonne au nord, et Foix au sud.

→ Mutualiser des réponses « logement » entre communes

Ce secteur concentre la part de résidences secondaires la plus importante de la CCPAP (7%). Concernant le parc de résidences principales, il s'agit à 78% de logements occupés par leurs propriétaires. Le secteur compte également une quarantaine de logements locatifs conventionnés (privés et communaux) qui permettent de loger les ménages à faibles ressources.

Les communes du maillage villageois de plaine Ouest ont une volonté de développement modéré et souhaitent conserver leur caractère rural qui participe à la qualité de vie des habitants. Le potentiel de développement des communes du Nord du secteur (Saint-Quirc, Lissac, Labatut et Canté) est contraint par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La demande porte essentiellement sur du logement individuel récent ou sur du terrain à bâtir de grande superficie (environ 1 000 m²), dont l'offre est fortement restreinte du fait des enjeux de sobriété foncière en lien avec la loi Climat et Résilience et de l'absence de document d'urbanisme pour 11 communes. Des demandes en produits locatifs sont aussi recensées à la marge. Le maintien à domicile des aînés, associé à une perte de mobilité, constitue également un enjeu de taille pour ces communes.

→ Lutter contre la vacance et la déqualification des cœurs de bourgs

Le maillage villageois de plaine Ouest enregistre une forte proportion de logements vacants (10%), avec une accentuation de ce phénomène ces dernières années (+62% entre 2013 et 2019). Les élus communaux constatent une désaffection des particuliers pour les logements en cœur de villages. Ce parc résidentiel ancien est en perte d'attractivité, manquant de confort et/ou présentant des situations de dégradation plus ou moins avancée.

La remobilisation et l'amélioration du parc ancien sont des éléments clés pour restaurer l'attractivité des cœurs de bourgs et réduire la disqualification d'une partie du parc de logements face au développement de la construction neuve.

BEZAC

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

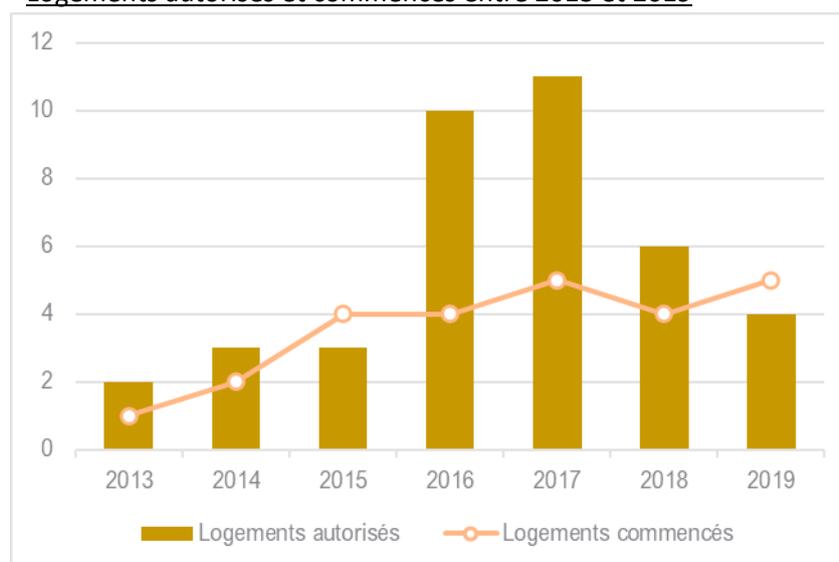
| | Bézac | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 376 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 3 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,50 | 2,13 |
| Personnes seules | 12 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 35 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 38 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 3 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 290 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Bézac | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 150 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 83 % | 58 % |
| % locataires privé | 13 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 4 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 7 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 6 | 2 221 |
| % de logements vacants | 4 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 25 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 4 | 107 |

Bézac, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | PLU approuvé en avril 2014 |
| Perspectives | Document non compatible avec le SCoT |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-------------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Ouest |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

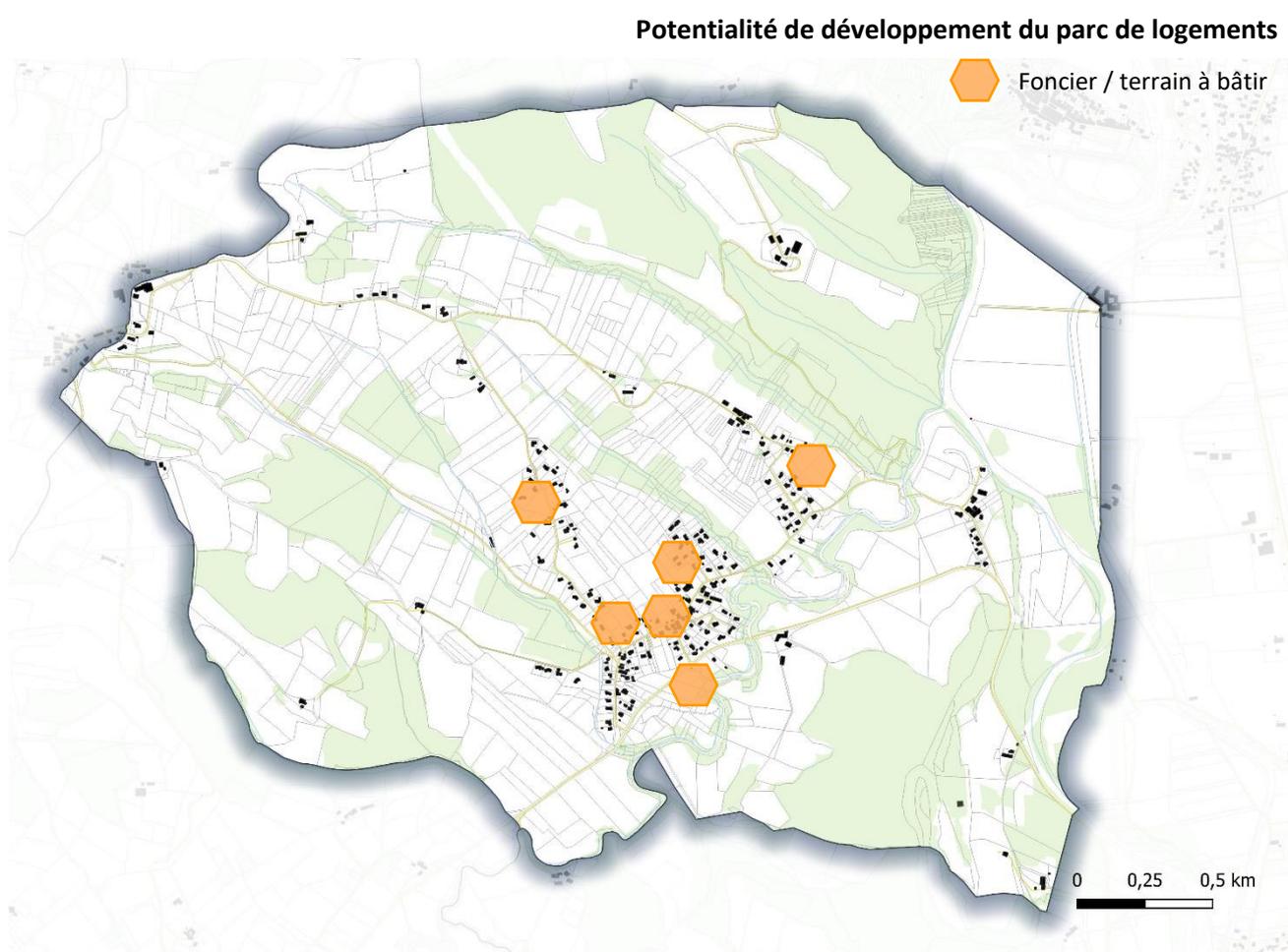
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune dispose d'un PLH, approuvé en 2014. Le développement de la commune est contraint par un risque d'inondation (PPRI).

Une dizaine de projets d'habitat sont susceptibles de voir le jour sur la durée du PLH, sur des terrains privés. La commune a également pour projet de créer environ 20 logements, dans la continuité d'un lotissement existant.

Les opérations à venir devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.



BONNAC

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

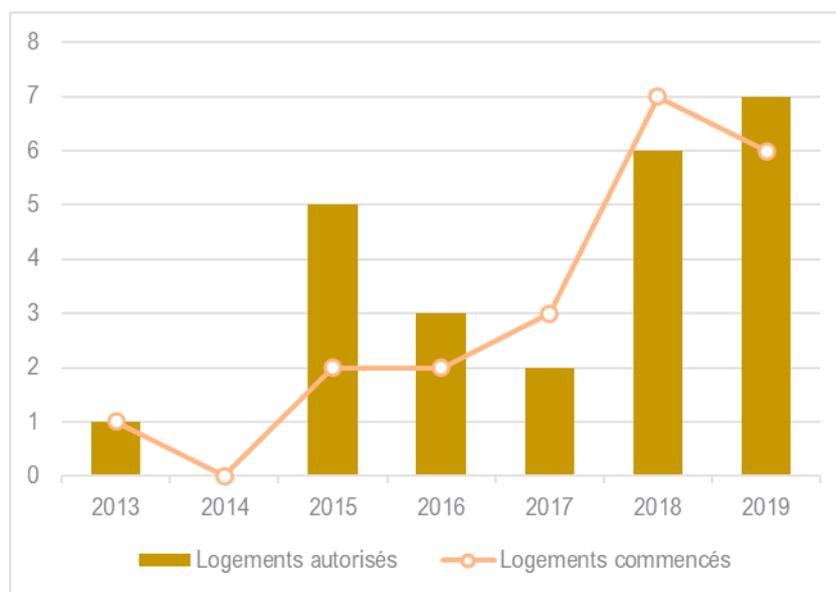
| | Bonnac | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 742 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,5 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,28 | 2,13 |
| Personnes seules | 12 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 35 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 22 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 15 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 290 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Bonnac | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 325 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 79 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 1 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 34 | 719 |
| % de résidences secondaires | 9 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 38 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | -17 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 3 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 3 | 107 |

Bonnac, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

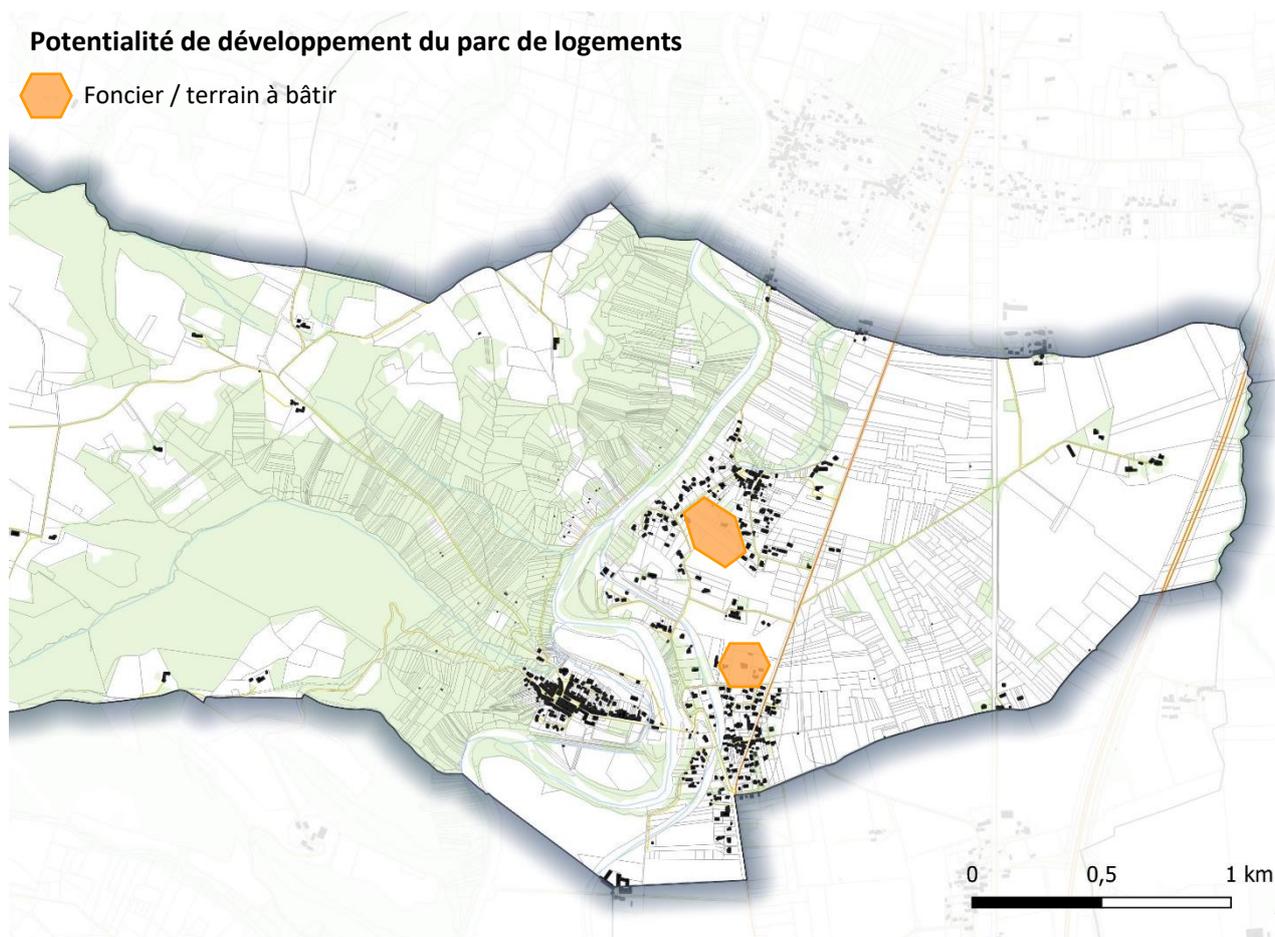
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le noyau villageois est le seul site possible de développement pour la commune soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme. La commune détient également un foncier qui pourrait accueillir 5 à 9 logements sur la durée du PLH. Plusieurs fonciers détenus par des particuliers pourraient faire l'objet accueillir environ 5 logements, mais la temporalité de ces projets reste à ce jour incertaine.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



BRIE

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

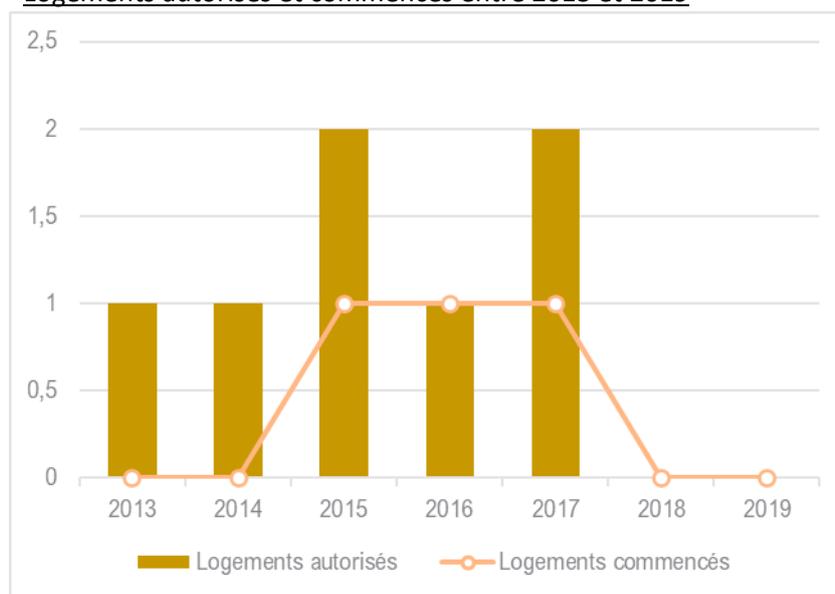
| | Brie | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 216 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,6 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,40 | 2,13 |
| Personnes seules | 12 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 35 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 29 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 12 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 22 250 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Brie | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 90 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 84 % | 58 % |
| % locataires privé | 14 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 2 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 4 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 9 | 2 221 |
| % de logements vacants | 8 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 29 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 107 |

Brie, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | Règlement National d'Urbanisme (RNU) |
| Perspectives | - |

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-------------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Ouest |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

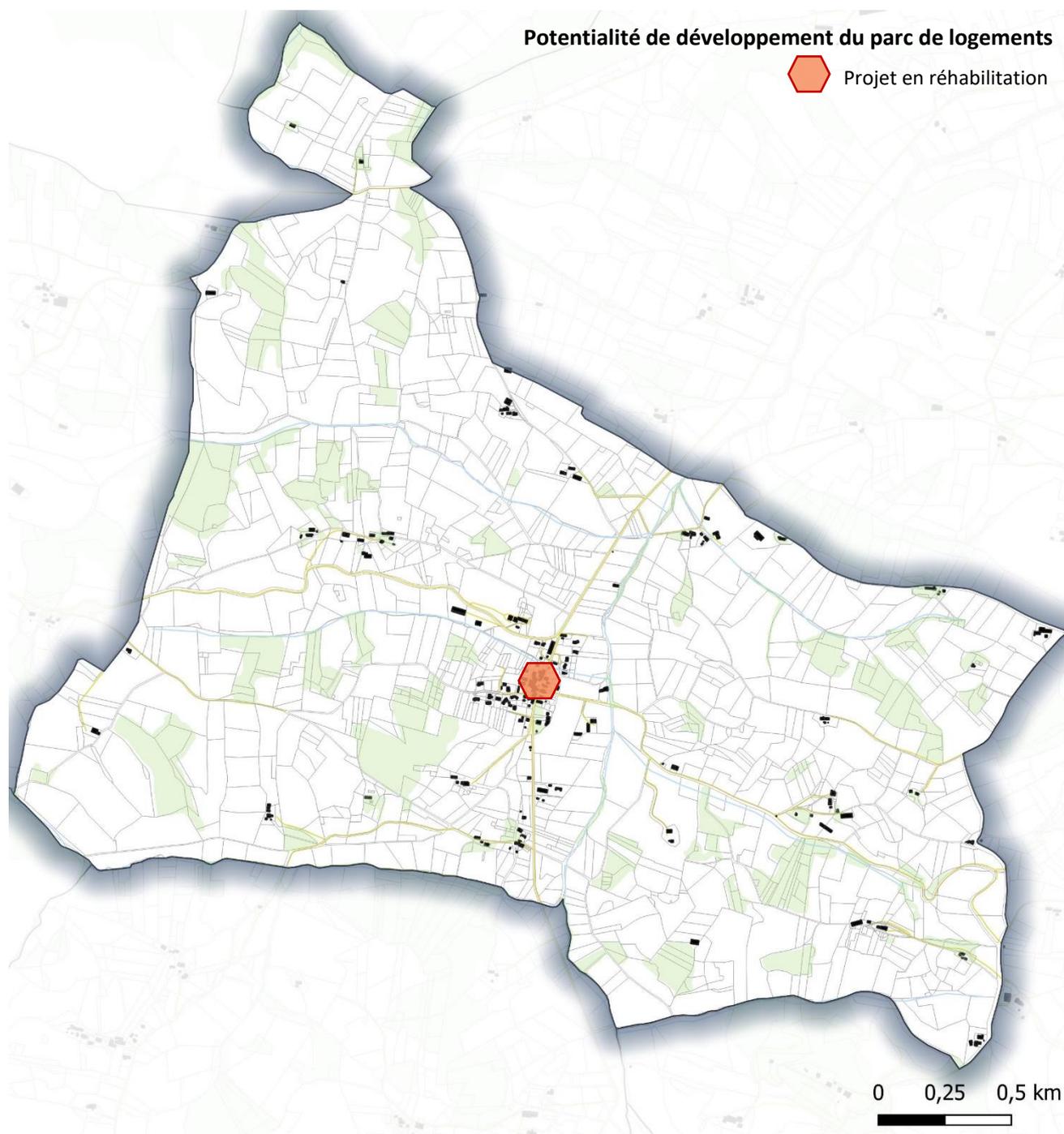
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Convention avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (août 2021)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme et le cœur de bourg est le seul site possible de développement. La commune a fait l'acquisition d'immeubles vacants et très dégradés dans l'objectif de les transformer en un ou deux logements sur la temporalité du PLH. En complément de ce projet communal, environ 4 projets de logements sur des terrains détenus par des particuliers au sein du bourg pourraient voir le jour.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



CANTÉ

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

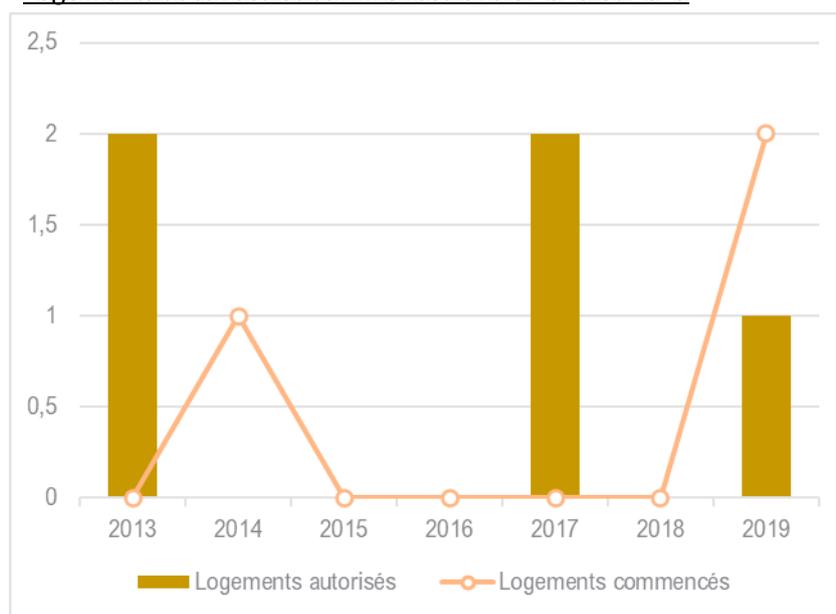
| | Canté | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 204 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 0,6 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,29 | 2,13 |
| Personnes seules | 6 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 41 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 18 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 18 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 010 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Canté | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 89 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 75 % | 58 % |
| % locataires privé | 24 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 1 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 9 | 719 |
| % de résidences secondaires | 8 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 11 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 22 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,7 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 107 |

Canté, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

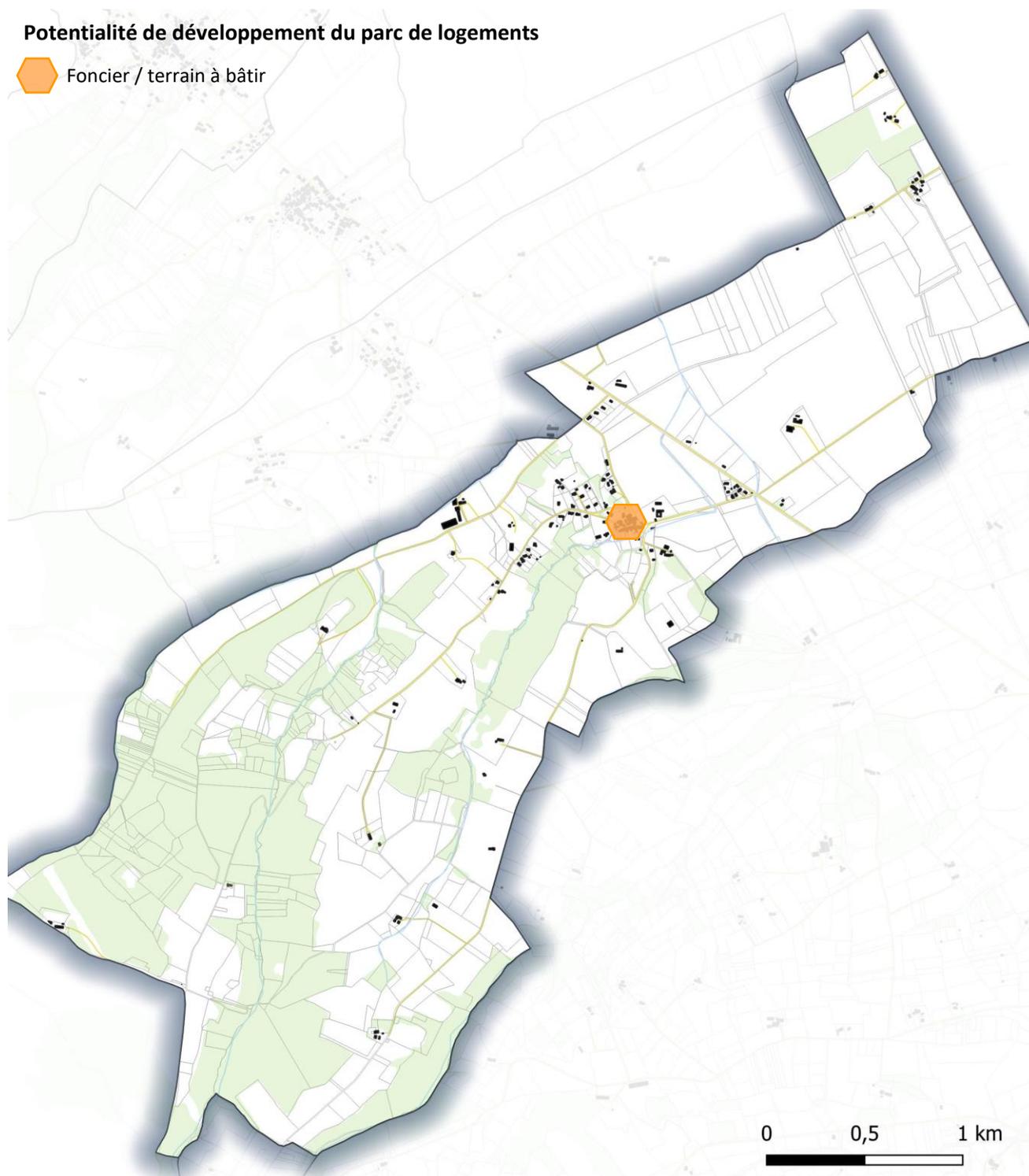
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Convention avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme et le cœur de bourg est le seul site possible de développement. La municipalité a fait l'acquisition de trois parcelles au sein du village. L'objectif est de réaliser à minima un logement.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



ESCOSSE

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

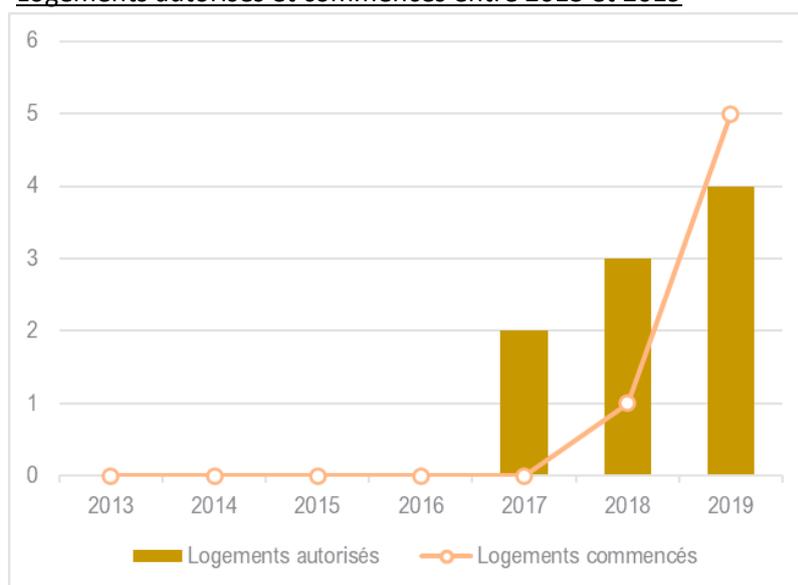
| | Escosse | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 401 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 0,9 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,11 | 2,13 |
| Personnes seules | 26 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 29 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 23 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 11 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 920 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Escosse | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 190 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 68 % | 58 % |
| % locataires privé | 29 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 13 | 719 |
| % de résidences secondaires | 6 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 24 | 2 221 |
| % de logements vacants | 11 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 118 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Escosse, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **PLU approuvé en mai 2018**

Perspectives -

Prescriptions du SCOT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

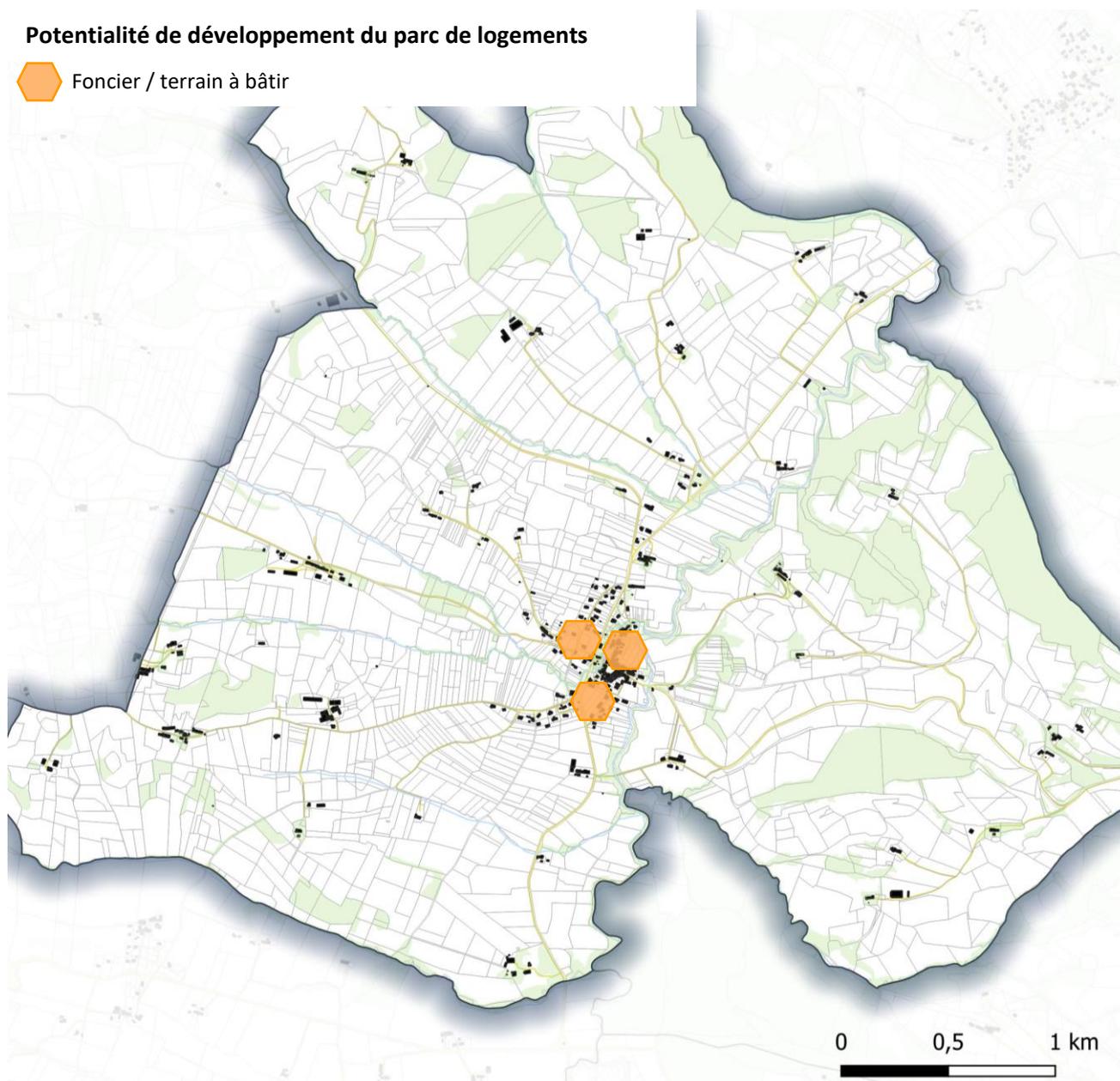
La commune dispose d'un PLU approuvé en mai 2018. Les secteurs identifiés comme pouvant accueillir des projets d'habitat à l'horizon 2028 correspondent à des zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'OAP. L'ensemble des terrains concernés sont détenus par des propriétaires privés et pourraient accueillir une vingtaine de logements à terme. La municipalité ne maîtrise pas la temporalité de ces projets.

La commune est propriétaire de terrains au sein du village et envisage la réalisation de 4 logements individuels durant la première moitié du PLH.

Les opérations à venir devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier / terrain à bâtir



ESPLAS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

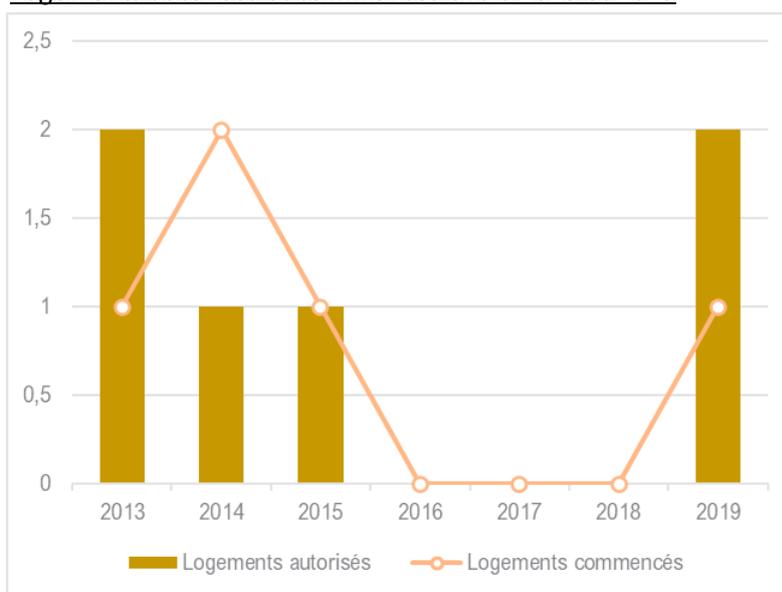
| | Esplas | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 102 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,4 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,11 | 2,13 |
| Personnes seules | 11 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 22 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 44 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 0 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Esplas | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 42 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 85 % | 58 % |
| % locataires privé | 10 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 5 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 12 | 719 |
| % de résidences secondaires | 21 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 4 | 2 221 |
| % de logements vacants | 7 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 300 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Esplas, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

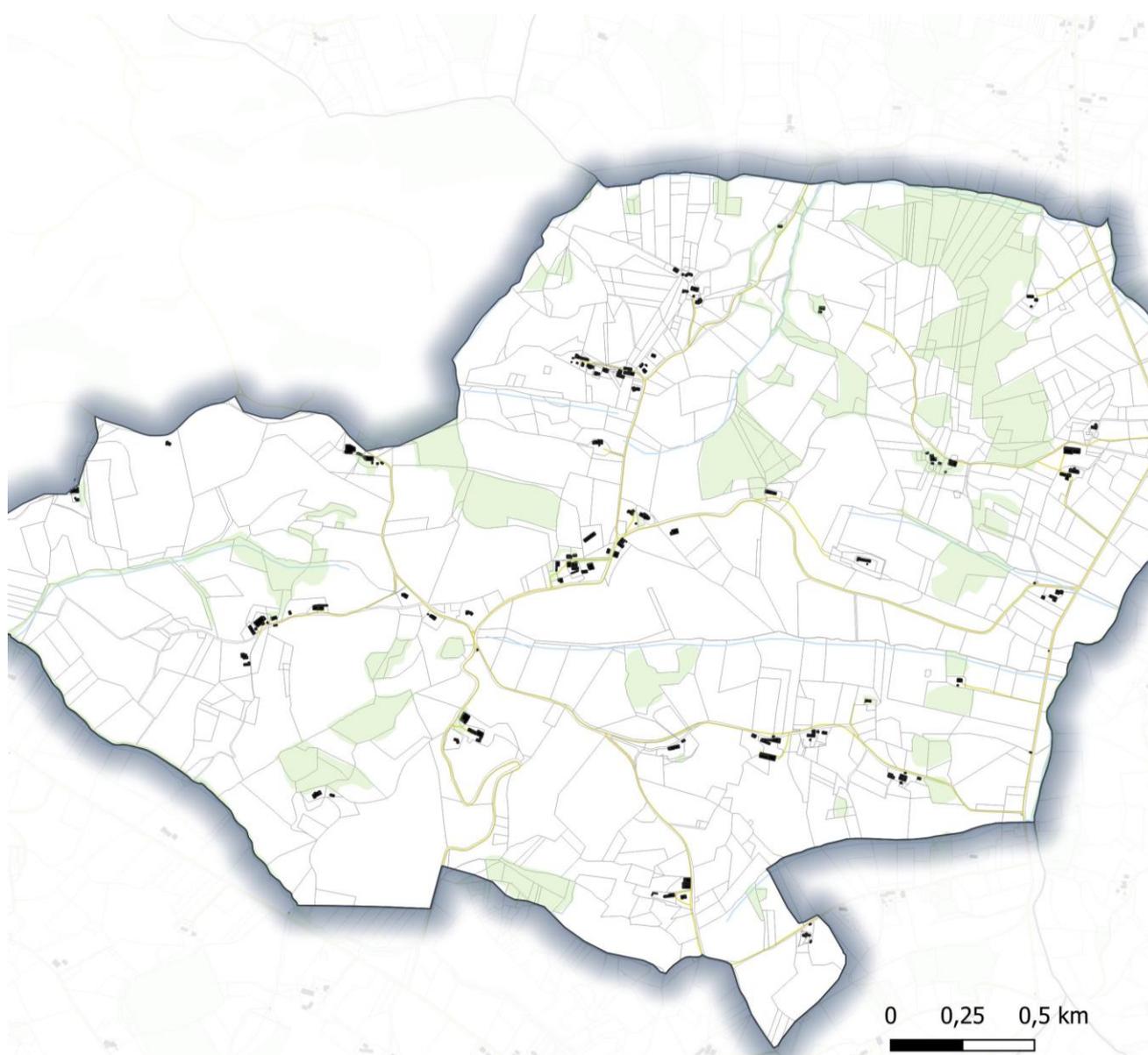
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme et les différents hameaux d'Esplas sont les seuls sites possibles de développement. Aucun projet d'habitat n'est identifié à horizon 2028.

Au regard du document d'urbanisme en vigueur, et des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire, le rythme de production annuel enregistré au cours des dernières années (un logement en moyenne par an) devrait se maintenir sur la durée du PLH.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



JUSTINIAC

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

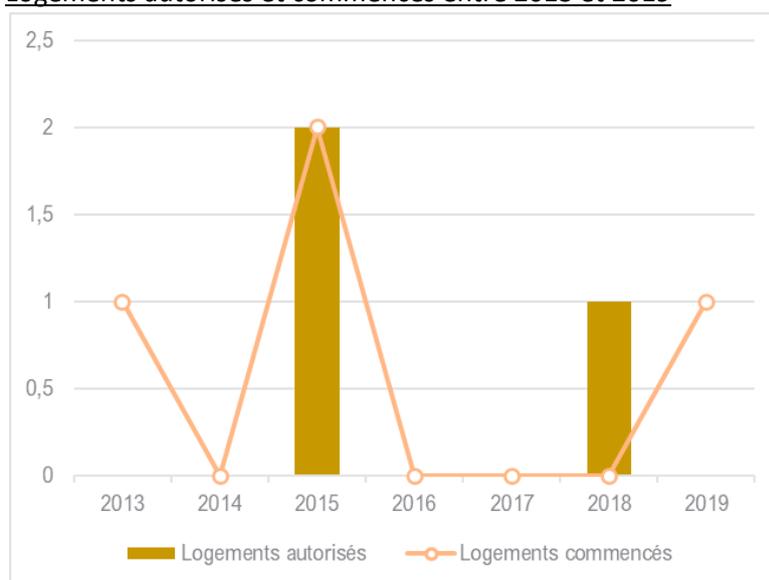
| | Justiniac | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 57 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 2,2 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,16 | 2,13 |
| Personnes seules | 14 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 43 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 14 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 0 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Justiniac | CCPAP |
|---|-----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 25 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 56 % | 58 % |
| % locataires privé | 36 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 8 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 8 | 719 |
| % de résidences secondaires | 21 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 5 | 2 221 |
| % de logements vacants | 13 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | -29 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 107 |

Justiniac, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme et le noyau villageois est le seul site possible de développement. Aucun projet d'habitat n'est à ce jour recensé sur la commune à horizon 2028.



LABATUT

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

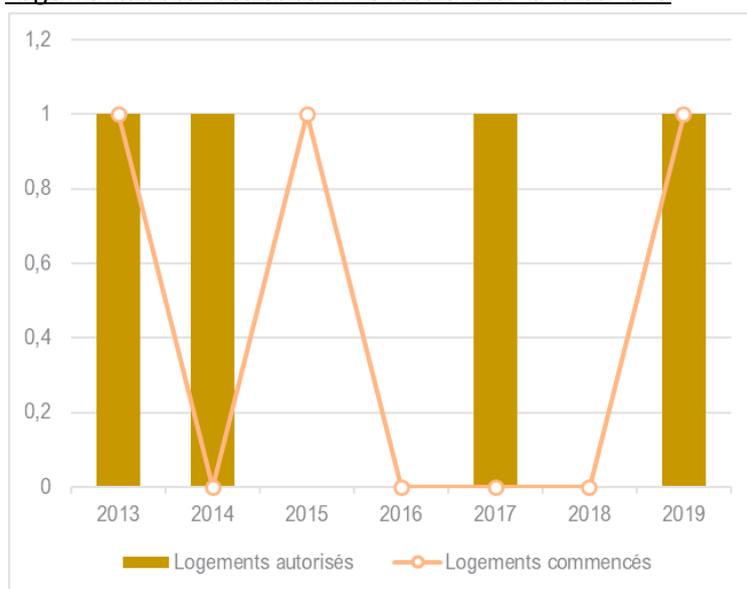
| | Labatut | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 178 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 1,5 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,65 | 2,13 |
| Personnes seules | 0 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 15 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 38 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 31 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 23 290 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Labatut | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 74 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 88 % | 58 % |
| % locataires privé | 12 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 0 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 6 | 719 |
| % de résidences secondaires | 8 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 1 | 2 221 |
| % de logements vacants | 1 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | -83 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 107 |

Labatut, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **PLU approuvé en 2012, révisé en février 2019**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

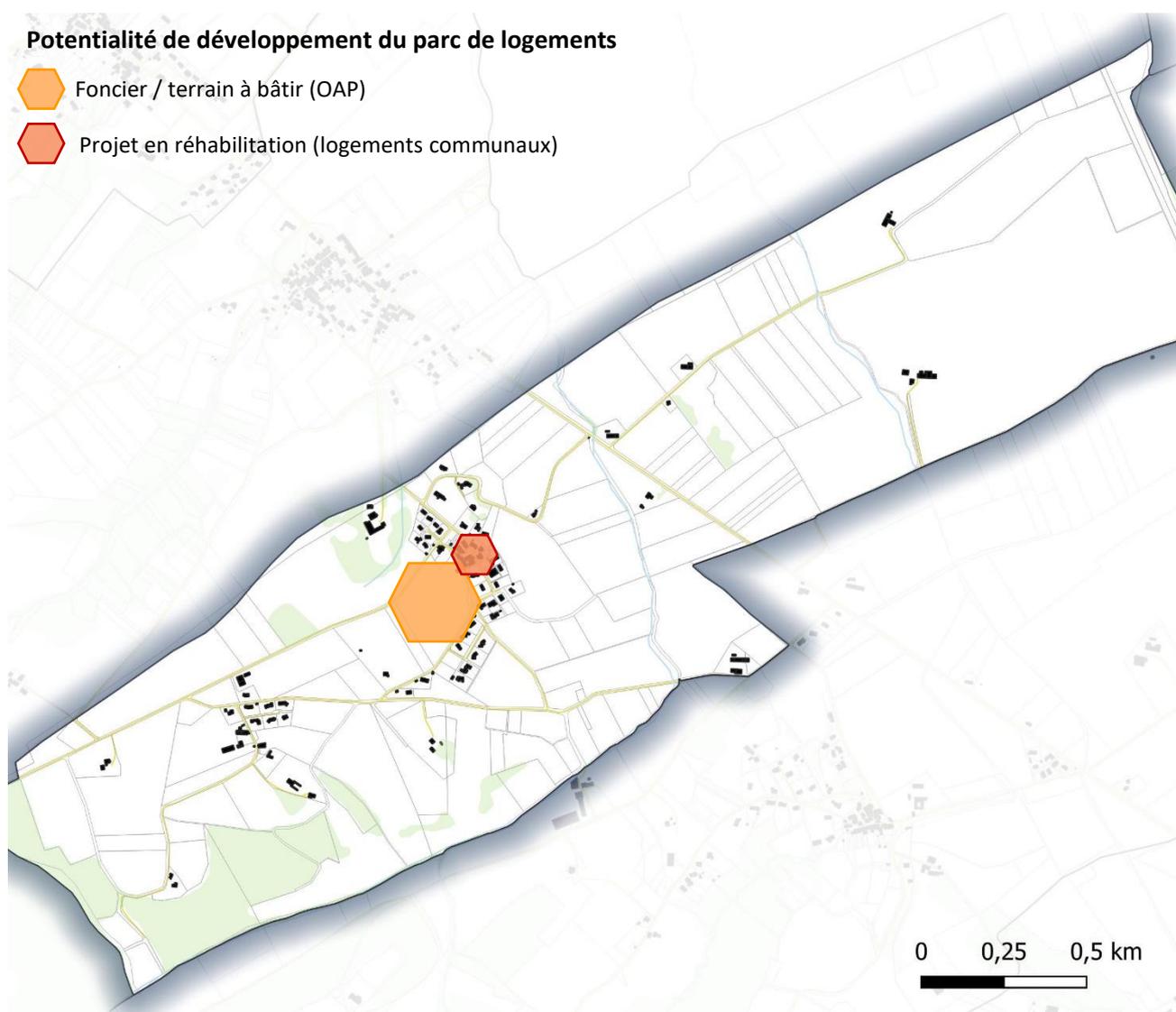
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (avril 2021)

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Le PLU de la commune du Labatut a été approuvé en avril 2019. Il identifie 2 secteurs d'OAP en zones AU dont une est susceptible de voir le jour sur la durée du PLH. Celle-ci prévoit la réalisation d'environ 17 logements. La commune a également fait l'acquisition de bâtis anciens en cœur de bourg qui accueilleront 2 logements communaux conventionnés après réhabilitation.

Les opérations à venir devront être compatibles avec le cadre juridique de la loi Climat et Résilience, le PLH et le SCoT de la Vallée de l'Ariège qui affirme une volonté de réduction de l'artificialisation des sols, avec des objectifs en termes de densité, d'intensification des tissus urbains et pavillonnaires, et de renouvellement.



LESCOUSSE

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

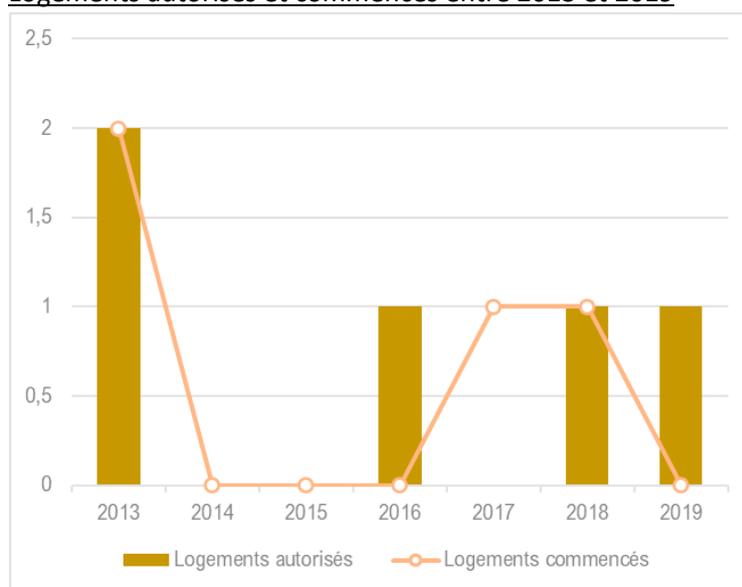
| | Lescousse | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 77 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 0,8 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,08 | 2,13 |
| Personnes seules | 29 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 14 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 14 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 29 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Lescousse | CCPAP |
|---|-----------|--------|
| Nombre de résidences principales | 37 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 80 % | 58 % |
| % locataires privé | 18 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 3 | 719 |
| % de résidences secondaires | 5 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 8 | 2 221 |
| % de logements vacants | 16 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 14 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Lescousse, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme et le noyau villageois est le seul site possible de développement. Aucun projet d'habitat n'est à ce jour recensé sur la commune à horizon 2028.



LISSAC

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Lissac | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 250 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 3,5 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,45 | 2,13 |
| Personnes seules | 10 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 15 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 35 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 15 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 560 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Lissac | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 102 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 81 % | 58 % |
| % locataires privé | 18 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 1 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 5 | 719 |
| % de résidences secondaires | 4 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 11 | 2 221 |
| % de logements vacants | 9 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | - 8 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Lissac, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

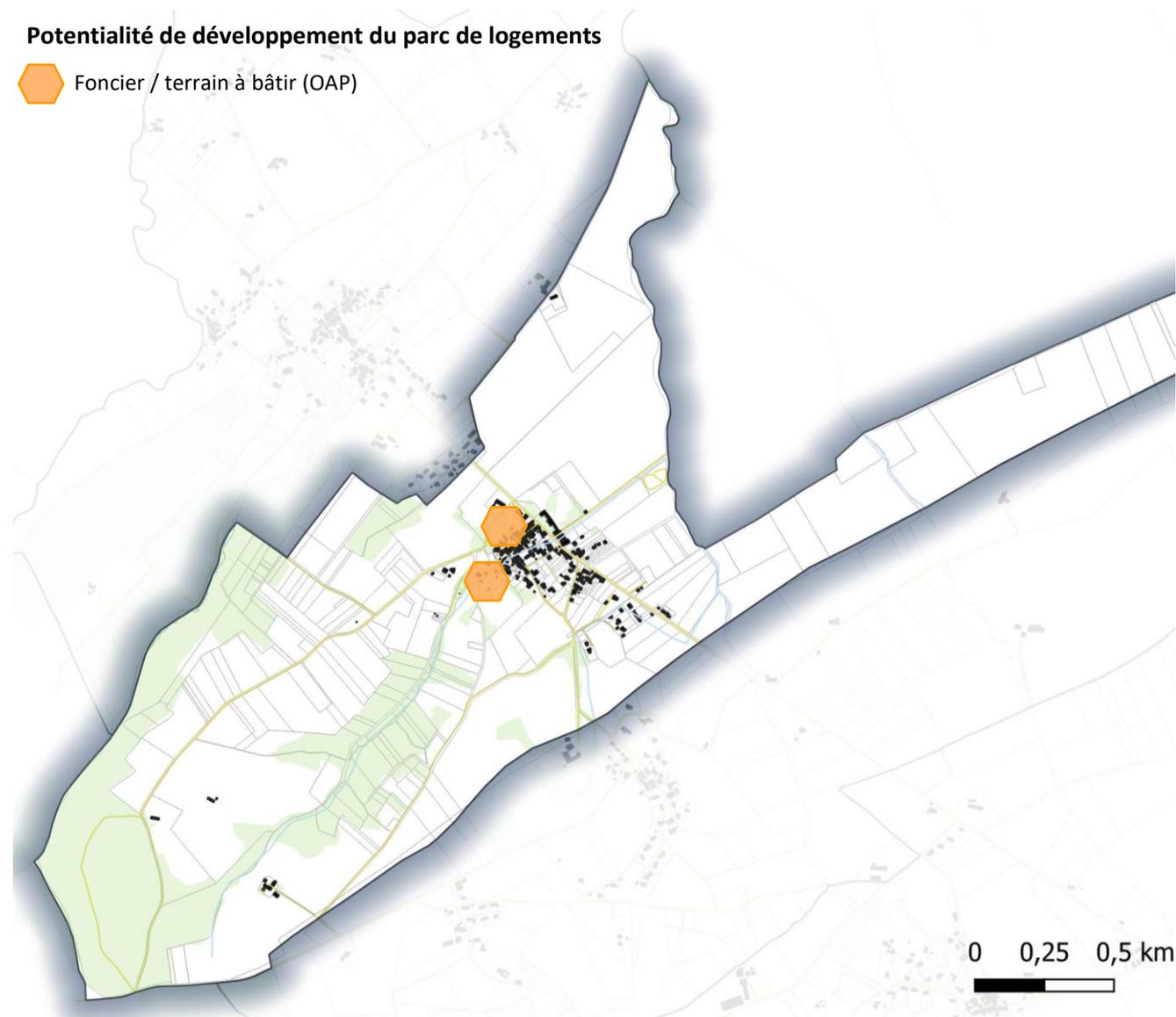
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune de Lissac est soumise au Règlement National d'Urbanisme. Dans la continuité du cœur de bourg, un terrain pourrait faire l'objet de divisions et accueillir une dizaine de logements sur la temporalité du PLH. Deux terrains, détenus par des particuliers, pourraient aussi permettre la création de 2 logements.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



MADIÈRE

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

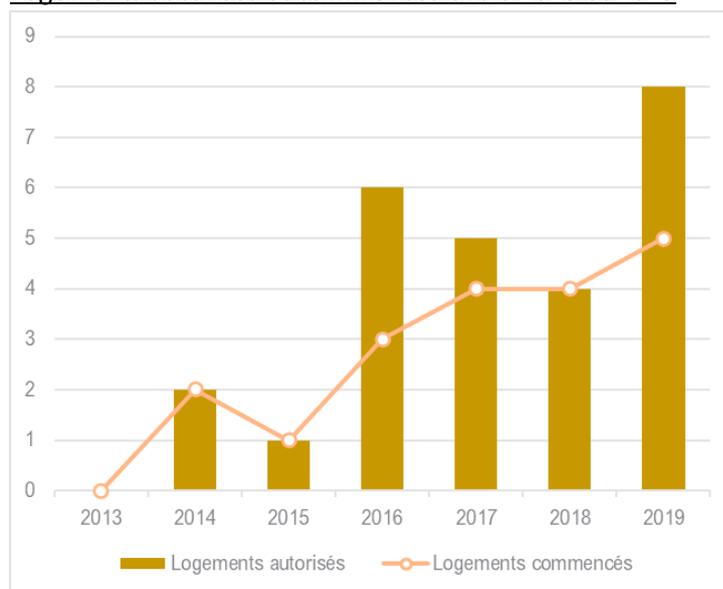
| | Madière | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 226 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 2,2 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,36 | 2,13 |
| Personnes seules | 10 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 35 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 35 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 5 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 20 400 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Madière | CCPAP |
|---|---------|--------|
| Nombre de résidences principales | 96 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 87 % | 58 % |
| % locataires privé | 7 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 6 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 7 | 719 |
| % de résidences secondaires | 6 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 14 | 2 221 |
| % de logements vacants | 12 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 40 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 4 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 3 | 107 |

Madière, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé en mai 2008 |
| Perspectives | Document d'urbanisme en cours de révision |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-------------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Ouest |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

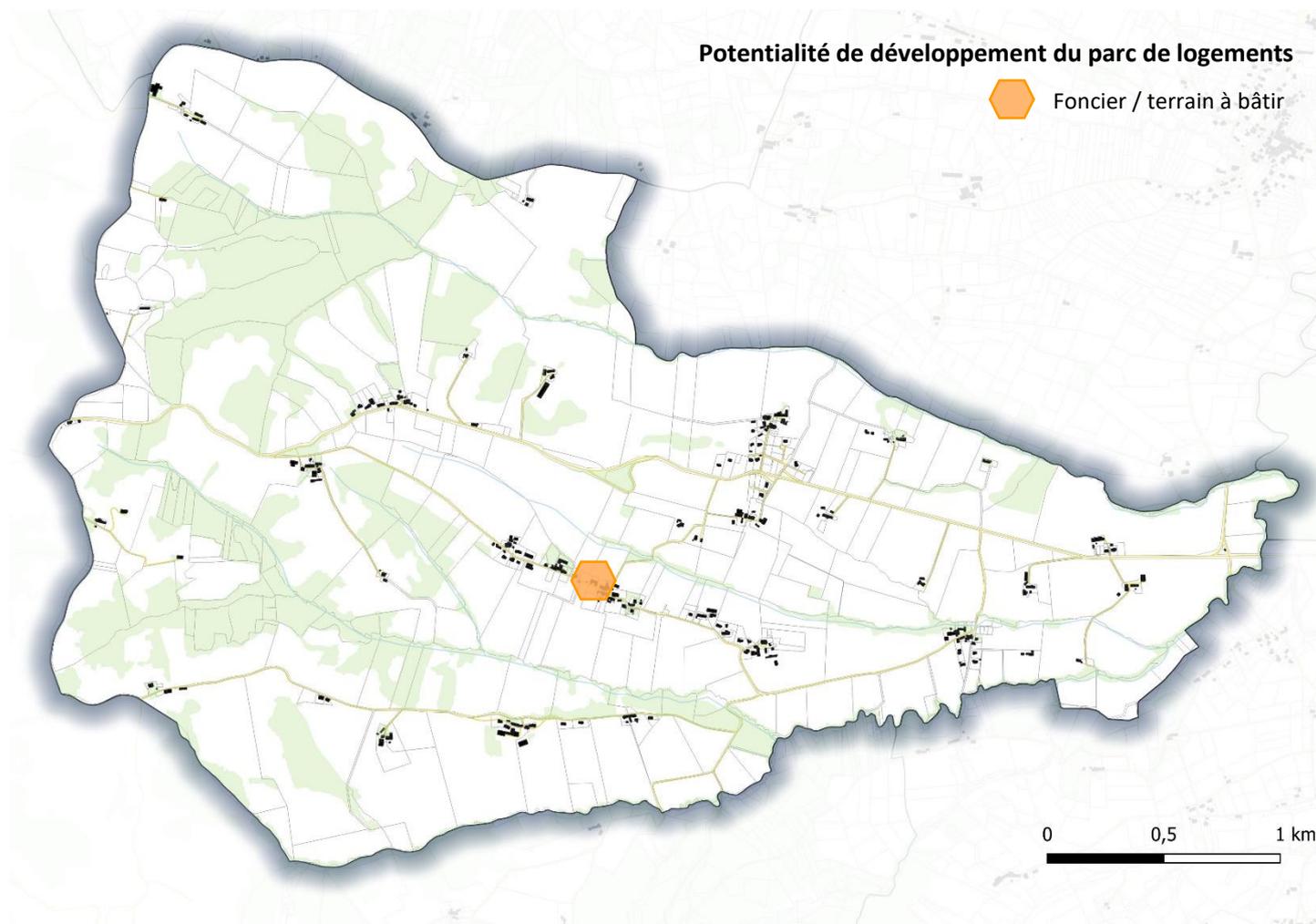
- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune de Madière est en train de réviser son PLU afin de le mettre en compatibilité avec le SCoT.

Une dent creuse d'environ 1 000 m², dont le foncier est détenu par la commune, pourrait permettre la création d'un petit collectif au cœur du village d'ici à 2028.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



SAINT-AMANS

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

| | Saint-Amans | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 44 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,9 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,28 | 2,13 |
| Personnes seules | 50 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 0 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 50 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 0 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Amans | CCPAP |
|---|-------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 19 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 67 % | 58 % |
| % locataires privé | 28 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 6 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 1 | 719 |
| % de résidences secondaires | 6 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 4 | 2 221 |
| % de logements vacants | 15 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 33 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | - | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | - | 107 |

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Document en vigueur | Règlement National d'Urbanisme (RNU) |
| Perspectives | - |

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| | |
|--|-------------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine | Maillage villageois de plaine Ouest |
| Densité minimale de l'habitat prescrite | 12 logements minimum par hectare |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | - |

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

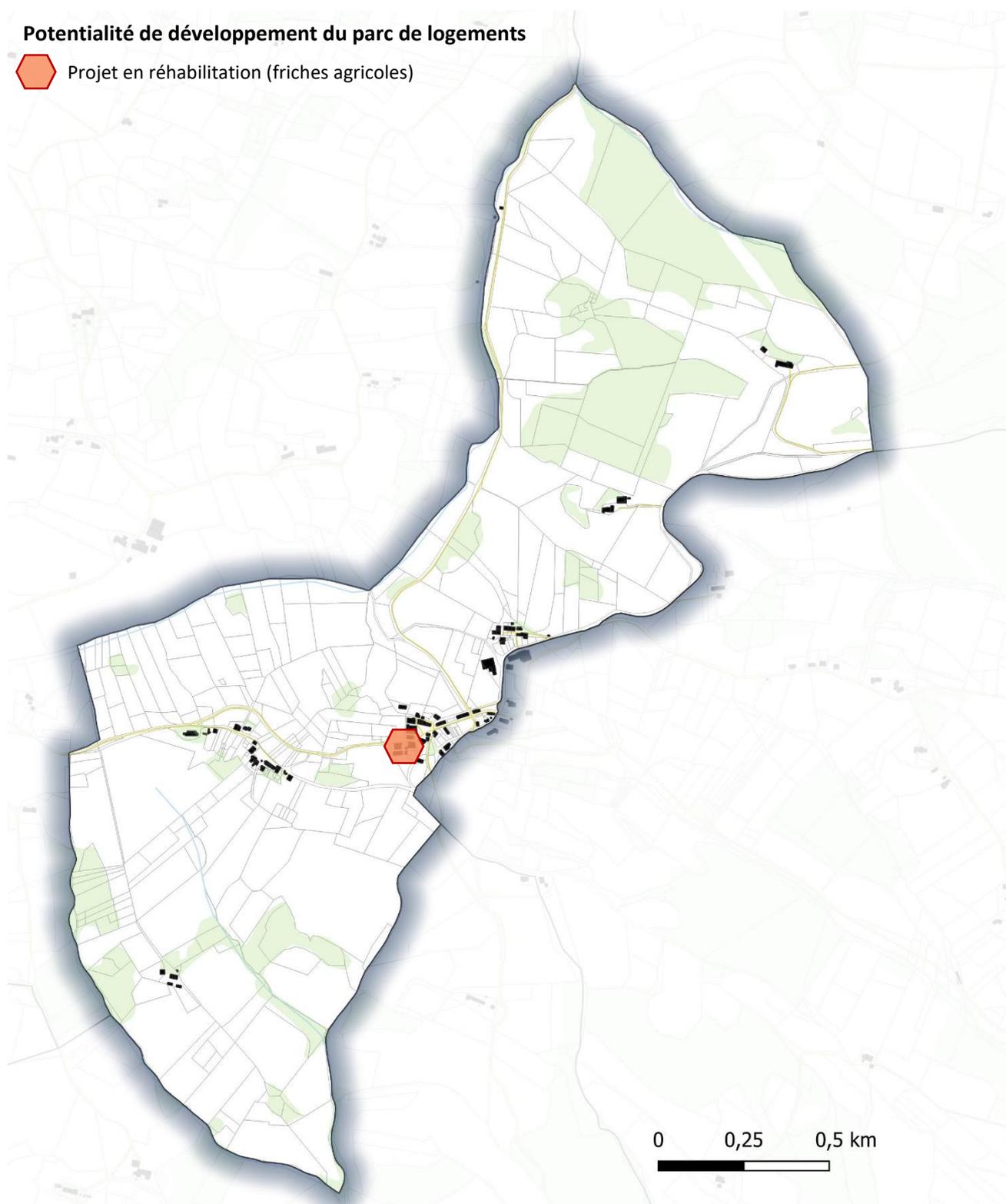
Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

Aucun projet d'habitat n'est à ce jour recensé sur la commune de Saint-Amans à horizon 2028. La municipalité souhaiterait engager une réflexion concernant la transformation de friches agricoles en logements au sein du village. Ce projet, dont le contenu et l'échéance ne sont pas déterminés, pourrait permettre la création d'environ 4 logements.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Potentialité de développement du parc de logements

 Projet en réhabilitation (friches agricoles)



Projet de PLH en vue de son arrêt en conseil communautaire le 22 septembre 2022

SAINT-MARTIN-D'OYDES

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

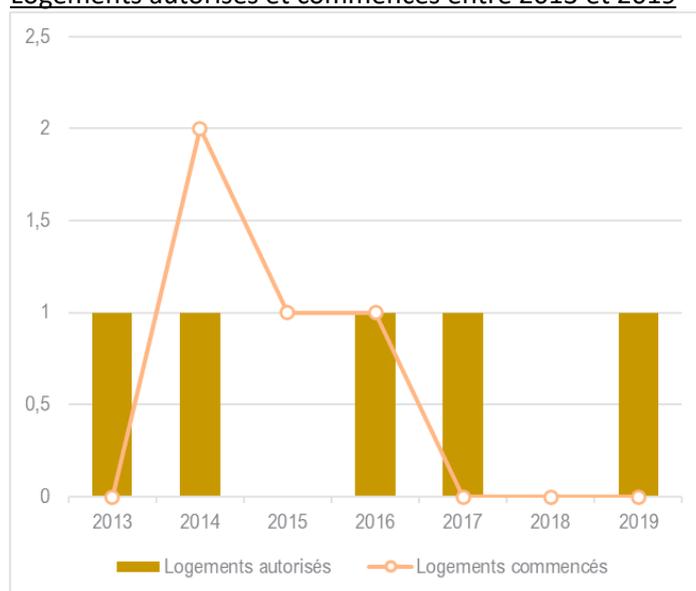
| | Saint-Martin-d'Oydes | CCPAP |
|--|----------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 222 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 3,6 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,10 | 2,13 |
| Personnes seules | 17 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 39 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 22 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 9 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 18 950 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Martin-d'Oydes | CCPAP |
|---|----------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 106 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 77 % | 58 % |
| % locataires privé | 20 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 11 | 719 |
| % de résidences secondaires | 8 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 22 | 2 221 |
| % de logements vacants | 16 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 69 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Saint-Martin-d'Oydes, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune de Saint-Martin-d'Oydes est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme et le noyau villageois est le seul site possible de développement. La commune envisage la création de 2 logements communaux au sein du village.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



SAINT-MICHEL

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

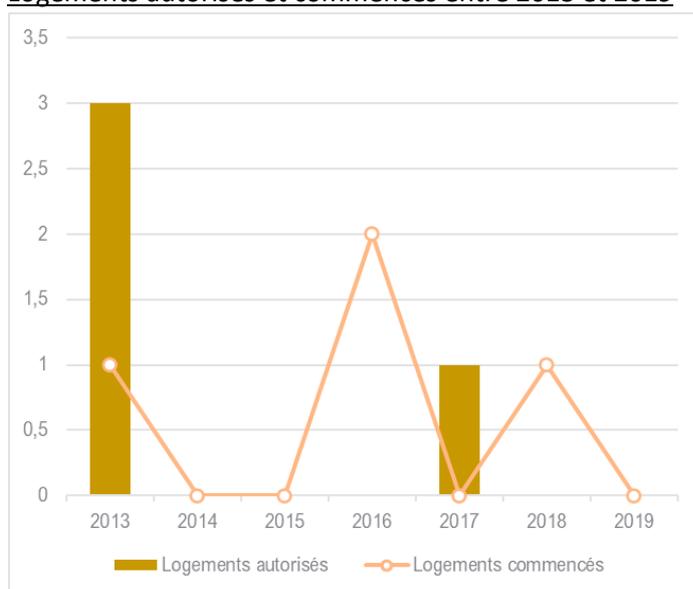
| | Saint-Michel | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 77 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | + 0,8 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,24 | 2,13 |
| Personnes seules | 13 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 37 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 25 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 13 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | Non renseigné | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Michel | CCPAP |
|---|--------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 34 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 84 % | 58 % |
| % locataires privé | 13 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3% |
| Nombre de résidences secondaires | 1 | 719 |
| % de résidences secondaires | 3 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 7 | 2 221 |
| % de logements vacants | 16 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 17 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,5 | 107 |

Saint-Michel, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

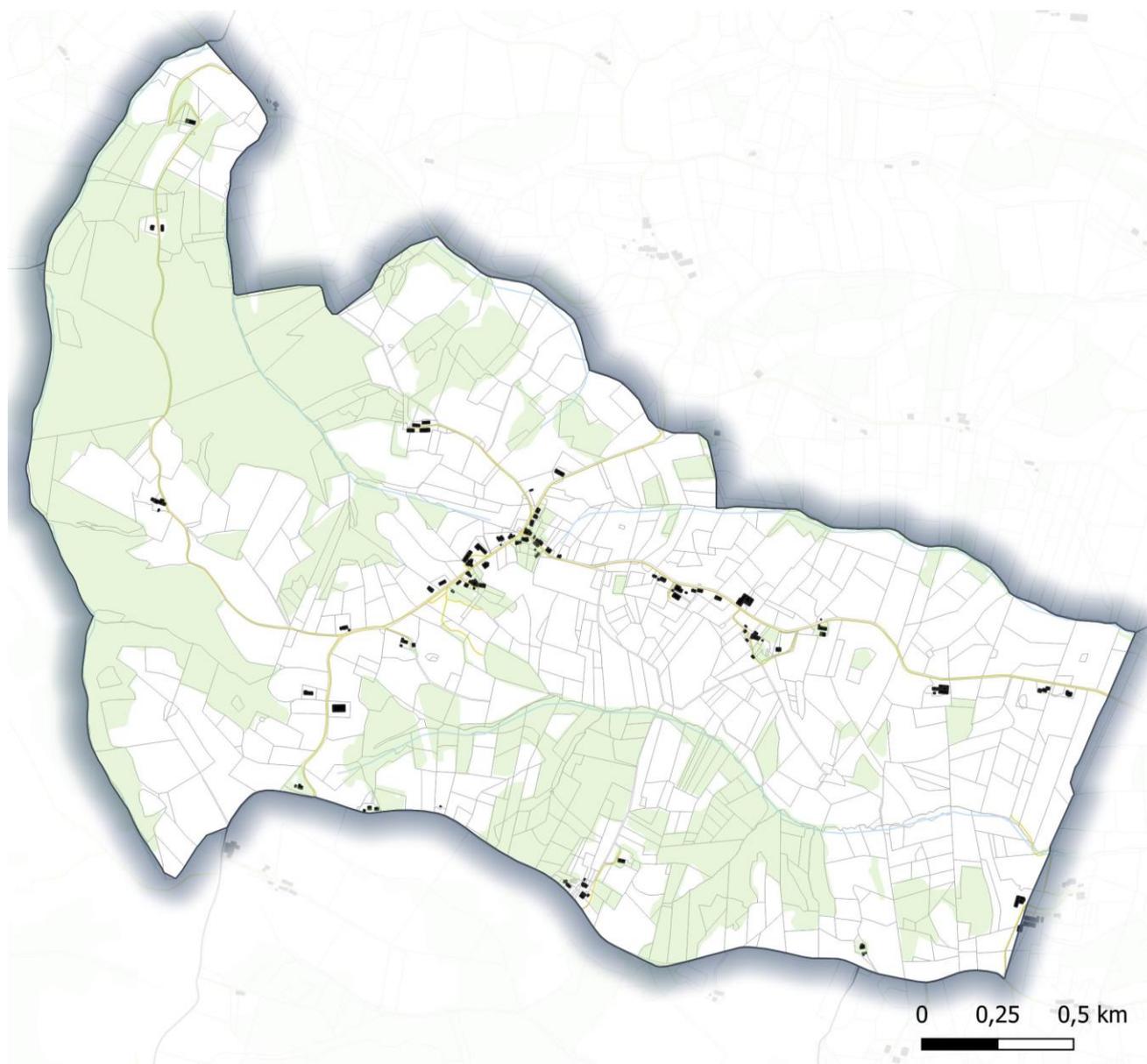
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune est soumise au Règlement Nationale d'Urbanisme et le cœur du village est le seul site possible de développement. Aucun projet d'habitat est identifié à horizon 2028. Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront servir de support à la production d'un ou deux logements au sein du tissu urbanisé.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



SAINT-QUIRC

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

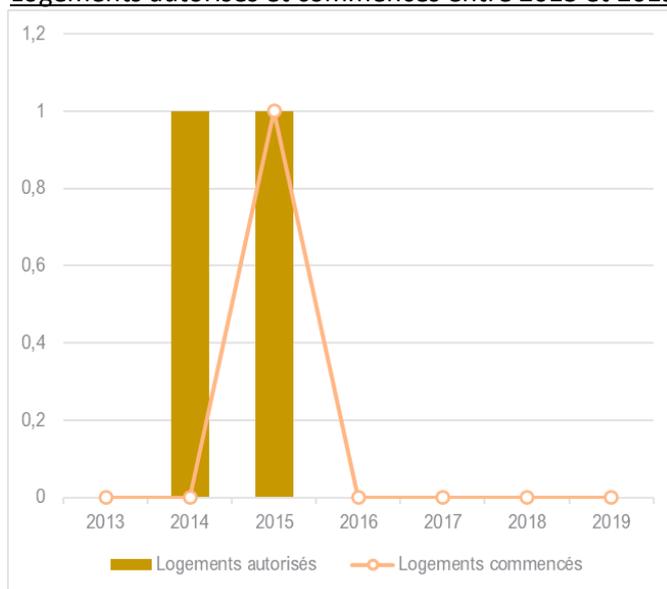
| | Saint-Quirc | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 376 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 1,1 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,32 | 2,13 |
| Personnes seules | 17 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 36 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 24 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 6 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 180 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Quirc | CCPAP |
|---|-------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 162 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 70 % | 58 % |
| % locataires privé | 27 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 3 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 9 | 719 |
| % de résidences secondaires | 5 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 18 | 2 221 |
| % de logements vacants | 10 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 6 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,3 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,2 | 107 |

Saint-Quirc, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur

PLU approuvé en septembre 2018

Perspectives

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine

Maillage villageois de plaine Ouest

Densité minimale de l'habitat prescrite

12 logements minimum par hectare

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle

-

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune de Saint-Quirc dispose d'un PLU approuvé en septembre 2018 et identifie 3 secteurs d'OAP. Un secteur d'OAP est susceptible de voir le jour sur la durée de PLH. Celle-ci prévoit la réalisation d'environ 5 logements. Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront aussi servir de support à la production d'un ou deux logements au sein du tissu urbanisé.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Potentialité de développement du parc de logements

 Foncier / terrain à bâtir (OAP)



SAINT-VICTOR-ROUZAUD

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

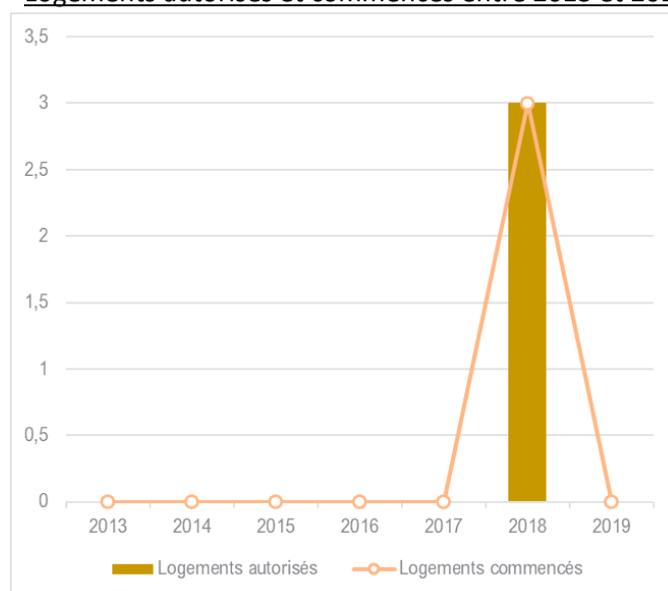
| | Saint-Victor-Rouzaud | CCPAP |
|--|----------------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 222 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | 0 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,36 | 2,13 |
| Personnes seules | 11 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 37 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 26 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 11 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 21 150 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Saint-Victor-Rouzaud | CCPAP |
|---|----------------------|--------|
| Nombre de résidences principales | 94 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 75 % | 58 % |
| % locataires privé | 25 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 0 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 7 | 719 |
| % de résidences secondaires | 7 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 4 | 2 221 |
| % de logements vacants | 4 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | - 20 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 0,4 | 107 |

Saint-Victor-Rouzaud, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Carte communale approuvée en juin 2014**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

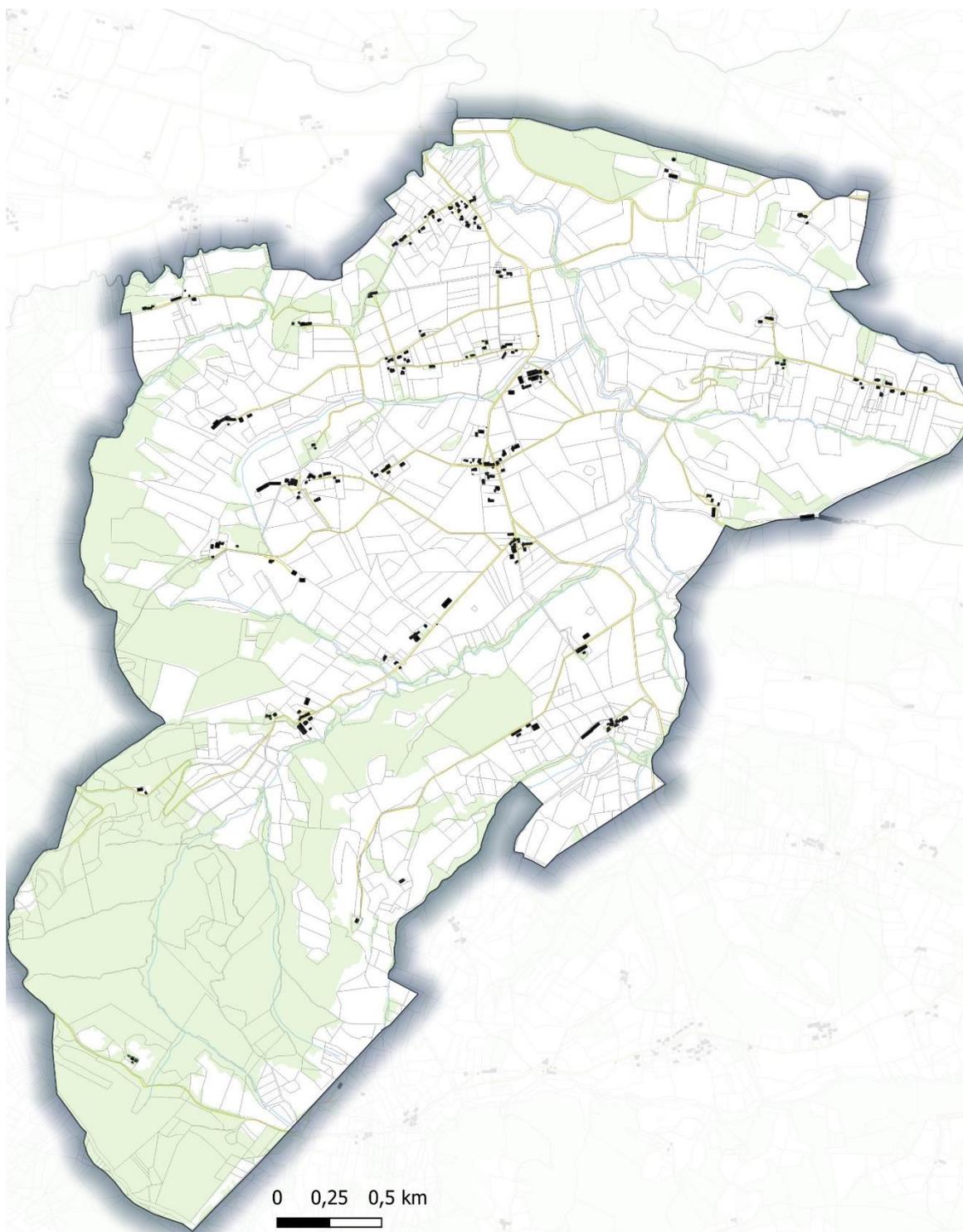
Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune de Saint-Victor-Rouzaud n'a pas de projets de logements identifiés sur la temporalité du PLH. Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront servir de support à la production d'un ou deux logements au sein du tissu urbanisé.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



UNZENT

Données de cadrage

Sources : Insee RP 2018, Sit@del 2018



Population

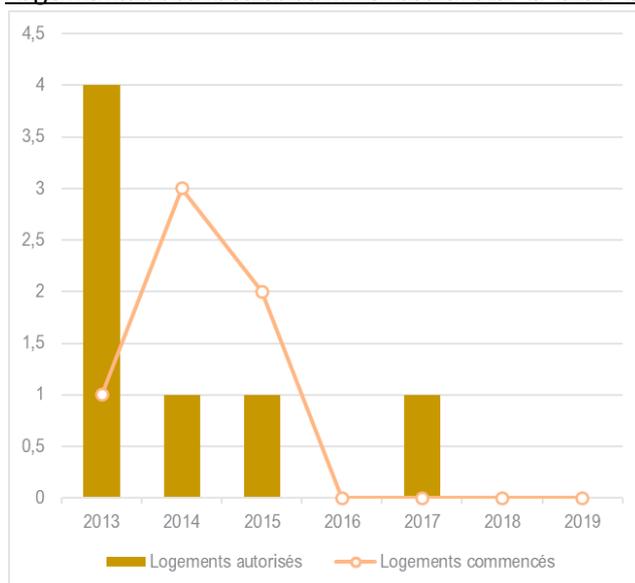
| | Unzent | CCPAP |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'habitants | 117 | 39 515 |
| Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018) | - 1,3 % | + 0,4 % |
| Taille moyenne des ménages | 2,60 | 2,13 |
| Personnes seules | 11 % | 38 % |
| Couples sans enfants | 22 % | 26 % |
| Couples avec enfants | 22 % | 23 % |
| Familles monoparentales | 22 % | 11 % |
| Revenu annuel médian par unité de consommation | 19 180 € / UC | 19 860 € / UC |



Logement

| | Unzent | CCPAP |
|---|--------|--------|
| Nombre de résidences principales | 45 | 17 775 |
| % propriétaires occupants | 91 % | 58 % |
| % locataires privé | 9 % | 32 % |
| % locataires HLM | 0 % | 7 % |
| % logés gratuitement | 0 % | 3 % |
| Nombre de résidences secondaires | 8 | 719 |
| % de résidences secondaires | 13 % | 4 % |
| Nombre de logements vacants | 11 | 2 221 |
| % de logements vacants | 17 % | 11 % |
| Evolution du parc vacant (2013-2018) | + 75 % | + 10 % |
| Moyenne du nombre de logements autorisés sur la période 2013-2019 | 1 | 158 |
| Moyenne du nombre de logements commencés sur la période 2013-2019 | 1 | 107 |

Unzent, Maillage villageois de plaine Ouest
Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2019



Source : Sit@del

Documents de planification

Document d'urbanisme communal

Document en vigueur **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Perspectives -

Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Secteur de l'armature urbaine **Maillage villageois de plaine Ouest**

Densité minimale de l'habitat prescrite **12 logements minimum par hectare**

Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle -

Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat

- Dispositif d'amélioration de l'habitat : Programme d'Intérêt Général (PIG)
- Opération façades
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Potentialités de développement du parc de logements entre 2023 et 2028

La commune d'Unzent est soumise au RNU. Aucun projet de logements a été identifié sur la durée du PLH. Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront servir de support à la production d'un ou deux logements au sein des hameaux.

Les opérations à venir devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en termes de diversité de l'offre, de qualité architecturale, paysagère et environnementale.



Programme Local de l'Habitat
2023 - 2028
de la Communauté de Communes
des Portes d'Ariège Pyrénées

Programme d'actions thématique

SOMMAIRE

Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages.....5

- 1.1 Soutenir la production d'environ 240 nouvelles résidences principales par an pour répondre aux besoins des habitants
- 1.2 Définir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière
- 1.3 Promouvoir le développement d'une offre d'habitat qualitative et économe en espace

Orientation n°2 : Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes.....15

- 2.1 Renforcer la diversité des choix résidentiels par le développement d'une offre sociale publique
- 2.2 Poursuivre le développement d'une offre locative privée conventionnée

Orientation n°3 : Améliorer le parc ancien pour conserver son attractivité.....22

- 3.1 Poursuivre la rénovation énergétique des logements
- 3.2 Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé
- 3.3 Conforter le volet habitat du projet de renouvellement urbain de Pamiers
- 3.4 Lutter contre le mal logement

Orientation n°4 : Compléter l'offre de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques.....33

- 4.1 Diversifier les choix résidentiels des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- 4.2 Améliorer l'accès au logement des jeunes et pérenniser leur ancrage sur le territoire
- 4.3 Mettre en place des réponses ciblées aux besoins des personnes en précarité ou rupture
- 4.4 Identifier et répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Orientation n°5 : Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP : mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH.....42

- 5.1 Piloter, mettre en œuvre et suivre le PLH
- 5.2 Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement
- 5.3 Instaurer un observatoire de l'habitat et du foncier

Orientation n° 1

Développer une offre de logements diversifiée,
durable et répondant aux besoins des ménages

Action 1.1 : Soutenir la production d'environ 240 nouvelles résidences principales par an pour répondre aux besoins des habitants

Description de l'action

Contexte La CCPAP est un territoire attractif dont la croissance démographique est continue (+0,7% sur la période 2008-2018), avec un léger ralentissement enregistré sur la période récente (+0,4% par an sur la période 2013-2018). Cette tendance est inférieure au niveau de croissance démographique estimé par le SCoT de la Vallée de l'Ariège à l'horizon 2032 (+1,1% en moyenne).

Outre l'accueil de nouveaux habitants, le vieillissement de la population, l'évolution des structures familiales et la tension observée sur le marché du logement locatif social sont autant de facteurs qui expliquent les besoins en logements supplémentaires, de natures très diverses du territoire. En parallèle, la vacance de certains logements n'a cessé d'augmenter (problèmes de localisation, d'obsolescence, de propriété...) constituant un gisement en partie remobilisable au prix d'actions volontaristes des collectivités et d'aides spécifiques aux propriétaires.

Dans ce contexte, le CCPAP a déterminé de manière concertée un niveau de production de logements lui permettant de répondre à la diversité des besoins des habitants actuels et futurs du territoire. Les efforts de production de logements doivent être articulés avec les objectifs de sobriété foncière et de priorisation de l'accueil au sein des communes-relais et pôles urbains.

Avec un objectif de production d'environ 240 résidences principales par an sur la durée du PLH, le scénario de développement retenu s'avère ambitieux, tout en restant raisonné car dans la continuité des tendances démographiques observées ces dernières années. La déclinaison de l'objectif de production par profils de communes conforte les polarités actuelles du territoire (Pamiers, Mazères et Saverdun), représentant 62% de la population, tout en permettant aux communes plus rurales de continuer à développer une offre en cohérence avec les besoins et leurs intentions de développement, tout en tenant comptes des exigences en matière d'économie du foncier.

- Objectifs**
- En cohérence avec le scénario démographique retenu, permettre la production d'environ 240 résidences principales chaque année, dont environ 35 logements locatifs sociaux à minima, pour atteindre environ 42 000 habitants à horizon 2028
 - Remettre sur le marché 60 à 70 logements vacants par an pour contribuer à cet objectif global de production en cohérence avec le SCoT qui préconise « dans les communes possédant plus de 7% de logements vacants [...] une remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants hors rotation immobilière classique (au-delà des 7% du parc immobilier) » (fiche action 3.2)
 - Limiter la consommation foncière dans le développement de l'offre
 - Rééquilibrer l'offre de logements tout en veillant à ne pas produire d'opérations monotypées
 - Engager une politique de diversification de l'offre en :
 - o Favorisant la production de petits logements locatifs dans les secteurs les plus urbanisés du territoire, qui bénéficient d'une proximité des commodités (équipements, services, commerces) et d'une offre en transports collectifs
 - o Maintenant la production de logements familiaux, sur l'ensemble du territoire et présentant une diversité d'offre (produits, coûts, statuts d'occupation) afin de répondre aux besoins des familles

- Territorialiser la production des résidences principales selon les typologies de communes du SCoT de la Vallée de l'Ariège, en complémentarité des programmes ANRU, ACV, PVD et la signature de l'ORT multi-sites :

| Secteurs | Nouvelles résidences principales | | |
|--|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Répartition | Objectifs du PLH | |
| | | Annuel | Total (2023-2028) |
| Pamiers | 35% | 84 | 504 |
| Mazères et Saverdun | 25% | 60 | 360 |
| Secteur stratégique central <i>Bénagues, St-Jean-du-Falga, La-Tour-du-Crieu</i> | 13% | 31 | 186 |
| Pôles relais <i>Les Pujols, Le Vernet</i> | 4% | 10 | 60 |
| Maillage villageois de plaine Est | 13% | 31 | 186 |
| Maillage villageois de plaine Ouest | 10% | 24 | 144 |
| CCPAP | 100% | 240 rés. principales | 1 440 rés. principales |

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite de l'engagement des communes à respecter la programmation établie de façon concertée et suivre la production de chacune des communes de la CCPAP
- Le cas échéant, mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT et le PLH. Conformément à l'article L.153-49 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU doit être rendu compatible, l'autorité administrative compétente de l'Etat en informe l'EPCI ou la commune
- Utilisation des « Revues de projets » périodiques composées d'élus, de techniciens, d'experts dont l'objet est d'accompagner les communes dans la prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH et d'émettre un avis sur les projets de logements (détail fiche action 1.3)
- Veille pour assurer une diversification du parc de logements sur le territoire en termes de mode d'occupation et de typologie de financement (accession sociale à la propriété, logements privés conventionnés, logements HLM, logements-foyers, logements d'urgence...) et de typologie de logements
- Définition et portage d'une stratégie foncière intercommunale (fiche action 1.2)

Partenaires associés

Communes, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, EPF Occitanie, Etat, Département, Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, Action Logement, CAUE, SDIAU

Territorialisation

Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Suivi de la production de logements : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Organisation et animation des « revues de projets » : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Préparation et installation des différentes instances dédiées (voir détail dans les actions correspondantes) | X | | | | | |
| Mise en œuvre et suivi de la programmation de logements | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Observatoire de l'habitat (fiche action 5.3) : tableau de bord de la programmation
- Nombre de logements autorisés à l'échelle de la CCPAP et des 6 secteurs territoriaux du PLH
- Nombre de logements commencés à l'échelle de la CCPAP et des 6 secteurs territoriaux du PLH
- Nombre de logements vacants remis sur le marché chaque année par commune (fiche action 3.2)

Action 1.2 : Définir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière

Description de l'action

Contexte L'habitat individuel constitue le premier poste de consommation foncière du territoire. Ce développement s'est principalement réalisé dans le secteur de la vallée de l'Ariège, en extension des tissus bâtis existants, sous forme de lotissements, au détriment des centres anciens, ceux de Pamiers, Saverdun et Mazères notamment.

La définition d'une stratégie foncière concertée à l'échelle de la CCPAP au service du projet de territoire, de la politique de l'habitat en particulier, et dans une optique de moindre artificialisation des sols, est un outil incontournable. Elle devra notamment permettre :

- De prévoir et de rendre efficiente une action foncière globale sur le territoire,
- De s'assurer de la permanence d'une offre foncière en adéquation avec les besoins et les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols
- De maîtriser le développement pour assurer une gestion économe de la ressource foncière

Les rencontres avec les communes dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial et du programme d'actions ont permis d'identifier les projets d'habitat susceptibles de voir le jour à l'horizon du PLH. Dans les petites communes en particulier, le potentiel foncier mobilisable est rarement maîtrisé. Les projets identifiés reposent dans leur grande majorité sur l'initiative privée, laissant peu de marges d'intervention aux communes sur les programmes et temporalités. Les communes, notamment les plus rurales, ont également fait part d'un besoin d'accompagnement afin de disposer de foncier maîtrisé. La stratégie foncière de la CCPAP s'articulera avec les dispositifs de reconquête des centres-villes et centres-bourgs à l'œuvre (Action cœur de ville, Petites villes de demain, Bourgs centres...). Elle tiendra aussi compte des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT de la Vallée de l'Ariège en cours de révision, ainsi que de ceux de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, dont les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols imposent de diviser par deux le rythme d'artificialisation sur la décennie à venir et ainsi de favoriser en priorité l'intensification urbaine et la remobilisation du bâti vacant.

Objectifs

- Mieux connaître le marché foncier et immobilier pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH
- Disposer d'exigences communes en matière de politique foncière sur le territoire, après définition d'une stratégie foncière communautaire
- Atteindre les objectifs de production de logements du PLH tout en limitant la consommation foncière dans l'optique d'atteindre la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050
- Favoriser la réussite des projets de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Modalités de mise en œuvre

- Définition des principes de la stratégie foncière communautaire lors d'un groupe de travail thématique dédié au foncier
- Déclinaison de la stratégie foncière en un programme d'action foncière à l'échelle intercommunale. Ce plan d'action permettra de :
 - o Recensement des gisements fonciers. Ce travail s'adossera au volet foncier du PLH et en particulier au repérage des projets d'habitat communaux,

susceptibles de voir le jour au cours des 6 ans à venir, réalisé pour l'élaboration des feuilles de routes communales

- Priorisation des sites à enjeux, en lien avec le projet de territoire et les besoins communaux et définir les conditions de leur mobilisation : destinations possibles, conditions de maîtrise du projet (acquisition ou non, mesures de portage foncier avec éventuelle intervention de l'EPF Occitanie, encadrement réglementaire...), phasage, etc.
- Dans un second temps, après identification des sites à enjeux et des conditions de leur mobilisation, les questions de foncier pourront être intégrées aux « revues de projets » périodiques
- Capitalisation de l'expérience appaméenne (lauréat du Fond friches Ariège 2021 pour les projets de l'immeuble de la Providence et l'îlot Sainte-Claire) afin de permettre à d'autres communes du territoire de candidater à l'appel à projets « reconquête des friches en Occitanie »
- Accompagnement et partage des expériences des communes rurales ayant eu recours à l'EPF Occitanie pour remobiliser du bâti vacant (Gaudiès, Labatut, Saint-Amadou...)
- Meilleure connaissance des marchés foncier et immobilier et suivre leurs évolutions dans le cadre d'un observatoire (fiche action 5.3)
- Partage, échange et retours d'expériences pour faire émerger une culture commune (fiche action 5.3)

Partenaires associés Communes, bailleurs, opérateurs, EPF Occitanie, Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, DDT 09, Département de l'Ariège

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Elaboration d'un programme d'action foncière : mission confiée à un prestataire, 50 000 €, en association avec les communes et acteurs locaux (EPF Occitanie, opérateurs, bailleurs...)
- Mise en œuvre de l'action foncière :
 - Suivi des projets, animation de la politique foncière communautaire, accompagnement des communes le cas échéant (aide à la définition des projets, proposition de modes opératoires...) : Moyens humains de la Direction Habitat
 - Expertise opérationnelle et portage de foncier : Moyens de l'EPF Occitanie
- Accompagnement des communes pour la/les candidature(s) à l'appel à projet « friches » 2023 : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Candidatures « fond friche 2023 » | X | | | | | |
| Elaboration d'un programme d'action foncière : | | | | | | |
| - Lancement de la mission | X | | | | | |
| - Recensement des gisements fonciers | X | X | | | | |
| - Priorisation des sites et conditions de mobilisation | | X | | | | |
| Mise en œuvre de l'action foncière | | | X | X | X | X |
| Suivi de la réalisation du programme et de l'observatoire du foncier | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Surface moyenne consommée par logement autorisé
- Evolution des prix du foncier (notaires via la base de données Perval, services fiscaux via DVF ou des communes via les DIA)
- Evolution de la taille moyenne des parcelles en habitat individuel
- Nombre de logements produits (fiche action 5.3), dont en renouvellement / réinvestissement urbain (cf. définition SCoT de la Vallée de l'Ariège) :
 - o Logements vacants remis sur le marché après travaux
 - o Logements issus d'une démolition / reconstruction
 - o Logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué
 - o Logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification
- Nombre de conventions de partenariat avec l'EPF Occitanie, nombre de sites d'intervention (hectares mobilisés) et nombre de logements produits sur ces sites

Action 1.3 : Promouvoir le développement d'une offre d'habitat qualitative et économe en espace

Description de l'action

Contexte Les logements de centres-bourgs et parfois des villages de la CCPAP souffrent d'un manque d'attractivité, dans un contexte de production relativement standardisée et segmentée (selon le schéma logements individuels en périphérie et logement collectifs dans les centralités).

Dans certaines communes, l'importance de la production récente a fortement concurrencé les patrimoines locatifs plus anciens. Les logements, anciens en cœurs de villes et villages, sont en effet les premiers concernés par le phénomène de vacance.

La qualité de l'habitat est pourtant un des facteurs clés de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité d'un territoire. Or, les communes ne disposent pas toujours de l'expertise et des outils pour promouvoir des opérations plus qualitatives, voire innovantes, et apporter des conseils aux porteurs de projets.

Dans la lignée des objectifs de la loi Climat et Résilience, la CCPAP souhaite favoriser la construction de logements plus qualitatifs et économes en foncier.

Objectifs

- Préserver l'attractivité du territoire par le développement d'opérations de logements de qualité (recours à des filières locales, insertion architecturale et paysagère, qualité des espaces intérieurs et extérieurs...).
- Produire une offre de logements diversifiée et accessible, qui réponde aux besoins des ménages et limite les effets de concurrence entre produits
- Favoriser une urbanisation peu consommatrice d'espace, en diversifiant les formes urbaines, tout en proposant aux habitants une offre de logements qualitative

Modalités de mise en œuvre

- Capitalisation du travail de terrain réalisé en 2022 recensant les besoins des habitants de la CCPAP et définissant les conditions d'un habitat désiré (formes, typologies, localisations...) dans le cadre d'un partenariat avec le CAUE
- Développement d'actions de communication, de sensibilisation et d'accompagnement pour orienter les élus et les porteurs de projets vers un habitat plus qualitatif et durable :
 - o Visites de sites exemplaires et/ou innovants avec des élus, techniciens et experts locaux dans une volonté de partage d'expériences et de diffusion des bonnes pratiques
 - o Parution d'articles (newsletter, publications sur le site internet de la CCPAP...)
 - o Animation d'« ateliers flash thématiques » tel que celui mené à Saverdun pour la valorisation des projets d'habitat en centre ancien
 - o Journées portes-ouvertes grand public donnant à voir des réalisations innovantes pour le territoire
- Maintien des aides dédiées à l'opération façade. Par l'octroi de subventions spécifiques, les propriétaires privés sont incités à réaliser des ravalements de façades respectueux des qualités architecturales et des savoir-faire (voir détail dans le Diagnostic). Les logements communaux peuvent également en bénéficier.
- Poursuite de l'analyse poussée des projets soutenus dans le cadre de l'OPAH et du PIG : lecture collégiale des plans dans des commissions ad hoc réunies à la

demande, émission d'avis partagés en faveur d'une montée en qualité des projets par les élus, les techniciens et les financeurs...

- Organisation des « revues de projets » périodiques composées d'élus, de techniciens et d'experts dont l'objet est d'accompagner les communes dans la prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH et d'émettre un avis sur les projets de logements

Fonctionnement de la revue de projets

La revue de projet est une instance de travail et de conseil technique en faveur de la politique locale de l'habitat. Elle se réunit a minima tous les trimestres, avec pour objet d'examiner en amont de leur réalisation les projets concourant à la réalisation de logements communaux, les permis d'aménager ainsi que :

- Pour les communes de Pamiers, Mazères et Saverdun, les permis de construire qui pourraient concurrencer les projets issus des programmes ANRU, ACV, PVD et/ou l'ORT mutli-sites
- Pour les communes du secteur stratégique central et des pôles relais, les projets qui permettent la réalisation de 6 logements ou plus
- Pour les communes des maillages villageois, les projets qui conduisent à la création de 4 logements ou plus

Instance d'échanges, de conseil et d'accompagnement, elle est animée par la CCPAP, en tant que chef de file de la politique de l'habitat. Selon la nature des projets, elle associe les élus (1 élu représentant pour chacun des 6 secteurs de l'intercommunalité), les services de l'Etat, des techniciens et des experts locaux (CAUE, ABF...). La revue de projets périodique est complémentaire du Comité technique urbanisme animé par le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

La revue de projets permet à toutes les communes du territoire de bénéficier d'un apport d'ingénierie, au service de la qualité des projets d'habitat. Etape préalable avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, cet examen permet à la CCPAP de s'assurer de la cohérence de l'offre produite au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH et des objectifs poursuivis dans son projet de territoire. Elle veille également à ce que les projets d'habitat respectent les orientations du PLH, notamment en termes de diversification de l'offre, de non-concurrence entre les opérations dans leur phasage, etc.

Un relevé de conclusions est systématiquement adressé à chaque commune et porteur de projet après chaque revue de projets.

A l'issue de sa première année de mise en œuvre, la revue de projet fera l'objet d'un bilan et son fonctionnement pourra faire l'objet d'ajustements.

Partenaires associés

Communes, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, EPF Occitanie, Etat, Département, Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, Action Logement, CAUE, SDIAU, Architecte des Bâtiments de France

Territorialisation

Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Communication, accompagnement, formation des élus et porteurs de projets : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP, en partenariat avec le CAUE
- Opération façades : financements de la CCPAP, du Département, de la Région pour les 5 communes Bourgs-Centres (voir règlement d'intervention) et moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Organisation et animation des « revues de projets » : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Recensement des besoins habitants (continuité du stage réalisé en 2022) | X | | | | | |
| Communication, accompagnement, formation | X | X | X | X | X | X |
| Opération façades (poursuite de l'opération en cours) | X | X | X | X | X | X |
| Revue de projets : | | | | | | |
| - Installation de la revue de projets avec les partenaires | X | | | | | |
| - Bilan de fonctionnement de la revue à N+1 | X | | | | | |
| - Tenue des revues de projets | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre d'actions de communication : publications, visites de sites...
- Nombre de façades réhabilitées dans le cadre de l'opération façade et financements mobilisés
- Nombre de revues de projets, nombre d'opérations examinées lors des revues de projet, bilan annuel

Orientation n° 2

Favoriser les parcours résidentiels en s'appuyant sur la diversité et la complémentarité de l'offre d'habitat proposée par les communes

Action 2.1 : Renforcer la diversité de l'offre par le développement d'une offre sociale publique

Description de l'action

Contexte La CCPAP compte près de 1 500 logements locatifs sociaux publiques, ce qui représente environ 8% des résidences principales du territoire. Dans une logique de proximité (commerces, services, équipements, dessertes de transports en communs), ces logements se situent principalement dans les communes les plus urbaines.

Au regard des ressources des ménages et de la disponibilité de l'offre abordable, les ménages modestes peinent à trouver un logement adapté à leurs besoins. En effet, avec un peu plus de 4 demandes pour 1 attribution, le marché locatif social de la communauté de communes est sous tension.

A ce jour, aucune commune de la CCPAP, y compris Pamiers, n'est astreinte aux obligations légales fixées par la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Toutefois, l'effort de diversification du parc de logements dans ses différentes dimensions (diversification quantitative, qualitative et spatiale) doit être renforcé afin d'offrir des solutions de logements aux ménages les plus modestes. Cela s'articulera notamment avec les six orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement de la CCPAP.

Selon le SCoT, 8 communes font l'objet d'une obligation minimale de production de logements à loyers modérés* à créer dans la production de l'offre nouvelle : 20% à Pamiers, Mazères, Saverdun, St-Jean-du-Falga et La-Tour-du-Crieu, 15% à Benagues, Le Vernet et Les Pujols.

* Les logements à loyer modéré, tels que définis par le SCoT comprennent :

- Les logements HLM
- Les logements communaux
- Les logements privés conventionnés
- Les logements en accession sociale à la propriété (PSLA)
- Les logements-foyers
- Les logements en EHPAD
- Les logements d'urgence

- Objectifs**
- Permettre la réalisation des objectifs en matière de production de logements sociaux, tout en tenant compte des contraintes d'équilibre économique des opérations
 - Produire une offre locative sociale publique diversifiée, tant spatialement que d'un point de vue qualitatif (fiche action 1.3)
 - Veiller aux équilibres territoriaux de peuplement, en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement (fiche action 5.2)

Tableau détaillé page suivante

- Afin de répondre aux objectifs du SCoT et aux besoins du territoire, le PLH prévoit a minima la production de 215 logements à loyers modérés selon la répartition suivante :

| Secteurs | Nombre minimum de logements à loyer modéré à produire | | |
|--|--|--|---|
| | Part minimale de logements à loyers modérés dans la production neuve | Objectifs du PLH (2023-2028) | |
| | | Annuel | Total (2023-2028) |
| Pamiers | 20% | 17 | 101 |
| Mazères et Saverdun | 20% | 12 | 72 |
| Secteur stratégique central <i>Bénagues, St-Jean-du-Falga, La-Tour-du-Crieu</i> | ≈ 18% | 6 | 33 |
| Pôles relais <i>Les Pujols, Le Vernet</i> | 15% | 1 | 9 |
| Maillage villageois de plaine Est | Absence de part minimale | Pour ces communes où il n'est pas défini d'objectif minimum, 15 à 20 logements à loyer modéré pourront y être produits au titre de la diversification de l'offre de logements, de préférence en réhabilitation dans les centres-bourgs | |
| Maillage villageois de plaine Ouest | Absence de part minimale | | |
| CCPAP | | ≈ 36 logements à loyer modéré à minima | ≈ 215 logements à loyer modéré à minima |

Modalités de mise en œuvre

- Réalisation d'une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux pour maintenir un volume de production diversifié et régulier
- Détermination d'une trajectoire de production permettant aux communes les plus urbaines, qui bénéficient d'une desserte en transports en commun, d'équipements, commerces et services (Saverdun, Saint-Jean-du-Falga, La-Tour-du-Crieu, Bénagues et Mazères) d'augmenter leur taux de logements sociaux
- Maintien du soutien financier de la CCPAP pour la production de logements locatifs sociaux. Une enveloppe budgétaire annuelle est dédiée au financement du logement social

Partenaires associés Bailleurs sociaux, DDT, Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, Anah, CAF, Action Logement, Département, Région, Banque des territoires, Soliha, EPF Occitanie (portage foncier)

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Moyens financiers dédiés aux projets de logements sociaux : bailleurs, collectivités locales, Etat, Action Logement, Département, Région, Banque des territoires

- Détail des projets subventionnables par la CCPAP, par programme de logements :
 - o Hors QPV : Immeuble ou groupe d'immeubles dont les surfaces sont affectées à du logement (situé à une même adresse ou portant la même dénomination), peut être considéré comme un « programme de logements »
 - o En QPV : la subvention est calculée par immeuble

| Type d'opération | Critères d'intervention de la CCPAP | Plafond par opération | |
|--|--|--|--------------|
| | | Opérations liées au programme ANRU, Petites Villes de Demain ou ACV / ORT/ Fond friche | Autre projet |
| Programme de création en loyers modérés, présentant des conditions d'innovation sociale et environnementale* ou en reconstitution de l'offre, en construction neuve sur terrain nu | 6 000 €/logt pour les 5 premiers logements et 3 000 €/logt pour les suivants | Absence de plafond | 20 000 € |
| Programme de création de logements publics en loyers modérés en acquisition/transformation ou réhabilitation lourde (+ de 750€ TTC/m²) ou démolition/reconstruction | 10 000 € pour les 5 premiers logements et 5 000 €/logt pour les suivants | 65 000 € | 30 000 € |
| Programmes de réhabilitation du parc à loyer modéré existant et hors entretien locatif | 5% du montant des travaux H.T | 30 000 € | |
| Rénovation lourde de logements communaux comportant une rénovation énergétique | 10% du montant des travaux H.T | 50 000 € | |

* programmes qui comportent des logements à vocation sociale, à destination de publics spécifiques, et/ou limitent les impacts environnementaux, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable (matériaux utilisés, recours à des filières locales, insertion architecturale et paysagère, qualité des espaces intérieurs et extérieurs...).

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Programmation de la production de logements avec les bailleurs sociaux | X | | | X | | |
| Soutien financier pour la production de logements locatifs sociaux | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux financés et livrés par an et par secteur (en précisant la localisation, le type de logement, les typologies et les financements)
- Part de logements à loyers modérés dans la production neuve et dans les résidences principales
- Pourcentage de logements sociaux à l'échelle des communes

Action 2.2 : Poursuivre le développement d'une offre locative privée conventionnée

Description de l'action

Contexte Les dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat privé à l'œuvre sur le territoire depuis une vingtaine d'années (PIG et OPAH) constituent un volet conséquent de la politique locale de l'habitat de la CCPAP. Le parc privé conventionné se situe essentiellement à Pamiers (86%) qui bénéficie d'une offre complète en transports, équipements, commerces et services.

Au vu des niveaux de prix pratiqués dans les communes structurantes de la CCPAP, sur le marché locatif comme en accession, les perspectives d'accès à un logement privé demeurent complexes pour les ménages les plus modestes. Par ailleurs, le niveau des loyers, principalement pour les petites typologies, souvent trop élevé au regard des ressources des ménages, malgré la possible mobilisation des aides au logement et pour une qualité d'usage parfois médiocre. Dans ce contexte, la poursuite du développement d'une offre locative privée conventionnée, en complément de l'offre locative publique, constitue un enjeu majeur du PLH 2023-2028.

Objectifs

- Accroître l'offre de logements abordables en s'appuyant sur le conventionnement du parc locatif privé
- Limiter les besoins en construction neuve en contribuant à la réhabilitation des bâtis existants, notamment vacants

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat
- Faire valoir les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les propriétaires en conventionnant leur(s) logement(s)
- Soutien à l'acquisition d'immeubles dans les centres-bourgs (fiche action 1.2)
- Suivi de la location des logements conventionnés
- Communication auprès des bailleurs pour le renouvellement des conventions arrivant à terme
- Mieux faire connaître aux bailleurs les outils de sécurisation de la location (impayés, dégradations...) et les structures d'intermédiation locative

Partenaires associés Communes, DDT, Anah, Soliha, Opérateurs PIG et OPAH

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Développement du parc privé à vocation sociale via les opérations d'amélioration de l'habitat : financements PIG et OPAH-RU (voir conventions), équipe de suivi-animation et moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Suivi des conventions arrivant à échéance, des locations en cours, réalisation des actions de communication : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Opérations d'amélioration de l'habitat (poursuite des opérations en cours) | X | X | X | X | X | X |
| Actions de communication | X | X | X | X | X | X |
| Suivi des locations / conventions | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements locatifs sociaux financés (selon produits, typologies...) et bilan des aides accordées
- Nombre de logements locatifs conventionnés en sortie de vacance
- Nombre de logements mis en location en intermédiation locative
- Nombre de logements avec renouvellement du conventionnement

Orientation n° 3

**Améliorer le parc ancien
pour conserver son attractivité**

Action 3.1 : Poursuivre la rénovation énergétique des logements

Description de l'action

Contexte Dans un contexte de hausse significative des coûts de l'énergie, associé à la problématique de la solvabilité des ménages les plus modestes, on constate une augmentation du phénomène de précarité énergétique.

A l'échelle de la CCPAP, 45% des logements ont été construits avant 1970. Ces logements, construits avant l'apparition des premières réglementations thermiques, constituent un parc potentiellement énergivore. De plus, le parc de logements communaux compte un peu moins de 100 logements et se caractérise également par une majorité de logements anciens qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation thermique et nécessiteraient une remise aux normes.

Une succession de mesures fortes au niveau national ont été prise afin d'interdire progressivement la location des logements les plus énergivores. Au 1^{er} janvier 2023, les logements consommant plus de 450 kWh/m² deviendront impropres à la location. Dès 2025, les classes G seront interdites à la location. Cette interdiction sera étendue aux logements de classe F en 2028.

La CCPAP, via son projet de territoire et le Plan climat air énergie territorial (PCAET), affiche des ambitions en termes de rénovation énergétique. La région Occitanie, en sa qualité de chef de file dans les domaines de l'énergie, a pris l'engagement de devenir la première Région à Energie POSitive (REPOS) d'Europe à l'horizon 2050.

Une rénovation énergétique performante, au sens de l'article 155 de la loi Climat et Résilience, est un enjeu majeur pour le territoire. La rénovation énergétique des logements de la CCPAP permettra de maintenir l'attractivité du parc de logements, afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre le neuf et l'ancien, ainsi que pour diminuer les factures énergétiques des occupants et améliorer le confort de leurs logements.

Objectifs

- Inciter à la réhabilitation performante et pérenne des logements les plus anciens
- Réduire la facture énergétique des occupants de logements énergivores
- Accompagner tous les ménages de la CCPAP dans leurs démarches de rénovation, les plus modestes comme ceux non éligibles aux aides de l'Anah
- Promouvoir les matériaux bio sourcés et les filières locales
- Contribuer aux objectifs affichés dans le PCAET à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège

Modalités de mise en œuvre

- Aide aux communes pour la remise à niveau de leur parc de logements communaux le plus vétuste via la mobilisation des aides de la CCPAP et la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) à destination des communes rurales ayant des projets de rénovation de logements communaux anciens. Ce parc se situant également dans des communes peu dotées en logement locatif social, la CCPAP souhaite soutenir les communes dans le maintien de ce parc (fiche action 2.1)
- Incitation des communes propriétaires de logements à réaliser des DPE en vue de maintenir un parc communal en location qui respecte les règles de la réglementation thermique
- Organisation d'un groupe de travail et de suivi annuel avec les bailleurs sociaux afin de partager l'état d'avancement des réhabilitations et les éventuelles difficultés rencontrées

- Accompagnement administratif des ménages pouvant bénéficier des différentes : Anah dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat, Fond d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FAME), MaPrimeRénov'
- Lancement d'un travail partenarial avec le Guichet Rénov'Occitanie ALEDA (Agence Locale de l'Energie du Département de l'Ariège) et l'ensemble des partenaires afin d'offrir un service d'information de proximité pour informer, conseiller et accompagner l'ensemble des particuliers sur les questions énergétiques (auto-réhabilitation, économies d'énergie, énergies renouvelables, aides financières mobilisables...)

Partenaires associés Communes, bailleurs sociaux, Guichet Rénov'Occitanie ALEDA, Département, professionnels du bâtiment, opérateurs, Anah, France Rénov', CAUE, ABF

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- PIG énergie et OPAH-RU : financements (voir conventions), équipe de suivi-animation et moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP, en articulation avec le guichet local Rénov'Occitanie ALEDA
- Pour les ménages en difficulté de paiement des consommations d'énergie (chauffage et autres) : moyens financiers du Fond d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FAME)
- Rénovation énergétique des logements communaux : 10% du montant des travaux HT (dans la limite de 50 000 € par opération) et moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Service d'information de proximité : moyens humains du Guichet Rénov'Occitanie ALEDA

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Accompagnement dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat | X | X | X | X | X | X |
| Animation de groupes de travail avec les bailleurs sociaux | X | X | X | X | X | X |
| Service d'information de proximité, Guichet Rénov'Occitanie ALEDA : | | | | | | |
| - <i>Structuration du partenariat</i> | X | | | | | |
| - <i>Mobilisation du Guichet</i> | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Bilan des dispositifs opérationnels : nombre de dossiers de rénovation énergétique, montant des travaux engagés, montant des aides mobilisées
- Sur la base du travail avec les bailleurs sociaux :
 - o Nombre de logements réhabilités énergétiquement par an
 - o Evolution des performances énergétiques après travaux (classes énergétiques)
 - o Satisfaction des locataires de logements réhabilités

- Nombre de communes et de logements ayant bénéficié de l'aide CCPAP et/ou de la DETR pour la rénovation énergétique de logements communaux

Action 3.2 : Mener une action renforcée de résorption de la vacance dans le parc privé

Description de l'action

Contexte Au cours de la dernière décennie, le nombre de logements vacants a constamment augmenté sur le territoire : + 680 logements vacants sur la période 2008-2018. Ce phénomène est plus conséquent encore dans la ville-centre, avec près 1 280 logements vacants en 2018 selon l'Insee (14% du parc total de logements).

La politique d'amélioration de l'habitat, portée par la communauté de communes de longue date, se veut également au service de l'ambition de diversification de l'offre. La remise sur le marché de logements vacants représente en effet un potentiel d'accueil et de diversification de l'offre non négligeable pour la CCPAP, dans un contexte où la construction de logements neufs doit tenir compte des évolutions réglementaires en faveur de la limitation de la consommation foncière.

Objectifs

- Diversifier l'offre dans le parc existant
- Favoriser l'occupation du parc existant en freinant l'augmentation de la vacance : remettre sur le marché **60 à 70 logements vacants par an**, selon le maillage du SCoT de la Vallée de l'Ariège :

| Secteurs | Nombre de logements vacants à remettre sur le marché | | |
|--|--|----------------------|-----------------------|
| | Répartition | Objectifs du PLH | |
| | | Annuel | Total (2023-2028) |
| Pamiers | 60% | 42 | 252 |
| Mazères et Saverdun | 17% | 12 | 72 |
| Secteur stratégique central <i>Bénagues, St-Jean-du-Falga, La-Tour-du-Crieu</i> | 8% | 6 | 34 |
| Pôles relais <i>Les Pujols, Le Vernet</i> | 10% | 7 | 42 |
| Maillage villageois de plaine Est | 2% | 1 | 8 |
| Maillage villageois de plaine Ouest | 3% | 2 | 13 |
| CCPAP | 100% | 70 logements vacants | 420 logements vacants |

Modalités de mise en œuvre

- Poursuite de l'étude de faisabilité RHI THIRORI sur les immeubles prioritaires de l'ORT-OPAH-RU multisites de la CCPAP, sur les centres urbains de Pamiers, Mazères et Saverdun. Engagement, dans un second temps, des études de calibrage

- Accompagnement financier et technique des propriétaires bailleurs dans la remise sur le marché de logements vacants :
 - o Communication auprès des propriétaires de logements vacants pour faire connaître les dispositifs d'amélioration de logements (subventions, défiscalisation...) et partager des conseils pour la location (intermédiation locative, garantie VISALE...)
 - o Recours aux financements disponibles dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat
- Mobilisation des outils de l'action foncière pour permettre une remise sur le marché du parc en vacance structurelle, de longue durée :
 - o Formation des élus sur les outils mobilisables pour intégrer du parc vacant au parc communal (procédure de bien sans maître, en état d'abandon manifeste)
 - o Promotion du recours à la taxe d'habitation sur les logements vacants, au bail à réhabilitation, au bail réel solidaire
 - o Mobilisation des financements d'intervention sur le bâti très dégradé afin de limiter le déficit d'opération :
 - ➔ Opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux (ORI) sous maîtrise d'ouvrage publique locale pour les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation
 - ➔ Dispositif de restauration immobilière (THIRORI) visant la réhabilitation lourde d'immeubles sous arrêté d'insalubrité irrémédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité
 - ➔ Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) pour les communes rurales ayant des projets de rénovation de logements communaux anciens
 - ➔ Fond friche porté par la région Occitanie
- Poursuite de l'accompagnement des communes souhaitant adhérer à l'EPF Occitanie pour permettre la maîtrise des immeubles vacants et faciliter leur recyclage
- À la suite de l'envoi d'un courrier d'information par la CCPAP à l'ensemble des propriétaires de logements vacants courant 2022, selon la nature de la vacance, classification des logements recensés afin de mesurer le nombre de logements vacants remobilisables sur la temporalité du PLH

Partenaires associés Communes, bailleurs sociaux, structures conseil en habitat (CAUE, Soliha, Guichet Rénov'Occitanie ALEDA, Urbanis, EPF...), Etat

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Etude de faisabilité RHI THIRORI, puis étude de calibrage : étude de faisabilité confiée à un prestataire, 100 000 € TTC (coût estimé)
- Accompagnement technique des bailleurs : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Etude de faisabilité RHI THIRORI | X | X | | | | |
| Accompagnement financier et technique des bailleurs | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements vacants et taux de vacance globale
- Nombre de logements remis sur le marché dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat ou d'autres opérations (communales par exemples)
- Nombre de projets et montant des financements mobilisés afin de limiter le déficit d'opération

Action 3.3 : Conforter le volet habitat du projet de renouvellement urbain de Pamiers

Description de l'action

Contexte La CCPAP compte un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville à Pamiers, d'une seule et unique entité, dans le secteur « centre ancien - la Gloriette ». Pamiers et son QPV ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et un protocole de préfiguration a été signé en 2018.

Le NPNRU va permettre de poursuivre l'action publique engagée, de renouveler les quartiers à travers l'aménagement des espaces publics et la diversification de l'habitat.

Pour ce QPV, l'ambition politique est de « réussir la ville de demain, pour et avec ses habitants » afin d'enrayer le phénomène de paupérisation actuel du territoire prioritaire. Pour le secteur du centre-ancien, l'ambition est de faire revenir de nouvelles familles, tout en produisant de la mixité sociale et générationnelle. Pour les quartiers sud, notamment celui de la Gloriette, l'ambition est de redonner une image positive au secteur.

Le projet urbain s'articule avec les autres opérations prévues dans le cadre du programme (Opération Gloriette, ORT multi-site, Action Cœur de Ville, Bourgs-Centre...) ainsi qu'en cohérence et complémentarité avec les actions et axes forts de la politique de la ville (cohésion sociale et développement économique - emploi).

- Objectifs**
- Améliorer le cadre de vie et l'attractivité des quartiers
 - Renouveler les modes opératoires et encourager l'innovation (sociale et privée) afin de favoriser l'établissement pérenne de nouveaux ménages, notamment de familles pour redynamiser et « repeupler » le centre-ville
 - Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la CCPAP et diversifier l'habitat sur le quartier
 - Eradiquer le mal logement, « traiter » le logement précaire, voire insalubre ou vacant, promouvoir la rénovation énergétique
 - Améliorer le logement des ménages isolés à très faibles ressources, en créant de l'offre adaptée dont des petits programmes de logements locatifs sociaux
 - Proposer des logements innovants dans le parc ancien pour des ménages des classes moyennes soucieux de qualité urbaine et environnementale en s'appuyant sur les éléments de la qualité urbaine et architecturale du centre appaméen
 - Développer une diversité d'offre pour les plus de 60 ans, grands logements de qualité pour jeunes retraités soucieux des aménités urbaines du centre-ville, logements accessibles de taille intermédiaire pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite

- Modalités de mise en œuvre**
- Poursuite de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain dans le QPV de Pamiers, en cohérence avec les différents dispositifs à l'œuvre (Action Cœur de Ville, Réinventons nos cœurs de ville, Centres-bourgs...)
 - Reconstruction de la totalité de l'offre sociale démolie sur le secteur de la Gloriette
 - Etude du phasage des projets d'habitat pour que les opérations programmées à proximité du projet de renouvellement urbain demeurent non-concurrentielles et complémentaires dans leurs programmation et temporalité de mise sur le marché

- Communication autour du projet de renouvellement urbain : avancée des projets en cours (Major, Sainte-Claire, démolitions et réhabilitation de la Gloriette), valorisation des réalisations, de la mutation du quartier....

Partenaires associés DDT, Anah, Département, Région, Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, Opérateur PIG et OPAH, ANRU, ARAC, bailleurs sociaux, opérateurs privés

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Ville de Pamiers

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Moyens financiers :
 - o Financements ANRU et partenaires (Banque des territoires, Anah)
 - o Financements CCPAP dé plafonnés dans le QPV (OPAH-RU, bailleurs publics)
- Moyens humains :
 - o 2 ETP dédiés au sein du service Renouvellement Urbain
 - o Partenaires : Ville, ANRU, Etat, Département, bailleurs sociaux, Action Logement...

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|--|---------------------------------|------|------|------|
| Calendrier « habitat » du projet de renouvellement urbain | Livraison Major 2 : 6 logements sociaux en reconstitution de l'offre | Ilot Ste Claire : 14 logements locatifs sociaux + 4 PSLA + 16 loyers libres | | | | |
| | Livraison réhabilitation de la Gloriette | Route de Villeneuve : 25 logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre | 11 logements en accession libre | | | |
| | Opération « Cendresses » : 35 logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre | | | | | |

Indicateurs de suivi

- Indicateurs de suivi du projet de renouvellement urbain
- Remise sur le marché des logements vacants
- Nombre et typologies des logements construits, par type de produit (locatif social, PSLA...)

Action 3.4 : Lutter contre le mal logement

Description de l'action

Contexte Le mal logement recouvre plusieurs états qui génèrent de plus ou moins grands risques pour la sécurité physique ou la santé des personnes : infraction au règlement sanitaire départemental (RSD), insalubrité, incurie, saturnisme, péril, taux d'effort trop élevé...

9% des logements du parc privé seraient potentiellement indignes selon les données issues du fichier Filocom et de l'observation du « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI). A titre de comparaison, cela représente 11% des logements du parc privé de l'Ariège. Si ce phénomène semble plus contenu localement, il est néanmoins présent, notamment à Pamiers. En effet, un logement locatif privé potentiellement indigne sur deux se situerait dans la ville centre (environ 350 logements).

En réponse à ces situations, une politique de lutte contre l'habitat indigne est mise en œuvre depuis plusieurs années sur le territoire via l'animation d'une plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne, et plus récemment l'instauration du permis de louer dans les centres anciens de Mazères, Saverdun et Pamiers.

Objectifs

- Mener une politique partagée avec l'ensemble des partenaires œuvrant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne
- Améliorer le repérage des situations
- Eviter la mise en location de logements indignes (permis de louer)

Modalités de mise en œuvre

- S'appuyer sur la plateforme départementale qui développe et coordonne le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement du département afin de mieux mobiliser les outils en faveur de la lutte contre le mal logement :
 - o Dispositif de consignation de l'allocation logement (CAF) pour les situations de non-décence constatées
 - o Sanctions prévues par la loi ELAN à l'encontre des marchands de sommeil
- Formation des communes et CCAS à la détection des situations d'habitat indigne
- Mobilisation des subventions accordées par les financeurs des opérations d'amélioration de l'habitat pour inciter les propriétaires bailleurs et occupants à réaliser des travaux
- Déploiement du dispositif permis de louer : réinterroger les communes pour leur permettre d'intégrer le dispositif et/ou d'élargir le périmètre d'intervention en vigueur, renforcer l'animation du dispositif pour permettre d'identifier les contrevenants
- Mise en œuvre d'actions de communication visant à :
 - o Mieux faire connaître la plateforme de lutte contre l'habitat indigne auprès des particuliers et professionnels (repérage de logements indignes à partir de signalements)
 - o Aller au-devant des publics concernés, notamment en incitant les associations partenaires à proposer des actions en la matière dans le cadre de l'appel à projet annuel « Politique de la Ville »

Partenaires associés Communes, Anah, Département, Etat, CAF, Adil, ARS, opérateurs PIG et OPAH, travailleurs sociaux, opérateurs, gestionnaires immobiliers, notaires, agences

immobilières, syndics de copropriété, association locales et régionales (Ecorce, compagnons bâtisseurs...)

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Structuration des partenariats et communication : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP et de la plateforme départementale de lutte contre l'habitat indigne
- Permis de louer : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP et de la CAF
- Plateforme de lutte de contre l'habitat indigne : moyens humains du pôle départemental, de la Direction Habitat de la CCPAP et moyens issus de l'appel à projet annuel politique de la ville
- Formation à la détection des situations : moyens humains du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Structuration des partenariats | X | | | | | |
| Actions de communication | | X | X | X | X | X |
| Formation à la détection des situations | X | | | X | | |
| Permis de louer (poursuite du dispositif en cours) | X | X | X | X | X | X |
| Plateforme de lutte de contre l'habitat indigne (poursuite du dispositif en cours) | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Suivi du permis de louer : nombre de permis refusés/accordés avec ou sans réserves, nombre de logements réhabilités à la suite d'un refus
- Suivi de la plateforme de lutte contre l'habitat indigne : nombre de signalements, visites et logements traités
- Nombre de plaintes ou de signalements déposés

Orientation n° 4

Compléter l'offre de logement et d'hébergement
pour les ménages ayant des besoins spécifiques

Action 4.1 : Diversifier les choix résidentiels des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Description de l'action

Contexte La CCPAP est confrontée au vieillissement progressif de sa population. Un peu plus d'un ménage sur quatre (27%) est aujourd'hui âgé de plus de 60 ans. Ce phénomène devrait donc s'accroître dans les années à venir, avec l'arrivée dans le quatrième âge de générations nombreuses.

Les seniors sont majoritairement propriétaires de grands logements individuels qui ne sont pas toujours adaptés à la perte d'autonomie.

Les ateliers réalisés auprès des acteurs locaux ont mis en lumière un fonctionnement informel, dans une logique de « cas par cas », et, en conséquence, la nécessité de formaliser et de valoriser les partenariats existants afin de les rendre plus efficaces.

Par ailleurs, il s'avère difficile d'anticiper les besoins liés à la perte d'autonomie. Une meilleure connaissance de la demande constituera un préalable pour mieux cerner les besoins et mettre en œuvre cette action.

- Objectifs**
- Favoriser le maintien à domicile et élargir les possibilités de choix résidentiels des personnes à mobilité réduite, en perte d'autonomie ou en situation de handicap
 - Favoriser la mise en accessibilité des logements à destination des personnes handicapées
 - Mieux coordonner les acteurs pour améliorer l'accompagnement et permettre une coordination des projets à destination des personnes âgées ou en situation de handicap
 - Expérimenter des solutions d'habitat alternatives, de type habitat partagé ou inclusif, à proximité des commodités (équipements, services, commerces) et d'une offre en transports collectifs, afin d'élargir les solutions de logement offertes aux personnes âgées isolées ou en perte d'autonomie

- Modalités de mise en œuvre**
- Recensement des logements accessibles ou ayant déjà fait l'objet d'adaptations aux handicaps afin de pouvoir mieux rapprocher l'offre de la demande lorsque des logements sont disponibles. Ce recensement pourra être réalisé dans le cadre de la commission intercommunale d'accessibilité
 - Identifier la CCPAP comme interlocuteur des associations et porteurs de projet en recherche de solutions de logement spécifiques
 - Accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux d'adaptation dans le parc privé via les dispositifs d'amélioration de l'habitat
 - Incitation des bailleurs sociaux à :
 - o Mobiliser l'article 20 de la loi d'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) qui permet d'attribuer en priorité tout ou partie des logements locatifs sociaux construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
 - o Inclure dans leur plan stratégique de patrimoine et convention d'utilité sociale des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'adaptation des logements pour des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap
 - Respect des normes d'accessibilité des logements neufs et imposer que les logements rénovés en rez-de-chaussée dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat soient accessibles
 - Création d'un maillage territorial de l'offre destinée aux personnes âgées ou en situation de handicap : développement d'une offre d'habitat accessible et

- diversifiée (statut d'occupation, coût, forme...) « en archipel » dans les centres bourgs du territoire
- Cette diversification de l'offre passe notamment par la réalisation de projets, aux niveaux d'avancement différenciés :
 - o Un projet de résidence senior de 110 lots à Pamiers
 - o Un projet de Maison d'accueil rurale pour les personnes âgées (MARPA) de 24 logements à Montaut
 - En complément, la CCPAP souhaite soutenir :
 - o La réalisation d'un projet d'habitat partagé innovant (par exemple : projet d'habitat partagé, à destination de personnes âgées et en situation de handicap)
 - o La réalisation d'une résidence senior à vocation sociale, comptant une vingtaine de logements dans l'une des trois polarités (Pamiers, Mazères, Saverdun)

Partenaires associés CCAS, CLIC, communes, bailleurs sociaux, MDPH, Soliha, CAF, Anah, Département, acteurs associatifs (SATED 09, ADSEA, Ariège Assistance...)

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Opérations complexes ou répondant à des problématiques prioritaires : participation financière complémentaire de la CCPAP envisagée selon la nature du projet

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Réunions partenariales | X | X | X | X | X | X |
| Recensement et évaluation des logements accessibles | | X | X | | | |
| Projet résidence senior 110 logements à Pamiers | | X | X | | | |
| Projet de MARPA à Montaut | | | X | X | | |
| Autres projets : habitat partagé innovant, résidence senior sociale | | | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre et évolution du nombre de personnes âgées de plus de 70 ans sur le territoire
- Evolution du nombre de logements adaptés (résidences senior, habitat partagé...)
- Nombre de logements adaptés dans le cadre des dispositions d'amélioration de l'habitat

Action 4.2 : Améliorer l'accès au logement des jeunes et pérenniser leur ancrage sur le territoire

Description de l'action

Contexte Avec près d'un tiers de sa population âgée de moins de 30 ans, la CCPAP est un territoire relativement jeune. Plus dépendants des transports en communs, services et équipements, près de la moitié des jeunes âgés de 15 à 29 ans habite à Pamiers. Les jeunes connaissent une pluralité de situations (étudiants, alternants, jeunes actifs en mobilité professionnelle, jeunes en situation de précarité...) qui génèrent des besoins en logements diversifiés.

Les professionnels locaux identifient un manque de logements adaptés à ces publics, dont les ressources sont souvent modestes, voire précaires. A cet égard, la Résidence Habitat Jeunes de Pamiers remplit pleinement sa fonction d'accueil et enregistre un taux d'occupation supérieur à 90%.

Le parc locatif privé, qui offre de petites typologies, est particulièrement sollicité. Faute d'une offre suffisante, en petites typologies dans le parc privé comme dans le parc social, les jeunes du territoire rencontrent de réelles difficultés pour se loger.

Le développement d'une offre de petits logements, en locatif privé ou social, parfois meublés, avec des loyers abordables et de bonnes conditions d'habitabilité permettrait de répondre à la demande croissante des jeunes du territoire.

Objectifs

- Permettre à l'ensemble des publics jeunes d'accéder à une offre d'habitat adaptée à leurs ressources, dans un environnement géographique favorable (proximité des établissements d'enseignement, des commerces, services, équipements, desserte en transports en commun)
- Améliorer la connaissance des besoins en logements des jeunes et diversifier la réponse en leur faveur

Modalités de mise en œuvre

- Développement d'une offre diffuse de qualité à loyer modéré à travers le conventionnement de logements privés
- Renforcement et animation du partenariat entre les acteurs locaux : établissement d'un réseau d'acteurs (établissements d'enseignement, Mission Locale, ADSEA, Campus et Toits...) se rencontrant régulièrement et au moins un fois par an, pour améliorer la connaissance des besoins (nouvelles filières d'enseignement supérieur par exemple) et suivre l'évolutions des réponses « logement et hébergement » disponibles pour les étudiants, les jeunes en insertion professionnelle ou en situation de rupture
- Saisir les opportunités de développement et de diversification de solutions de logements diversifiées et adaptées à ces publics :
 - o Outils issus de la loi ELAN : bail mobilité, réservation de logements locatifs sociaux aux moins de 30 ans (article 109)
 - o Prise en compte de ces besoins spécifiques dans l'examen des DIA (préemptions d'immeubles voués à en vue de la création de petits logements)
 - o Projet d'habitat à destination des jeunes (étudiants, internes, alternants, jeunes en mobilité professionnelle...) sur un bâti vacant à Pamiers

Partenaires associés CCAS, CLIC, communes, bailleurs sociaux, MDPH, Soliha, CAF, Anah, Département, acteurs associatifs (Campus et toit...), établissements scolaires et de formation, mission locale, Action Logement, EPF Occitanie

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Développement de logements locatifs privés conventionnés de petites typologies : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Moyens financiers d'Action Logement à destination du public jeune : Garantie VISALE, Aide mobili-jeune, Aide Mon job Mon logement, Avance LOCA-PASS
- Animation du réseau d'acteurs : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Structuration du réseau d'acteurs | X | | | | | |
| Animation du réseau | | X | X | X | X | X |
| Conventionnement du parc privé (poursuite des dispositifs en cours) | X | X | X | X | X | X |
| Projet d'habitat à destination des jeunes | | | | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre et évolution du nombre de jeunes de moins de 30 ans sur le territoire
- Nombre d'opérations spécifiques ayant vu le jour afin de répondre aux besoins des jeunes
- Nombre de groupes de travail spécifiques tenus

Action 4.3 : Mettre en place des réponses ciblées aux besoins des personnes en précarité ou rupture

Description de l'action

Contexte Les situations de précarité et de difficulté face au logement (accès et maintien) recouvrent des profils variés et, pour les ménages concernés, les aides au logement, ainsi qu'un accompagnement social renforcé, sont souvent indispensables.

Souvent moins motorisés que la moyenne, les ménages précaires ont besoin d'être relogés à proximité des services et des réseaux associatifs et professionnels susceptibles de les accompagner dans leurs démarches d'insertion. En effet, 63% des ménages mal logés issus du contingent préfectoral souhaitent être relogés à Pamiers. Concernant la taille des logements, il apparaît nécessaire de redéployer une partie de l'offre de logements vers les besoins des publics précaires en petits logements de type T2 (38 % des demandes de contingent pour la seule ville de Pamiers), et dans une moindre mesure en grands logements de type T5 pour les grandes fratries (14 % des demandes de contingent pour la seule ville de Pamiers). Cette diversité des situations appelle une diversité de réponses, allant de l'hébergement au logement autonome.

En matière d'hébergement d'urgence et de logement temporaire, les acteurs locaux ont identifié des difficultés de sortie. Ainsi, un des enjeux de ce PLH est celui de la fluidité des parcours résidentiels des ménages les plus fragiles, en apportant des solutions de logement adaptées.

Enfin, une part importante des réponses aux besoins en hébergement et en logement des personnes en précarité ou rupture passe par une bonne coordination entre les orientations et actions du PLH 2023-2028 et celles du PDALHPD 2018-2024 porté par le département de l'Ariège.

Objectifs

- Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel aux ménages les plus précaires ou en rupture
- Mieux coordonner les acteurs pour améliorer l'accompagnement selon les besoins et les situations
- S'inscrire dans le réseau partenarial et dans les politiques publiques porteuses de l'objectif « Logement d'abord »

Modalités de mise en œuvre

- Consolidation des partenariats existants et la coordination entre acteurs : création d'un groupe de suivi thématique qui se réunit au moins une fois par an. Cette instance permettra à la CCPAP d'avoir une veille sur les besoins et d'orienter en conséquence l'offre via sa politique locale de l'habitat
- Participation aux instances de suivi et de mise en œuvre du PDALHPD
- Participation à la Commission « Habitat inclusif » animée par le Département
- Mobilisation des aides en faveur d'une offre locative très sociale (dispositif Loc'Avantage), notamment en matière d'intermédiation locative
- Réalisation d'une pension de famille, porté par l'ADSEA : 14 logements à Pamiers
- Réalisation d'un projet d'habitat inclusif à destination de jeunes autistes et de personnes âgées, avec présence d'un équipement public en rez-de-chaussée (crèche). Projet porté par les associations locales Sated et Ariège Assistance : 10 à 12 logements indépendants, avec espaces de vie partagés, à Pamiers.
- Réserver entre 5% et 10% de PLAI adaptés dans l'offre sociale produite sur la durée du PLH

Partenaires associés CCAS, communes, bailleurs sociaux, Soliha, CAF, Anah, Département, ARS, acteurs associatifs (ADSEA, Emmaüs...), SIAO

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Participation à l'animation du réseau d'acteurs : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Projet de pension de famille à Pamiers : prise en charge financière par l'ADSEA pour 1 ETP (hôte de la pension de famille) et par l'ensemble des partenaires institutionnels financeurs du logement social
- Opérations complexes ou répondant à des problématiques prioritaires : participation financière complémentaire de la CCPAP envisagée selon la nature du projet

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Groupe de suivi thématique : | | | | | | |
| - Installation du groupe de suivi | X | | | | | |
| - Réunion annuelle | X | X | X | X | X | X |
| Participation aux instances départementales (PDALHPD, Commission « Habitat inclusif »...) | X | X | X | X | X | X |
| Projet pension de famille à Pamiers | | X | X | X | X | X |
| Projet habitat inclusif à Pamiers | | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements PLAi, PLAi adaptés, logements conventionnés très sociaux (Anah)
- Nombre de nouvelles places d'hébergement ou de logements adaptés créés à destination des publics du PDALHPD
- Nombre de places d'urgence et d'insertion

Action 4.4 : Identifier et répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Description de l'action

Contexte Le territoire dispose de trois aires d'accueil et d'une aire de grand passage, dont la gestion est assurée par un prestataire.

L'aire de Pamiers connaît un phénomène de sédentarisation et ne peut plus assurer sa fonction d'accueil. Les différents diagnostics (PLH, Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage) identifient des besoins d'habitat adapté pour ces familles. La notion d'habitat adapté recouvre une diversité d'offres : des terrains familiaux (publics ou privés), des logements adaptés dans le diffus ou en opérations groupées.

Des situations d'installations irrégulières sur des terrains privés sont également constatées. Il s'agit majoritairement d'installations sans autorisation ou d'installation sur des terrains, dont les familles en voie de sédentarisation détiennent la propriété, mais qui sont situés en zones inconstructibles (zones agricoles notamment). Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) précise par ailleurs que certains terrains familiaux privés, en absence de conformité avec les documents d'urbanisme, ne sont ni viabilisés, ni raccordés aux réseaux et n'offrent pas des conditions d'habitat dignes à leurs occupants.

Les besoins d'accueil et de réhabilitation des aires de la CCPAP sont actuellement questionnés et en cours de définition dans le cadre de la révision du SDAHGV. Les nouvelles orientations du SDAHGV s'articuleront avec celles du PDALHPD au sein duquel les gens du voyage sont identifiés comme public cible.

Objectifs

- Proposer une offre d'accueil et d'habitat diversifiée, de qualité et équilibrée sur le territoire, pour s'adapter à l'évolution des besoins des gens du voyage
- Accompagner les familles souhaitant se sédentariser en tenant compte des besoins et usages des ménages

Modalités de mise en œuvre

- Mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour accompagner les ménages sédentarisés et en voie de sédentarisation (diagnostic social, définition des réponses les plus adaptées à leurs modes d'habiter) à l'échelle de la ville de Pamiers
- En fonction des besoins exprimés sur le territoire, mobilisation des bailleurs sociaux pour la création d'une offre de logement spécifique répondant aux souhaits de sédentarisation des familles
- Redonner aux aires d'accueil leur rôle d'accueil temporaire
- Remise aux normes des aires d'accueil de Mazères et Saverdun
- Poursuite de la veille foncière réalisée par les communes à partir des informations transmises par la SAFER afin d'éviter les installations irrégulières
- Veille à la bonne articulation du PLH avec le nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et le PDALHPD

Partenaires associés CCAS, communes, bailleurs sociaux, Soliha, Anah, Département, associations spécialisées, gestionnaire des aires d'accueil, prestataire MOUS

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Gestion des aires d'accueil : prestation externalisée, ≈ 65 000 € / an (coût estimé)
- Veille foncière SAFER : ≈ 3 600 € / an (coût estimé)
- « MOUS » pour étudier les réponses à apporter aux ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation sur l'aire d'accueil de Pamiers et les accompagner dans leurs relogements : mission confiée à un prestataire, 40 000 € (coût estimé) financé à 50% par l'Etat, 20% par le Département, 10% par la CAF et 20% par la CCPAP
- Mise à disposition par la CCPAP d'un foncier pour le relogement des familles sédentarisées sur l'aire d'accueil de Pamiers
- Habitat adapté (selon les besoins identifiés par la MOUS) :
 - o Logements sociaux adaptés « création de logements à loyers modérés, présentant des conditions d'innovation sociale et environnementale, en construction neuve sur terrain nu » : voir tableau de financement (fiche action 2.1)

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Veille foncière SAFER | X | X | X | X | X | X |
| Gestion déléguée des aires d'accueil | X | X | X | X | X | X |
| MOUS Pamiers | X | | | | | |
| Relogement des familles sédentaires de l'aire d'accueil de Pamiers | | X | X | | | |
| Remise aux normes des aires de Mazères et de Saverdun | | | X | X | | |

Indicateurs de suivi

- Nombre d'agrément délivrés pour la production de logements adaptés
- Nombre de mises en location de solutions adaptées (terrain familial, logement ordinaire, habitat adapté, accession à la propriété...)

Orientation n° 5

Asseoir la politique de l'habitat de la CCPAP :
mettre en œuvre, animer, suivre et évaluer le PLH

Action 5.1 : Piloter, mettre en œuvre et suivre le PLH

Description de l'action

Contexte La gouvernance du PLH et l'animation continue du réseau d'acteurs de l'habitat du territoire constituent des conditions de réussite du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés au programme d'actions.

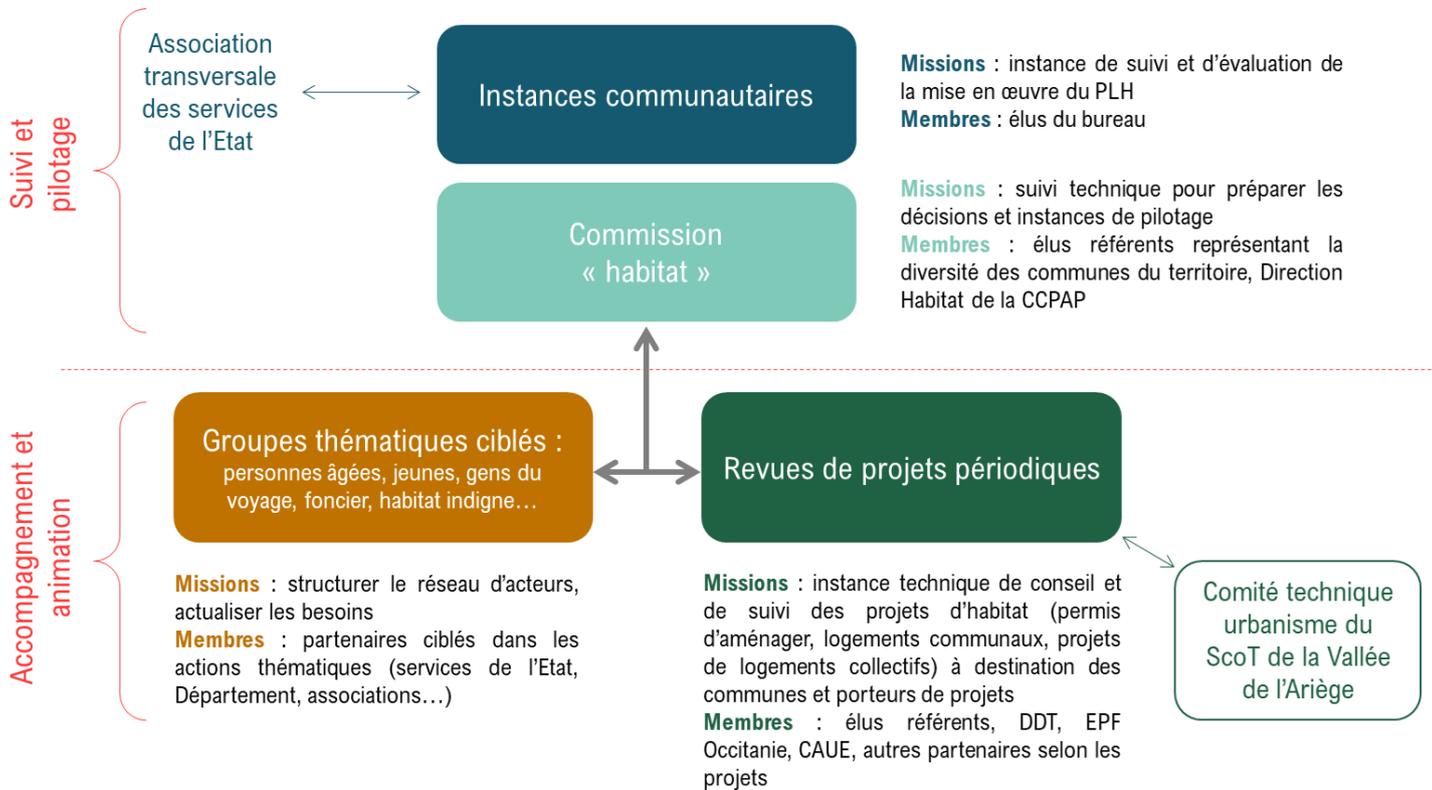
La mise en œuvre des actions du PLH appelle une animation et une coordination de la CCPAP auprès des communes et des acteurs locaux. Cela nécessite un niveau de pilotage important, tant d'un point de vue technique que politique, et une mobilisation accrue des partenaires. Ce pilotage et cette animation transversale et partenariale sont garants de l'atteinte des ambitions du PLH. Une bonne articulation sera également recherchée avec les instances de suivi du SCoT de la Vallée de l'Ariège.

- Objectifs**
- Mettre en œuvre, suivre, orienter et piloter la politique locale de l'habitat
 - Echanger avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes pour faire remonter les besoins, coordonner les actions et diffuser les bonnes pratiques
 - Permettre aux élus et techniciens de disposer d'outils pour :
 - o Mesurer les résultats et les effets des politiques publiques engagées
 - o Rendre compte de la contribution de chaque commune aux objectifs du PLH en matière d'habitat
 - o Procéder si nécessaire à des réajustements

- Modalités de mise en œuvre**
- Structuration du réseau d'acteurs au profit de la mise en œuvre du PLH :
 - o Organiser des temps d'échanges et d'information (programmation, mise au point des modalités d'action, suivi de leur mise en œuvre, actualité de la politique de l'habitat...)
 - o Mobiliser et partager les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier (fiche action 5.3)
 - Visibilisation et pérennisation de l'instance de pilotage du PLH : instauration des comités de pilotage et des groupes de travail thématiques
 - Mise en place d'un tableau de bord basé sur des indicateurs de suivi des actions, en articulation avec ceux du SCoT de la Vallée de l'Ariège
 - Création d'un module Habitat au sein du SIG de la CCPAP dans un objectif de mutualisation des connaissances des différents projets en cours (permis de louer, dispositifs d'amélioration de l'habitat, renouvellement urbain...)
 - En complément de la délibération annuelle sur l'état de réalisation du PLH, réalisation d'un bilan à mi-parcours et un bilan final, tels que prévus par l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, et réajuster, si nécessaire, les orientations et actions fixées par le PLH
 - Rappel : la CCPAP en tant qu'EPCI compétent en matière de PLH, ainsi que les services de l'Etat et le Syndicat mixte du SCoT notamment, sont associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (article L.132-7 du code de l'urbanisme)

Partenaires associés Ensemble des partenaires concernés par les différentes actions

Principes de gouvernance et d'animation du PLH (synthèse)



Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Renforcement des moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP : + ≈ 1,5 ETP pour la mise en œuvre, l'animation et le suivi du PLH

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Installation des instances de suivi et de pilotage | X | | | | | |
| Création d'un module Habitat au sein du SIG de la CCPAP | X | X | | | | |
| Mise en œuvre de la politique locale de l'habitat | X | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Indicateurs du tableau de bord de suivi des actions
- Résultats annuels, bilan à mi-parcours et bilan final du PLH
- Nombre de réunions et groupes de travail thématiques réalisés

Action 5.2 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement

Description de l'action

Contexte La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est chargée de définir des orientations d'attributions de logements sociaux, en vue d'assurer une meilleure mixité sociale et territoriale. Elle est co-présidée par le préfet et le président de la CCPAP et rassemble les maires, des représentants des services de l'Etat, le département, les bailleurs sociaux, les organismes réservataires...

Cette instance adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations dans le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire,
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs départementaux, déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant du projet de renouvellement urbain,
- Les modalités de coopération partenariale dans ces domaines.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés des différents partenaires, selon les spécificités du territoire. En parallèle, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) doit mettre en place des actions destinées à :

- Assurer une gestion partagée des demandes de logement social,
- Satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- Mettre en place un service d'information et d'accueil.

Objectifs

- Harmoniser les pratiques d'attribution des logements sociaux, dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre du peuplement
- Donner de la transparence à la demande de logement social
- Faire vivre la gouvernance de la CIL

Modalités de mise en œuvre

- Définition et suivi de la programmation de l'offre locative sociale avec les bailleurs (plan pluriannuel de développement et d'amélioration du parc social)
- Elaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs : état des lieux, stratégie d'information et d'accueil... Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, le plan précisera le principe et les modalités de mise en œuvre du dispositif de cotation de la demande (critères choisis, pondérations...)
- Animation et suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution
- Mise en place des instances de travail partenariales identifiées dans la loi et le document cadre sur les orientations : groupes de travail, commissions de coordination de la CIA, mutualisation avec le Département des démarches concernant notamment les instances (labellisation des publics prioritaires), les démarches de connaissance (refus, analyse du profil des demandeurs) et d'accompagnement social...
- Etude et mise en place d'un système de cotation de la demande, en lien avec l'offre disponible et les enjeux de mixité sociale et de fluidification des parcours résidentiels identifiés

- Dans le cadre de la CIL, une attention sera portée à l'accès au logement des publics prioritaires via :
 - o Les évolutions du SNE qui vont permettre d'identifier ces ménages dans les attributions et de réaliser un bilan annuel (volume et parts d'attributions en direction des demandeurs prioritaires)
 - o La facilitation des mutations internes en vue de mieux répondre aux besoins des publics prioritaires

Partenaires associés Bailleurs sociaux, communes, services de l'Etat, Département, ensemble des prestataires de services auprès des demandeurs (CAF, Adil, Soliha, Action Logement, SIAO...)

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
Communes

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Animation de la CIL : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP
- Elaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP, en association avec les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, les représentants des usagers
- Elaboration de la cotation de la demande : moyens humains de la Direction Habitat de la CCPAP, en association avec les bailleurs sociaux, les services de l'Etat

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Suivi de la programmation avec les bailleurs sociaux | X | X | X | X | X | X |
| Animation de la CIL et suivi de la CIA | X | X | X | X | X | X |
| Mise en place de la cotation de la demande | X | X | | | | |
| Elaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs | X | X | | | | |

Indicateurs de suivi

- Suivi des données SNE : demandes et attributions de logements sociaux
- Suivi des engagements de la CIA (voir indicateurs à définir dans le cadre de la commission de coordination de la CIA)
- Nombre de personnes accueillies dans le cadre du PPDG

Action 5.3 : Instaurer un observatoire de l'habitat et du foncier

Description de l'action

Contexte Dans la continuité de la loi Libertés et Responsabilités locales d'août 2004 qui rend obligatoire la mise en place d'un observatoire et de dispositifs de suivis du PLH, la loi Climat et Résilience complète le contenu des PLH en matière d'observation. Un délai de trois ans est désormais prévu pour la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier, après que le PLH a été rendu exécutoire.

L'observatoire de l'habitat et du foncier constitue un outil d'aide à la décision au service du projet de territoire et de sa politique de l'habitat. Il a notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Selon l'article 205 de la loi Climat et Résilience, cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- des friches constructibles,
- des locaux vacants,
- des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme,
- des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes,
- des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Il est destiné à évaluer le PLH et la mise en œuvre du programme d'actions. Cet outil sera partagé par l'ensemble des partenaires, d'une part pour une plus grande lisibilité de la politique et d'autre part, parce que les partenaires participent à la connaissance.

Ce nouvel observatoire pourra faire l'objet d'une mutualisation à l'échelle des EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège et s'intégrer dans la démarche globale de suivi et d'animation du PLH (fiche action 5.1).

Objectifs - Connaître et suivre les dynamiques foncières et de l'habitat du territoire (construction, demande de logement social, consommation d'espace en lien avec l'objectif de la loi Climat et Résilience qui prévoit une division par deux de la consommation totale d'espace observée les dix années précédant le 24 août 2021...)

Modalités de mise en œuvre - Au préalable, élaboration d'une étude de préfiguration portée par le SCoT de la Vallée de l'Ariège (prévue au second semestre 2022) afin d'établir plusieurs scénarios détaillant les objectifs, la gouvernance, le contenu et les moyens à mobiliser pour mettre en œuvre d'un observatoire mutualisé de l'habitat et du foncier à l'échelle des 3 intercommunalités qui composent le SCoT de la Vallée de l'Ariège

- Définition des contours et du fonctionnement de l'observatoire selon le scénario retenu : sélection d'une série d'indicateurs (cf. notamment article L.302-1 du CCH), formalisation des échanges de données avec les partenaires, structuration des différentes instances et du lien entre les partenaires

- Animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier : communication de résultats, installation des instances partenariales (comités, groupes de travail), rencontres avec élus...

- Partage, échange et retours d'expériences pour faire émerger une culture commune

Partenaires associés DDT, Département, Région, SCoT de la Vallée de l'Ariège, CAF, bailleurs sociaux, acteurs de l'habitat et du foncier (agents immobiliers, notaires...), EPF Occitanie, SAFER, chambre d'agriculture

Territorialisation Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées
SCoT de la Vallée de l'Ariège

Moyens et calendrier

Moyens alloués

- Moyens humains : mise en œuvre mutualisée (SCoT de la Vallée de l'Ariège et intercommunalités)
- Moyens financiers : à déterminer après réalisation de l'étude de préfiguration

Calendrier prévisionnel

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Conclusions de l'étude de préfiguration | X | | | | | |
| Installation de l'observatoire | X | X | | | | |
| Mise en œuvre | | X | X | X | X | X |

Indicateurs de suivi

- Bilan annuel des dynamiques de l'habitat et du foncier sur la CCPAP (nombre de logements construits sur des espaces urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation)
- Nombre de réunions partenariales réalisées chaque année dans le cadre de l'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier