

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine

PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT



SOMMAIRE

Préambule.....	2
Une démarche déjà ancienne	2
... dont le cadre réglementaire a été rénové.....	2
Un contenu défini par la Loi.....	2
Un véritable outil de connaissance et de décision.....	3
Etat des lieux.....	4
Une démographie très dynamique	4
... une taille des ménages importante.....	5
... avec moins de chômeurs	6
... et une grande disparité de revenus.....	6
Une construction qui progresse par à-coups.....	7
Des villes et villages « dortoir ».....	7
Le parc public : un enjeu fort pour ce territoire sur les prochaines années.....	8
Le parc de logements.....	10
Agir pour l'ancien.....	13
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)	13
Parc privé conventionné / ANAH.....	13
Données ANAH : liste des logements sur les dossiers engagement (2008 à 2017).....	15
Objectifs locaux à prendre en compte.....	16
Requalifier les centres des bourgs plutôt que favoriser l'étalement urbain.....	17
Faciliter la production de nouveaux logements sociaux.....	17
Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (logement ou hébergement)	18
Lutter contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.....	18
Mobiliser les collectivités sur tous les volets de la question habitat.....	19
ANNEXE I : Cadre réglementaire.....	20
ANNEXE II . Association des partenaires à la démarche.....	23

Préambule

Une démarche déjà ancienne ...

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le programme local de l'habitat (PLH) est dès son origine une démarche décentralisée, puisque seule une collectivité locale peut être à l'initiative de son élaboration et de son approbation. Document d'études et d'analyse des problématiques d'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

... dont le cadre réglementaire a été rénové.

Au fil de lois successives, le PLH a connu une consolidation progressive de son caractère opérationnel, de sa portée juridique et de son rôle dans l'organisation des rapports entre l'État, les communes et les intercommunalités. La responsabilité des EPCI à fiscalité propre dans l'élaboration de ce document initialement communal s'est affirmée au fil du temps, passant, d'une simple incitation, à l'obligation pour les plus importants d'entre eux.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) exprime un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Le PLH définit les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergement, et fixe en conséquence les objectifs de construction ou d'intervention sur le parc existant.

L'urbanisme dépasse la seule question des règles générales d'utilisation du sol. Il représente l'incarnation concrète de politiques sectorielles qui, malgré leurs enjeux parfois divergents, doivent s'articuler de façon cohérente dans un projet de territoire global (ex: produire des logements tout en limitant la consommation d'espaces). Le PLUi valant PLH permet de penser les politiques publiques à travers leurs interactions mutuelles, plutôt que de les penser par prisme et de les concilier a posteriori.

L'article R. 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que « dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 302-3, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, (...) ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée ». C'est l'objet du présent document.

Un contenu défini par la Loi

Lorsque le PLU tient lieu de PLH, il comprend une pièce supplémentaire sous la forme d'un « programme d'orientation et d'actions » en plus du rapport de présentation, du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et des annexes. Toutefois, c'est l'ensemble du PLU qui vaut PLH ; (art. R302-1 à R. 302-1-3 du CCH).

Un véritable outil de connaissance et de décision

Le rapport de présentation est un diagnostic notamment sur le ou les fonctionnement(s) du marché local du logement et sur les conditions d'habitat. Il explique aussi les choix retenus pour établir le PADD ainsi que les dispositions retenus par le POA.

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : indique les principes et les objectifs du programme local de l'habitat permettant :

- d'atteindre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements
- de répondre aux besoins des populations fragilisées et en faveur des personnes âgées et handicapées
- de guider les politiques publiques d'attribution des logements locatifs sociaux
- action foncière

Le POA (Programme d'Orientation et d'Action) détaille :

- les principes et objectifs du programme local d'habitat sur les politiques spécifiques envisagées (requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés), la vacance,...
- le programme d'action du PLH hors mesure territorialisées
- indique les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.
- comporte un calendrier prévisionnel de réalisation des objectifs territorialisés, par période maximale de 6 ans, et obligatoirement par périodes triennales définies à l'article L.302-8 du CCH pour les communes soumises à l'article 55, et par années, lorsque le PLUiH est le support de la délégation de compétences de l'État.
- rappelle le dispositif de suivi (bilan à 3 ans et à 6 ans) et d'évaluation
- définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat qui porte notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social et le suivi des évolutions constatées dans les parcs de logements locatifs sociaux et le parc privé foncier.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles qu'ils détiennent.

OAP (Orientation d'Aménagement de Programme) :

Principes et objectifs territorialisés du programme local de l'habitat déterminant les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.

Éléments spatialisés du programme d'action du PLH.

Règlement :

Il doit être en cohérence avec le PADD et les OAP. Il dispose d'outils pour intervenir dans le domaine et constitue le prolongement réglementaire de l'OAP.

Il peut par exemple :

- définir les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements,
- délimiter des secteurs dans lesquels des pourcentages des programmes de logements

qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale peuvent être fixés,
 - délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe
 -imposer de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.....

Etat des lieux

Une démographie très dynamique ...

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine (CCGT) est de loin l'EPCI du Gers dont la population augmente le plus vite.

Le taux moyen annuel d'évolution de sa population est sans commune mesure avec celui du Gers. Il dépasse même la Communauté de Communes de la Save et Garonne (Haute Garonne) qui était jusqu'ici sur le même taux d'évolution. Toutes deux, sont des territoires périphériques de l'agglomération de Toulouse.

Les autres paramètres démographiques sont également symptomatiques d'un secteur d'urbanisation récente, où les jeunes adultes figurent en forte proportion.

	Population 2007	Population 2012	Taux d'évolution annuel 2007-2012	Taux d'évolution annuel du solde naturel 2007-2012	Taux d'évolution annuel du solde migratoire apparent 2007-2012	Indice jeunesse 2012
Auradé	550	651	3,43%	0,58%	2,85%	1,88
Beaupuy	168	195	2,97%	1,01%	1,96%	1,63
Castillon-Savès	298	282	-1,07%	0,89%	-1,96%	1,41
Clermont-Savès	232	254	1,87%	0,83%	1,04%	1,85
Endoufielle	541	560	0,70%	0,55%	0,15%	1,19
Frégouville	298	333	2,25%	0,51%	1,73%	1,67
L'Isle-Jourdain	6 755	7 679	2,60%	0,54%	2,06%	1,19
Lias	449	519	2,94%	1,01%	1,93%	2,95
Marestaing	200	264	5,69%	0,62%	5,07%	1,58
Monferran-Savès	692	741	1,38%	-0,11%	1,49%	0,89
Pujaudran	1 244	1 387	2,20%	0,82%	1,38%	1,30
Razengues	169	204	3,87%	-0,22%	4,09%	2,88
Ségoufielle	867	1 032	3,56%	1,63%	1,92%	2,60
Fontenilles	3 058	5 011	6,96%	1,24%	5,72%	2,22
Total CCGT	16 041	19 112	3,56%	0,78%	2,78%	1,53
Total Gers	183 621	189 530	0,64%	-0,26%	0,89%	0,65
CC Saves Garonne	8 720	9 379	1,47%	-0,15%	1,62%	0,71
AU Toulouse	1 187 677	1 270 760	1,36%	0,66%	0,70%	1,27

Source Insee : recensement de la population

En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) atteint, dans la CCGT, la valeur moyenne environ deux fois supérieure à celle du Gers. Toutefois, cette moyenne élevée cache de fortes disparités entre les communes du territoire de la CCGT.

Ces paramètres varient beaucoup selon les communes considérées. Même si on fait abstraction de communes de petites taille de départ, comme Marestaing dont l'évolution annuelle est deux fois plus importante que la moyenne du territoire de CCGT.

On constate une particularité sur la commune de Castillon Savès, où le taux d'évolution annuelle et le solde migratoire sont tout deux négatifs. Ce phénomène à l'opposé de celui des autres communes dont l'évolution est deux à trois fois plus importante que la moyenne du département, caractéristique d'un secteur périurbain récent, où les familles jeunes dominent.

... une taille des ménages importante...

La taille des ménages tend à diminuer, en général dans tout le pays. C'est le phénomène de « desserrement ». Il peut être dû à plusieurs causes : vieillissement de la population, baisse du nombre d'enfants par femme, décohabitation des jeunes adultes, multiplication des familles monoparentales.

	Taille moyenne des ménages 2012	Taux d'évolution annuel moyen de la taille moyenne des ménages 2007-2012
Auradé	2,75	-0,71%
Beaupuy	2,59	-2,86%
Castillon-Savès	2,41	-2,07%
Clermont-Savès	2,67	-0,78%
Endoufielle	2,40	-1,90%
Frégouville	2,81	-1,06%
L'Isle-Jourdain	2,26	0,00%
Lias	2,95	-0,50%
Marestaing	2,55	-0,49%
Monferran-Savès	2,38	0,91%
Pujaudran	2,55	0,26%
Razengues	2,81	-0,49%
Ségoufielle	2,75	-0,27%
Fontenilles	2,82	-0,48%
Total CCGT	2,51	-0,17%
Total Gers	2,17	-0,55%
CC Saves	2,30	-0,41%
AU Toulouse	2,18	-0,32%

Source Insee : recensement de la population

Dans le cas de la CCGT où la population est relativement plus jeune, les deux dernières causes sont sans doute relativement plus importantes que les deux premières. On constate que la taille des ménages est relativement élevée dans la CCGT. Toutefois, si elle tend à diminuer, la proportion est moindre par rapport au département. On constate même une augmentation sur la commune de Monferran Savès et une constante sur la commune de l'Isle Jourdain.

D'autre part, la structure d'âge de la population, principalement de jeunes ménages, peut expliquer une taille moyenne des ménages plus élevée.

On notera d'ailleurs une assez bonne corrélation entre un solde migratoire élevé et une taille des ménages au-dessus de la moyenne.

Pour cette donnée aussi, la CCGT s'apparente à sa voisine la CC du Saves. On voit se dessiner une typologie des collectivités de la grande couronne de l'aire urbaine de Toulouse.

... avec moins de chômeurs ...

Le taux de personnes sans emploi est légèrement moins élevé que dans l'ensemble du territoire du Gers et que dans l'aire urbaine de Toulouse. En cela il converge avec les chiffres de la CC de la Save Garonne, où le taux de chômage est aussi inférieur à la moyenne de l'aire urbaine toulousaine. Ces données doivent cependant être considérées avec précaution car elles peuvent varier très vite.

... et une grande disparité de revenus.

	Taux de chômage 2013	Taux de foyers non imposés 2011	Revenu fiscal moyen (en €) 2011
Auradé	5,70%	36,05%	28 159,00 €
Beaupuy	6,90%	21,79%	34 596,00 €
Castillon-Savès	11,20%	38,15%	24 546,00 €
Clermont-Savès	7,40%	36,04%	29 142,00 €
Endoufielle	7,30%	38,38%	28 536,00 €
Frégouville	4,10%	44,67%	24 562,00 €
L'Isle-Jourdain	8,90%	42,29%	24 057,00 €
Lias	5,50%	27,88%	32 797,00 €
Marestaing	4,90%	35,16%	26 531,00 €
Monferran-Savès	6,80%	50,88%	19 044,00 €
Pujaudran	5,80%	28,59%	33 767,00 €
Razengues	4,80%	41,05%	24 157,00 €
Ségoufielle	8,20%	38,21%	26 170,00 €
Fontenilles	7,90%	28,93%	33 437,00 €
Total CCGT	7,90%	37,50%	27 371,00 €
Total Gers	8,70%	50,88%	21 078,00 €
CC Saves	8,20%	39,23%	26 421,00 €
AU Toulouse	12,60%	38,63%	26 698,00 €

Source Insee : recensement de la population

Le revenu fiscal moyen est plus élevé dans la CCGT que dans l'ensemble du territoire du Gers et que dans l'ensemble de l'Aire Urbaine de Toulouse. Cette moyenne doit être relativisée par les différences importantes que l'on peut constater entre les communes de l'EPCI.

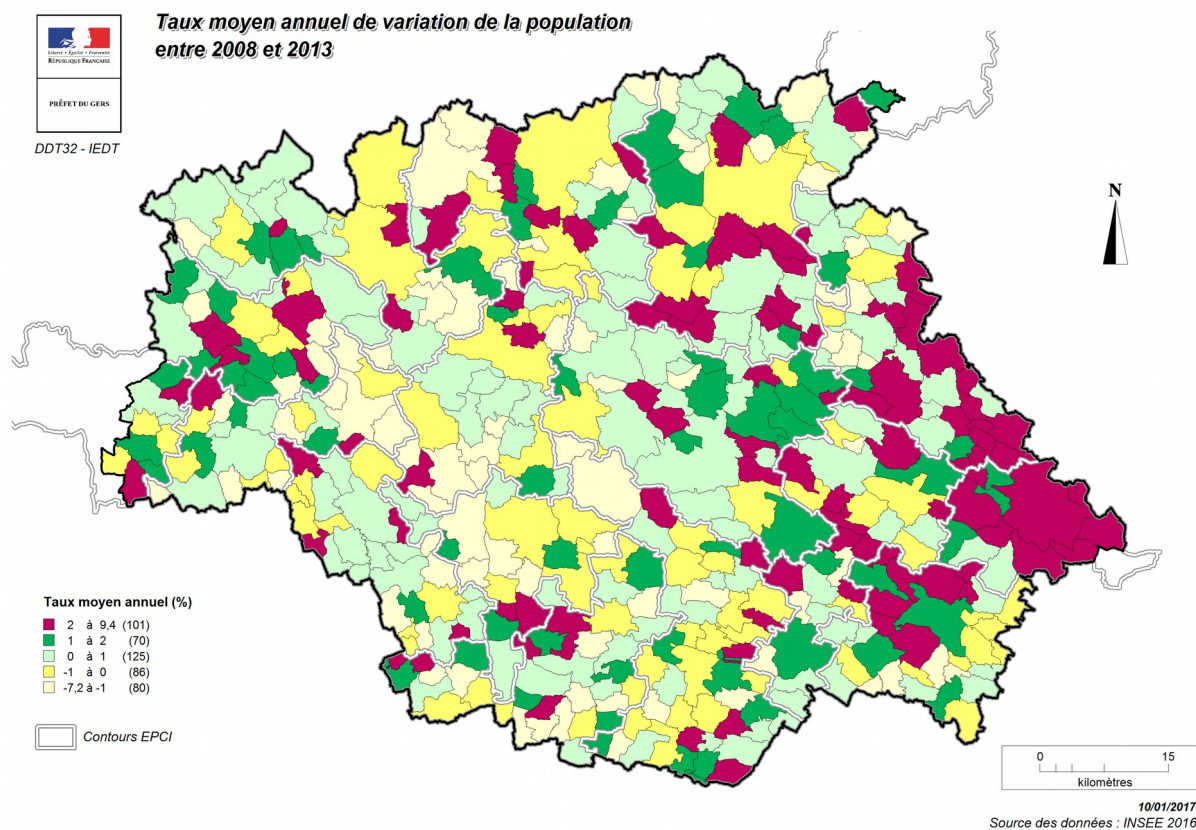
Une construction qui progresse par à-coups

L'étude sur la production et la commercialisation des lotissements réalisée par la DDT du Gers en mai 2016 montre que dans le canton de L'Isle-Jourdain cette production représente à elle seule une part considérable de ce qui est produit dans le Gers (40 % en 2010 et 30 % en 2011). Comme ailleurs, cette production a connu une crise profonde de 2007 à 2009, et une nette reprise depuis.

Des villes et villages « dortoir »

L'analyse de la mobilité domicile-travail montre que la grande majorité des habitants travaille dans une autre commune que celle où elle réside.

Hormis l'Isle-Jourdain, où un nombre non négligeable d'emplois locaux existent, et dans une moindre mesure Monferran-Savès, environ 80 % de la population active a un emploi hors de sa commune de résidence. Sur l'ensemble du Gers, ce taux est d'environ 60 %.



Le parc public : un enjeu fort pour ce territoire sur les prochaines années

L'équipement en LLS du secteur :

	CCGT	Total département
Nombre de logements sociaux	407	5 212 Gers
	8 %	100%
Nombre de demandes	307	2314 Gers
	14%	100%

Données demande de logement social et infocentre NUNIQUE univers complet

Répartition des 407 logements de la CCGT par commune

	Type de logement	Nombre de logement au 01/01/2015	Total	TOTAL GENERAL
LIAS	T3	2	2	407
FONTENILLE	T2	18	137	
	T3	42		
	T4	60		
	T5	17		
L'ISLE JOURDAIN	T2	39	241	
	T3	97		
	T4	82		
	T5	23		
RAZENGUES	T1	1	1	
SEGOUFIELLE	T3	1	11	
	T4	10		
PUJAUDRAN	T3	7	15	
	T4	8		

Données demande de logement social

Depuis 5 ans, 187 logements sociaux ont été financés sur la CCGT dont 173 sur l'Isle-Jourdain, correspondant à 26 % de la programmation départementale.

Focus sur le demande HLM (SNE au 31/12/2015)

Sur la CCGT, 61 logements HLM sont attribués pour 307 dossiers déposés, ce qui représente 1/5 demande satisfaite . A savoir que pour la seule commune l'Isle-Jourdain 30 attributions pour 237 déposées soit 1/8 demande satisfaite.

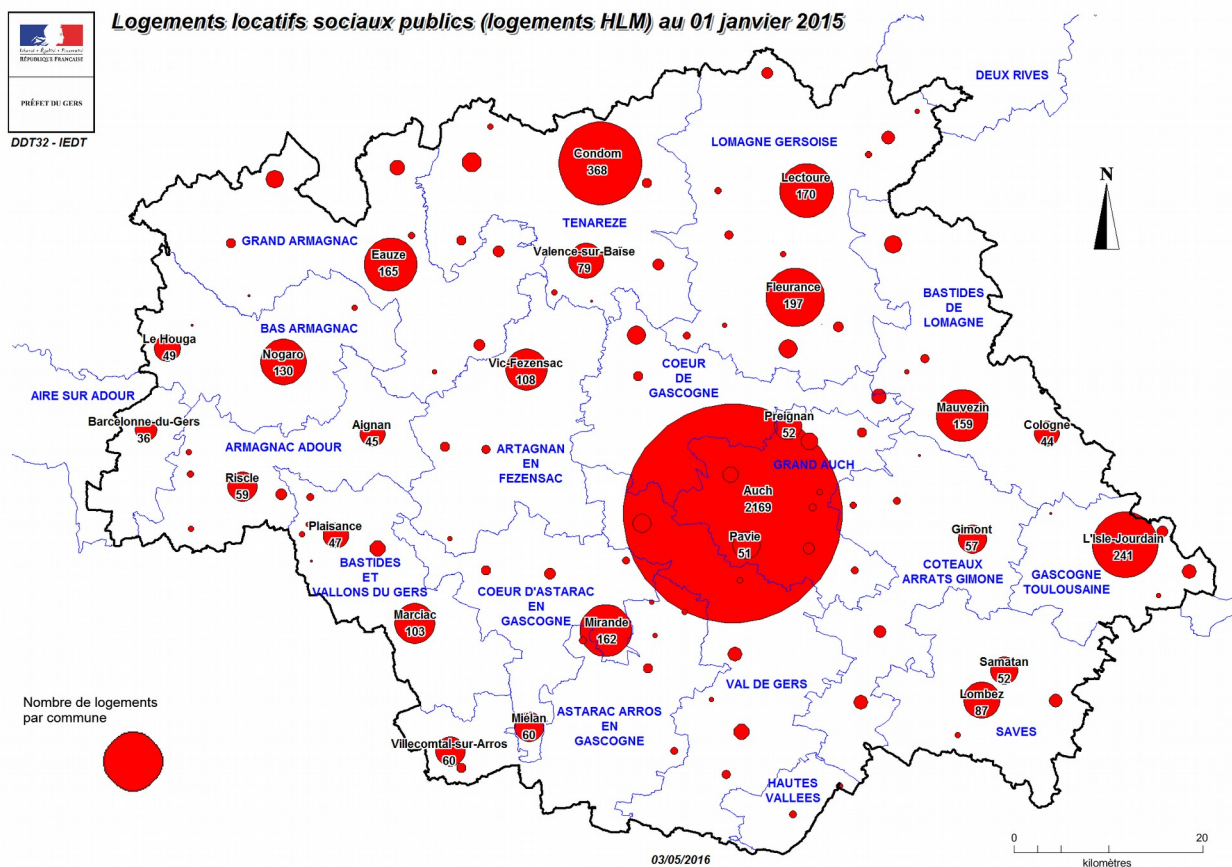
En comparaison sur le département du Gers, 704 attributions pour 2 314 demandes déposées soit 1/3 demande satisfaite.

Typologie des ménages

La typologie des ménages, les personnes seules sans enfant représentent 36 % des demandeurs. Ces personnes recherchent plus particulièrement des T2 et T3. Les foyers de deux ou trois personnes représentant 42 % des demandeurs dont les 2/3 sont des parents isolés. Ces ménages recherchent plutôt des T3 et T4. Pour finir les foyers de 4 personnes et plus recherchent plus particulièrement des T4.

Taille du logement et revenus

La majorité des demandes sont des logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) avec 67 % dont 40 % sont des T3 et 32 % des T4. Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) représente 20% avec une majorité de T3 et T2. Pour les logements PLS (prêt locatif social) et autres les demandes sont plus importantes T2 (45%).



Le parc de logements -

Statut d'occupation

	Commune	Population en 2013	Logements en 2013	Résidences principales en 2013	Rés secondaires et logts occasionnels en 2013	Logements vacants en 2013	Rés princ occupées Propriétaires en 2013	Taux Rés princ occupées Propriétaires en 2013
32016	Auradé	653	266	238	12	16	199	83,68%
32038	Beaupuy	190	74	70	3	2	61	86,76%
32090	Castillon-Savès	298	135	120	5	11	87	72,93%
32105	Clermont-Savès	257	104	96	2	6	81	84,38%
32121	Endoufielle	551	250	224	14	13	176	78,28%
32134	Frégouville	333	132	120	4	8	98	81,67%
32160	L'Isle-Jourdain	8012	3889	3502	88	299	1924	54,93%
32210	Lias	533	192	177	1	14	147	83,14%
32234	Marestaing	274	113	105	1	6	92	87,16%
32268	Monferran-Savès	756	318	278	13	26	209	75,00%
32334	Pujaudran	1405	588	546	10	32	436	79,93%
32339	Razengues	216	86	75	6	5	59	78,75%
32425	Ségoufielle	1054	414	375	8	31	263	70,13%
31188	Fontenilles	5189	1882	1794	33	55	1456	81,13%
	TOTAL	19721	8444	7721	199	524	5287	68,48%

Le statut de propriétaire occupant domine largement (75%) sur ce territoire alors que son évolution justifierait une offre locative diversifiée et une production de logements accessibles aux populations modestes pour favoriser le parcours résidentiel.

Taille des logements - source Filocom 2009

annee	2009					
libelle	Total RP 1 pièce	Total RP 2 pièces	Total RP 3 pièces	Total RP 4 pièces	Total RP 5 pièces	Total RP 6 pièces et+
Zone Géo.						
32 - Gers - DEP	3103	8007	17860	27396	15710	9531
Total	152	598	1222	2295	1489	634
31188- Fontenilles - Com	14	46	145	530	432	205
32016- Auradé - Com	]0:11[	]0:11[	35	74	55	32
32038- Beaupuy - Com		0]0:11[	13	22	13]0:11[
32090- Castillon-Savès - Com	]0:11[	]0:11[	22	48	23]0:11[
32105- Clermont-Savès - Com	]0:11[	]0:11[	]0:11[	32	24	13
32121- Endoufielle - Com	]0:11[		29	40	73	43]20:30[
32134- Frégouville - Com		0]0:11[	17	42	26]11:20[
32160- L' Isle-Jourdain - Com	125	442	706	985	540	240
32210- Lias - Com	]0:11[	]0:11[	18	59	38	26
32234- Marestaing - Com	]0:11[	]11:20[	16	25	26	15
32268- Monferran-Savès - Com	]0:11[		31	74	77	53]20:30[
32334- Pujaudran - Com	13	34	77	168	120	71
32339- Razengues - Com	]0:11[	]0:11[	11	21	19]0:11[
32425- Ségoufielle - Com	0	16	48	139	77	32

NOTA :

- Les chiffres, entre crochets]0:11[, correspondent à des données inférieures à 11. Ces données sont secrétisées.

- RP : résidence principale

La taille des logements majoritairement de type 4 et 5, correspond bien à du logement familial individuel en accession à la propriété. L'accueil de petits ménages devra faire l'objet d'un programme de logements adapté : jeunes, personnes âgées, ménages sans enfants.

Le parc récent

a) Volume - source Filocom 2009

annee

2009

libelle Zone Géo.	Volume			
	RP	RS	LV	Parc_tot
Total	1814	85	170	2281
31188- Fontenilles - Com	411]0:11[		[30:40[	453
32016- Auradé - Com	70]0:11[		]0:11[	78
32038- Beaupuy - Com	23	0	0	23
32090- Castillon-Savès - Com	[30:40[		0]0:11[	36
32105- Clermont-Savès - Com	23	0	0	23
32121- Endoufielle - Com	[40:50[		0]0:11[	52
32134- Frégouville - Com	[30:40[		0]0:11[	37
32160- L' Isle-Jourdain - Com	887	85	170	1142
32210- Lias - Com	56]0:11[		]0:11[	61
32234- Marestaing - Com	22	0	0	22
32268- Monferran-Savès - Com	34]0:11[		]0:11[	44
32334- Pujaudran - Com	153]0:11[		]0:11[	165
32339- Razengues - Com	25	0	0	25
32425- Ségoufielle - Com	110]0:11[		]0:11[	120

Nota : RP (résidence principale ; RS : résidence secondaire et LV : logement vacant

b) Caractéristiques du parc récent - source Filocom 2009

libelle Zone Géo.	Coll / Ind		Taille du parc					
	Parc_tot_coll	Parc_tot_ind	Parc_tot_<35 m ²	Parc_tot_35- 54m ²	Parc_tot_55- 74m ²	Parc_tot_75- 94m ²	Parc_tot_>9 4m ²	
Total	674	1435	34	268	318	312	1081	
31188- Fontenilles - Com	55	398	]0:11[	[11:20[		48	50	339
32016- Auradé - Com	0	78		0	0]0:11[	[11:20[		64
32038- Beaupuy - Com	0	23		0	0	0]0:11[	[20:30[
32090- Castillon-Savès - Com	0	36		0]0:11[		0]0:11[		33
32105- Clermont-Savès - Com	0	23		0	0	0]0:11[	[20:30[
32121- Endoufielle - Com	]0:11[	[50:60[		0	0	0]0:11[	[40:50[
32134- Frégouville - Com	0	37		0	0	0]0:11[	[30:40[
32160- L' Isle-Jourdain - Com	580	562	34	254	270	216	368	
32210- Lias - Com	0	61	0	0]0:11[		]0:11[		56
32234- Marestaing - Com	0	22	0	0	0]0:11[		[11:20[
32268- Monferran-Savès - Com	14	30	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[		27
32334- Pujaudran - Com	25	140	]0:11[		14 [11:20[		17	116
32339- Razengues - Com	0	25		0	0	0]0:11[	[20:30[
32425- Ségoufielle - Com	]0:11[	[100:150[	]0:11[	]0:11[	]0:11[		29	78

c) Qualité du parc récent – source Filocom 2009

libelle Zone Géo.	Clast du parc				
	Parc_tot_cc_ 1-3	Parc_tot_cc_ 4	Parc_tot_cc_ 5	Parc_tot_cc_ 6	Parc_tot_cc_ 7-8
Total	0	0	939	1081	0
31188- Fontenilles - Com	0	[70:80[	365	]0:11[	0
32016- Auradé - Com	0	]0:11[	49	26	]0:11[
32038- Beaupuy - Com	0	0	[11:20[	]0:11[	0
32090- Castillon-Savès - Com	0	0	25	11	0
32105- Clermont-Savès - Com	0	0	[11:20[	]0:11[	0
32121- Endoufielle - Com	0	0	37	15	0
32134- Frégouville - Com	0	0	[20:30[	]0:11[	0
32160- L' Isle-Jourdain - Com	0	[11:20[	237	881	]0:11[
32210- Lias - Com	0	0	43	[11:20[	]0:11[
32234- Marestaing - Com	0	0	[11:20[	]0:11[	0
32268- Monferran-Savès - Com	0	0	25	19	0
32334- Pujaudran - Com	0	[20:30[	96	46	]0:11[
32339- Razengues - Com	0	0	12	13	0
32425- Ségoufielle - Com	0	0	50	70	0

Si la majorité du parc est de qualité ordinaire (classement cadastral 5 et 6), près de 20% du parc des communes de Fontenilles et Pujaudran est du logement de catégorie supérieure (classement 4).

Agir pour l'ancien

Un parc privé ancien avec un taux important de propriétaires occupants malgré la forte progression du parc récent.

Les logements construits avant 1949 représentent 30% du parc de la CCGT gersoise, alors que sur la commune de Fontenilles, à l'urbanisation fulgurante, ils ne représentent que 8%. Ces constructions sont à 85% des maisons individuelles (Source INSEE 2008)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne ((PPPI) - source Filocom 2013

Parc Privé Potentiellement Indigne	Volume 2007
Gers	11,50%
31188- Fontenilles - Com	1,00%
32016- Auradé - Com	S
32038- Beaupuy - Com	S
32090- Castillon-Savès - Com	S
32105- Clermont-Savès - Com	S
32121- Endoufielle - Com	9,50%
32134- Frégouville - Com	S
32160- L' Isle-Jourdain - Com	7,70%
32210- Lias - Com	S
32234- Marestaing - Com	S
32268- Monferran-Savès - Com	8,80%
32334- Pujaudran - Com	S
32339- Razengues - Com	S
32425- Ségoufielle - Com	S

s : données secrétisées (inférieures à 11 unités)

Les partenaires – Etat, ANAH, collectivités territoriales – mettent en place des dispositifs afin d'accompagner les ménages dans leur objectif d'amélioration de l'habitat notamment sur le volet thermique tant dans le locatif que chez les propriétaires occupants :

Parc privé conventionné / ANAH

Le contrat local d'engagement et le programme « Habiter mieux »

Contrat Local d'Engagement est issu du programme "habiter mieux" mis en œuvre par l'Etat dans le cadre de sa politique nationale de lutte contre le changement climatique. Ce programme est doté d'un "fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés" (FART) dont la gestion est confiée à l'ANAH pour la période 2010-2017 afin de réhabiliter les logements de 300 000 propriétaires occupants modestes en situation de forte précarité énergétique, notamment en milieu rural.

Un Contrat Local d'Engagement (CLE) pour le département du Gers a été signé le 1^{er} juillet 2011 entre l'État, l'ANAH, le Département, la Région, la CAF du Gers, la CARSAT Midi Pyrénées, la MSA Midi Pyrénées Sud, la SACICAP Midi Pyrénées, EDF et GDF SUEZ pour compléter les aides de l'Etat et de l'ANAH dans les programmes de travaux de rénovation thermique.

Ce contrat s'inscrit dans le cadre du déploiement du programme national « Habiter Mieux Gers ». Ce dernier permet d'apporter des subventions majorées pour la réalisation de travaux ainsi qu'un accompagnement gratuit sur les volets administratifs, techniques et financier.

Par avenants des 27/02/2012 et 20/12/2013, les objectifs initiaux fixés à 920 logements ont été augmentés pour être portés à 1438 logements. Pour atteindre cet objectif ambitieux sur les six années du programme (07/2011-12/2017), le relais des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG) est activement mobilisé. La mise en œuvre de ce dispositif vise à permettre la solvabilisation des ménages dans leur démarche de rénovation du logement.

Sur le territoire de la CCGT, près de 70% du bâti peut être concerné par ce dispositif. Le programme « Habiter Mieux » expire le 31/12/2017, il devrait être reconduit, dans une forme encore à définir, dès 2018.

La mobilisation des aides de l'ANAH

Depuis 2011, et une modification importante du régime des aides, L'ANAH oriente ses priorités essentiellement sur 3 axes :

- l'amélioration du parc indigne ou très dégradé : amélioration du confort thermique et sanitaire
- un rééquilibrage en faveur des propriétaires occupants les plus modestes avec une action forte sur la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- un ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements très dégradés

Les programmes d'OPAH ou de PIG permettent d'optimiser l'efficacité de ces mesures grâce à l'intervention de spécialistes en ingénierie technique et sociale, partenariat indispensable pour mobiliser les propriétaires et pour activer les différents circuits de financement.

Données ANAH : liste des logements sur les dossiers engagement entre 01/01/2008 et 01/01/2017

Programme DIFFUS

		T1	T2	T3	T4	T5	T6 ET PLUS	
32016	Auradé				1	2		3
32090	Castillon-Savès			1	2	2		5
32160	L'Isle-Jourdain			4	6	3	2	15
32210	Lias						2	2
32268	Monferran-Savès			3	1	1	1	6
32339	Razengues						1	1
32425	Ségoufielle			2	3			5
		0	0	10	13	8	6	37

Programme PST EN FAVEUR DES LOGEMENTS DES PERS DEFAVORISEES

		T1	T2	T3	T4	T5	T6 ET PLUS	
32160	L'Isle-Jourdain		1	2	1			4
32268	Monferran-Savès		1	1				2
		0	2	3	1	0	0	6

Programme PIG HABITER MIEUX

		T1	T2	T3	T4	T5	T6 ET PLUS	
32016	Auradé			1		1		2
32090	Castillon-Savès			1				1
32105	Clermont-Savès					1		1
32121	Endoufielle			1	2		1	4
32160	L'Isle-Jourdain			2	10	7	1	20
32210	Lias				1			1
32234	Marestaing					1		1
32268	Monferran-Savès				2		1	3
32334	Pujaudran				1	1		2
32425	Ségoufielle					1		1
		0	0	5	16	12	3	36

Programme PIG PRECARITE ENERGETIQUE

		T1	T2	T3	T4	T5	T6 ET PLUS	
32121	Endoufielle						1	1
32160	L'Isle-Jourdain					1		1
32234	Marestaing						1	1
		0	0	0	0	1	2	3

Objectifs locaux à prendre en compte

Le PLH devra tenir compte des orientations nationales définies notamment dans les lois Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II), la loi ALUR relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi pour l'Égalité et la Citoyenneté du 27/01/2017.

Le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Ces objectifs devront privilégier la réutilisation des espaces déjà consommés ou difficilement utilisables à d'autres usages : réhabilitation de l'existant, comblement des dents creuses, rénovation urbaine et des centres bourgs et villages.... et afficher l'importance du fonctionnement urbain, des formes urbaines, y compris en milieu rural, du lien avec les transports en commun, de la mixité sociale, afin, au-delà de la question de l'habitat, d'aborder celle de la ville et plus généralement du lieu de vie.

La diminution de la taille des ménages et la multiplication des familles monoparentales font que les familles souhaitent des logements plus petits. En effet, les T4 sont les logements les plus nombreux sur le territoire de la CCGT lors que la demande se concentre plus sur les T2 et T3. On peut voir pour les logements sociaux, 60 T4 contre 18 T2 pour la commune de Fontenilles et 82 T4 contre 39 T2 pour la commune de l'Isle-Jourdain. Pour finir, on peut noter aussi que les communes de Ségoufielle et Pujaudran ne propose aucun T2 sur une dizaine de logements existants (*source SNE 2015*).

Le vieillissement de la population nécessitera de plus en plus, une adaptation des logements et des espaces collectifs dans les centres bourgs. Enfin, la proximité des équipements publics et des services sera de plus en plus un critère de localisation des logements. L'équipement à destination des plus jeunes (Indice de jeunesse fort) devra être priorisé. En effet l'accueil d'une population très jeune induit que soit menée une réflexion en matière d'équipement en structure d'accueil de la petite enfance (crèches, halte-garderies), mais aussi de la prime enfance et de l'enfance (écoles).

Ces objectifs de la politique nationale en matière de logement, déclinés à l'échelle de la collectivité, sont indissociablement liés les uns aux autres :

Requalifier les centres des bourgs plutôt que favoriser l'étalement urbain

Malgré une pression élevée sur le marché immobilier, on note un taux de logements vacants non négligeable, et supérieur à la vacance normale de marché, induite par les changements d'occupant. C'est le signe qu'une partie du parc – notamment locatif – est inadaptée à la demande de logement. Le volet diagnostique du PLH devra localiser les secteurs où cette vacance est importante.

Si, comme on peut le supposer, les secteurs concernés sont des quartiers anciens dégradés, le PLH devra mettre en évidence les possibilités de requalification de ces quartiers, de remise sur le marché des logements vacants et immeubles désaffectés, ainsi que les « dents creuses » pouvant être construites. Les actions du PLH devront identifier et requalifier les îlots.

Les centres des bourgs et des villages ont trop souvent été délaissés au profit de lotissements consommateurs d'espace agricole et qui défigurent le paysage. Le PLUiH devra envisager des mesures incitatives destinées à inverser cette tendance.

Faciliter la production de nouveaux logements sociaux

Avec 5% de logements sociaux (par rapport au nombre de résidences principales) la CCGT est manifestement sous équipée compte tenu de l'évolution démographique.

Même si la communauté de commune n'est pas soumise à l'obligation de 25 %, l'état de la demande en 2015 sur le secteur gersoises (données non disponibles pour Fontenilles) confirme la nécessité de développer la production de logements locatifs sociaux. Le nombre de logement existant est 407 dont 241 sur l'Isle-Jourdain et 137 sur Fontenilles.

A noter un nombre important de demandes HLM (367 hors Fontenilles) par rapport au parc existant.

Le PLH devra prendre en compte les problèmes rencontrés par les organismes HLM pour produire de nouveaux logements sociaux.

A cette fin, il faudra, d'une part, identifier les opportunités de vente de logements HLM à leur locataire et d'autre part, mettre en œuvre des projets en fonction des capacités de chaque organisme HLM sur le territoire.

Dans ce cadre, il est nécessaire de prendre en compte les problèmes liés à une concentration de LLS (ex : quartier de la Vierge à l'Isle Jourdain...) ; explorer les secteurs à privilégier pour la production de LLS (en lien avec les équipements, services...) et pour finir, considérer l'enjeu de l'Amélioration/Acquisition du parc existant.

Le PLH devra prendre en compte les objectifs inscrits dans le SCOT en matière d'accueil des populations, tant en volume qu'en qualité, en diversifiant l'offre de logements

aux ménages les plus modestes. Les collectivités devront veiller à l'inscription cohérente de ces constructions dans le paysage urbain ou semi-urbain afin de concilier fonctionnalité et intégration.

Adapter le parc public à la demande HLM en termes de typologie et niveau de loyer.

Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (logement ou hébergement) :

Les populations spécifiques sont les personnes âgées et handicapés, les jeunes, les ménages en difficultés

Réfléchir à développer des produits mixtes, intergénérationnels, à référencer les logements adaptés et adaptables

Il est important aussi de prendre en compte les besoins en logement saisonniers (agricole, apprentis-alternance et étudiants..).

Il serait opportun de prendre en compte l'augmentation de la sédentarisation des gens du voyage et leurs besoins correspondants plutôt à des terrains familiaux et d'identifier des zones pouvant les accueillir.

Aborder la problématique de la mixité sociale et favoriser le parcours résidentiel de tous les publics

Lutter contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique

L'habitat indigne est souvent le lot des immeubles bâtis avant 1949, et son éradication est très liée à la requalification des centres anciens. Un effort particulier devra être porté au repérage de ces logements, tant locatifs qu'occupés par leur propriétaire. Il ne faudra pas négliger l'existence potentielle d'un habitat indigne, le plus souvent habité par ses propriétaires, en zone rurale.

La précarité énergétique concerne aussi ces logements très dégradés, mais elle s'étend à des logements apparemment décents mais construits entre la deuxième guerre mondiale et le premier choc pétrolier. La partie « état des lieux » du présent document a montré que ces immeubles étaient, en proportion, moins nombreux dans le périmètre de la CCGT, en raison de l'accroissement rapide des constructions. En valeur absolue, ce parc reste cependant non négligeable. Un effort particulier devra être entrepris pour résorber ce parc énergivore, qui est souvent habité par des ménages modestes, et éviter ainsi des impayés.

Organiser l'observation des dynamiques de l'habitat pour accompagner le pilotage et la mise en œuvre du PLH

Outil qui pourra représenter un module spécifique de l'observatoire départemental en cours de construction.

Mobiliser les collectivités sur tous les volets de la question habitat

L'action sur l'habitat est un enjeu très important dans ce département rural et les élus y sont très sensibles. Leur implication est indispensable à l'aboutissement des mesures, à la fois en ce qui concerne le logement locatif public, la lutte contre l'habitat indigne et aujourd'hui la lutte contre la précarité énergétique.

La réalisation de logements sociaux publics passe par une contribution des communes à ces opérations : la cession de terrains ou une participation aux aménagements ainsi que l'octroi de la garantie d'emprunt sont des conditions incontournables de la réalisation d'un programme HLM. L'amélioration ou la création de logements communaux, par le biais de la PALULOS communale, peut également être une réponse aux demandes qui se manifestent, sous réserve de la proximité de tous les services et commerces et la mise en place d'une gestion adaptée.

La lutte contre l'habitat indigne relève directement du pouvoir de police des maires et leur action est primordiale pour exiger des propriétaires bailleurs le respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou pour signaler toute situation de propriétaire occupant en grande difficulté de logement afin de solliciter le concours des acteurs sociaux et financiers mis à disposition dans le cadre de cette démarche.

Afin de lutter contre la précarité énergétique, le mal-logement, la vacance en centre-bourg, il apparaît essentiel que la communauté de communes mette en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG) afin de faire bénéficier les habitants des différentes aides : ANAH, Etat, conseil général et conseil régional.

En conclusion, le PLH devra être construit sur la base de la territorialisation de l'enjeu de peuplement, mixité sociale en prenant en compte l'équilibre territorial ainsi que des effets de spécialisation sociale et territoriale.

ANNEXE I : Cadre réglementaire

Le régime juridique du PLH est codifié aux articles L.302-1 à L.302-4-1 et R.302-1 à R.302-13 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le Code de l'Urbanisme précise que le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). En l'occurrence le PLH de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine devra être compatible avec le SCOT du Savès qui a été approuvé le 15 décembre 2010.

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH est dès son origine une démarche décentralisée, puisque un groupement de collectivités locale peut être à l'initiative de son élaboration et de son approbation. Document d'études et d'analyse des problématiques d'habitat, son objectif est d'orienter les choix des collectivités locales en la matière, en cohérence avec les compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Révisé en 1991 (Loi d'Orientation sur la Ville), en 1999 (réforme de l'intercommunalité), en 2000 (Loi SRU) et en 2004 (loi relative aux libertés et aux responsabilités locales), il a connu une évolution avec la Loi du 25 mars 2009, dite Loi MLE et le décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 paru au Journal officiel du 31 décembre 2009.

Avec loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, le programme d'actions du PLH prend de l'importance. Afin de renforcer la cohérence de la politique de l'habitat et de faciliter sa mise en œuvre, elle ouvre la faculté de d'intégrer le PLH au sein du PLU dès lors que celui-ci est élaboré et approuvé par un EPCI compétent dont il couvre l'intégralité du territoire.

À la suite de la loi Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, le PLU intercommunal devient le principe et le PLU communal l'exception. Il doit désormais couvrir l'intégralité du territoire intercommunal et tient lieu de PLH.

À défaut de faire une obligation de cette intégration, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 en favorise la démarche par l'intercommunalisation de principe des PLU, sauf opposition d'une minorité de blocage de certaines communes.

La loi ALUR a permis de régler les difficultés juridiques apparues à l'occasion des premiers PLUIH par l'introduction d'un programme d'orientations et d'action dans le PLUIH, tandis que c'est désormais le PLUI dans son ensemble et non plus seulement les OAP, qui tient lieu de PLH lorsque cette intégration est décidée. Rappelons par ailleurs que la loi du 18 Janvier 2013 relatives à la mobilisation du foncier public porte par ailleurs à 25% le quota de logement sociaux imposé à certaines communes d'agglomérations à marché tendu avec toutefois une possibilité de dérogations pouvant ramener ce taux à 20%.

Pour finir, la loi Egalité et Citoyenneté du 01/01/2017, permet de mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et de favoriser le développement de stratégies foncières. Elle vise notamment à renforcer l'intégration des obligations au titre de l'article

55 de la loi SRU dans les PLH.

Des aménagements sont apportés à la définition des objectifs de production de logements sociaux ainsi qu'à la procédure de carence.

Par ailleurs, les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage en demande d'ancrage territorial et les logements en location-sous-location dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative sont désormais intégrés dans le décompte des logements sociaux.

Cette loi apporte également des dispositions sur la lutte contre l'habitat indigne et la définition des Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD).

Elle prévoit également d'imposer dans les PLH un volet «plan d'intervention foncière» applicable à l'échelle des EPCI.

Le diagnostic du PLH doit désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que des actions à mener en matière de politique foncière.

PLUI valant PLH

Lorsqu'il est élaboré par un EPCI ; le PLU peut tenir lieu de PLH. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés dans le II de cette fiche (art L302-1 du CCH).

Cette configuration introduit des spécificités dans le contenu et dans la procédure du PLU.

a) Composition :

Lorsque le PLUi tient lieu de PLH, il comprend une pièce supplémentaire sous la forme d'un « programme d'orientations et d'actions » en plus du rapport de présentation, du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et des annexes. Toutefois, c'est l'ensemble du PLUi qui vaut PLH. Le programme d'orientations et d'actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat du PLUi. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent, quand à elles, les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation pour les PLH. Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un PLUi tenant lieu de PLH, ce plan comprend donc un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat dans les orientations d'aménagement et de programmation. La CCGT entre dans cette disposition.

b) Spécificités procédurales :

Rappelons que tout PLUi est élaboré par l'EPCI en « collaboration » avec les communes membres selon des modalités déterminées en début de procédure par le conseil communautaire.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat est soumis au CRHH pour avis réputé favorable en cas de silence de plus de 3 mois après la transmission du PLUi. Lors du contrôle de légalité, le préfet peut demander des modifications lorsque les dispositions tenant lieu de PLH ne répondent pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, en application des dispositions de [l'article L302-2-2 du Code de la Construction et de l'habitation](#) (CCH) ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH.

Même en présence d'un SCoT approuvé, le PLUi n'est exécutoire que dans un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet, sous réserve des demandes de modifications de celui-ci. Trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision du PLUi tenant lieu de PLH, l'organe délibérant de l'EPCI réalise un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à [l'article L302-1 du code du CCH](#). Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme intercommunal, l'organe délibérant de l'EPCI procède, à une analyse des résultats de l'application de ce plan, notamment au regard des objectifs [l'article L302-1 du CCH](#).

ANNEXE II . Association des partenaires à la démarche

« Aux côtés des **partenaires institutionnels** (Etat, CG, président de l'EPCI, 1 représentant de chaque commune) sont associés des **personnes qualifiées** (associations, organismes publics paritaire : ANAH, ADIL, ANPE, UDAF, CLI, CCAS, représentants des usagers) et des **professionnels du logement** (bailleurs et aménageurs présents sur le périmètre). »

Les acteurs du logement au sens large sont listés dans le tableau ci dessous :

Partenaires	Objectifs	Moyens à disposition
L'Etat	Programmer Intervenir sur le parc existant	Aides à la pierre (PALULOS) Aides de l'ANAH (OPAH)
L'EPCI	Formuler et piloter un projet territorial	PLH, contractualisation (convention de délégation, accords collectifs)
Le conseil général	Exercer la politique sociale du logement Articuler le PLH aux politiques du département (personnes âgées...)	PDALHPD, PDH Financement d'actions (FSL) Appui technique des services sociaux
Le conseil régional	Articuler le PLH avec les politiques d'aménagement et de développement local	Financement d'actions (aides au foncier...)
Les organismes HLM	Développer les produits adaptés Valoriser le parc social Participer à la définition des politiques d'attribution et au zonage du SLS	Fichier de la demande Signature d'accord collectif Conventions d'utilités sociales
CILEO-Action Logement	Répondre aux besoins en logement des salariés des entreprises installées dans l'agglomération	Financement et contractualisation
Les opérateurs privés (promoteurs, constructeurs, administrateurs de biens, notaires, bailleurs privés-UNPI...)	Faciliter l'itinéraire résidentiel des ménages Attirer les classes moyennes	Connaissance et développement de l'offre
La CAF	Organiser le suivi des familles allocataires	Contractualisation d'objectifs
Les associations	Repérer les besoins des populations spécifiques Accompagner les personnes en difficulté	Connaissance des besoins Suivi des familles défavorisées
Les fournisseurs d'énergie	Lutter contre la précarité énergétique et assurer un « chauffage » pour tous	Impayés d'énergie