

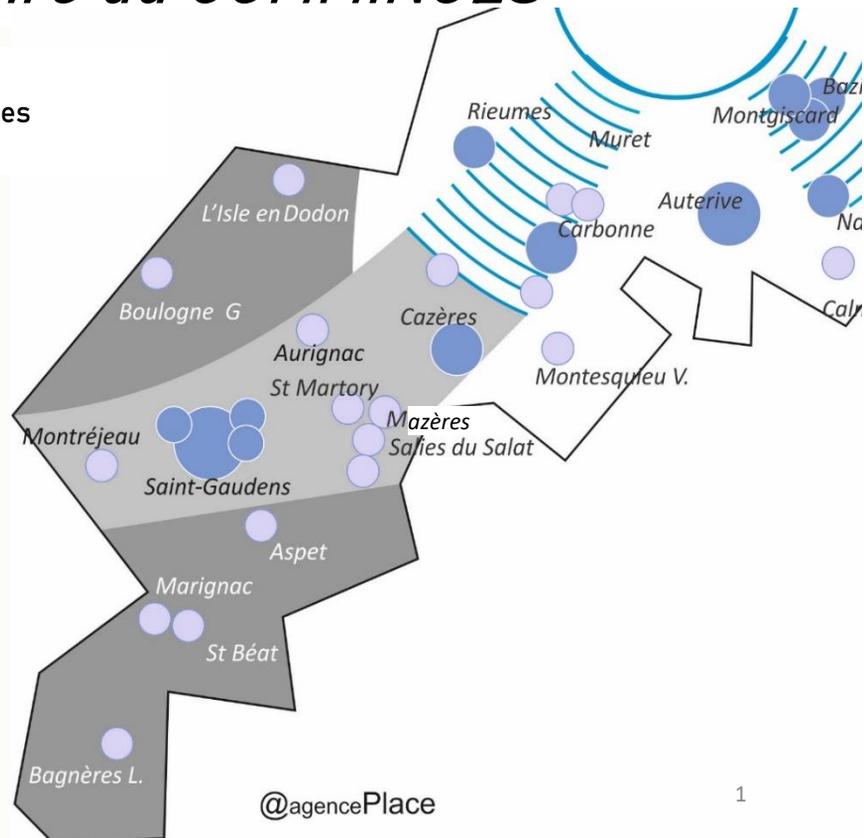


Le Plan habitat de la Haute-Garonne 2020-2026

- Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
- Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le cahier de territoire du COMMINGES

- CC Pyrénées Haut Garonnaises
- CC Cœur et Coteaux du Comminges
- CC Cagire Garonne Salat



Les PLH de Haute Garonne

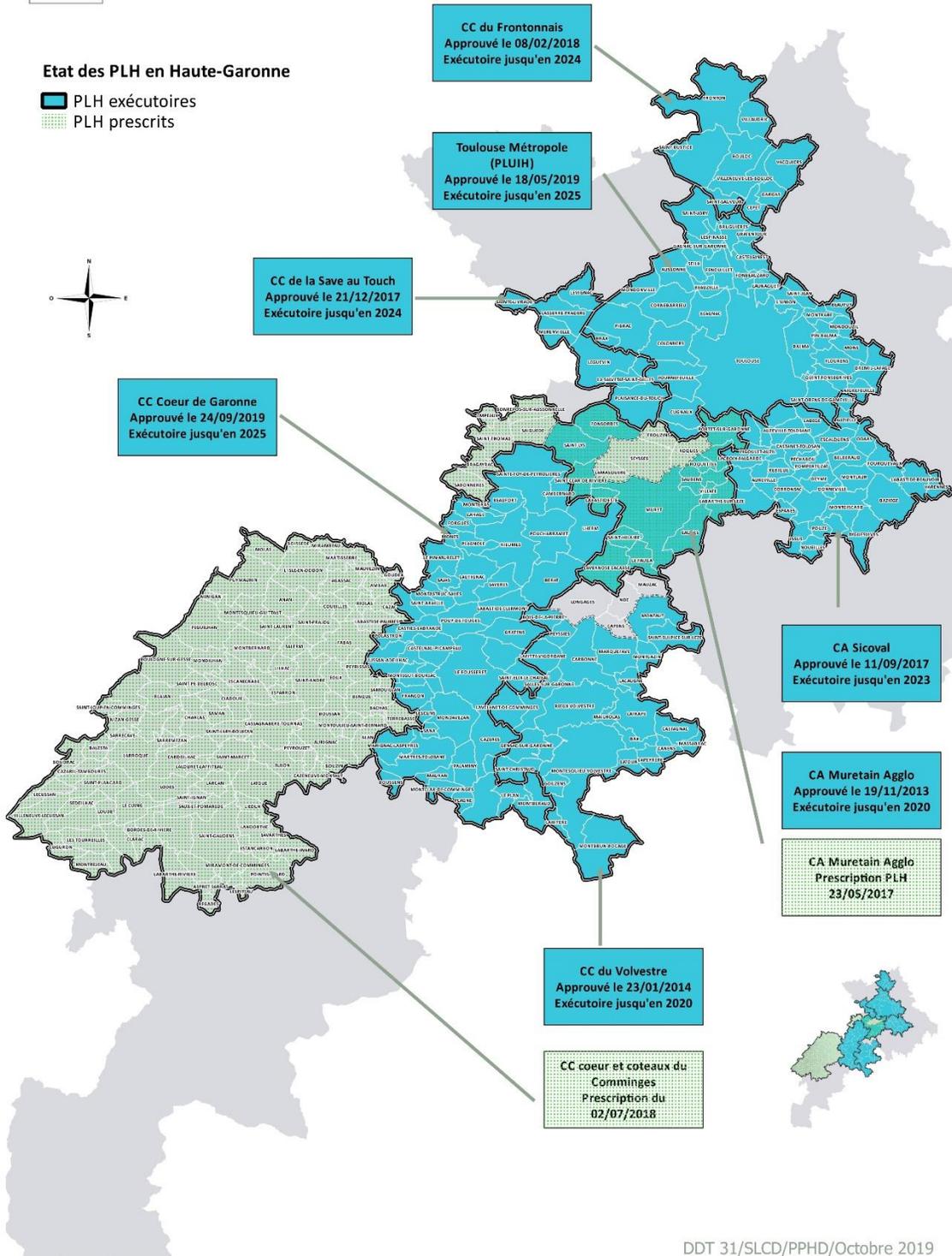


Direction Départementale des Territoires
de la Haute-Garonne
Clé administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) Haute-Garonne - Octobre 2019

Etat des PLH en Haute-Garonne

- PLH exécutoires
- PLH prescrits



Les territoires au cœur du Plan Habitat de la Haute-Garonne

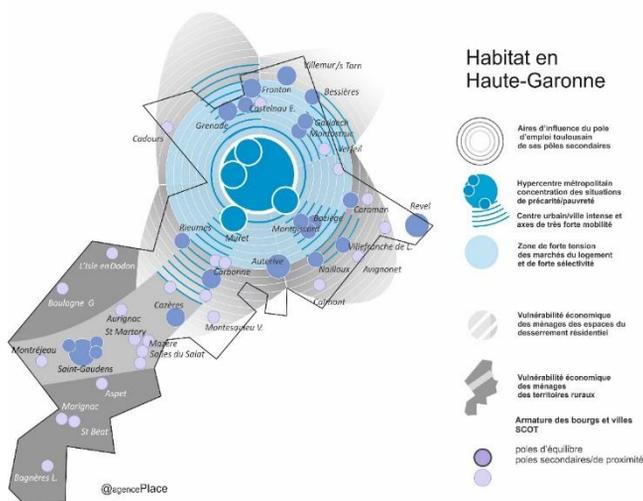
Le Plan Habitat est le fruit de la volonté de construire ensemble le logement pour tous en Haute-Garonne, en ancrant les actions dans la proximité des grands territoires de Haute-Garonne : la grande agglomération Toulousaine, le Nord Toulousain, le Sud Toulousain, Le Lauragais et le Comminges. Cette approche à la fois décloisonnée et territorialisée est attentive aux préoccupations des acteurs et des territoires. Deux rencontres territoriales ont ainsi été organisées dans le cadre de la démarche de concertation et de coproduction du Plan Habitat de Haute-Garonne. Elles ont permis de partager le diagnostic et les enjeux puis de préciser les orientations à promouvoir, de manière à enrichir la stratégie départementale de l'habitat et à bien inscrire les priorités des territoires au sein du Plan Habitat de Haute-Garonne. Les assises de l'habitat ont également été un temps fort de la mobilisation collective et de la prise en compte des attentes des territoires. Cette réunion en un seul lieu des acteurs départementaux du logement et de l'hébergement en Haute-Garonne a permis une vision croisée et transversale.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne propose une stratégie d'ensemble mobilisant les collectivités, les opérateurs et les acteurs de l'habitat. S'articulant avec les politiques développées localement dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat et des documents de planification territoriale (SCoT...), il propose une action intégrée et territorialisée des trois documents cadres de l'action sur le logement :

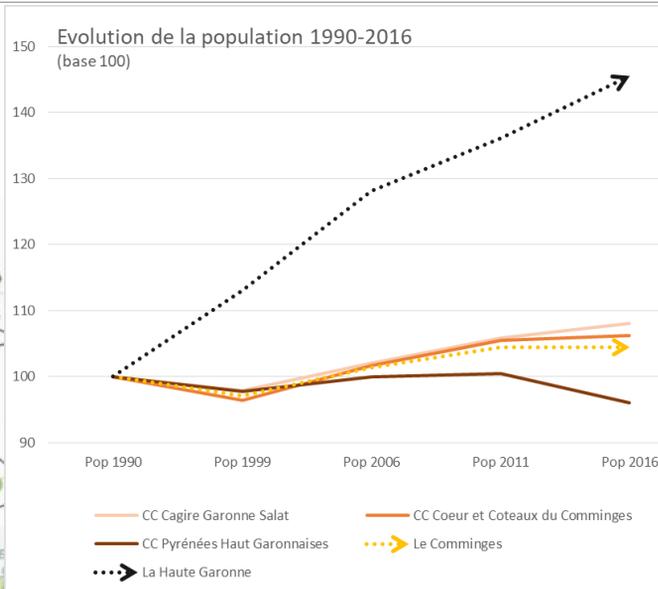
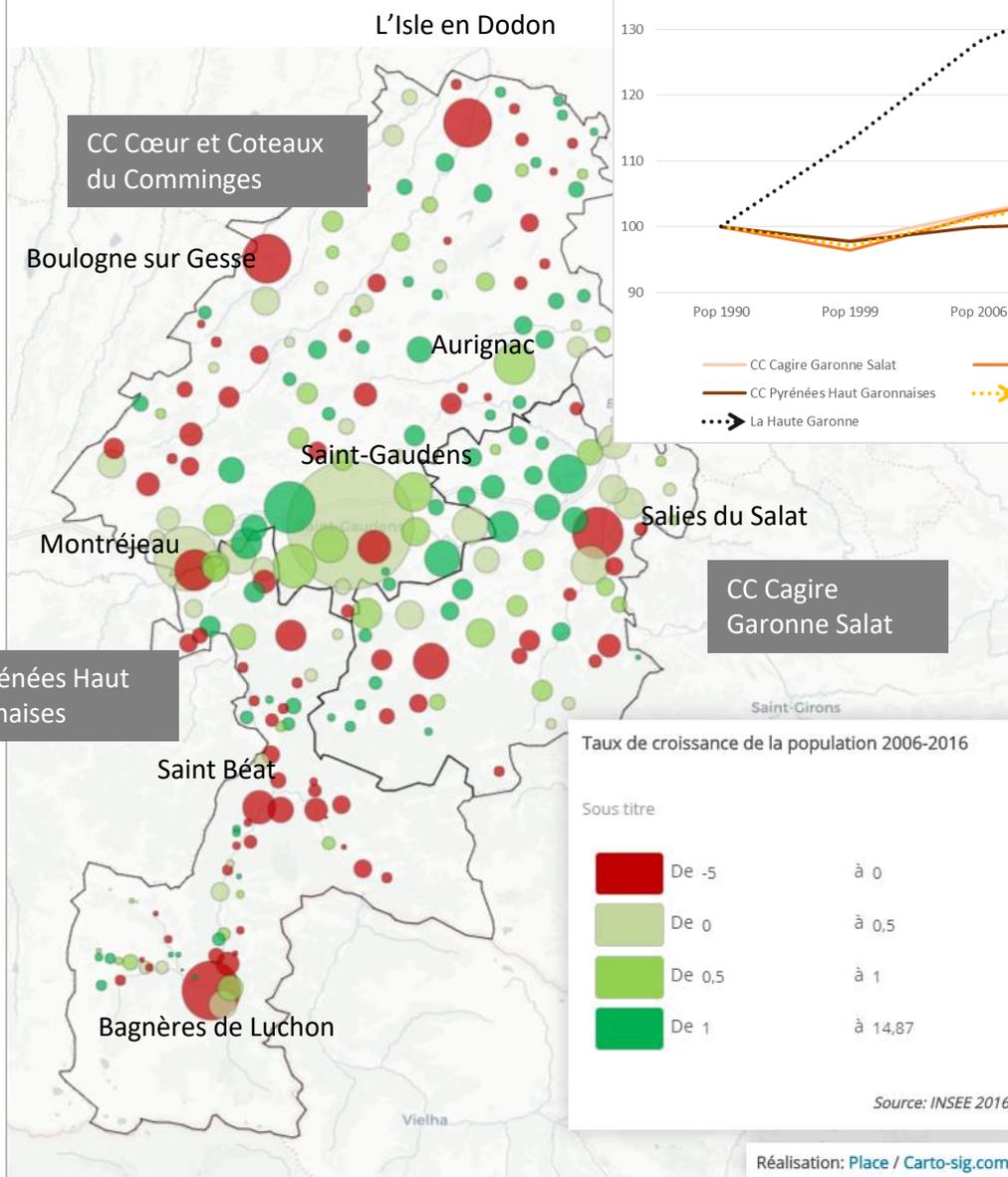
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le Schéma Départemental, d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Les cahiers de territoire sont une composante à part entière de la stratégie départementale.

Déclinés et adaptés à l'échelle de chacun des territoires Haut-Garonnais, ils ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les stratégies possibles, les outils et les modes d'actions qui permettraient d'atteindre les résultats. Ils servent de cadre de référence pour déployer les actions autour d'objectifs opérationnels, développer les coopérations, agir dans des cadres négociés autour des projets de territoires. Ils visent ainsi à définir une feuille de route commune entre l'Etat, le Conseil départemental et les territoires pour mieux répondre aux enjeux de régulation des dysfonctionnements de l'habitat dans tous les territoires de Haute-Garonne.



Dynamique démographique : les chiffres clés...



Taux de croissance de la population 2006-2016



Source: INSEE 2016

Réalisation: Place / Carto-sig.com

	Population municipale 2016	évolution annuelle (en valeur absolue)			taux de croissance annuel (en %)		
		1999-2006	2006-2011	2011-2016	1999-2006	2006-2011	2011-2016
CC Cagire Garonne Salat	17 746	99	125	70	0,6%	0,7%	0,4%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	44 182	315	309	67	0,8%	0,7%	0,2%
CC Pyrénées Haut Garonnaises	15 516	50	18	-143	0,3%	0,1%	-0,9%
Le Comminges	77 444	464	452	-5	0,6%	0,6%	0,0%
La Haute Garonne	1 348 183	19 999	14 779	17 591	1,2%	1,4%	1,3%

1- L'affaïssement de la dynamique d'accueil pose un cadre de vigilance pour les politiques de l'habitat

1-1 Le ralentissement de la dynamique d'accueil

Le département de la Haute-Garonne n'a jamais connu une telle attractivité : près de 18 000 habitants supplémentaires par an, une croissance annuelle de 1,4%. A côté du puissant développement de la grande agglomération toulousaine, les territoires du Comminges connaissent un développement plus mesuré. Dans l'ensemble, la population stagne.

Le solde migratoire est largement positif (+ 1 954 notamment en provenance de la grande agglomération toulousaine) mais il ne parvient plus à compenser le vieillissement de la population locale (les naissances étant moins nombreuses que les décès : - 1 977 entre 2011 et 2016).

1-2 Des dynamiques fortement contrastées entre les composantes « connectées » à la vallée de la Garonne et celles plus « à l'écart »

A des intensités variables, toutes les Communautés de Communes du Comminges connaissent ce tassement des rythmes de croissance démographique. Marquant des lignes de fragilité ou de « robustesse », les tendances récentes sont contrastées entre les différentes composantes territoriales du Comminges.

- **les communes de la vallée de la Garonne (d'Aurignac à Montréjeau) et le pôle structurant de Saint-Gaudens continuent de se développer** et d'accroître leur population.

- Plus à l'écart, **les communes des coteaux du Comminges sont moins attractives.**

- **Celles des Pyrénées Haut-Garonnaises pâtissent de l'éloignement et de l'enclavement.** Le dernier recensement marque une rupture et aujourd'hui ce territoire entame une période de repli.

2- La diffusion du développement de l'habitat en profondeur sur l'axe Toulouse-Saint-Gaudens impacte l'organisation sociale et territoriale

2-1 La diffusion de la dynamique d'accueil s'accompagne de la fragilité de l'armature de services...

Si le développement du territoire prend appui sur la très forte accessibilité routière, il repose aussi sur son attractivité foncière.

L'accessibilité du territoire rend possible de nouvelles mobilités résidentielles dans l'éloignement des pôles d'emplois et de services. Cette diffusion met à l'épreuve la capacité du territoire à conserver ses équilibres.

Aujourd'hui, **L'Isle-en-Dodon, Boulogne-sur-Gesse, Salies du Salat, Aspet, Marignac, Saint-Béat et Bagnères-de-Luchon font face à des pertes de population préoccupantes.**

- De plus en plus dépendantes de l'extérieur (emploi, consommation), **les mobilités des habitants «enjambent» le territoire et fragilisent son offre de services.**

- Sur un autre versant, les stratégies d'accueil des communes proposent un développement indifférencié face à l'offre de services du territoire. Le développement s'organise au gré des projets communaux, de leurs niveaux d'ouverture foncière. Si les communes prennent en compte le maintien ou développement de leur offre de services publics (notamment les écoles) et privés (commerces de proximité), elles n'étaient pas - jusqu'il y a peu - inscrites dans une stratégie d'ensemble.

2-2 ... et pose la question de l'organisation sociale des territoires, de leurs équilibres

Le territoire se développe sous l'impulsion de l'arrivée de ménages jeunes, actifs, mobiles, des catégories populaires et intermédiaires. Beaucoup sont des navetteurs qui travaillent dans l'agglomération toulousaine, ses pôles d'emplois périphériques (Le Muretain) et **majoritairement dans le pôle d'emplois du Saint Gaudinois.**

Indexé sur des prix largement abordables, le marché des terrains à bâtir est « capté » par les clientèles modestes, et celles exclues de la zone de forte tension.

- L'accession à bas coût des ménages modestes est le fait dominant.

- L'installation de ménages pauvres dans les centres-bourgs aux réalités économiques déjà fragiles est une autre réalité.

Cette situation est problématique lorsque les choix résidentiels sont effectués sans beaucoup de précautions initiales, parfois dans la précipitation lorsqu'ils mobilisent des solutions de logements qui s'avèrent très vite inadaptées (taux d'effort élevés en raison des charges associées au modèle d'habiter). De telles dynamiques avivent les situations de fragilité des ménages et les risques de décrochage.

Evolution sociales et sociétales : les chiffres clés...

source INSEE 2016

		CC Cagire Garonne Salat	CC Coeur et Coteaux du Comminges	CC Pyrénées Haut Garonnaises	Comminges	
	pers seule moins de 40 ans	poids dans la population évolution 2011-2016	4% -28	5% -41	5% 0	5% -161
	couple sans enfant	poids dans la population évolution 2011-2016	31% 96	30% -12	29% -171	30% -86
	famille av enfants	poids dans la population évolution 2011-2016	22% -34	21% -184	20% -119	21% -336
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé)	poids dans la population évolution 2011-2016	21% 148	23% 439	24% 95	23% 681
	retraité seul plus 65	poids dans la population évolution 2011-2016	9% 152	9% 344	12% 176	10% 671
Augmentation totale du nb de ménages		315	482	-191	606	
Augmentation annuelle		63	96	-38	121	

Les revenus des ménages en 2016 (par Unité de consommation)

20% des ménages ont des revenus < à
50% des ménages ont des revenus < à
60% des ménages ont des revenus < à

	2e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)
CC Pyrénées Haut Garonnaises	1 003	1 625	1 820
CC Coeur et Coteaux du Comminges	879	1 549	1 761
CC Cagire Garonne Salat	993	1 627	1 817
Haute-Garonne	1 059	1 885	2 157

*Des fragilités sociales et démographiques partagées par toute les
composantes du Comminges :*

- L'augmentation des ménages n'est portée que par les familles monoparentales et les personnes âgées isolées
- Les jeunes, couples ou familles avec enfants sont en repli
- Un tiers des ménages a moins de 1 180€ par mois
- 17% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté

2- Les évolutions sociales et sociétales marquent la diversité des besoins en logement

2-3 Les personnes âgées isolées et les familles monoparentales de plus en plus structurantes dans la demande locale

Le Comminges n'échappe pas non plus aux évolutions sociales et sociétales qui traversent la société française. Les personnes âgées isolées représentent 18% de la population alors qu'elles sont 10% en Haute-Garonne. Les situations des familles sont plurielles. Les familles monoparentales et leur conjoint séparé représentent la moitié du fait familial.

L'analyse rétrospective de l'augmentation du nombre de ménages donne à voir l'intensité des évolutions engagées et l'enjeu de la prise en compte ajustée des besoins en logement du territoire.

Les décohabitations, la montée des séparations et des divorces ainsi que le vieillissement de la population sont ainsi des tendances de fond qui marquent l'analyse des besoins en logements :

- Les familles monoparentales ont été à l'origine de plus de la moitié (55%) de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.
- 43% de l'augmentation des ménages est le fait de personnes âgées de plus de 65 ans isolées.

De telles évolutions sont à anticiper d'autant plus que la présence du parc locatif reste modérée et en repli. 70% des ménages sont propriétaires de leur logement et les dynamiques récentes accentuent cette forte spécialisation. **La définition des produits habitat diversifiés (notamment en termes de typologie, de localisation et de statut) est au cœur des politiques habitat.**

source INSEE 2016

	Taux de Propriétaires-occupants en 2016	Taux de Locataires du parc privé en 2016	Taux de locataires HLM en 2016
CC Cagire Garonne Salat	74%	18%	3%
CC Coeur et Coteaux du Comminges	68%	24%	5%
CC Pyrénées Haut Garonnaises	71%	23%	2%
Le Comminges	70%	22%	4%
La Haute Garonne	53%	35%	11%

2-4 La modicité et la précarité des ressources en toile de fond

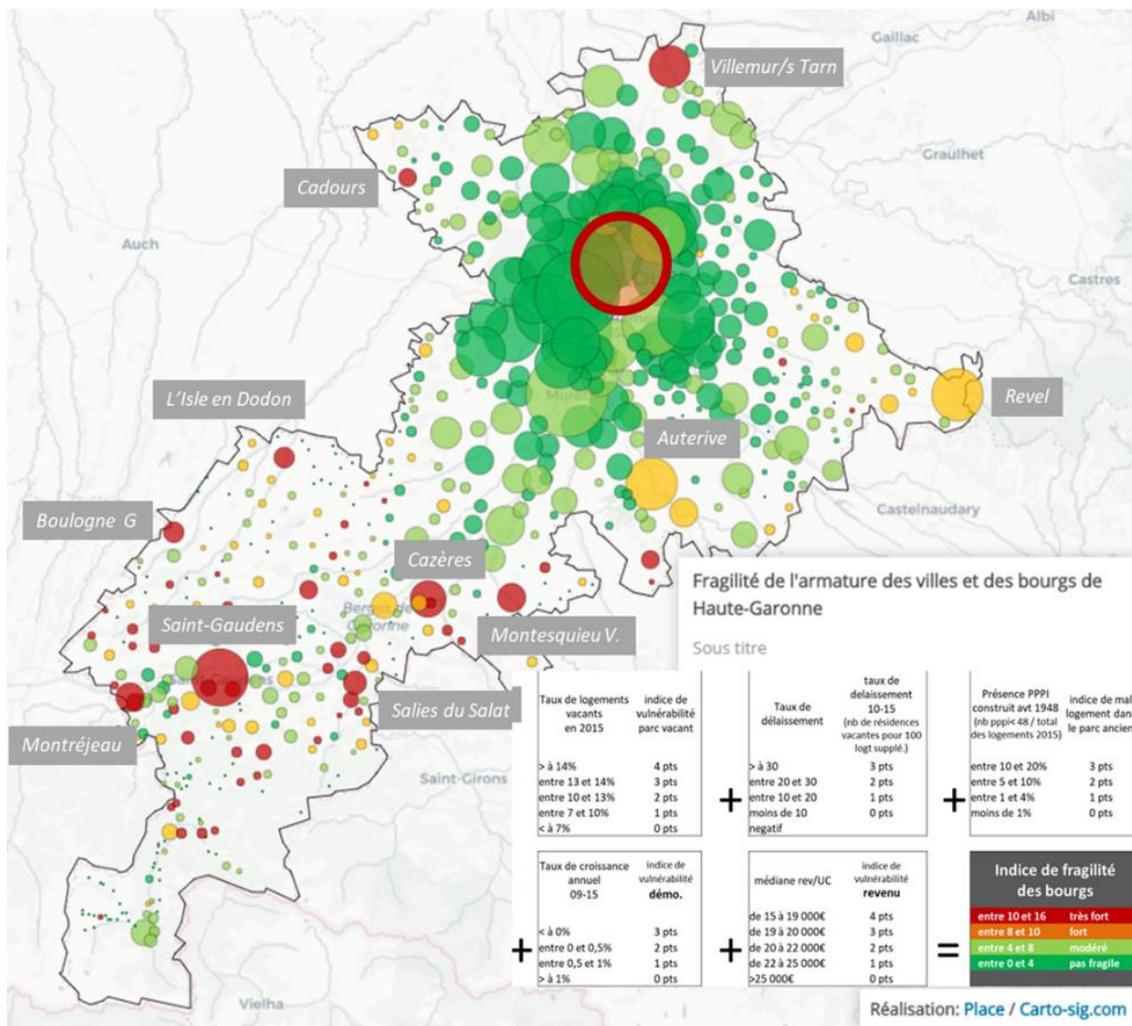
La modicité et la précarité des ressources des ménages posent un cadre de fortes contraintes pour accéder au logement et s'y maintenir. La précarité financière des ménages gêne aussi leur capacité à entretenir leur logement, à améliorer sa performance énergétique ou encore à réaliser les travaux d'adaptation.

Qu'elles tiennent aux fragilités financières ou aux évolutions sociétales, **les transformations qui traversent la population orientent les besoins en logement vers des produits accessibles en termes de prix.** Cette exigence est à prendre en compte dans le cadre de la production de l'offre à venir.

3 - L'attractivité de l'armature territoriale au cœur des enjeux habitat...

Au-delà des processus plus ou moins avancés de dévitalisation, l'habitat dégradé, le mal logement et la permanence d'un parc social de fait constituent les maux des centres-villes et centres-bourgs. Ils accueillent des publics fragiles, dont les niveaux de revenus sont bas ou précaires. Les situations de chômage et de décrochage des jeunes sont problématiques. Les bourgs concentrent aussi l'accueil de publics sans attache aux territoires dans un système où le marché du mal logement fait appel d'air.

Les conditions d'habitat parfois difficiles participent à leur déclassement résidentiel. La présence de marchands de sommeil et de propriétaires peu scrupuleux, désintéressés ou impuissants à l'égard de leur patrimoine, accroît leur spécialisation sociale et les dysfonctionnements. La crise d'attractivité s'inscrit également dans un mouvement de desserrement résidentiel puissant qui prend appui sur une offre en accession abondante et des programmes locatifs neufs réalisés dans le cadre de la défiscalisation (Saint-Gaudens, Montréjeau...).



Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire, de la maîtrise du développement urbain

Un besoin en logements estimé autour de 150 résidences principales par an

Entre 2011 et 2016 :
+121 résidences principales / an
+ 316 logements « construits » / an

Les objectifs d'accueil et de développement de l'habitat portés par le SCoT sont volontaristes et ambitieux (entre 610 et 710 habitants par an nécessitant la production de 360 logements par an). Ces perspectives sont projetées à l'horizon 2030 et elles se concrétiseront progressivement. La durée du Plan Habitat se situe à plus court terme, dans les 6 ans à venir, comme d'ailleurs le PLH en cours d'élaboration. Cette similitude de temporalité donne l'opportunité de faire converger les moyens qui vont permettre de soutenir la mise en œuvre du projet d'accueil et d'habitat du Comminges. Son rôle sera décisif pour poser la première marche du SCoT.

Dans ce projet, l'intervention en faveur de la revalorisation des tissus anciens a un rôle stratégique à jouer. Les gisements et les opportunités pour proposer une offre de qualité sont nombreux. Le recyclage du parc ancien et la remobilisation des tissus anciens sont donc à valoriser. Cette stratégie permet aussi de **soutenir la revitalisation des bourgs, condition essentielle de l'attractivité et d'un fonctionnement équilibré du territoire.**

L'action est ici placée devant de nouveaux défis :

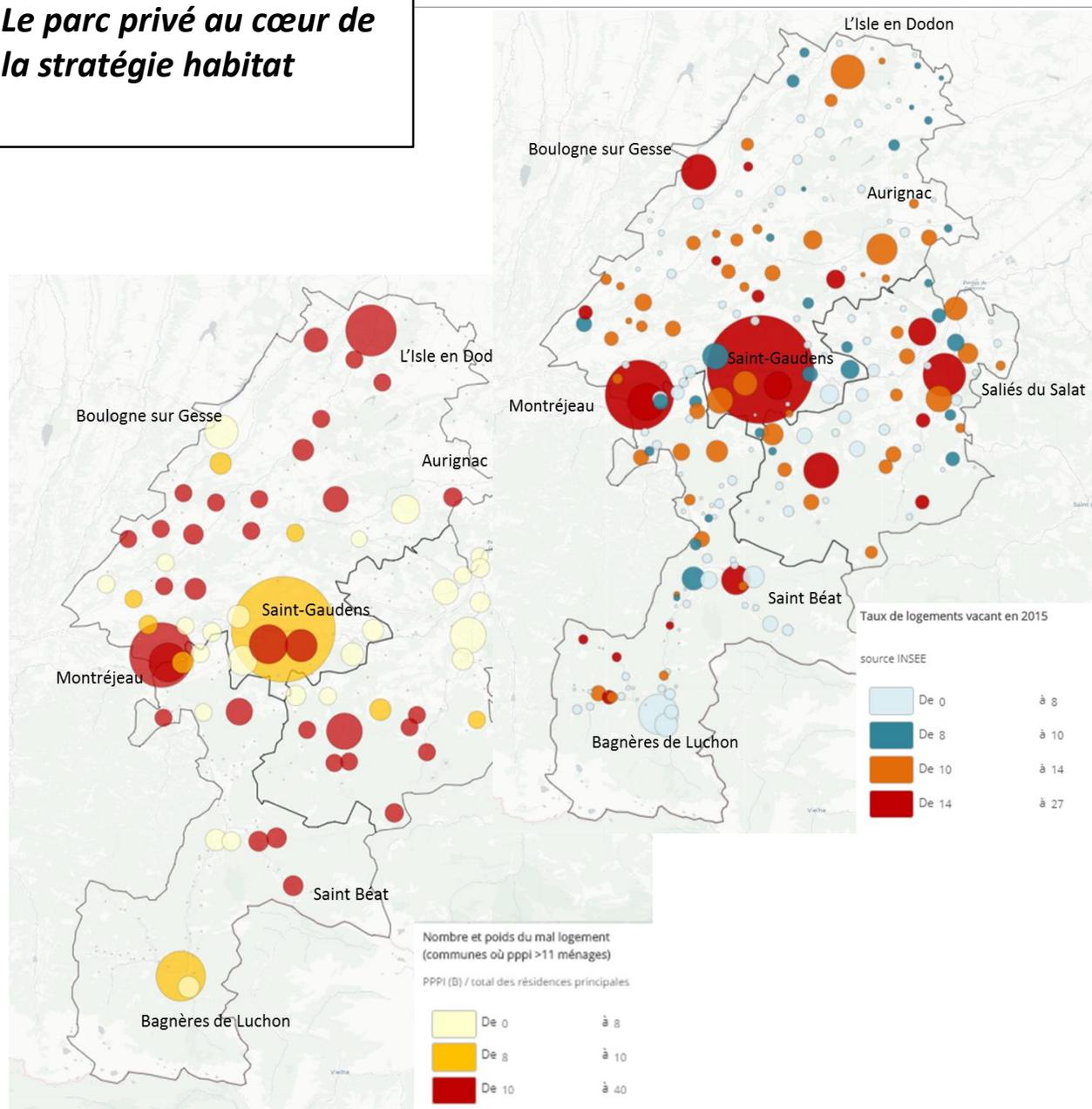
- **mieux cibler les interventions** : passer de l'incitatif au coercitif, mener des interventions ajustées selon les configurations, prendre appui sur le conseil urbain et l'ingénierie territoriale,
- **apporter à l'action la continuité** dont elle a besoin pour atteindre les objectifs.

Ces défis placent en première ligne l'action sur le parc privé. Cependant, la revalorisation de l'habitat existant n'est pas seulement l'affaire de l'initiative privée.

- Elle suppose en premier lieu une gestion raisonnée du développement urbain et des extensions en périphérie des bourgs : la revitalisation de l'habitat des bourgs ne doit pas être contrariée par des jeux d'extension urbaine qui viendraient fragiliser les efforts de revalorisation. Pour être efficace, elle fait appel à une organisation davantage maîtrisée du développement urbain des territoires de manière à s'assurer des meilleures conditions de réussite et à permettre aux efforts de revitalisation d'atteindre leurs effets.
- Elle fait appel à une mobilisation organisée de l'action publique, qu'il s'agisse du recours à des moyens coercitifs (ORI, travaux obligatoires, Lutte contre l'habitat indigne, permis de louer, consignation des aides au logement...), du recyclage immobilier et foncier ou encore de la réalisation de produits habitat diversifiés.

La mobilisation des opérateurs publics est aussi une condition du succès de la revitalisation des bourgs. L'EPF Occitanie peut être mobilisé pour contribuer au portage foncier. Diversifier l'offre au plus près des besoins des territoires dans le cadre d'opérations accessibles et de qualité est une ligne stratégique du Plan Habitat de Haute-Garonne.

Le parc privé au cœur de la stratégie habitat



Bilan 2011-2017

Nombre de logements subventionnés

source - CD 31

Pays Comminges Pyrénées

Pays Lauragais

Pays Sud Toulousain

Pays Tolosan

Tototal territoire de délégation du CD31

Nombre de
Logements
subventionnés
ANAH

dont
Logements
indignes

dont
Logements
très dégradés

dont
Logements
autonomie

dont "Habiter
Mieux"
primés

959

208

689

484

2 340

13

3

12

7

35

21

6

16

12

55

221

60

115

146

542

760

147

581

359

1 847

1 - Conforter et étendre la capacité à agir sur le parc privé

Le parc privé joue une fonction sociale et urbaine structurante au sein du territoire. L'action d'amélioration de l'habitat qui a été récemment mise en œuvre commence à porter ses fruits, même si elle reste adossée à la capacité du Pays à faire vivre et étoffer son dispositif dans la durée.

Le Plan Habitat de Haute-Garonne souhaite donner une fonction pivot à l'action sur le parc privé, celle-ci devant se déployer autour d'objectifs prioritaires et via des modalités d'intervention adaptées. Il est l'occasion d'accompagner la «montée en gamme» de l'intervention en tissu ancien autour de la lutte contre l'habitat indigne, l'efficacité énergétique et l'habitat intergénérationnel, la reconquête de l'attractivité des bourgs et des villes de l'armature du territoire.

1-2 Les chiffres clés...

Une véritable crise d'attractivité du parc ancien

- 5 542 logements vacants soit 10% du parc notamment dans les villes de l'armature qui observent un taux de vacance entre 17 et 25% comme à Montréjeau
- Une dynamique de délaissement qui s'est accélérée (pendant que l'on construit 100 logements 46 autres deviennent vacants)

Des situations de mal-logement préoccupantes

- Plus de 3 000 ménages logés dans de mauvaises conditions
- Autant de propriétaires que de locataires concernés

Plus d'une centaine de copropriétés très fragiles

- La majorité se situe à Saint-Gaudens et à Bagnères-de-Luchon

1-2 Les efforts engagés...

Plusieurs dispositifs concourent à la remobilisation et à l'amélioration du parc privé ancien

• **PIG départemental 2015-2020 est pris en charge par l'OPAH Pays du Comminges** animé par le Service Local de l'Habitat à Saint-Gaudens qui :

- fonctionne bien sur les enjeux d'adaptation du logement au vieillissement et de lutte contre la précarité énergétique,
- s'attache à amplifier la lutte contre le mal logement et la résorption de la vacance,
- cherche à développer l'action sur les copropriétés fragiles.

• **6 communes en pré-candidature ou engagées dans la démarche bourg-centre de la Région Occitanie :**

- Aspet
- Boulogne-sur-Gesse
- Aurignac
- Montréjeau
- Luchon
- Saint Bât
- Saint-Gaudens

• **Une Opération de revitalisation de territoire (ORT) à Saint-Gaudens**

Partant des acquis des compétences et de l'expérience du service du local de l'habitat, cette stratégie demande à être confortée par une animation forte, au regard de l'intensité des besoins à l'échelle du Comminges. Le maintien d'un conseil global pour tous les propriétaires, la mobilisation et coordination des partenaires financiers (ANAH, CD31, Action logement, collectivités locales, Caisses de retraite, ...) restent indispensables.

1-3 Le cap à franchir...

- **Amplifier et élargir la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique**

La lutte contre l'habitat indigne est un maillon essentiel de la stratégie habitat que le Plan Habitat de Garonne invite à traiter, non pas de manière résiduelle ou isolée, mais bien comme un élément déterminant des conditions de réussite de l'intervention en tissu ancien. Le traitement de ces situations est un enjeu social et aussi sanitaire (en lien avec l'ARS). C'est aussi un point décisif qui participe à l'amélioration concrète des conditions d'habitat et qui permet de recréer de la valeur et in fine consolide le regain d'attractivité des bourgs.

- *Lutte contre les marchands de sommeil : mobilisation d'outils coercitifs (permis de louer, conservation des allocations, constats de carence à systématiser et développer la coordination avec le Parquet...)*
- *Mise en place de relais locaux du pôle de lutte contre l'habitat indigne : repérer, coordonner et agir*

- **Développer des démarches de projets habitat autour de la revitalisation des centres-bourgs**

La revitalisation des bourgs du Comminges est une priorité de la Haute-Garonne. Elle nécessite de franchir un cap dans les stratégies d'intervention : agir à l'échelle de l'îlot dans le cadre de projet d'ensemble, mobiliser une boîte à outils élargie aux dispositifs coercitifs, se doter de moyens et d'opérateurs pour réussir, notamment en lien avec l'EPF, le recyclage foncier lorsqu'il est nécessaire, faire aboutir des opérations qualifiantes, réussir la diversification des produits habitat, en accession comme en locatif. Autour d'une ingénierie de projet indispensable, il fait appel à la conjugaison des efforts des différents acteurs pour se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention. A Saint-Gaudens, l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) va donner l'opportunité d'agir dans ce sens.

- *Définition de cibles opérationnelles (vacance, îlots, petites copropriétés...) via une ingénierie de projet (qualification des gisements, mutabilité, faisabilité et modes opératoires...)*
- *Mobilisation des opérateurs publics pouvant agir à la hauteur des défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier...) est un enjeu de premier rang. L'EPF Occitanie est mobilisable pour asseoir le portage foncier.*
- *Diversification des produits pour donner l'envie de venir et répondre aux besoins : accession sociale à la propriété, locatif social, habitat intergénérationnel, habitat participatif...*

Mobiliser les opérateurs publics pour développer le parc public : les chiffres clés...

1 790 logements HLM

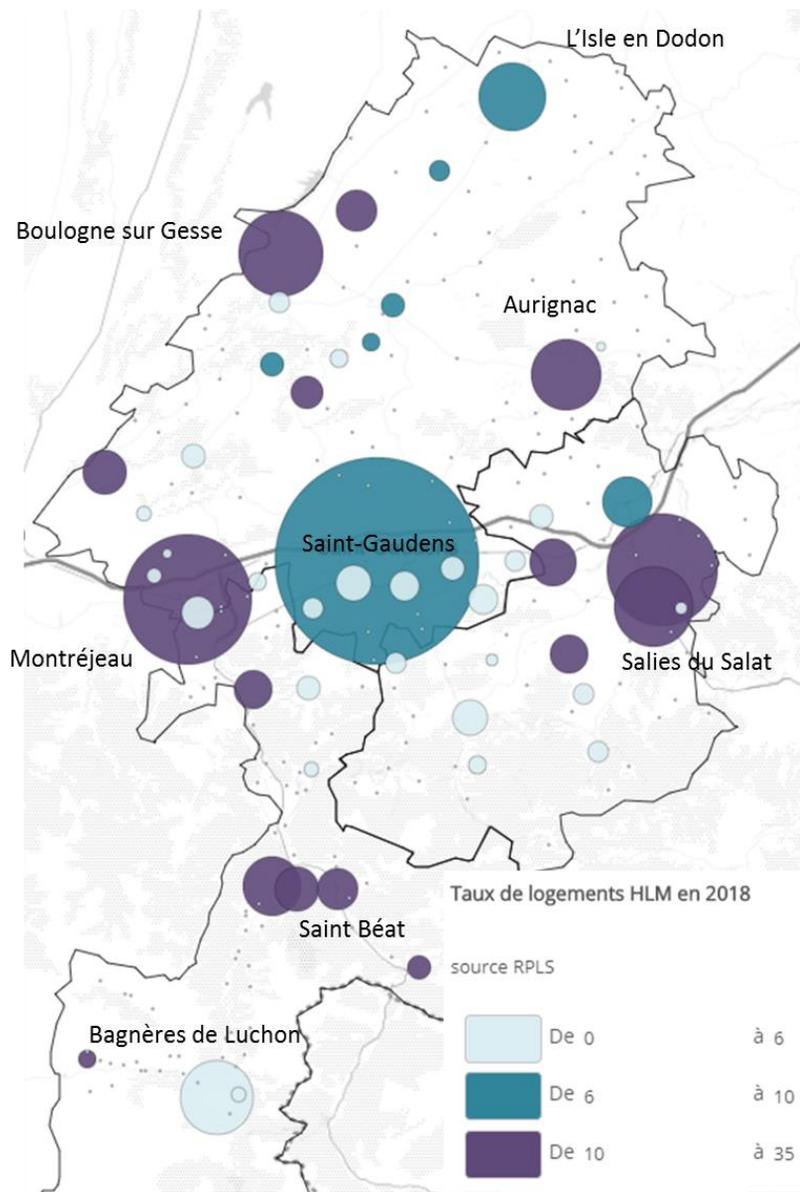
- Un parc réduit (5% des résidences principales)
- Composé de nombreuses résidences anciennes énergivores (31% du parc – 530 logements / RPLS 2018)

627 demandes en cours

- 73% des demandeurs ont des ressources inférieures au PLAi
- 37% souhaitent un T2, 38% un T3

214 attributions par an

- 2,9 demandes pour une attribution (3,5 en moyenne en Haute Garonne)
- Une pression accrue pour les petits logements (T1-T2 : 4,6 demandes pour une attribution)



Indicateur de satisfaction	PYRENEES HAUT-GARONNAISES	COEUR ET COTEAUX DU COMMINGES	CAGIRE GARONNE SALAT	Comminges
T1	60%	0%	0%	4%
T2	44%	13%	52%	22%
T3	63%	27%	95%	36%
T4	16%	46%	144%	54%
T5 et plus	50%	56%	167%	67%
	42%	26%	85%	34%

Source Imohweb EDL 2017 et demande 2018

2 - Se mobiliser ensemble pour maintenir le développement du parc locatif à loyer maîtrisé

L'intervention des organismes HLM est un levier important pour la promotion d'une plus grande diversité de l'offre. C'est aussi l'occasion de soutenir la stratégie de revalorisation des tissus urbains existants et de redynamisation des bourgs inscrits dans le projet du SCoT. Le recours à une stratégie partenariale partagée est indispensable. Le Plan Habitat de Haute-Garonne vient soutenir une programmation ajustée aux besoins des publics et des territoires.

D'autres conditions sont cependant à réunir pour atteindre l'efficacité attendue. Les contraintes liées au zonage associé au financement du logement (Zone III et zone C), la complexité et l'échelle des opérations à mener, le différentiel d'attractivité avec la zone tendue freinent l'engagement des opérateurs HLM. En reconnaissant les besoins des territoires, la stratégie départementale du développement du parc social fait aussi appel à la mobilisation des communes et des EPCI, via des contributions facilitant les montages opérationnels : foncier, aides financières... Les copilotes du plan vont chercher à impliquer les bailleurs sociaux dans ce partenariat à haut niveau d'ambition.

2-1 Les efforts engagés...

**L'amélioration du parc existant est engagée
...elle doit être renforcée**

Mais la production d'une nouvelle offre est aujourd'hui presque à l'arrêt

- Au début des années 2000, les opérateurs publics portaient 10% du développement du parc de logements (70 logements HLM / an)
- Aujourd'hui c'est moins d'une dizaine de logements HLM qui sont construits chaque année

2-2 Le cap à franchir... construire les conditions favorables au maintien du développement du parc public à coûts abordables

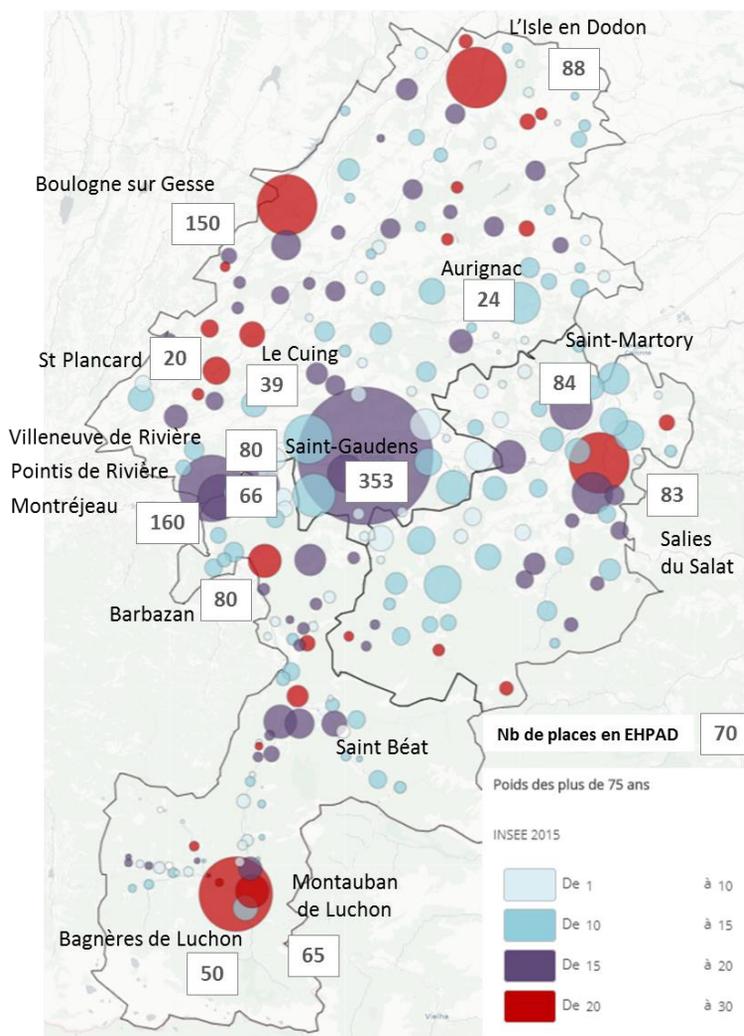
- Mobiliser les opérateurs pour asseoir une nouvelle offre de qualité : une contribution du parc locatif HLM **qui tend à répondre à 10% des besoins**
- **Produire 15-20 logements locatifs sociaux par an**
 - Plus de 40% de PLAI
 - Une part significative de petits logements
- **Mobiliser la diversité des gisements**, en privilégiant tout particulièrement le recyclage du parc existant notamment via les opérations d'acquisition-amélioration en centre-bourg
- **Affirmer une géographie préférentielle du déploiement du parc social.** Le parc social est attendu pour répondre aux enjeux de consolidation des pôles de référence du territoire et notamment les opérations de revitalisation des centres-bourgs
- **Développer un parc public « de Pays »** logements sociaux ou communaux : opérations et logements de petite taille à proximité des services dans les communes rurales
- **Requalifier/renouveler le parc ancien obsolète ou énergivore.**

La mise en vente d'une partie du patrimoine HLM est un mouvement qui est amené à s'amplifier. Elle demande à être menée avec vigilance au regard de ses impacts sur la demande locative sociale, la diversité des produits logement, la compensation de l'offre sociale accessible, des risques d'accroître la vulnérabilité des accédants et des nouvelles copropriétés.

Le logement des personnes âgées et en situation d'handicap : les chiffres clés...

Plus de 1 545 places proposées autour d'un réseau de 15 structures spécialisées offrant des points d'appui à l'ancrage de réponses en faveur du maintien à domicile.

- Près du tiers des habitants ont plus de 65 ans (27%).
- 37% des plus de 80 ans vivent seuls
- 71% des personnes âgées de plus de 80 ans sont propriétaires de leur logement
- Le vieillissement de la population et l'isolement marquent fortement les besoins en logement (43% de l'augmentation des ménages est associée aux personnes seules de plus de 65 ans)
- 13% des demandeurs de logement sociaux dans le Comminges sont des retraités
- Une vingtaine de demandes de personnes handicapées (3%)



3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les personnes âgées et en situation de handicap...

Conforter le maintien à domicile et élargir les choix

• Une question d'avenir

La dynamique de vieillissement n'ignore pas le territoire Comminges-Pyrénées. Celui-ci est particulièrement concerné car le vieillissement se manifeste aujourd'hui de manière significative et il devrait être encore plus marqué à l'avenir : 27% des habitants ont plus de 65 ans, 43% de l'augmentation du nombre de ménages tient aux personnes seules de plus de 65 ans. Cette situation est donc à anticiper et à accompagner.

Le territoire compte cinq maisons de retraite et une MARPA. Des dispositifs ont été mis en place pour accélérer la prise en charge des personnes âgées de manière temporaire, après une hospitalisation ou un accident. Plus de 1 545 places, liées à un réseau de 15 structures spécialisées, offrent des points d'appui à l'ancrage de réponses en faveur du maintien à domicile.

• Le cap à franchir

Le Plan Habitat de la Haute-Garonne entend soutenir les projets qui s'attachent à conforter la stratégie de maintien à domicile et à élargir les choix au sein du Pays Comminges-Pyrénées

D'une part, **en poursuivant la stratégie d'adaptation du logement à la perte d'autonomie**, notamment par des actions visant à :

- accompagner les personnes âgées pour anticiper, convaincre, rassurer, éviter les adaptations dans l'urgence, recenser les besoins en logements adaptés
- poursuivre les programmes de travaux portant sur l'amélioration et l'adaptation des logements dans le parc privé, via les dispositifs de l'ANAH pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, comme dans le parc social ou communal
- prendre en compte les mutations au sein du parc social de manière à promouvoir des réponses qualitatives
- soutenir les services d'aides à domicile.

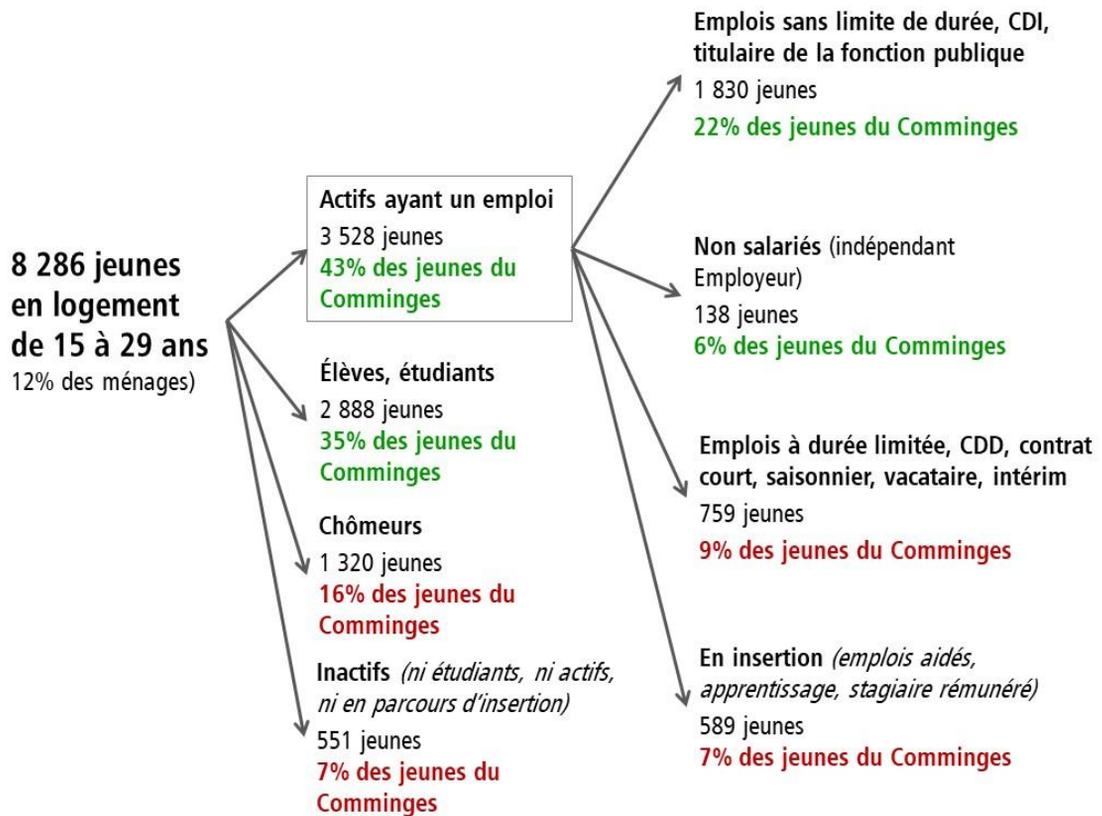
La demande de logements des personnes âgées est importante et elle se tient à un niveau supérieur à la moyenne départementale. Le parc de logements HLM ne peut satisfaire toutes les demandes des personnes âgées. Les programmes de défiscalisation qui ont été nombreux ces dernières années ne disposent pas d'ascenseurs : s'ils proposent des petits logements récents, ceux-ci ne peuvent être mobilisés pour loger les personnes âgées. L'isolement, la précarité des ressources et souvent l'inadaptation des logements sont des problématiques prégnantes qui compromettent la capacité à habiter dans de bonnes conditions ou rendent plus complexe le maintien à domicile quand le chez soi se complique. **Le maintien à domicile demande à être soutenu et anticipé pour qu'il soit possible demain.**

D'autre part, **en déployant des offres locatives accessibles aux personnes âgées à ressources modestes, alternatives à l'EHPAD :**

- une offre ayant vocation à s'inscrire dans le maillage des bourgs et des villages dotés de services pour tisser du lien social et participer à la vitalité des lieux de vie du territoire.
- des réponses prenant appui sur la mutualisation et la mise en réseau des services, notamment avec les EHPAD pour dépasser les effets de seuil qui constituent un cadre de contraintes au déploiement de solutions dans le Comminges.
- des programmes prenant appui sur les organismes HLM et développant un partenariat fort avec les collectivités et les acteurs ressources des territoires.

Le logement des jeunes : les chiffres clés...

- Près de 8 300 jeunes de 15 à 30 ans (12% de la population)
- 41% des jeunes sans aucun diplôme (23% en Haute-Garonne)
- 40% des jeunes actifs sont en situation d'instabilité ou de précarité



3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

Les jeunes dans leur diversité...

A partir de l'offre de la Résidence Sociale Habitat Jeune, déployer un maillage de réponses pour accompagner les parcours des jeunes et soutenir la dynamique du bassin d'emploi

- **Des besoins prégnants qui sont peu ou mal reconnus**

Les publics jeunes figurent parmi les plus exposés face au logement. A l'échelle du PETR Comminges Pyrénées, on enregistre une tension sur les petits logements : l'offre de logements ne peut pas répondre à la forte demande des jeunes de moins de 25 ans.

Dans le Pays Comminges-Pyrénées, 41% des jeunes sans aucun diplôme et 40% des jeunes actifs sont en situation d'instabilité ou de précarité. Beaucoup de jeunes ont en commun de connaître une expérience difficile face au logement, devant les dérégulations des marchés, le manque de solvabilité, les conditions d'accès aux offres. Ces difficultés mettent en échec les parcours professionnels, l'accès à l'emploi, à la formation, à l'enseignement. Elles renvoient trop souvent au mal logement. Ce qui renforce par effet dominos les vulnérabilités, les risques d'isolement, de décrochage et de parcours chaotique. **Dans le Comminges, le mal logement affecte particulièrement les jeunes.**

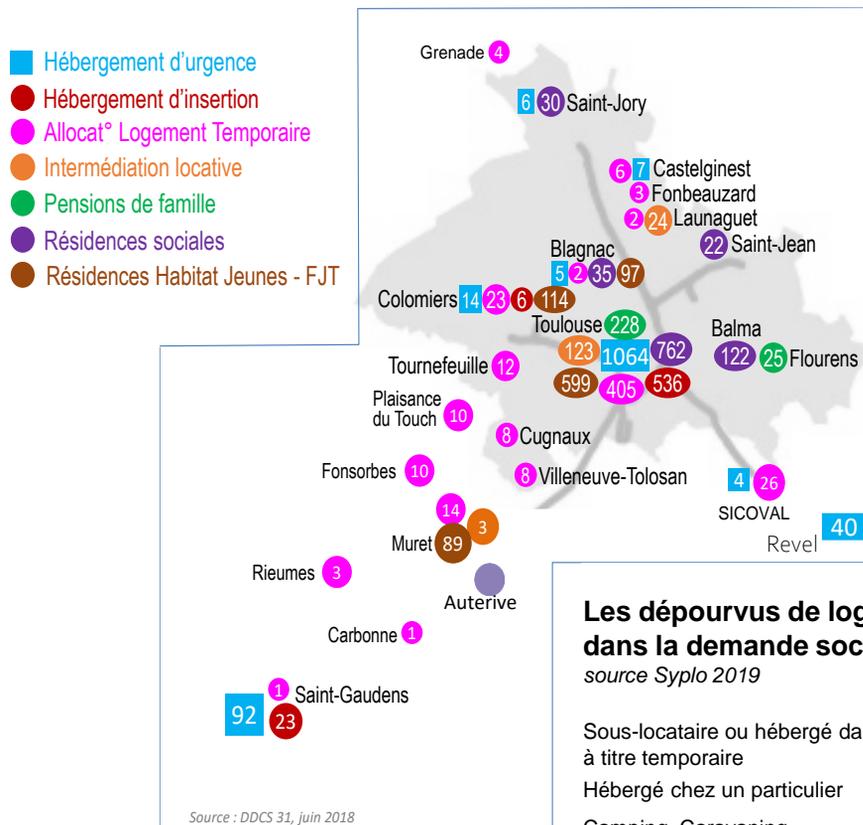
- **Le cap à franchir**

Le Plan Habitat de la Haute Garonne entend relayer les initiatives et les stratégies d'intervention de manière à ce que le logement constitue un élément facilitateur et un levier d'émancipation qui permette d'accompagner la mobilité des jeunes du territoire. Il soutient en priorité les actions visant à :

- **Améliorer les offres de petits logements accessibles** dans le cadre de l'action sur la requalification du parc privé et de la lutte contre le mal logement,
- **Conforter l'attractivité de la résidence habitat jeunes**, pour accompagner la diversité des parcours des jeunes sur le territoire et maintenir l'attractivité du bassin d'emploi.
- **Promouvoir la captation** et des services pour mettre en relation les offres du parc privé et du parc communal, en ciblant les centralités de l'armature, de services, là où il y a des possibilités d'emploi, de formation et des offres de mobilités.
- **Composer un maillage de réponses temporaires** pour faire vivre les territoires en réseaux par l'adaptation des formules d'accompagnement, le développement de formules innovantes à haute valeur sociale: Foyers « soleil », habitat « intergénérationnel », colocation choisie ...
- **Mobiliser et conforter le partenariat** autour de la Mission locale, le Service local de l'Habitat, les coordinateurs logement du CD 31, les bailleurs, Action Logement, la Région. La coordination des acteurs du logement des jeunes est le moyen de croiser, coordonner, mutualiser les approches, développer une observation fine permettant de prendre en compte les besoins de logement et d'hébergement, qualifier le positionnement des produits habitat ou encore s'accorder sur la programmation et les régulations à promouvoir.

Trouver un toit face à des situations de rupture et de perte de logement : les chiffres clés...

- Un enjeu largement reconnu par les travailleurs sociaux qui peinent à trouver les bonnes solutions au bon endroit
- Des situations de difficultés sociales récurrentes (femmes victimes de violence, jeunes en mobilité dans l'emploi mais précaires, personnes isolées décrochées ...) qui cumulent des difficultés (sociales, financières, de santé...)
- Une dynamique partenariale forte entre le CIAS et les opérateurs de l'hébergement et de logement adapté, autour de la plateforme territoriale du SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation)



Source : DDCS 31, juin 2018

Les dépourvus de logement dans la demande sociale active

source Syplo 2019

COEUR ET COTEAUX DU COMMINGES

Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	31
Hébergé chez un particulier	124
Camping, Caravaning	17
Hébergé dans un centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	2
Hébergé dans une structure d'hébergement	7
Sans abri ou abri de fortune	23

Total des dépourvus de logement 204

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

De l'urgence sociale aux travailleurs pauvres...

Prendre appui sur le réseau d'acteurs existant pour asseoir l'ancrage territorial des solutions adaptées d'hébergement et de logement temporaire

- Des besoins diffus mais bien réels qui sont peu ou mal reconnus

Sur la question de l'hébergement, le territoire compte avec de nombreuses structures. Il bénéficie de l'unique dispositif SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) mis en place dans le département, hors agglomération. Cette plateforme joue une fonction de coordination et est au cœur de la dynamique partenariale établie entre le CIAS, les opérateurs de l'hébergement et du logement adapté.

Celle-ci associe notamment le foyer de jeunes travailleurs ou encore l'association Espoir qui, d'origine toulousaine, a progressivement développé des réponses dans le Comminges. C'est aussi le cas SOLIHA qui a installé une antenne locale à Saint-Gaudens.

Le territoire a aussi contribué au déploiement en dehors de l'aire métropolitaine du dispositif national d'accueil (dna) en faveur des demandeurs d'asile et réfugiés, à travers les CADA de St Gaudens (38 places) à de Saint-Martory (50 places).

Les demandes d'hébergement ne cessent d'augmenter au sein du territoire, que ce soit des familles avec enfants ou des adultes isolés. L'Association Femmes de Papier 31 implantée à Saint-Gaudens accueille et oriente les femmes victimes de violences. S'ajoutent également des migrants et des demandeurs d'asile, des publics en cumul de difficultés (sociales, financières, de santé...). Soit un panel de situations diversifié.

- Le cap à franchir

Au fur et à mesure du développement de solutions d'hébergement et de logement d'insertion, le réseau des acteurs s'est étoffé : ceux déjà là ont conforté leur présence, tandis que ceux d'origine toulousaine se sont structurés pour asseoir leur implantation. Le Plan Habitat de Haute-Garonne préconise de prendre appui sur la présence de ces opérateurs pour poursuivre le développement de solutions dont l'ancrage commingeois leur permet de s'ajuster au niveau et à la nature des besoins qui s'expriment localement. Le développement d'un maillage de solutions à l'échelle de l'ensemble du Comminges est préconisé. Il permettra de revenir sur l'effet de polarisation des réponses à Saint-Gaudens.

3 - Mieux répondre aux publics les plus vulnérables

L'accueil et l'habitat des gens du voyage...

Améliorer les conditions d'accueil et proposer de nouvelles réponses aux besoins d'ancrage

- Une présence des gens du voyage qui recouvre différentes situations ... et génère des besoins diversifiés

La présence des gens du voyage dans le Comminges s'alimente des mêmes mécanismes et repose sur les mêmes motivations que les autres habitants.

- On y trouve des familles dont les attaches sur le territoire sont anciennes. Tout en conservant leurs repères identitaires, certaines ont progressivement abandonné la vie itinérante en caravane. La plupart ont effectué cette transition de manière « banalisée » en devenant propriétaire d'un terrain. Pour les plus précaires, les solutions mobilisées sont davantage problématiques : quelques programmes locatifs de défiscalisation qui ne trouvaient pas preneurs et surtout les fractions de faible qualité du parc ancien des centres bourgs ont joué un rôle « refuge » pour les ménages qui souhaitaient disposer d'un « chez soi ».

Parmi ces familles « ancrées » depuis longtemps dans le Comminges, certaines continuent à vivre en caravane de manière itinérante. Elles « tournent » en permanence dans le territoire, au gré de parcours chaotiques, rythmés par le passage d'une installation illégale à l'autre, pour des durées qui s'étalent de quelques jours à parfois plusieurs mois. A l'échelle du territoire, une cinquantaine de caravanes sont concernées par ce « mal-stationnement tournant ».

- L'attractivité foncière du territoire vaut aussi à l'égard des gens du voyage. Elle leur donne l'opportunité d'acquérir des terrains dans des conditions financières relativement abordables. Ces implantations durables sur des terrains-socles à l'ancrage familial peuvent s'être opérées sans problème. Mais certaines de ces installations, diffuses et difficiles à dénombrer, revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs qui souvent se cumulent : précarité des conditions d'habitat, non-conformité avec le droit du sol, non-raccordement aux VRD, exercices d'activités professionnelles sources de dégradation de l'environnement, flou autour du statut d'occupation...

- La forte accessibilité routière est un autre vecteur de la présence des gens du voyage. Ils transitent et séjournent dans le Comminges, au cours de circuits d'itinérance qui s'organisent dans des périmètres géographiques plus ou moins étendus. D'intensité variable et dans des proportions difficiles à quantifier, les allées et les venues de ces populations itinérantes se repèrent toute l'année.

La période estivale est un peu plus concernée : le Comminges et notamment son pôle de Saint-Gaudens sont mobilisés comme étape des rassemblements estivaux. Alimentés par des motifs familiaux ou religieux, ces groupes de taille variable font étape sur le territoire avant de rejoindre Toulouse dès le début de l'été ou de s'y disperser à la fin de l'automne. L'impact de ces rassemblements sur le territoire a ainsi tendance à se faire sentir au-delà de la seule période estivale.

- Le Comminges précurseur pour la création d'aire de grand passage

Le Comminges a proposé la première aire de grand passage de la Haute-Garonne : il s'agit de celle située sur la commune de Villeneuve-de-Rivière, à l'arrière du Parc des Expositions. Ouverte dès l'été 2013, elle demeure la seule fixe du département puisque Toulouse Métropole et le SICOVAL ont opté pour la rotation annuelle entre communes. Sa gestion et son fonctionnement sont assurés par la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges. C'est désormais un équipement bien repéré et plutôt apprécié par les rassemblements de voyageurs. Il conviendra d'examiner sa conformité avec les nouvelles règles introduites par le décret relatif aux aires de grand passage du 5 mars 2019.

La veille et la vigilance des services intercommunaux jouent un rôle décisif dans le bon déroulé des séjours (relationnel avec les groupes, mise à disposition d'une benne OM, réparation borne électrique...). Les pratiques des usagers sont variables : certains sont respectueux de l'équipement et acceptent le principe de tarification des prestations ; d'autres ont des comportements plus problématiques.

L'impact de l'aire de grand passage sur la réduction des installations illicites associées aux rassemblements estivaux reste difficile à objectiver mais semble avoir fonctionné. Quelques séjours sporadiques en dehors de l'aire sont signalés, essentiellement pour des raisons de chevauchements de calendrier dans les arrivées / départs.



- ... en retard s'agissant des aires permanentes d'accueil

C'est dès le 1^{er} schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2003-2013) que l'obligation de réalisation d'une aire permanente d'accueil de 40 places a été introduite pour Saint-Gaudens. Des tentatives de réponse ont été amorcées mais sans aboutir. La municipalité a toutefois mis un terrain à la disposition d'une famille présente depuis longtemps sur le territoire.

Les motifs à l'origine de l'absence de réalisation sont les mêmes que ceux qui ont prévalu ailleurs :

- essoufflement de la gouvernance du schéma mais aussi de ses relais opérationnels,
- difficulté à trouver l'assise foncière à la fois bien située et au coût abordable,
- hésitation à engager des réalisations dont le bien-fondé peut être difficile à faire entendre et admettre par les riverains,
- difficulté à équilibrer les opérations (notamment avec l'introduction à compter de 2008 de l'éligibilité aux subventions de l'Etat conditionnée à la réalisation des aires dans un délai de 2 ans après promulgation du schéma)
- doutes et interrogations quant à la pertinence du « produit » aire d'accueil face aux aspirations de disposer de lieux d'ancrage.

Le contexte actuel donne l'occasion de relancer un dossier laissé en suspens depuis plusieurs années.

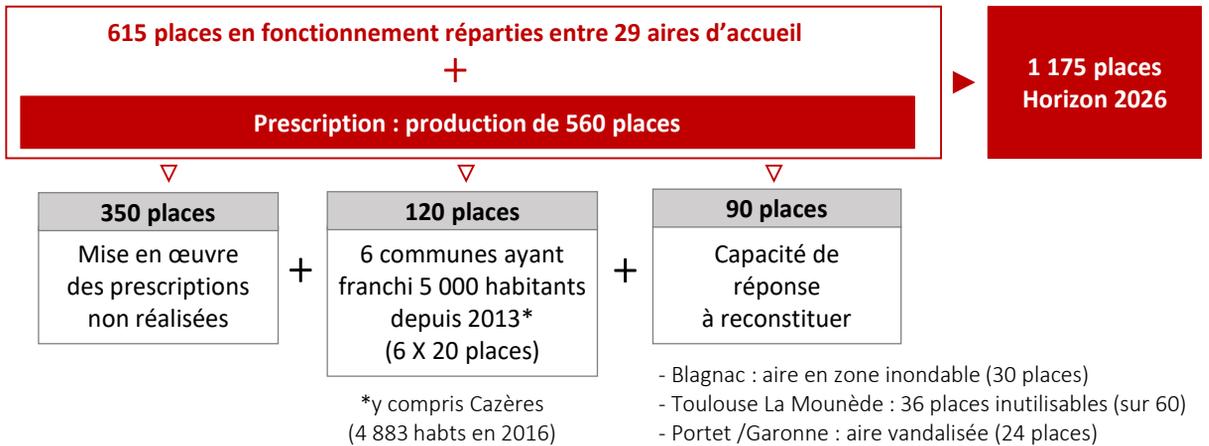
- Au niveau local, la Communauté de communes est en train d'élaborer à la fois son PLUi et son PLH dont les réflexions s'attachent à prendre en compte les enjeux relatifs à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- A l'échelle départementale, le futur schéma départemental va introduire de la souplesse dans le choix des solutions à développer (réponses aux besoins d'accueil ET d'ancrage) mais aussi dans la définition de la géographie de mise en œuvre des places prescrites (possibilité de les mutualiser au sein de l'EPCI).

BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL & D'HABITAT

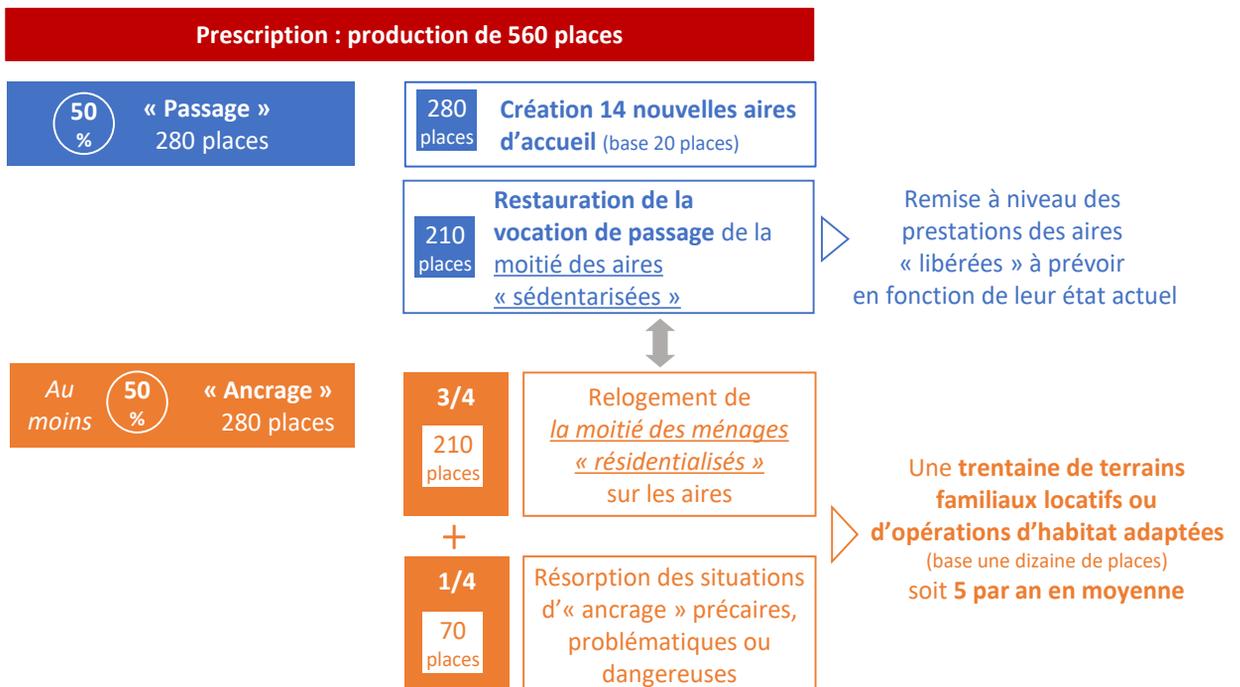
- ***L'affirmation de la volonté des gens du voyage de disposer de lieux où s'ancrer, pour :***
 - *disposer d'un « chez soi » tout en conservant tout ou partie de son mode de vie,*
 - *s'installer durablement, tout en ayant un point de « chute » qui sécurise la possibilité de voyager,*
 - *habiter le bassin de vie dans lequel se sont construits des attaches, des repères et des habitudes, parfois depuis plusieurs générations*
 - *bénéficier d'un habitat plus confortable et mieux isolé, notamment avec l'avancée en âge ou la présence de jeunes enfants*
 - *favoriser la scolarisation des enfants et les soins médicaux,*
 - *faciliter la domiciliation et les démarches d'insertion...*
- ***La nécessité de restaurer la vocation d'accueil temporaire des aires existantes***
- ***Une capacité globale de réponse à élever au moins à 1 200 places pour répondre aux besoins non ou mal couverts***
 - *Dans les aires d'accueil, 500 places sont « résidentialisées » par 200 à 250 ménages qui s'y sont installés durablement faute de solutions adaptées*
 - *En situation de « mal-stationnement tournant » ou de « transit », entre 300 et 400 caravanes tournent en permanence au sein de l'aire métropolitaine toulousaine ; une cinquantaine sont dans le même cas dans le Comminges autour du pôle saint-gaudinois.*
 - *Des ménages, au nombre difficile à quantifier, sont implantés sur des terrains publics ou privés dans des conditions problématiques, précaires voire dangereuses.*

ACCUEIL & HABITAT : LE CAP À FRANCHIR

Face à la pression des besoins et au contexte de tension sans précédent, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) entend soutenir le quasi doublement de la capacité de réponse actuelle.



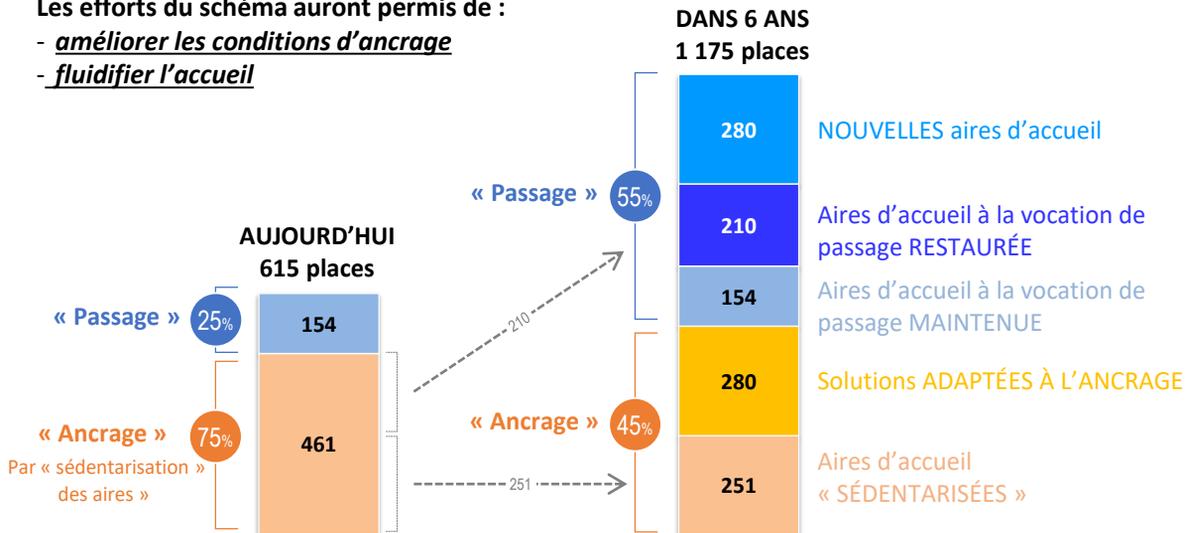
Pour combiner amélioration des conditions d'accueil ET prise en compte des besoins croissants de s'ancrer, le SDAHGV vise le développement de réponses diversifiées qui accordent au moins 50% des nouvelles places aux solutions dédiées à l'« ancrage »



A l'horizon 2026, le nouveau schéma ambitionne de proposer une capacité de réponse augmentée et renouvelée

Les efforts du schéma auront permis de :

- améliorer les conditions d'ancrage
- fluidifier l'accueil



Pour accompagner l'atteinte de ces objectifs, le schéma pourra mobiliser le co-financement de Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), dans un double rôle :

1/ Appuyer les EPCI dans la réalisation de diagnostics puis de solutions adaptées

- Conception technique
- Prospection foncière
- Montage financier...



Des solutions dont la réussite est conditionnée à l'implication forte des parties prenantes (familles concernées, élus, techniciens...)

2/ Co-construire les réponses avec les familles

- Besoins / aspirations
- Compositions familiales
- Capacités financières...



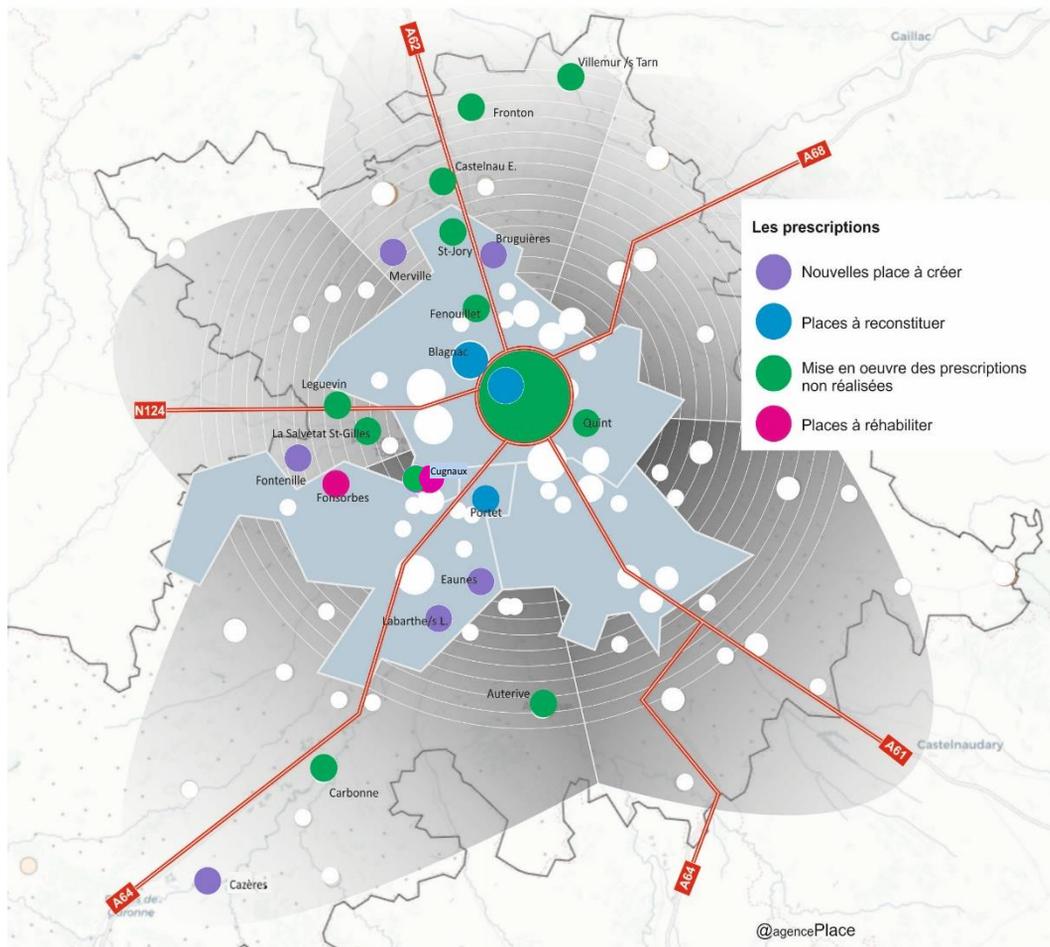
Un accompagnement des besoins d'ancrage qui passe par la promotion de solutions nouvelles et innovantes

Dans le prolongement de la loi Egalité Citoyenneté*, le nouveau schéma introduit de **la souplesse dans la vocation et la géographie de mise en œuvre des prescriptions.**

- Les intercommunalités auront jusqu'à fin 2020 pour définir leur projet respectif d'amélioration des conditions d'accueil ET d'habitat des gens du voyage qui séjournent ou sont « ancrés » sur leur territoire. Chacune aura ainsi la possibilité de mutualiser et de répartir les places prescrites sur son périmètre selon la géographie de son choix. Il s'agira aussi de définir la vocation à donner aux prescriptions (ancrage / passage).
- Durant cette période, chaque projet sera élaboré en concertation étroite entre l'EPCI et les co-pilotes.
- Au 31 décembre 2020, en cas d'absence d'accord entre les communes membres de l'EPCI ou d'inacceptation par les co-pilotes du projet proposé par l'EPCI, les prescriptions de création de places d'« ancrage » / « passage » seront appliquées d'office à / aux seule(s) commune(s) concernée(s) par les obligations.

* Loi Egalité Citoyenneté- Art. 194

« Un établissement public de coopération intercommunale compétent pour mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental peut retenir un terrain d'implantation pour une aire permanente d'accueil, une aire de grand passage ou un terrain familial locatif situé sur le territoire d'une autre commune membre que celle figurant au schéma départemental à la condition qu'elle soit incluse dans le même secteur géographique d'implantation prévu par le schéma départemental ».



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX DU COMMINGES

Le développement et le renouvellement de la capacité de réponse à l'horizon 2026

AUJOURD'HUI
aucune place

OBJECTIF
DANS 6 ANS



BASE : au moins 50% Ancrage / 50% Passage

La possibilité de mutualiser et de répartir les prescriptions à l'échelle de l'EPCI

Exemple de pistes à étudier : consacrer 50% des places prescrites (soit 20) à des solutions adaptées à l'ancrage

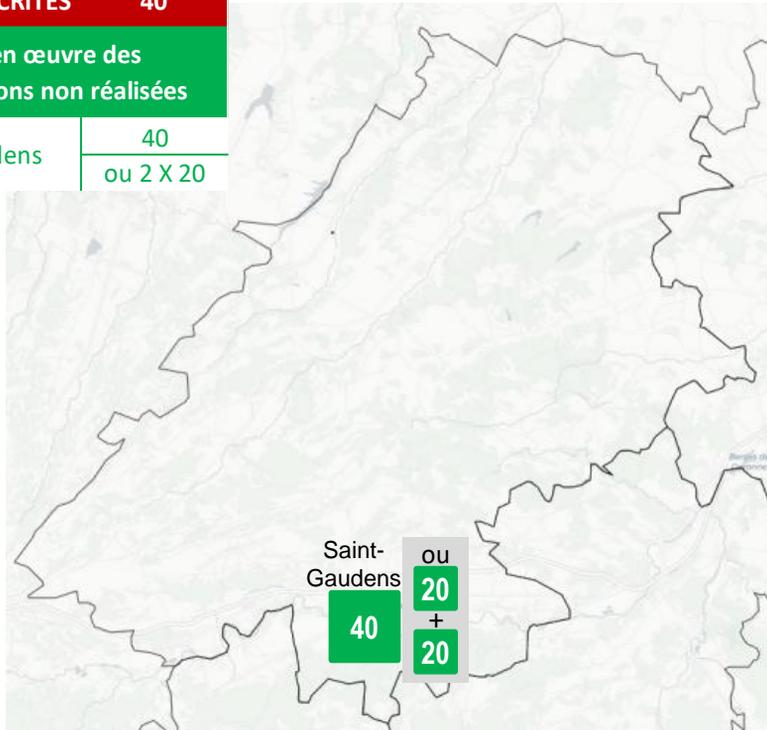
- Transformation en réponse adaptée à l'ancrage du terrain « mis à disposition » d'un groupe familial à Saint-Gaudens



PLACES PRESCRITES 40

Mise en œuvre des prescriptions non réalisées

Saint-Gaudens	40 ou 2 X 20
---------------	-----------------



BESOINS EN MATIÈRE D'ORGANISATION DES GRANDS PASSAGES

- **Une progression des rassemblements alimentée par des motifs pluriels**

- Déplacements de « missions » pour l'exercice de rites traditionnels ou religieux (baptêmes, mariages...)
- Exercice d'activités professionnelles (commerce itinérant, fêtes, foires, tâches agricoles saisonnières...)
- Départs en vacance de groupes familiaux
- Événements familiaux imprévus (maladies, décès...)

Côté communes et EPCI...

- Impuissance et sentiment d'être mis devant le fait accompli
- Organisation dans l'urgence et la précipitation (médiation, organisation, régulation avec les riverains...)
- Remise en état des sites mobilisés et non prévus à cet effet

- **Une organisation souvent « subie »**

Côté voyageurs...

- Recours au « coup de force » faute de réponses jugées quantitativement et qualitativement suffisantes
- Organisation chaotique et incertaine des déplacements,
- Impact négatif sur l'image des gens du voyage

- **Un nouveau cadre introduit par le décret relatif aux aires de grand passage du 5 mars 2019**

1/ Règles relatives à l'aménagement, l'équipement et les prestations

Sol Stabilisé & SURFACE « au moins 4 hectares » (Possibilité de dérogation par le Préfet, après avis du Président du Conseil départemental)
Accès routier & Desserte interne
Alimentation eau potable & Electricité
Dispositif de recueil des eaux usées / toilettes & Mise à disposition de bennes OM

2/ Règles relatives à la gestion, l'usage et la tarification

Obligation d'information préalable des autorités publiques
Utilisation de l'aire subordonnée à la signature d'une convention d'occupation temporaire
Respect du règlement intérieur (droit d'usage et tarification des prestations...)

ORGANISATION DES GRANDS PASSAGES : LE CAP À FRANCHIR

PRESCRIPTIONS

- Le nouveau schéma entend conforter le maillage territorial et améliorer l'organisation des grands passages

RECOMMANDATION

- Le nouveau schéma recommande la création d'aires fixes de grand passage pour favoriser la conformité au nouveau cadre réglementaire

Arrondissement de Saint-Gaudens

Aire de Grand passage de la CC du Cœur et Coteaux du Comminges

- Possibilité de dérogation envisageable s'agissant de la surface (2 ha)
- Respect de la conformité avec le nouveau décret à examiner / établir (au plus tard le 1^{er} janvier 2022)