



CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION

Logement

Lundi 15 mai 2023
Mauvezin - Gers



PRÉFET
DU GERS
*Liberté
Égalité
Fraternité*

PAYS
PORTES DE
GASCOGNE



Alain BAQUÉ

Maire de Mauvezin





Ronny GUARDIA-MAZZOLENI

Président du PETR Pays Portes de Gascogne





David DJAÏZ

Rapporteur Général du Conseil National de la Refondation





Xavier BRUNETIERE

Préfet du Gers



- Thème 1 / **Rénovation énergétique des logements : comment la faciliter, l'accélérer et la rendre plus ambitieuse ?**
 - Sous-thème 1 : **Comment aller plus loin dans la simplification et la sécurisation du parcours de rénovation des ménages ?**
 - Sous-thème 2 : **Comment amplifier les rénovations globales ?**

- Thème 2 / **La ville de demain comme une réponse aux enjeux sociologiques et climatiques : comment rendre les centres-bourgs plus attractifs et accessibles pour les ménages ?**
 - Sous-Thème 3 : **Comment permettre un parcours résidentiel dynamique et accessible aux habitants, en privilégiant les centres Bourgs ?**
 - Sous-thème 4 : **Comment rendre l'habitat résilient au changement climatique ?**

Chaque atelier identifiera :

- **des solutions** avec des projets exemplaires et des bonnes pratiques à généraliser
 - **des créations** dans les offres d'ingénierie et de financement
 - **des évolutions** à mettre en œuvre, qu'elles soient législatives, réglementaires ou organisationnelles, etc.
- 



Franck ALBERO

Chef du service Cohésion des Territoires - DDT du Gers



Diagnostic Habitat Gers

Présentation en 4 temps

- Données population, revenus, logement
 - Proposition d'enjeux
 - Les principaux partenaires, dispositifs et outils
 - Quelques freins et difficultés
- 

Diagnostic - Population

- Le Gers compte 192 300 hab.
- Une population qui s'est stabilisée
- Classé au 3ème rang des départements les plus ruraux
- Un indice de vieillesse élevé qui va continuer à augmenter
- Un desserrement des ménages qui continue à progresser et qui touche l'ensemble du département

Diagnostic - Revenus

- Un niveau de vie dans la moyenne nationale
 - Un taux de chômage faible
 - Des rémunérations moins importantes qu'ailleurs (poids de l'agriculture)
 - Un taux de pauvreté proche de la moyenne nationale et inférieur à la moyenne régionale
- 

Diagnostic - Logement

- 111 500 logements dans le Gers :
 - 89 000 résidences principales
 - 10 700 résidences secondaires
 - 11 800 logements vacants
- 66 % de propriétaires occupants
- Un modèle gersois très consommateur d'espace : le Gers, département le plus consommateur de surface par nouveau ménage
- Plutôt de grands logements avec une grande majorité d'habitats individuels (de nombreux logements en situation de sous-occupation)

Diagnostic - Logement

- Un parc de logements parmi les plus anciens des départements français
- La moitié des logements construits avant la 1ère réglementation thermique
- 17 % des logements encore chauffés au fioul et 26 % au bois

Diagnostic - Logement

- 10,6 % du parc vacants soit 11 800 logements : des logements anciens et peu attractifs (confort, localisation...)
- Une production de logements neufs qui concurrence la réhabilitation de logements anciens
- Les logements vacants, une opportunité pour faciliter le retour de ménages dans les centres anciens

Diagnostic - Logement

- Un taux d'équipement en logement social de 7,8 %:
 - 6 000 logements HLM
 - 600 logements communaux conventionnés
 - 363 logements privés conventionnés ANAH
- 1 logement social sur 3 sur Auch

Diagnostic - Logement

- Des logements sociaux, globalement de meilleures qualités et moins chers que les logements locatifs du parc privé, très demandés dans le Gers :
 - 1 attribution pour 4 demandes
 - une mobilité au sein de ce parc qui a fortement diminué
 - un délai d'obtention d'un logement social de 11 mois

Diagnostic - Logement

- Une augmentation linéaire du prix médian des maisons depuis 2018 et une augmentation plus légère du prix médian des appartements depuis 2019
- Une augmentation du prix des terrains à bâtir depuis 2017 avec une superficie moyenne de 1 688 m² et un prix de 35€/m² en 2021

Diagnostic – Proposition Enjeux

- adapter, transformer le parc de logements pour mieux répondre à la demande et à l'évolution attendue de la population
 - réinvestir les centres anciens
 - lutter contre l'imperméabilisation des sols en construisant moins
 - lutter contre les îlots de chaleur dans les centres anciens
 - Réhabiliter le parc existant : travaux de mises aux normes, d'économie d'énergie et de confort d'été
 - maintenir le tissu économique représenté par les entreprises et artisans du secteur du bâtiment
- 

Diagnostic

Les 2 thèmes – questions des ateliers :

- comment faciliter la rénovation énergétique des logements, l'accélérer et la rendre plus ambitieuse ?
- comment rendre les centre-bourgs plus attractifs et accessibles pour les ménages ?

Des dispositifs et outils existent déjà dans le Gers et de nombreux partenaires accompagnent les collectivités ou les ménages



Diagnostic – Les principaux partenaires

Volet opérationnel :

- le CAUE, l'UDAP, les architecte et paysagiste conseils de l'État
- la mission ingénierie du Conseil départemental, les PETR, l'ANAH et les animateurs d'OPAH, l'ANRU, l'ANCT
- les chefs de projet PVD, les managers de commerce, les référents des conventions territoriales globales (CTG)

Diagnostic – Les principaux partenaires

Volet réglementaire, financier :

- Préfecture et sous-préfectures, Conseil départemental, Conseil régional, Direction départementale des Territoires, Banque des territoires
- CAF, ADIL, Pôle départemental de lutte contre l’Habitat indigne

Diagnostic – Les principaux partenaires

Quelques opérateurs :

- les organismes HLM
- Action Logement
- l'Établissement Public Foncier d'Occitanie
- l'Association Revivre

Diagnostic – Quelques dispositifs opérationnels

- les Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH) : une couverture complète du département prévue d'ici la fin de l'année
- les Opérations de revitalisation de territoire (ORT) : 32 d'ici la fin de l'année
- les conventions territoriales globales (CTG) – 13 signées à ce jour
- le Guichet France Rénov / Rénov'Occitanie : près de 10 000 conseils téléphoniques et 1 300 entretiens personnalisés en 2 ans
- L'observatoire de l'Habitat et son site internet

Diagnostic – Quelques outils d'intervention

- le Denormandie, RHI-THIRORI, Fonds recyclage foncier, VIR et DIIF très peu utilisés
- DETR, DSIL, Fonds vert fortement sollicités
- les aides rénovation énergétique de l'ANAH : 3 300 ménages aidés en 2022 dans le Gers (dont 25 % de dossiers avec des travaux «ambitieux »)
- 2 nouveautés mises en place par l'ANAH :
 - MaPrimAdap à partir du 1^{er} janvier 2024
 - Agrément Mon Accompagnateur Rénov élargi à de nouveaux professionnels

Diagnostic – Quelques freins et difficultés

- un écart important entre la typologie du parc de logements existants et les besoins actuels et à venir des ménages
- compte tenu du nombre important de bâtiments dégradés dans nos centres bourgs, l'intervention publique ne suffit pas et en //, peu d'investisseurs privés en zone rurale
- des dispositifs pour le traitement des bâtiments dégradés complexes et donc peu utilisés avec en // une ingénierie limitée dans nos collectivités sur ces sujets compliqués et très techniques et des opérations très coûteuses
- une augmentation importante du coût des matériaux et un retour sur investissement très long pour les travaux énergétiques les plus efficaces
- des difficultés pour trouver des artisans disponibles dans certains secteurs

Ateliers : Rdv sur votre table !

→ *Salle du bas*



CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION

Logement

RESTITUTION



PRÉFET
DU GERS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PAYS
PORTES DE
GASCOGNE

Thème 1 / **Rénovation énergétique des logements : comment la faciliter, l'accélérer et la rendre plus ambitieuse ?**

- *Sous-thème 1 : **Comment aller plus loin dans la simplification et la sécurisation du parcours de rénovation des ménages ?***

Rapporteur : Xavier VANT, Directeur Départemental des Territoires du Gers

- *Sous-thème 2 : **Comment amplifier les rénovations globales ?***

Rapporteur : Véronique MOREAU, Sous-préfète de Condom



Thème 2 / **La ville de demain comme une réponse aux enjeux sociologiques et climatiques : comment rendre les centres-bourgs plus attractifs et accessibles pour les ménages ?**

- Sous-Thème 3 : **Comment permettre un parcours résidentiel dynamique et accessible aux habitants, en privilégiant les centres Bourgs ?**

Rapporteur : Franck ALBERO, Chef du service Cohésion des Territoires - DDT du Gers

- Sous-thème 4 : **Comment rendre l'habitat résilient au changement climatique ?**

Rapporteur : Jean-Sébastien BOUCARD, Secrétaire général de la Préfecture du Gers





CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION

Logement

CONCLUSION



PRÉFET
DU GERS
*Liberté
Égalité
Fraternité*

PAYS
PORTES DE
GASCOGNE



Ronny GUARDIA-MAZZOLENI

Président du PETR Pays Portes de Gascogne





Jean-Sébastien BOUCARD

Secrétaire général de la Préfecture du Gers





CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION

Logement

Lundi 15 mai 2023
Mauvezin - Gers



PRÉFET
DU GERS
Liberté
Égalité
Fraternité

PAYS
PORTES DE
GASCOGNE