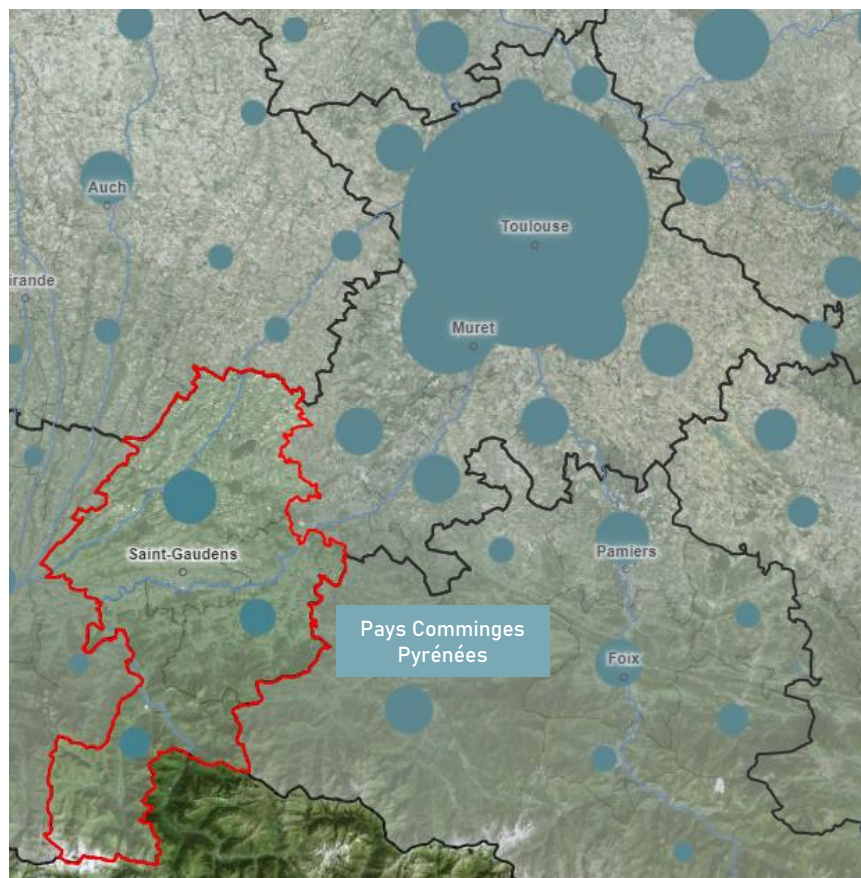


Le Plan Habitat de Haute-Garonne

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

Les cahiers de territoire : Pays Comminges Pyrénées

Population municipale, 2021 (hab.) - Source : Insee - RP (exploitation principale)



DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express



= 41 058

Les territoires
concernés

CC Pyrénées Haut
Garonnaises

CC Cœur et Coteaux
du Comminges

CC Cagire Garonne
Salat

SOMMAIRE

Introduction.....	3
Les enjeux de territoriaux.....	4
Territoires et habitat.....	5
Le parc privé.....	10
Le parc public.....	12
Les ménages.....	13
Les publics.....	14
Les gens du voyage.....	15
Focus Territoires.....	16
Les Données Clés du Diagnostic.....	21
Annexes.....	34
Programmes et plans sur le territoire	35
Glossaire et explications des dispositifs	36

INTRODUCTION

6 PLH exécutoires

dont 3 PLH en révision

3 PLH en cours d'élaboration

1 PLUiH en cours d'élaboration

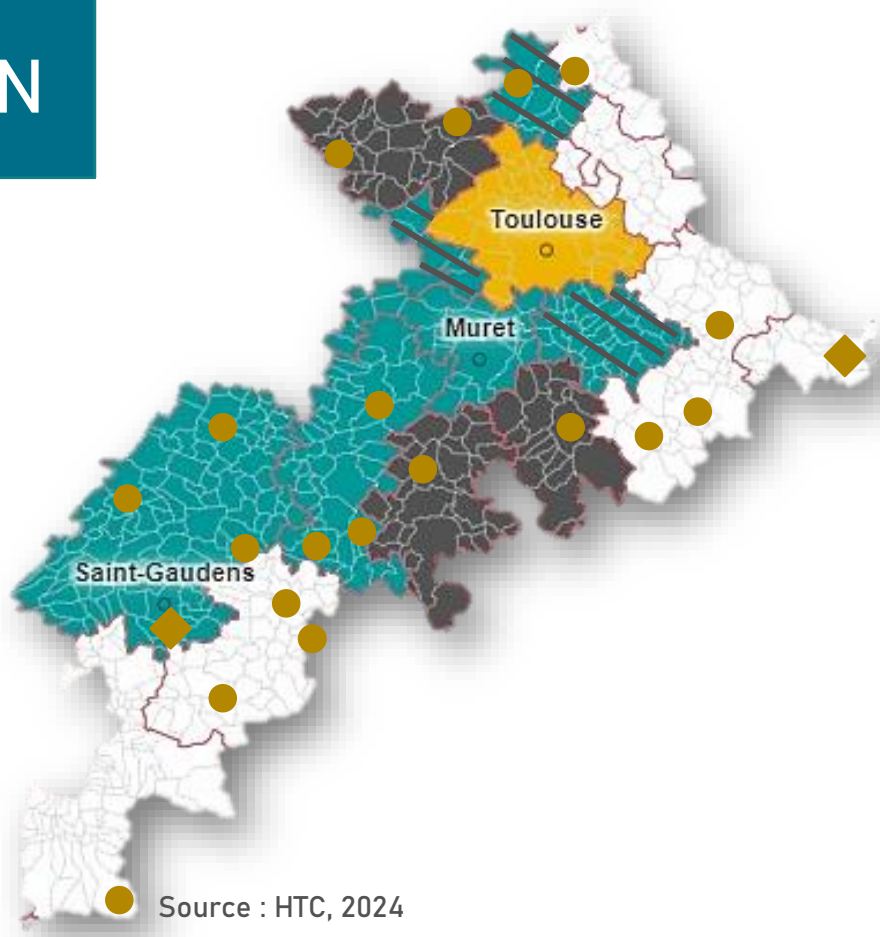
Pas de PLH



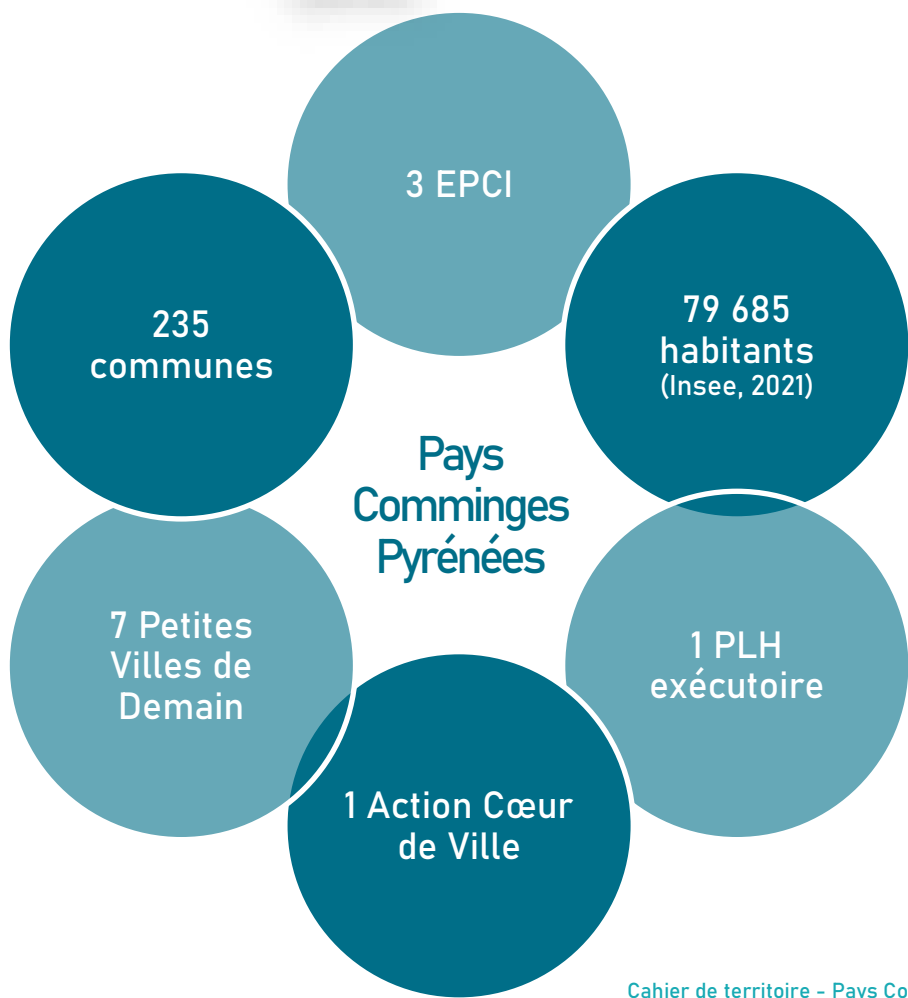
Action Cœur de Ville



Petite Ville de Demain



Source : HTC, 2024



LES ENJEUX TERRITORIAUX

Le Pays Comminges Pyrénées est un territoire rural, à l'écart des dynamiques de l'aire métropolitaine. Plusieurs centralités sont en situations de dévitalisation et de déprise commerciale et engagées dans des opérations de revitalisation afin de requalifier le parc de logements et d'attirer de nouveaux ménages.

Le territoire concentre en effet un patrimoine ancien, à préserver, mais qui doit s'adapter aux besoins émergents et aux nouveaux standards de performance énergétique. Une vigilance et des actions d'ampleur sont à porter sur les immeubles vacants menaçant ruine et sur l'ensemble du parc nécessitant réhabilitation. Ce parc, présumé énergivore est habité par des ménages plus souvent qu'ailleurs en précarité économique, soulignant un fort enjeu de lutte contre la précarité énergétique. Le volume et le rythme d'évolution du parc de résidences secondaires questionne les opportunités des ménages résidents à mener leur parcours résidentiel dans certains territoires au fort potentiel touristique. Le parc social est peu développé sur le territoire, mais bien réparti dans les pôles. Les petites typologies seraient à développer pour répondre aux besoins de certains seniors.

Le territoire est particulièrement concerné par le vieillissement de sa population. Il y a donc un enjeu à favoriser le développement de logements médicalisés, d'habitats adaptés, mais aussi un enjeu d'adaptation des logements et de maintien à domicile.

Le caractère touristique de la zone implique des besoins de logements à destination des saisonniers, adaptés à leurs spécificités (temporalité, coûts, etc.). La présence d'un marché locatif de qualité permettrait de faciliter certaines installations ou décohabitations.

Concernant les gens du voyage, le Pays Comminges Pyrénées n'a pas actuellement d'équipement d'accueil (hors grands passages). L'enjeu sur ce territoire concerne en particulier le développement de solutions d'ancrage pour répondre aux besoins sur le territoire.

Légende	
PDH	➤ Orientation ❖ Action
PDALHPD	➤ Orientation ❖ Action
SDAHGV	➤ Axe

TERRITOIRES ET HABITAT

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D' ACTIONS ?

DEFIS D'ACCES AU FONCIER ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS : VERS UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EQUILIBRE

- Une accélération des mises en chantier sur le territoire, tirée par le logement individuel. Pas de nouveaux logements sociaux mis en service depuis 2020 sur le territoire
- Mettre en œuvre une stratégie de développement du logement maîtrisée en confortant les zones rurales et en structurant les polarités
- La stratégie de développement de l'habitat doit chercher à produire des logements adaptés aux besoins futurs ainsi qu'à rééquilibrer l'offre sur l'ensemble des secteurs du territoire.

➤ Orientation 1.3 :

- Partager la connaissance des ressources disponibles (Iovac, études prospectives, urbansimul...),
- Faire connaître les outils fonciers pertinents (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) et illustrer leur utilisation régulièrement mis à jour afin de le partager aux communes (étudier les canaux adaptés pour la diffusion du guide tel que le mailing ou un webinaire)
- Informer et conseiller les collectivités et les partenaires sur les modalités de financement disponibles
- Accroître la connaissance des outils existants et inciter à leur utilisation (réserves foncières, fiscalités optionnelles, SPL, etc.) pour mobiliser le foncier

ENJEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE TRANSFORMATION DE L'EXISTANT DANS UN CONTEXTE DE FAIBLE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

- Le parc ancien ainsi que le parc de logements vacants constituent un gisement important de logements bien situés et à rénover. L'équilibre économique de ces rénovations n'est pas toujours simple.
- Part importante de logements vacants mais une baisse de 1% en deux ans.

➤ Orientation 1.4 :

- Garantir la mise en œuvre des projets
- Veiller à la bonne réalisation des objectifs des conventions ORT et OPAH-RU en matière de logement et de cadre de vie, faire partager des exemples inspirants et novateurs (portage foncier, dialogue préalable entre architectes sur les projets en périmètre de protection, etc)
- Communiquer sur les aides visant la remise en location de logements anciens (Loc Avantages et Denormandie, prime de sortie de vacances ANAH et locales, etc.)

➤ Orientation 2.1 :

- Mobiliser les logements vacants et vétustes

REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

- La vacance économique, en particulier commerciale, dans les centres urbains est forte sur le territoire du Pays Comminges Pyrénées. Il y a un réel enjeu à développer la transformation de ces bâtis en logements.
- Le cadre de vie commingeois se trouve impacté par ce phénomène de dévitalisation des centres-bourgs et par leur déprise commerciale.
- En raison de leur implantation et de leur organisation polarisée sur le territoire, la fréquentation des activités économiques engendre de nombreux déplacements, il y a donc un enjeu à recentrer les activités dans les centres-bourgs en élaborant une stratégie de gestion optimale du tissu économique.
- Poursuivre la revitalisation des centres-bourgs via les dispositifs existants (Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville, etc.)
- S'engager dans une réflexion d'ensemble en assurant la cohérence des différentes stratégies de revitalisation des centres-bourgs

➤ Orientation 1.4 :

- Mobiliser autour de la revitalisation des centres-bourg
- Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU
- En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs
- Accompagner les collectivités dans une réflexion sur le devenir de leur parc de logements communaux
- Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble

Estimation des besoins en logements et en logements sociaux sur le territoire – la méthode

1

La notion de besoin en logements

Le besoin en logements vient mesurer l'écart entre le volume d'offre existante et le volume de ménages à loger à un instant t (dont une part est déjà logée).

La notion de besoin s'inscrit et évolue dans le temps.

Le besoin actuel correspond à un déficit d'offre actuelle, ce que l'on nomme besoin en stock dans la méthode OTELO.

Il s'agit des besoins des ménages du territoire vivant hors logement (hébergés en structure ou chez un tiers), des ménages aux conditions de logement non satisfaisantes (ménage vivant dans un logement trop onéreux, ménage vivant dans un logement vétuste, ménage en situation de suroccupation, etc.), ainsi que des besoins des ménages logés dans le parc social et qui souhaiteraient évoluer.

Le besoin à une date projetée, ici fin 2030, échéance du plan habitat, est appelé besoin en flux, et résulte d'une projection du parc de logements selon plusieurs hypothèses : le nombre de nouveaux ménages accueillis (dépendant du scénario démographique et du rythme d'évolution du desserrement), le taux de résidences secondaires « cible » et le taux de vacance « cible », ainsi que l'évolution intrinsèque du parc (renouvellement et disparition de logements).

Le cumul de ces deux formes de besoin forme le besoin total en logements. Il est présenté pour la période de 6 ans du PDH (2025-2030) et par an. Il s'agit d'un besoin en logements nouveaux, « nets » d'un réinvestissement du parc existant (réduction de la vacance, changement d'usage au profit du logement). Ces chiffres servent à éclairer les stratégies globales et il est possible d'utiliser OTELO pour tester différents scénarios d'accueil, de résorption des situations de mal logement, et de reconquête du parc existant.

Les hypothèses présentées sont celles qui sont considérées comme les plus probables, au vu de l'évolution récente du territoire et de sa structure de population actuelle, sans présager de nouvelles actions fortes en matière de politique de l'habitat.

Précaution/attention

Le PDH évalue les besoins en logements à l'échelle de chaque territoire, pour répondre aux besoins des ménages du territoire ainsi qu'aux besoins d'accueil en prenant en compte la trajectoire résidentielle. Le PDH ne définit pas d'objectifs de production à atteindre.

Ces niveaux de besoins en logements sont à mettre en regard :

- des besoins qualitatifs sur le territoire autant en location qu'en accession : il ne s'agit pas uniquement de logements à destination de familles, il peut s'agir de solutions dédiées aux personnes vieillissantes, à des actifs qui cherchent à se loger provisoirement le temps d'une période d'essai, de parents isolés en séparation à la recherche d'un logement locatif, etc.
- de la territorialisation des besoins, pour orienter la production dans les centralités, en proximité des pôles de services, des zones d'emplois et des axes de mobilité.
- des objectifs de sobriété foncière et de non-artificialisation : ils ne présagent pas des formes urbaines à utiliser pour répondre à ce besoin et ne peuvent servir de justification à une ouverture de droits à construire.

Estimation des besoins en logements et en logements sociaux sur le territoire – la méthode

2

La définition d'un indice de tension du marché locatif social

Un indice témoignant de la tension de marché permet d'approcher à l'échelle des EPCI l'acuité des besoins en logements sociaux des ménages.

Le calcul d'un indice composite permet de témoigner de la tension du marché locatif social, qui ne se fonde pas uniquement sur la demande exprimée recensée dans SNE (Système National d'Enregistrement).

Les indicateurs considérés sont :

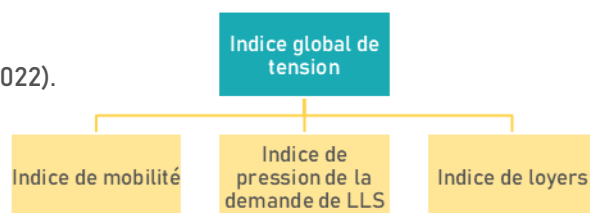
- le taux de mobilité dans le parc social,
- Le niveau de pression de la demande (ratio Demande SNE hors mutations/attribution SNE),
- L'écart entre le niveau de loyer dans le parc social et dans le parc privé.

L'indice de mobilité et l'indice de pression de la demande sont rapportés à la valeur moyenne observée en Haute-Garonne : un indice égal à 100 représente le niveau moyen observé en moyenne en Haute-Garonne.

L'indice de loyers correspond au ratio entre le loyer moyen dans le parc social et le loyer moyen de la commune présentant les niveaux les plus élevés du territoire considéré.

Chaque indice est calculé sur une moyenne de 3 ans (2020 à 2022).

Ces indices sont calculés à l'échelle des EPCI et à l'échelle du cahier de territoire. La moyenne de ces trois indices constitue l'indice global de tension du marché locatif social du territoire observé.



3

De l'indice global de tension à l'estimation des besoins de production en logements sociaux

1. CALCUL DE L'INDICE GLOBAL DE TENSION

- Calcul de l'indice composite par EPCI et par territoire de SCOT, résultant de la moyenne de l'indice de mobilité, de l'indice de loyers (ratio public/privé) et de l'indice de pression de la demande de logement social.

2. ESTIMATION DE LA PART DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX A PRODUIRE

- L'estimation de la part de la production à réaliser en logement social résulte directement de l'indice global de tension, par application d'un taux progressif en fonction de l'indice.
- Ce taux progressif est obtenu par interpolation linéaire à partir des points de référence suivants :
 - taux de 10% pour un indice global de tension égal à 50
 - taux de 25% pour un indice global de tension égal à 100
 - taux de 40% pour un indice global de tension égal à 150
- L'application de ce taux aux besoins en logements calculés à partir de la méthode OTELO permet d'estimer le besoin de production de logements sociaux.

Précaution/attention

Ces niveaux de besoins en logements sociaux sont à mettre en regard :

- des besoins qualitatifs pour répondre aux besoins des territoires et à la demande tant sur la taille des logements que sur le niveau de loyer et l'adéquation avec les ressources des ménages, et une localisation à proximité des centralités, des services d'accompagnement et des axes de mobilité.
- de la territorialisation des besoins, pour orienter la production dans les centralités, en proximité des pôles de services, des zones d'emplois et des axes de mobilité.

Par ailleurs, cette part de besoin en logements sociaux est à considérer tant la production neuve que dans le réinvestissement et la transformation du parc existant.

Les réponses à ce besoin se trouveront essentiellement dans le logement social, mais aussi dans d'autres dispositifs tels que le conventionnement du parc privé.

L'estimation de la part des besoins en logements sur chaque territoire ne constitue pas un objectif programmatique. En revanche, la réponse aux besoins en logements sociaux constitue un objectif global à atteindre collectivement sur l'ensemble du territoire pour répondre à la demande très forte en logements sociaux.

Besoins potentiels en logements sur le territoire

Des besoins en logements pour la période 2025-2030 ont été construits en utilisant OTELO (outil de territorialisation des besoins en logements), intégrant les derniers scénarios du modèle OMPHALE de l'INSEE.

A partir de l'observation des tendances d'évolution du nombre de ménages et de leur taille, le scénario démographique bas a été sélectionné pour le Pays Comminges Pyrénées. Un desserrement des ménages suivant la tendance actuelle, ainsi qu'une accélération de ce desserrement ont été simulés.

L'outil intègre les besoins des personnes mal logées sur les territoires ce qui peut concerner différents publics (hébergés, en attente de décohabitation, etc.)

Pour couvrir les besoins des ménages, l'outil permet de simuler l'effet d'un réinvestissement du parc existant. Il consiste en la baisse de 1,6 point par rapport au chiffre de 2021 du taux de vacance observé sur le territoire (passage de 13,9% à 12,3%), et par un accroissement de la restructuration du parc au profit du logement (augmentation du taux de restructuration annuel de 0,33% par an à 0,43% par an)

La mise en place d'une telle stratégie permet de réduire le besoin en logements global de 200 logements par an par rapport à un scénario sans réinvestissement non présenté ici.

Selon l'hypothèse de desserrement des ménages considérée, et l'ampleur d'un réinvestissement du parc existant, le besoin potentiel en logement pourrait s'établir entre 32 et 144 logements par an entre 2025 et 2030.

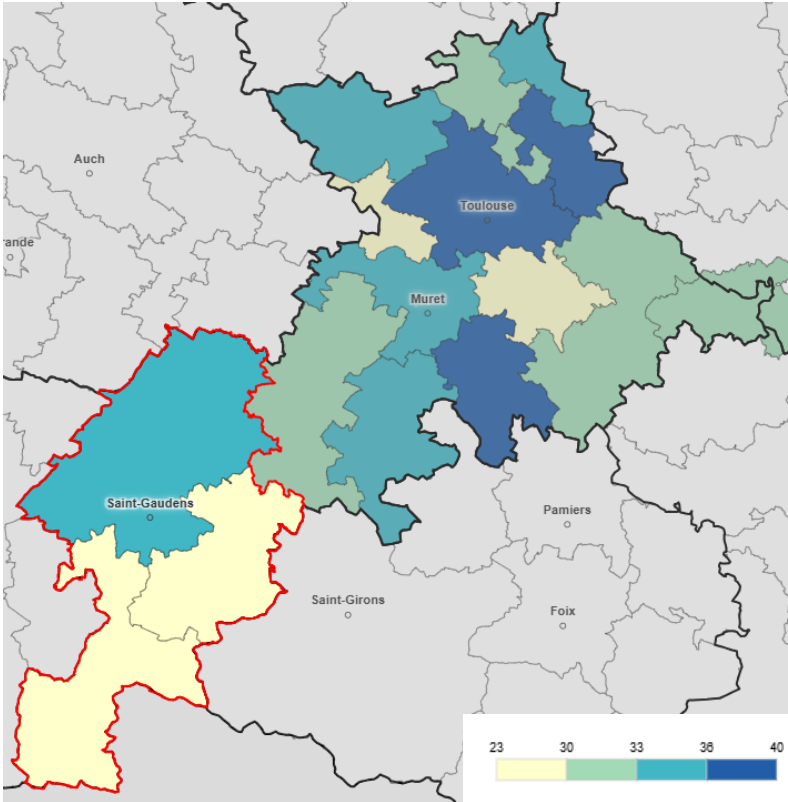
Approche issue d'OTELLO Paramétrages en annexe	2025- 2030 (6 ans)	Soit annuellement
Besoin total 2025-2030	Entre 190 et 864 logements sur la période	Entre 32 et 144 logements par an
Besoin en stock 2025-2030	342 logements pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire	57 logements par an pour répondre aux besoins des personnes mal logées sur le territoire
Besoin en flux 2025-2030	Entre 0 et 520 logements Pour répondre aux besoins en flux	Entre 0 et 87 logements par an pour répondre aux besoins en flux
Evolution démographique	Entre 1022 et 1469 logements Selon le scénario démographique	Entre 170 et 245 logements selon le scénario démographique
Logements destinés à devenir des résidences secondaires (déperdition)	Entre 183 et 330 résidences secondaires supplémentaires	Entre 30 et 55 résidences secondaires supplémentaires
Logements vacants réinvestis	Un besoin diminué de 288 à 366 logements vacants réinvestis	Un besoin diminué de 37 à 51 logements vacants réinvestis
Besoin en renouvellement	Un besoin diminué de 980 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage	Un besoin diminué de 165 logements créés par restructuration : division ou changement d'usage

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema.

Besoins potentiels en logements sociaux sur le territoire

Approche USH Part des LLS dans la production neuve définie en fonction de l'indice global de tension et plafonnée à 40%	CC Pyrénées Haut Garonnaïses	CC Cœur et Coteaux du Comminges	CC Cagire Garonne Salat
Part des LLS dans les RP (INSEE, 2019)	1,92%	4,99%	3,20%
Part de la production de LLS dans la production 2017-2022 (mises en service RPLS / logements commencés SITADEL)	3%	0%	2%
Taux de mobilité 2022 (%)	37,11%	14,99%	43,24%
Nb d'attributions hors mutation 2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	15	110	31
Nb de demandes hors mutation au 31/12/2022 (SNE, 1 ^{er} choix)	94	508	116
Pression de la demande 2022 Hors mutation	6,27%	4,62%	3,74%
Loyer privé moyen de la commune présentant le niveau le plus élevé de l'EPCI (ANIL, 2022)	7,78€/m²	7,73€/m²	8,07€/m²
Loyer moyen parc social (RPLS 2022) Euro/m²	5,30	5,54	5,39
Indice global de tension (base 100 moyenne nationale)	106,44	125,73	92,71
Part des besoins en LLS	26,93%	32,72%	22,81%

Part des besoins en LLS (%)



Part des besoins en LLS
dans le Pays Comminges
Pyrénées :

30,3%

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- Un parc essentiellement constitué de logements individuels (autour de 80%).
- Près des trois quarts du parc de logements a été construit avant 1990, avec forte présence d'étiquettes DPE E, F et G : dans la CC Pyrénées Haut Garonnaises, 29% d'étiquettes E, 32% de F et G. Il y a par ailleurs peu d'étiquettes renseignées.
- Besoin d'expertiser et d'agir sur le nombre important de logements vacants, notamment dans la CC Cœur et Coteaux du Comminges qui rassemble 7,1% de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022.
- Nécessité d'une répartition équilibrée des constructions, économes en espace, en remobilisant et en rénovant l'habitat ancien, en privilégiant une densification raisonnée des espaces déjà urbanisés et en adaptant l'habitat à la mixité des besoins du territoire suivant les évolutions de population.
- L'augmentation du nombre de résidences secondaires est aussi importante que celle des résidences principales. Le nombre très élevé de résidences secondaires est à relier au potentiel touristique du Pays Comminges Pyrénées. D'éventuels phénomènes d'éviction de résidences principales au profit de résidences secondaires sont à surveiller.

- Orientation 1.1 :
 - Mobiliser le parc privé afin de développer une offre abordable
- Orientation 2.1 :
 - Mobiliser les logements vacants et vétustes

LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'HABITAT INDIGNE

- Un ménage sur 5 est en situation de précarité énergétique : le parc de logements est plus ancien et les ménages en moyenne moins aisés que dans le reste du département et souvent propriétaires de leur logement.
- Un patrimoine à préserver avec un nombre élevé de logements anciens, ce parc de logements ne répond pas toujours aux normes actuelles de confort et de performance énergétique.
- La réhabilitation de ce parc ancien est une nécessité, notamment pour améliorer l'efficacité énergétique de ces logements, viser la réduction des dépenses énergétiques, l'amélioration des normes de confort pour les habitants ou encore leur adaptation aux besoins de la population.
- L'habitat très dégradé et la présence d'immeubles menaçant ruine (en péril), appelle un repérage en amont et une vigilance face aux risques d'effondrement.
- Mise en place du permis de louer à Montréjeau, Miramont, Saint Gaudens, et L'Isle en Dodon, sur les périmètres des ORT, afin de combattre les marchands de sommeil et prévenir la location de logements trop dégradés

- Orientation 2.1 :
 - Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne
 - Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne

LE PARC PRIVE

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

COPROPRIETES FRAGILES

- Des secteurs d'habitat ancien dégradés dans les centres-bourgs.
- Des difficultés de rénovation des copropriétés énergivores, notamment pour les bâtiments les plus anciens.

- Orientation 2.2 :
- Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation: poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées

HABITAT ET TRANSITION ENERGETIQUE

- Favoriser la rénovation de l'existant sur le plan énergétique (confort d'été, confort thermique)
- Envisager de limiter le développement des résidences secondaires au profit des résidents, dans le respect des capacités d'accueil du territoire

- Orientation 2.2 :
- Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)
- Orientation 2.3 :
- Identifier et faire connaître les moyens de produire plus sobrement, soutenir des solutions innovantes

LE PARC PUBLIC

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Un parc social globalement bien réparti sur les pôles urbains
- Un décrochage de la production de logements sociaux publics sur la période récente : pas de nouvelles mises en service sur la période 2020-2023
- Une nécessité de développer et diversifier l'offre sociale pour répondre à la demande et à des besoins émergents

ETAT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

- Une faible part des petites typologies sur le territoire
- Une surreprésentation de moyens et grands logements avec 32% de T3 et 40% de T4, contre 15% de T1/T2.
- Un parc de logements vieillissant avec 36% de logements construits entre 20 et 40 ans et 30% construit il y a plus de 40 ans, dont 8% il y a plus de 60 ans
- Des étiquettes DPE variées avec 49% d'étiquettes D, 21% d'étiquettes C, 11% d'étiquettes E
- Un point de vigilance sur la présence de 5% d'étiquettes F et G dans le parc social, malgré leur interdiction en location d'ici 2028.
- Un besoin de petites typologies de logements sociaux, destinés par exemple aux seniors, aux publics jeunes (étudiants, apprentis, etc.) ainsi qu'aux travailleurs saisonniers

- Orientation 1.1 :
 - Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centre-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs
 - Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires

DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

- Une demande concentrée sur la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges.
- Un besoin de mise en cohérence de la typologie de l'offre de logements afin de l'adapter à la demande
- Une surreprésentation des demandes de personnes seules et de familles monoparentale
- Des délais d'attente allongés pour les petites typologies de logements sociaux : plus de 20 ans pour la CC Cœur et Coteaux du Comminges pour obtenir un T1

- Orientation 3.2 :
 - Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
 - Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)

LES MENAGES

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

COMPOSITIONS FAMILIALES

- Faible part des personnes de plus de 40 ans seules mais une part plus importante qu'à l'échelle départementale de personnes en couple sans enfants.
- De plus en plus de petits ménages révélant une nécessité de petites typologies

- Orientation 3.2 :
- Créer une offre en adéquation avec les évolutions des familles (couples, familles monoparentales et gardes alternées)

PERSONNES AGEES

- Fortement concerné par la problématique de vieillissement de la population, le Pays Comminges Pyrénées se doit d'accompagner cette catégorie de population en proposant des logements médicalisés /adaptés mais aussi en permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible des personnes âgées en finançant l'adaptation de leur logement.
- De nouvelles formes d'habitat répondant aux besoins du vieillissement sont à envisager.

- Orientation 3.3 :
- Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements
- Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.)

ACTIFS

- La problématique du logement des saisonniers touristiques révèle divers besoins particuliers en termes de temporalité et d'équipements du logement en lien avec la durée de leur contrat et des saisons, de leur profil, du coût du logement et de ses équipements, etc. La gestion locative doit également être adaptée à un parcours résidentiel qui prend en compte la durée du séjour. Les logements doivent pouvoir offrir tout le confort sans que le travailleur saisonnier n'ait à investir dans l'équipement du logement. Besoin ainsi de développer de l'hébergement saisonnier en prenant en compte leurs besoins particuliers.
- Au-delà du besoin lié au logement des saisonniers, la présence d'une offre locative de qualité permettant la décohabitation ou une première installation sur le territoire est un enjeu dans les polarités.

- Orientation 1.2 :
- Observer les dynamiques sociales territoriales pour identifier les besoins en logement en lien avec l'économie, l'emploi et la mobilité pour accroître la connaissance et l'appropriation des éléments d'observation
- Orientation 3.4 :
- Favoriser les expérimentations

JEUNES

- La population jeune et la population active se trouvent le long des axes majeurs de communication et à proximité des pôles d'emplois.
- Miser sur l'installation de jeunes agriculteurs, notamment en zone de montagne où les enjeux sont forts.

- Orientation 3.2 :
- Favoriser l'accession à la propriété

PRIMO-ACCEDANTS

- Prendre en compte la question de l'accessibilité à une pluralité de services pour favoriser l'installation.
- Les choix qui tendent à l'éloignement du lieu d'emploi en vue de trouver un logement à prix abordable sont encore souvent des stratégies adoptées, notamment par des primo-accédants en quête d'un « idéal pavillonnaire ».

- Orientation 3.2 :
- Favoriser l'accession à la propriété
- Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale
- Orientation 2.1
- Mobiliser les logements vacants et vétustes

MENAGES MODESTES

- Une situation sociale globalement plus précaire que le reste du département.
- La part des ménages fiscaux imposables au sein du Pays est la plus faible du département.
- Une attention particulière à porter aux personnes seules et aux familles monoparentales, plus susceptibles de présenter des difficultés (financières, isolement, etc.)

- Orientation 3.2 :
- Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile

LES PUBLICS

CONSTATS ET ENJEUX

QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?

OFFRE D'HEBERGEMENT

- Porter une attention particulière aux populations vulnérables, y compris dans le secteur rural et agricole
- Intégrer une approche globale en prenant en compte les aspects médicaux et psychologiques, avec une coordination interdisciplinaire pour un suivi global des habitants

- Orientation 3.1 :
 - Développer des modalités de prise en charge nouvelles et flexibles pour s'adapter aux besoins

LOGEMENT ADAPTE

- Une absence de recensement exhaustif de l'offre de logements et un manque de partenaires sur le Comminges
- Etudier les besoins de création des logements adaptés sur le territoire
- Explorer de nouvelles formes d'habitat : encourager le développement de l'habitat intergénérationnel, la promotion de l'habitat inclusif, le soutien au coliving et à la colocation pour favoriser la cohabitation au lieu de vivre seul

- Orientation 3.2 :
 - Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile

PUBLICS SPECIFIQUES

- ❖ Les publics prioritaires : Une augmentation de la file active des publics prioritaires
- ❖ Personnes en situation de handicap :
 - Un déficit de places en établissement médico-social qui se creuse face aux besoins qui augmentent
 - Concernant la labellisation pour les personnes en situation de handicap, des progrès ont été constatés mais des enjeux persistent quant à la bonne attribution des labellisations
 - Des délais longs pour obtenir une attribution au sein du parc locatif social et manque de visibilité sur l'offre adaptée dans le parc social

- ❖ Personnes victimes de violences :
 - Un engagement de tous les partenaires en faveur des femmes victimes de violences
 - Des difficultés de prise en charge des femmes victimes de violences conjugales sur les territoires ruraux (localisation mais aussi offre insuffisante en hébergement d'urgence et logements de transition)
 - Manque de solutions transitoires pour le logement d'urgence et des difficultés pour trouver des solutions en zone rurale

- ❖ Personnes menacées d'expulsion :
 - Porter une attention particulière aux populations vulnérables, en particulier dans le secteur agricole et rural

- Orientation 1.3 :
 - Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement pour tous les publics en situation de précarité
- Orientation 2.1 :
 - Informer, former et accompagner les professionnels, les partenaires et élus sur la priorisation/labellisation des publics.
- Orientation 2.2 :
 - Assurer le relogement des publics du plan suivant les objectifs définis par l'Accord collectif départemental pour les bailleurs sociaux et les réservataires, en mobilisant de façon coordonnée l'ensemble des réservataires et en s'appuyant sur les principes de la gestion en flux des contingents réservataires

LES GENS DU VOYAGE

CONSTATS ET ENJEUX	QUELLES PRIORITES D'ACTIONS ?	OBJECTIF CHIFFRE
<u>ACCUEIL</u> Comme sur l'ensemble du territoire national, le mode de vie itinérant des gens du voyage se maintient en Haute-Garonne, qu'il soit régulier ou occasionnel, en petits groupes ou en groupes élargis	Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions d'accueil destinés aux gens du voyage : les aires permanentes d'accueil (APA) et les aires de grand passage (AGP). <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>Pas d'objectif</i>
<u>HABITAT</u> Ces dernières années, la place du voyage a évolué dans le mode de vie des gens du voyage avec une sédentarisation croissante de nombreux groupes. En France, on comptabilise environ $\frac{1}{3}$ de sédentaires, $\frac{1}{3}$ de semi-sédentaires, et $\frac{1}{3}$ de nomades. En Haute-Garonne aussi, ce phénomène de sédentarisation se vérifie, mais n'exclut pas le maintien d'un attachement au mode de vie en caravane ni à l'itinérance de certains groupes	Le schéma départemental prescrit la réalisation de solutions publiques d'ancrage destinés aux gens du voyage : les terrains familiaux locatifs publics (TFL) et l'habitat adapté. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	<i>CC Cœur et Coteaux du Comminges: 40 places</i>
<u>VOLET SOCIAL</u> Les situations de précarités et les freins à l'accès aux droits sont plus fréquents parmi les gens du voyage et en lien étroit avec leur mode d'habitat qu'il soit itinérant ou sédentaire. Difficultés d'accès à une domiciliation, non recours aux soins, scolarisation perlée, insertion professionnelle fragile ou encore difficultés d'accès aux droits sociaux, l'accompagnement des gens du voyage dans leur accès aux droits est un enjeu de premier plan en Haute-Garonne	Le schéma départemental prévoit des actions à caractère social destinés aux gens du voyage, et articule les dispositifs de droit commun avec les actions du schéma afin de proposer une offre d'accompagnement complète et adaptée aux besoins spécifiques des gens du voyage. <i>Consultation des fiches EPCI dans le cadre du SDAHGV</i>	

FOCUS TERRITOIRES

PAYS COMMINGES PYRENEES



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

CC Pyrénées Haut Garonnaises

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.4 : • Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg • Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU • En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs • Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser les logements vacants et vétustes • Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.2 : • Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation: poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées • Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 : • Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centre-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires	➤ Orientation 3.3 : • Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 3.2 : • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.2 : • Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• <i>Recommandation : Envisager la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour mieux anticiper et répondre aux besoins en logements du territoire</i>	• <u>Des enjeux de rénovation du parc existant :</u> Un parc ancien énergivore qui génère une part élevée de ménages en situation de précarité énergétique : 25,8%, soit le taux le plus élevé du département, dont la moyenne est de 9,5%	• Une tension élevée dans l'EPCI (7,7 en 2023), en raison d'une offre insuffisante de logements sociaux et d'un taux de rotation faible : seulement 0,2%, soit le taux le plus bas du département	• Une part élevée de salariés en emploi précaire, pointant un enjeu majeur de loger ces publics • Un enjeu lié au logement de la population vieillissante (indice de vieillissement de 201 en 2021)

CC Cœur et Coteaux du Comminges

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Rappel PLH 2022-2028	Mener une politique foncière et immobilière : notamment via une aide à l'acquisition de logements communaux, accompagnement à la mise en œuvre du droit de préemption	- Repérer et accompagner les copropriétés en difficulté (OPAH-RU) - Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne - Instaurer le permis de louer - Inciter les bailleurs à engager la rénovation de leurs logements - Inciter à la production de petits logements dans l'ancien	Répondre aux appels à projet en matière de logements sociaux adaptés	- Améliorer l'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs - Favoriser l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage - Mettre en place une caution locative

Objectif PLH	Période	Objectif de production global	Objectif de production annuel
Cœur et Coteaux Comminges	2022 – 2028	1 157 logements à produire entre 2022 et 2028	193 logements par an

Les orientations du PLH (2022-2028)

Diversifier l'offre de logements

Améliorer la qualité de l'offre

Planifier, organiser et animer la diversification

Adapter l'offre de logements aux situations des ménages les plus fragiles

Territorialisation selon des critères partagés

CC Cœur et Coteaux du Comminges

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.4 : - Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg - Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU - En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs - Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : - Mobiliser les logements vacants et vétustes - Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne - Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.2 : - Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation: poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées - Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 : - Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centre-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs - Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires	➤ Orientation 3.3 : - Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements - Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 3.2 : - Favoriser l'accession à la propriété - Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.2 : - Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile
Enjeux spécifiques à l'EPCI	Un équilibre du territoire à garantir en renforçant les pôles de développement ainsi que le réseau routier et ferroviaire	Une offre locative privée à développer pour répondre aux besoins des ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et aux nouveaux arrivants	EPCI qui concentre le plus de demandes avec 786 demandes pour 104 attributions, soit 74% des demandeurs	- Un enjeu d'accompagnement des jeunes ni en emploi, ni en formation sur le territoire - Un enjeu d'accompagner l'accès au logement et à l'hébergement mais aussi le parcours résidentiel des ménages

CC Cagire Garonne Salat

	AMENAGEMENT	PARC PRIVE	PARC PUBLIC	MENAGES ET PUBLICS
Orientations prioritaires	➤ Orientation 1.4 : • Mobiliser autour de la revitalisation des centre-bourg • Accompagner les territoires PVD, Villages d'Avenir, ORT, OPAH-RU • En dehors de ces territoires, sensibiliser et accompagner les élus sur une stratégie globale de rénovation et revitalisation des centres bourgs • Mieux accompagner les opérations de requalification en centre-bourg complexes et couteuses et promouvoir les opérations d'ensemble	➤ Orientation 2.1 : • Mobiliser les logements vacants et vétustes • Sensibiliser les élus sur la problématique des marchands de sommeil et plus largement sur la thématique de l'habitat indigne • Accompagner les locataires et propriétaires en situation d'habitat indigne ➤ Orientation 2.2 : • Agir en faveur de la rénovation des copropriétés sur tous les territoires pour prévenir leur dégradation: poursuivre l'identification et la résorption de situations de copropriétés dégradées • Massifier la rénovation de tous les logements afin d'améliorer leur performance énergétique et leur adaptation au changement climatique (confort d'été)	➤ Orientation 1.1 : • Accélérer les opérations en acquisition amélioration en centre-bourgs et dans les petites villes de demain (PVD) par une meilleure connaissance et mobilisation des dispositifs • Fixer un objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux et en acquisition-amélioration aux bailleurs sociaux en lien avec les territoires	➤ Orientation 3.3 : • Poursuivre l'accompagnement du maintien à domicile par l'adaptation des logements • Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie et en adéquation avec les besoins des personnes âgées (localisation, prix, produits, etc.) ➤ Orientation 3.2 : • Favoriser l'accession à la propriété • Fluidifier les parcours résidentiels avec l'accession sociale ➤ Orientation 3.2 : • Détecter plus rapidement les situations dégradées et construire plus efficacement les réponses adaptées aux besoins des personnes sans domicile
Enjeux spécifiques à l'EPCI	• <i>Recommandation: Envisager la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour mieux anticiper et répondre aux besoins en logements du territoire</i>	• <u>Des enjeux de rénovation du parc existant :</u> 38% de résidences principales construites avant 1946 • Des logements énergivores (23% d'étiquettes E, 19% d'étiquettes F et G)	• Une offre de logements sociaux insuffisante compte tenu des besoins, avec aucune mise en service sur le territoire depuis 2020	• Un enjeu de loger la population vieillissante avec près de 40% des personnes de plus de 80 ans vivant seules sur le territoire

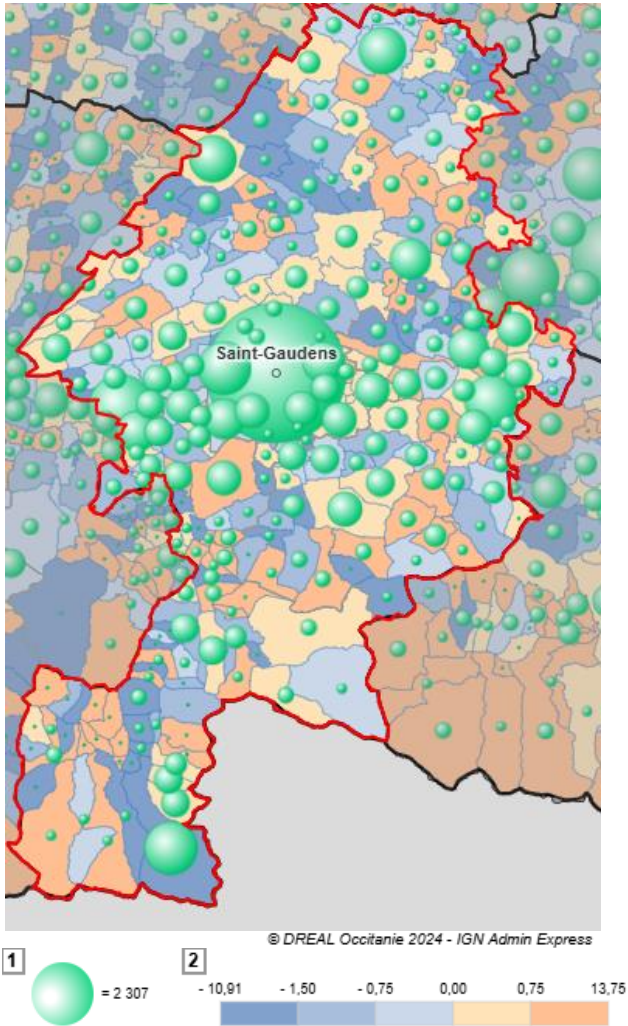
LES DONNEES CLEFS DE DIAGNOSTIC

- Les dynamiques sociodémographiques
- Les habitants du territoire
- Les statuts d'occupation
- Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes
- Les personnes âgées et les résidences dédiées
- Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois
- La consommation foncière pour le logement
- L'état du parc existant et les phénomènes de vacance
- L'offre locative sociale
- Les profils de demandeurs de logement social
- Le parc locatif privé et l'accession à la propriété
- L'accès au logement au regard des revenus des ménages
- Les problématiques rencontrées par les gens du voyage

Les dynamiques démographiques

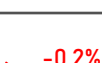
- En 2021, le Pays Comminges Pyrénées recense 79 685 habitants représentant 5,6% de la population départementale.
- Sa population est restée quasiment stable entre 2015 et 2021, la variation liée au solde migratoire, légèrement positive (+0.7%) a compensé celle du solde naturel légèrement négative. (-0,7%)
- La dynamique de croissance observée à l'échelle du département ne se retrouve pas avec la même vigueur dans le PETR Comminges Pyrénées.
- Certains territoires concentrent l'accueil de population, comme la ville de Saint-Gaudens qui connaît une croissance démographique de 0,4% par an depuis 2015, largement liée au solde migratoire ; c'est aussi le cas de certaines communes de la CC Cagire Garonne Salat.

1 Population municipale, 2022 (hab.) - Source : Insee - RP (exploitation principale)
2 Evol. de la pop. en moy an. 2016-2022 - Source : Insee RP



Source : Insee 2021	Population 2021	Population 2015	Variation annuelle 2015/2021	Variation annuelle 2010/2015
CC Pyrénées Haut Garonnaises	16 067	15 529	-1,0% ↓	-0,1% ↓
CC Cœur et Coteaux du Comminges	45 280	44 116	+0,2% ↑	0,0% →
CC Cagire Garonne Salat	18 338	17 764	+0,4% ↑	0,0% →
Pays Comminges Pyrénées	79 685	77 049	-0,03% ↓	-0,01% ↓
Haute-Garonne	1 457 716	1 334 662	+1,2% ↑	+1,4% ↑

Les dynamiques démographiques

Source : Insee 2021	CC Pyrénées Haut Garonnaises	CC Cœur et Coteaux du Comminges	CC Cagire Garonne Salat	Pays Comminges Pyrénées	Dynamiques 2015-2021	Contribution à la variation annuelle	Haute- Garonne
Personnes seules de moins de 40 ans % 2021	5%	6%	4%	5%	+0,2% 	12%	18%
Couples sans enfant % 2021	31%	30%	30%	30%	-1,3% 	11%	24%
Familles avec enfants % 2021	17%	20%	21%	19%	-2,6% 	-28%	23%
Familles monoparentales % 2021	10%	10%	9%	10%	+0,7% 	27%	10%
Personnes seules de 40 à 65 ans % 2021	14%	13%	14%	14%	-0,2% 	15%	13%
Retraités seuls de plus de 65 ans 2021	22%	20%	19%	20%	+1,8% 	64%	12%

Sur 100 ménages arrivés entre 2015 et 2021, 64 sont des retraités seuls de plus de 65 ans

Les habitants du territoire

Indicateurs	Données – Source : Insee 2021
Actifs résidents travaillant hors et dans leur commune de résidence	71% des actifs travaillent hors de leur commune 29% des actifs travaillent dans leur commune
Revenus médians	Le revenu médian par unité de consommation est de 21 253 €.
Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Le taux de pauvreté est de 16,0% dans la CC Pyrénées Haut Garonnaises, 19,2% dans la CC Cœur et Coteaux du Comminges, 16,9% dans la CC Cagire Garonne Salat.

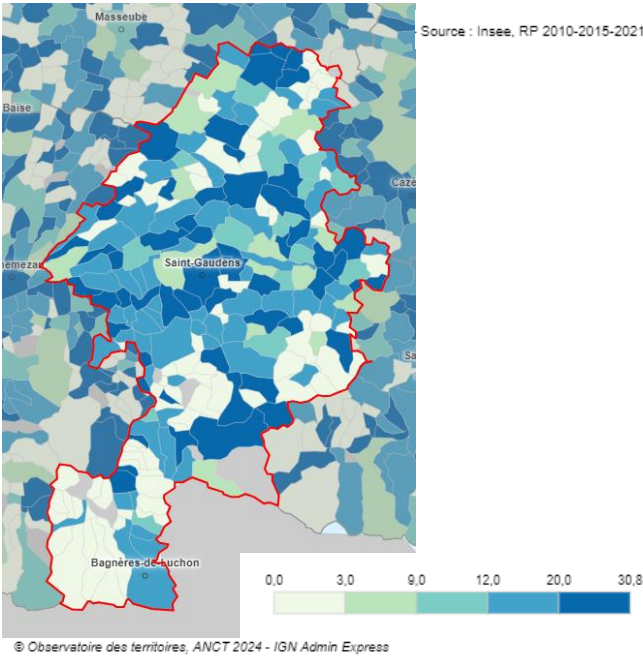
Les statuts d'occupation

Source : Insee 2021	Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc HLM	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
CC Pyrénées Haut Garonnaises	5 550	72,2%	1 719	22,4%	142	1,8%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	14 316	68,2%	5 048	24,0	983	4,7%
CC Cagire Garonne Salat	6 399	75,1%	1 576	18,5%	271	3,2%
Pays Comminges Pyrénées	26 265	70,6%	8 343	22,4%	1 396	3,8%
Haute-Garonne	352 869	51,8%	239 037	35,0%	76 827	11,3%

Les jeunes et l'offre de logement dédiée aux jeunes

- Le Pays Comminges Pyrénées affiche une faible part de 15-29 ans dans sa population en comparaison avec la moyenne haut-garonnaise : 12,4%, soit 9% de moins qu'en Haute-Garonne
- De la même manière, on note une faible part d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (7,4%) par rapport à la moyenne départementale
- Toutefois, le territoire rassemble une part élevée de NEETs, notamment dans la CC Cœur et Coteaux du Comminges (21,3%) soit 8% de plus qu'en Haute-Garonne. Ce taux peut indiquer des difficultés d'intégration des jeunes sur le marché du travail ou une accessibilité réduite aux formations, qu'il convient de développer

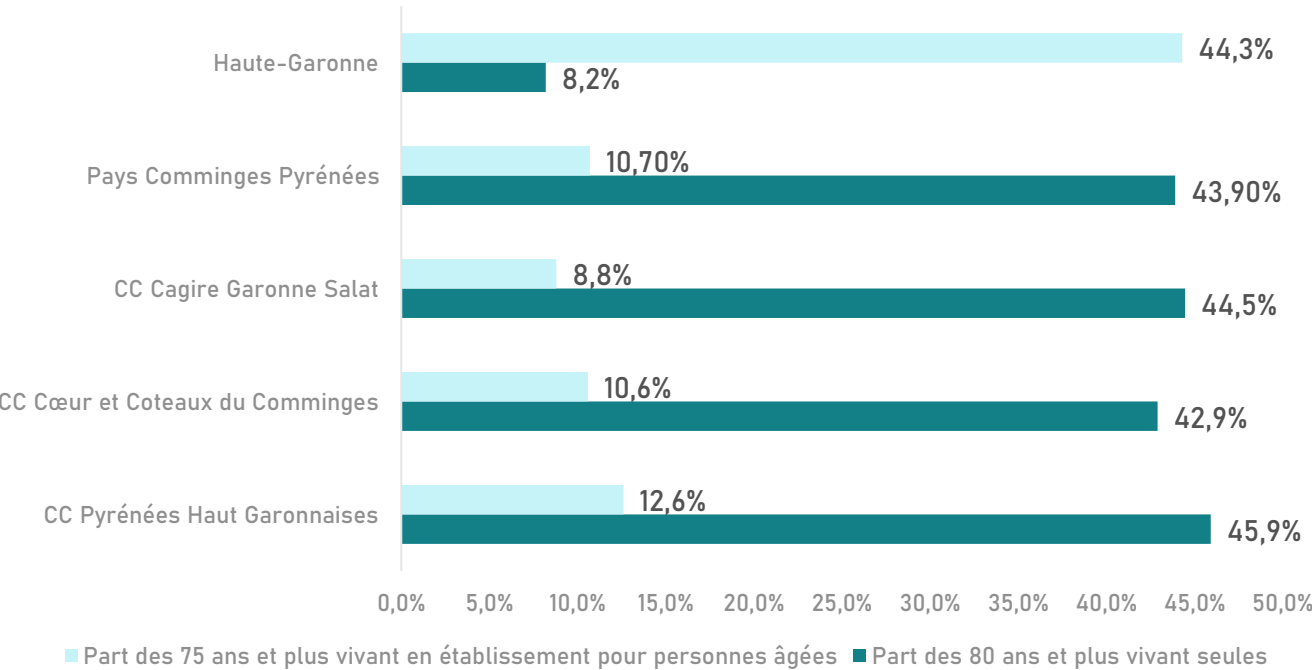
Part des jeunes non insérés (ni en emploi, ni scolarisés - NEET), 2021 (%)



Source : Insee 2021	Part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (15-64)			Part des NEETs 15-29 ans		
	%	Dynamiques 2015-2021	%	Dynamiques 2015-2021	%	Dynamiques 2015-2021
CC Pyrénées Haut Garonnaises	7,4%	↘ -0,2%	14,8%	↘ -1,1%	11,0%	↘ -0,5%
CC Cœur et Coteaux du Comminges	7,5%	↗ +0,2%	21,3%	↘ -1,2%	13,3%	↗ +0,6%
CC Cagire Garonne Salat	7,0%	↗ +0,6%	16,6%	↘ -2,0%	11,6%	↗ +0,5%
Pays Comminges Pyrénées	7,4%	↗ +0,2%	19,1%	↘ -1,3%	12,4%	↗ +0,3%
Haute-Garonne	12,9%	↘ -0,5%	13,2%	↘ -0,8%	21,3%	↘ -0,3%

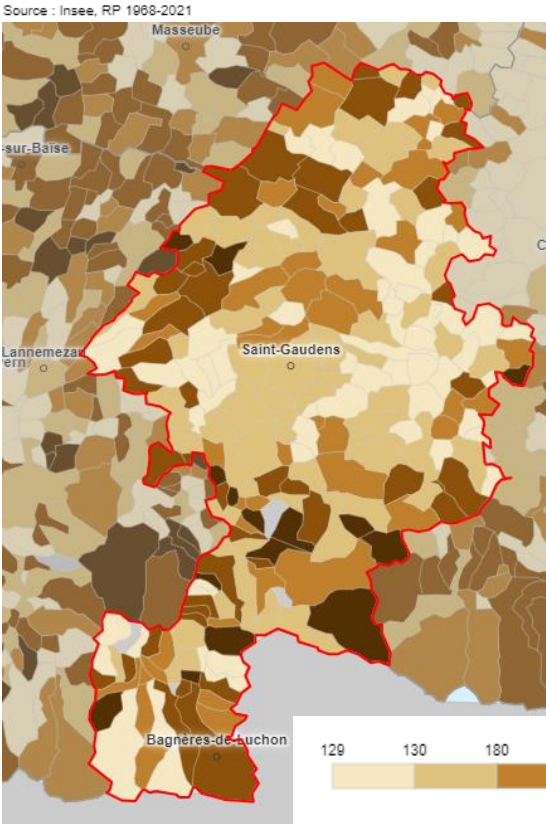
Les personnes âgées et les résidences dédiées

Part des seniors vivant seuls et en établissement pour personnes âgées
(Insee, 2021)



Indice de vieillissement, 2021 (nombre de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans)

- 43,9% des plus de 80 ans vivent seules en 2021 contre 37,5% en 2015
- 10,7% des 75 ans et plus vivent en établissement pour personnes âgées
- 162 personnes ont 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans
- Le territoire compte 9 bénéficiaires du FSL Maintien à domicile pour 27 demandeurs en 2023



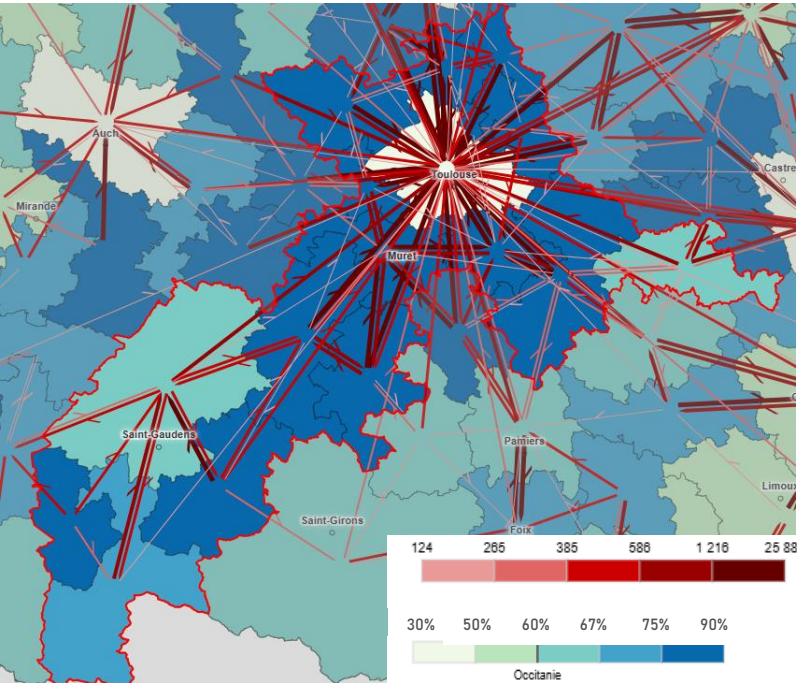
Liens du territoire avec les principaux pôles d'emplois

Indicateurs	Données – Source INSEE 2021	ENJEUX TERRITORIALISES	INTENSITE DE L'ENJEU
Nombre d'emplois et évolution 2015-2021	26 227 emplois en 2021 contre 26 466 en 2015 Diminution de 1% entre 2015 et 2021	Une baisse du nombre d'emplois malgré des objectifs de hausse des emplois locaux et d'un développement économique plus harmonieux dans l'armature territoriale	
Nombres actifs	27 654 actifs occupés dans les 15-64 ans en 2021 contre 27 636 en 2015 41.8% d'actifs dans la population contre 51% pour l'ensemble du département	Une stagnation du nombre d'actifs occupés résidents; La part de retraités est importante (une personne sur 3 et en augmentation)	
Evolution de l'indicateur concentration emploi	95 emplois pour 100 actifs occupés	Un territoire déficitaire en emploi	

1 Flux domicile - lieu de travail en voiture, 2021 (nb)

2 Part des actifs travaillant hors de leur commune, 2021 (%)

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire



Des mobilités pendulaires concentrées sur le pôle d'emploi de Saint-Gaudens

6% des actifs résidant dans le Pays Comminges Pyrénées travaillent sur ce même territoire, notamment la 5C (dont 5% à Saint-Gaudens)*
0,4% des actifs résidant dans le Pays Comminges Pyrénées travaillent en dehors du département (Lannemezan, Hautes-Pyrénées)*

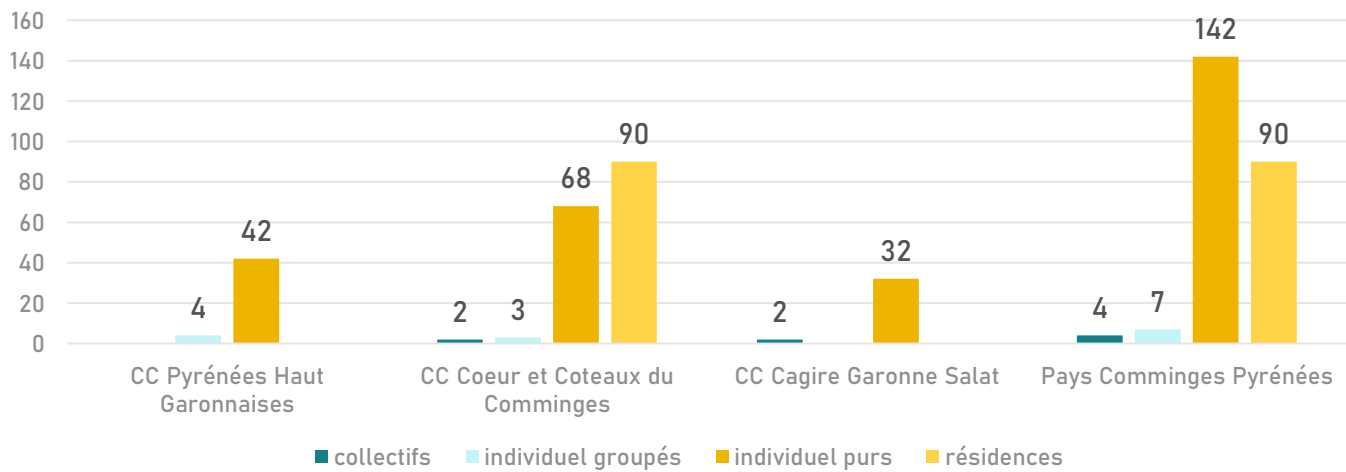
*La part présentée ci-dessus ne comptabilise pas les communes accueillant moins de 100 actifs pour des raisons de secrets statistiques. Toutefois la part est calculée sur l'ensemble des actifs du territoire concerné

La consommation foncière pour le logement

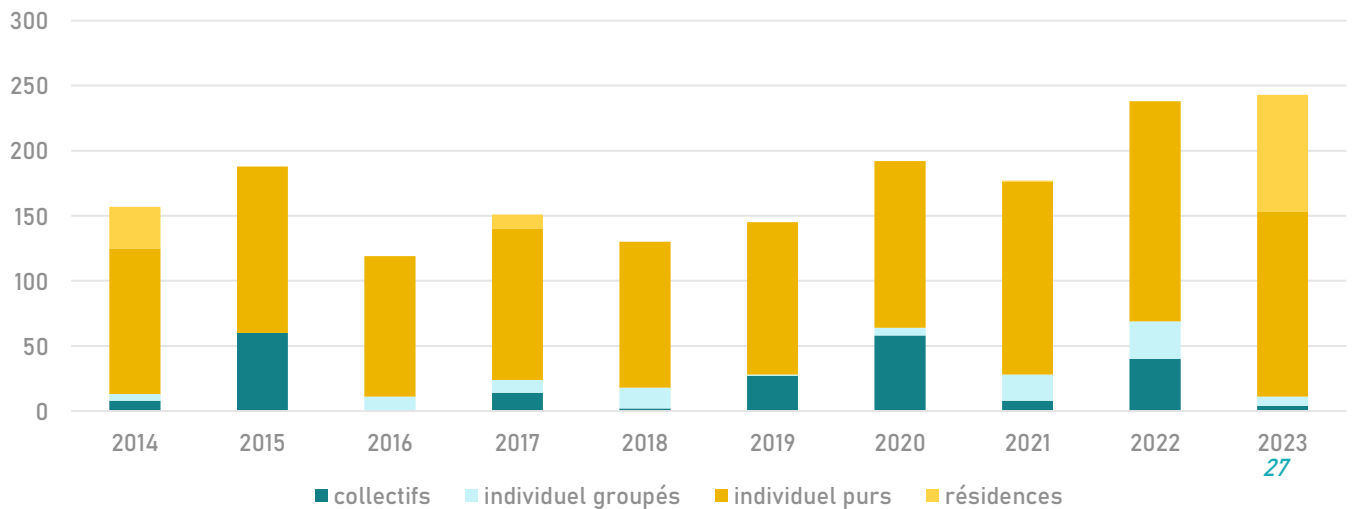
Sur le Pays Comminges Pyrénées, + 621 ha consommés sur la période 2011-2020, dont 447 ha pour l'habitat

Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, PNB, 2011-2020	CC Pyrénées Haut Garonnaises	CC Cœur et Coteaux du Comminges	CC Cagire Garonne Salat	Pays Comminges Pyrénées	Haute-Garonne
Part des surfaces artificialisées pour l'habitat	68,2%	69,5%	85,1%	72,1%	70,3%
Espace total artificialisé lié à l'habitat	80,2 ha	270,5 ha	96,8 ha	447,5 ha	4 064,2 ha
Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire	1 128 m²	1 937 m²	1 691 m²	1 670 m²	312 m²
Nombre de logements par hectare artificialisé	9	5	6	6	32

Logements commencés dans le Pays Comminges Pyrénées par EPCI (Sitadel, 2023)



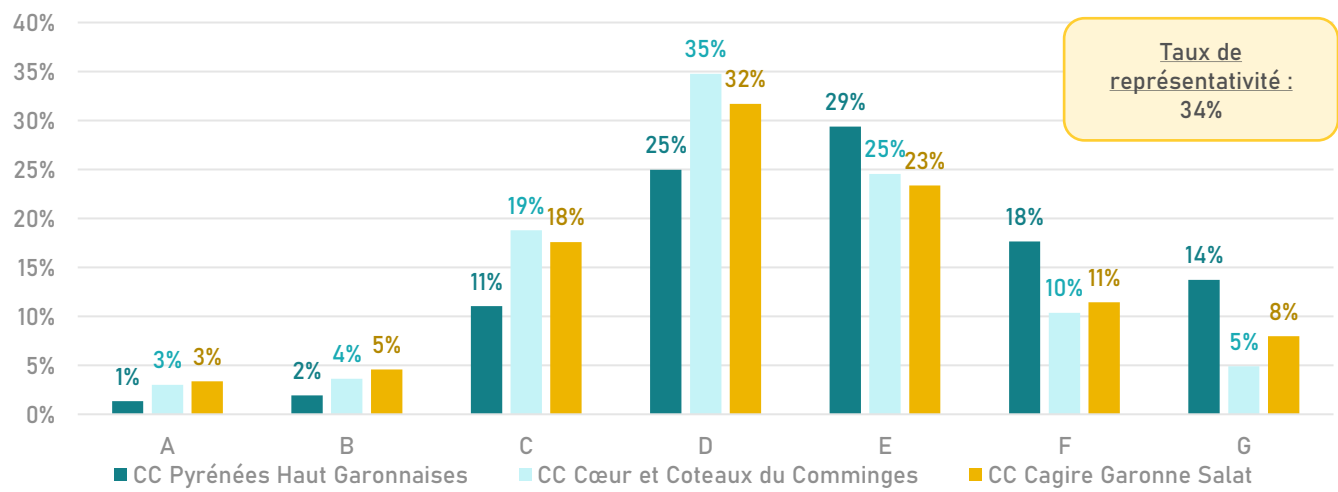
Logements commencés dans le Pays Comminges Pyrénées (Sitadel, 2023)



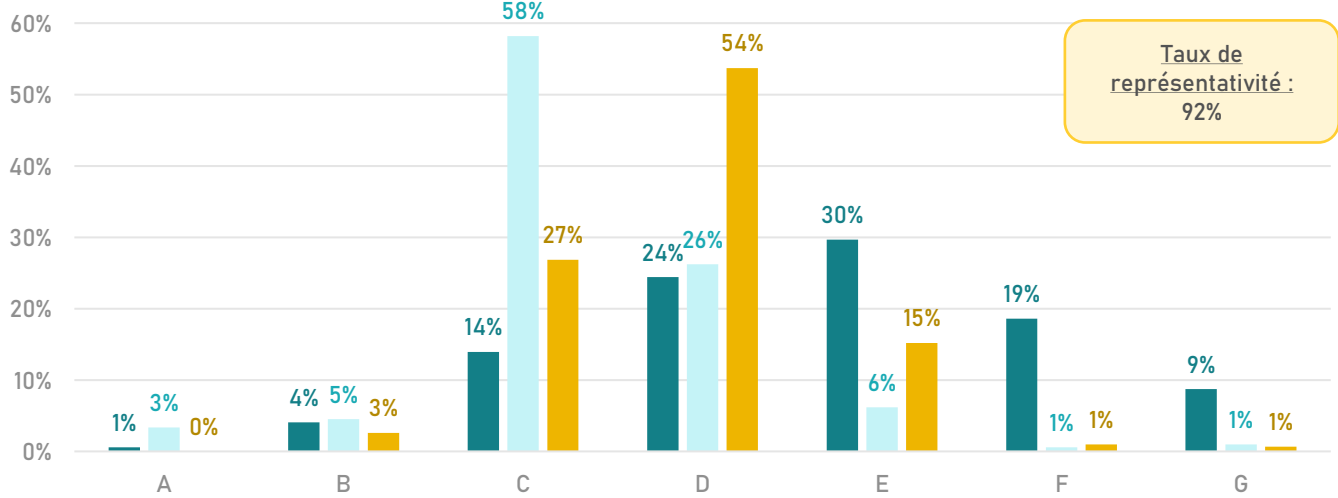
L'état du parc existant et les phénomènes de vacance

Source : LOVAC 2024	CC Pyrénées Haut Garonnaises	CC Cœur et Coteaux du Comminges	CC Cagire Garonne Salat	Pays Comminges Pyrénées	Haute-Garonne
Logements vacants depuis plus de 2 ans (2022)	4,9%	7,1%	6,6%	6,3%	2,1%
Evolution par rapport à 2021	↘ -1,3%	↘ -0,9%	↘ -0,8%	↙ -1,1%	→

Etiquettes DPE dans le parc privé par EPCI (ADEME, 2020)



Etiquettes DPE dans le parc social par EPCI (RPLS, 2023)

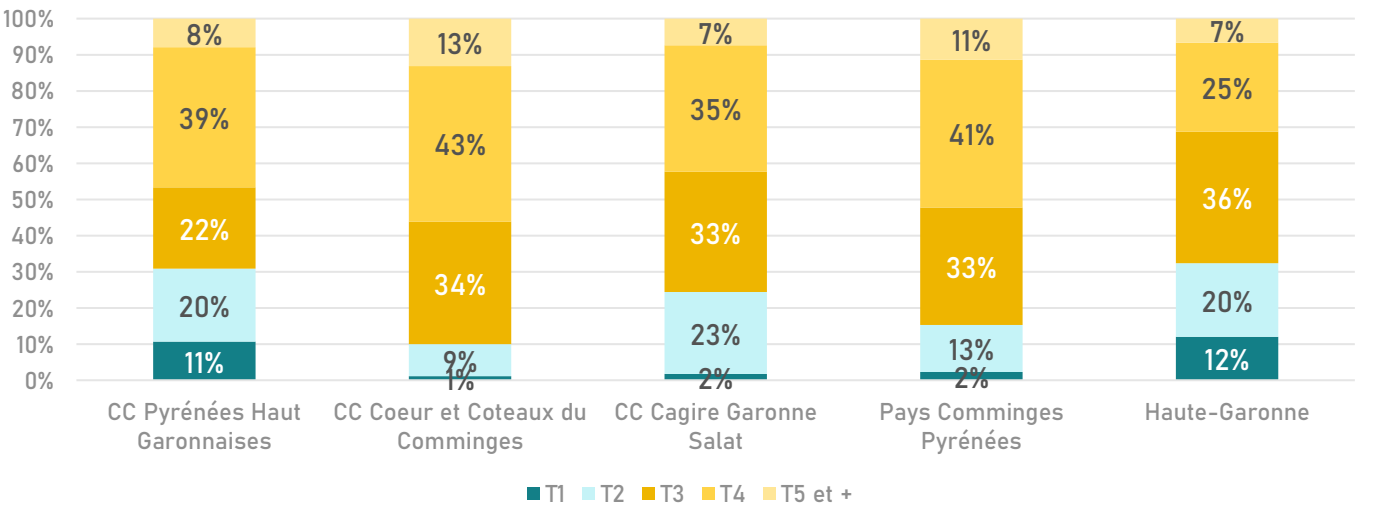


Indicateurs	Données
Ménages en précarité énergétique logement – Source : GEOFIP / ONPE 2022	7 959 ménages en situation de précarité énergétique logement soit 21,4% de la population du territoire
Demandeurs et bénéficiaires du FSL Energie – Source : CD31 2023	419 demandeurs FSL Energie et 352 bénéficiaires
Copropriétés dégradées – Source : Infocentre Anah 2023, CD31 2019	231 copropriétés catégories C et D dans le Pays Comminges Pyrénées, sur un total de 584 copropriétés (pour 3 878 à l'échelle du département).

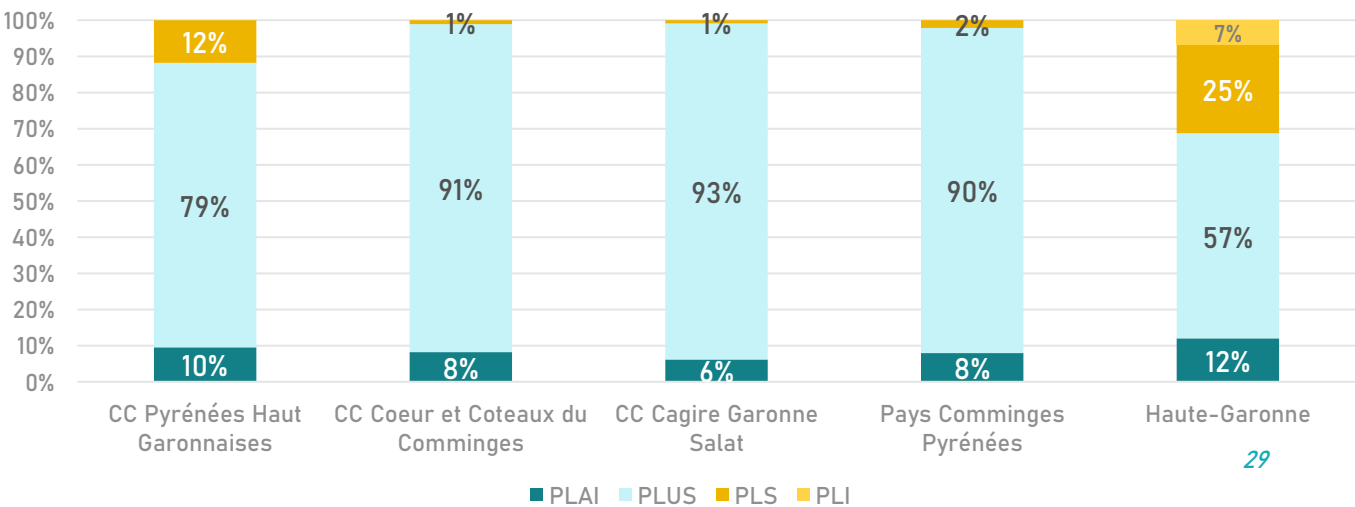
L'offre locative sociale

Source : RPLS 2023	CC Pyrénées Haut Garonnaises	CC Cœur et Coteaux du Comminges	CC Cagire Garonne Salat	Pays Comminges Pyrénées	Haute-Garonne
Nombre de logements locatifs sociaux	178	1 128	340	1 646	101 444
Répartition du parc social par typologies	T1 : 19 T2 : 36 T3 : 40 T4 : 69 T5 et + : 14	T1 : 13 T2 : 100 T3 : 382 T4 : 485 T5 et + : 148	T1 : 6 T2 : 77 T3 : 113 T4 : 119 T5 et + : 25	T1 : 38 T2 : 213 T3 : 535 T4 : 673 T5 et + : 187	T1 : 12 162 T2 : 20 628 T3 : 36 908 T4 : 24 978 T5 et + : 6 768
Nombre de logements locatifs sociaux mis en service sur la période 2020-2023	0	0	0	0	12 209

Répartition du parc social par typologie (RPLS, 2023)



Répartition du parc social par financement (RPLS, 2023)



Les profils de demandeurs de logement social



- 1 061 demandes sur le territoire pour 151 attributions (31/12/2023, avec et hors mutations)
- L'EPCI qui concentre le plus de demandes est Cœur et Coteaux du Comminges avec 786 demandes, soit 74% des demandeurs du périmètre d'analyse.
- Une demande davantage représentée par les personnes seules et les familles monoparentales.

Situation actuelle	Part	Niveau de tension
Loc. HLM	18%	8,4
Parc Privé	43%	6,1
Propriétaire occupant	2%	7,0
Hébergé en structure	3%	8,0
Statuts précaires (logé, sans logement propre)	32%	7,9

Personnes seules de moins de 35 ans demandant un T2 (revenus <60% plafond PLUS)

43
4,1% des demandeurs

4 174 - 7,4% HG

Familles monoparentales demandant un T3 et + (revenus <60% plafond PLUS)

252
23,8% des demandeurs 11 481 - 20,6% HG

- Demande liée à une séparation du couple

44
4,1% des demandeurs 1 611 - 2,9% HG

Couples avec enfants demandant un T4 et + (revenus <60% plafond PLUS), pour motif de logement trop petit

31
2,9% des demandeurs

1 868 - 3,4% HG

60 ans et +

- Personnes seules demandant un T2
104 - 9,8% des demandeurs 3 066 - 5,5% HG
- Personnes seules demandant un T3
36 - 3,4% des demandeurs 808 - 1,5% HG
- Couples sans enfant demandant un T2
6 - 0,6% des demandeurs 338 - 0,6% HG
- Couples sans enfant demandant un T3
19 - 1,8% des demandeurs 693 - 1,2% HG

Personnes seules de moins de 60 ans, pour motif de logement inadapté au handicap

- Demandant un T2
18
1,7% des demandeurs
628 - 1,1% HG
- Demandant un T3
6
0,6% des demandeurs
157 - 0,3% HG

Source : SNE 2023, demandes avec et hors mutations localisées selon la commune du premier choix

Tension (nombre de demandes/ Nombre d'attributions)

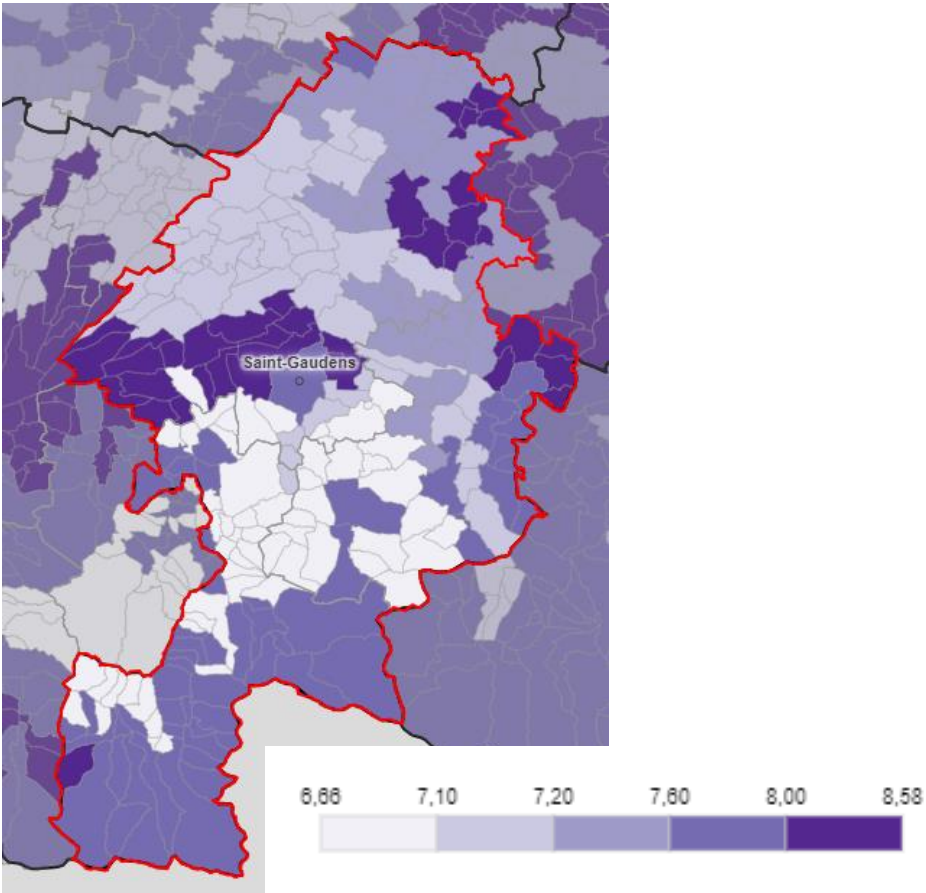
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CC Pyrénées Haut Garonnaises	21,0 (1 attribution)	11,0	7,5	3,5	7,0
CC Cœur et Coteaux du Comminges	103,0 (1 attribution)	17,4	6,5	3,6	7,2
CC Cagire Garonne Salat	16,0 (1 attribution)	11,4	2,4	2,7	NR
Pays Comminges Pyrénées	48,7	14,3	5,8	3,5	7,2
Haute-Garonne	3,8	6,5	3,9	6,1	6,1

Le parc locatif privé et l'accession à la propriété

Loyers d'annonce maison type - parc privé (€/m²), 2023 (€/m²)

Source : ANIL, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE), à partir des données de Groupe SeLoger et leboncoin

8 343 résidences principales occupées par des locataires du parc privé (Insee, 2021)



© DREAL Occitanie 2024 - IGN Admin Express

Source : ANIL, SeLoger, Leboncoin 2023 (PictoStat) DV3F 2021-2023

En €/m²

	Loyer d'annonce appartements type 2018-2023	Loyer d'annonce maisons type 2018-2023	Prix médian appartements type 2021-2023	Prix médian maisons anciennes 2021-2023
CC Pyrénées Haut Garonnaises	8,3 €	7,4 €	2 000 €	1 422 €
CC Cœur et Coteaux du Comminges	8,8 €	7,6 €	1 111 €	1 360 €
CC Cagire Garonne Salat	8,9 €	7,3 €	NR	1 278 €
Pays Comminges Pyrénées	8,7 €	7,4 €	1 556 €	1 353 €
Haute-Garonne	9,8 €	8,7 €	2 895 €	2 816 €

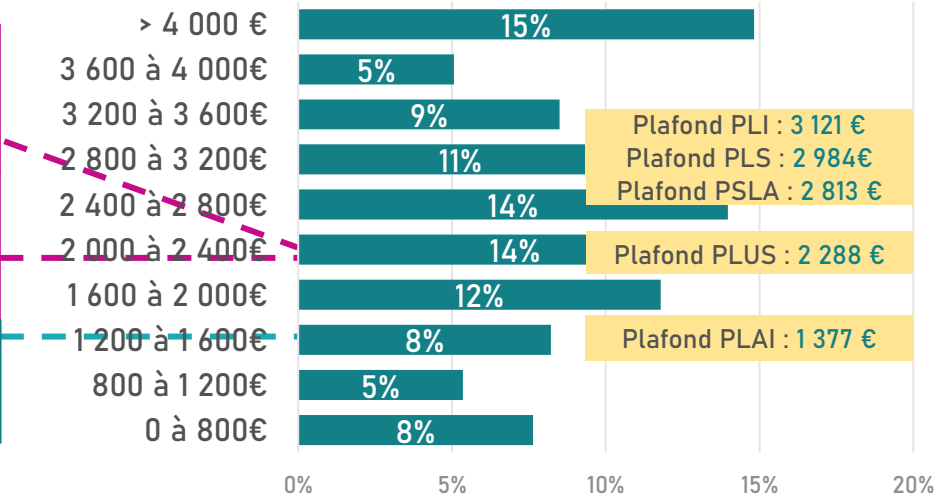
L'accès au logement au regard des revenus des ménages

CC Pyrénées Haut Garonnaises (FILOSOFI, 2021)

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 133 120 € (2 048 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 319 €, ce qui exclut 40% des résidents de l'EPCI

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 113 760 € (1 422 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 040 €, inaccessible pour 37% de la population de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 500 € (8,3 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 500 €, excluant 19% de la population de l'EPCI

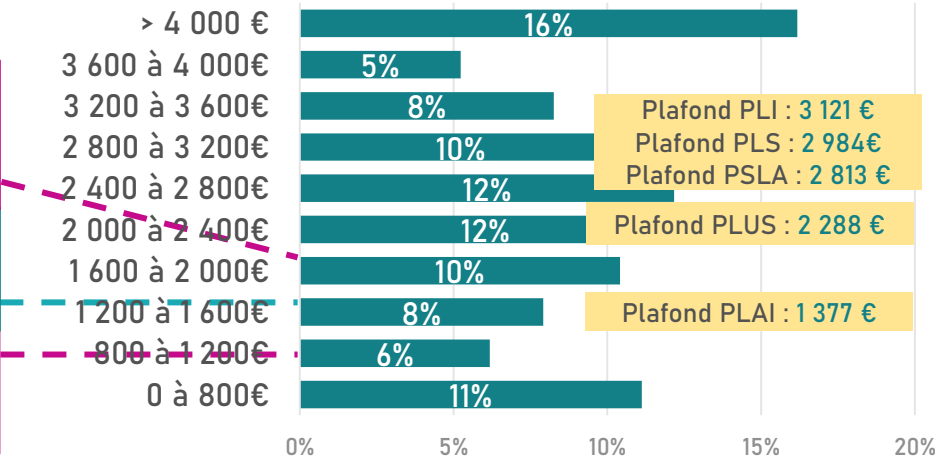


CC Cœur et Coteaux du Comminges (FILOSOFI, 2021)

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 108 800 € (1 360 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 941 €, inaccessible pour 35% des résidents de l'EPCI

Pour louer un appartement de 60 m² à 531 € (8,8 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 592 €, excluant 25% de la population de l'EPCI

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 62 725 € (965 €/m²), le revenu minimal requis est de 996 €, ce qui exclut 14% des ménages de l'EPCI

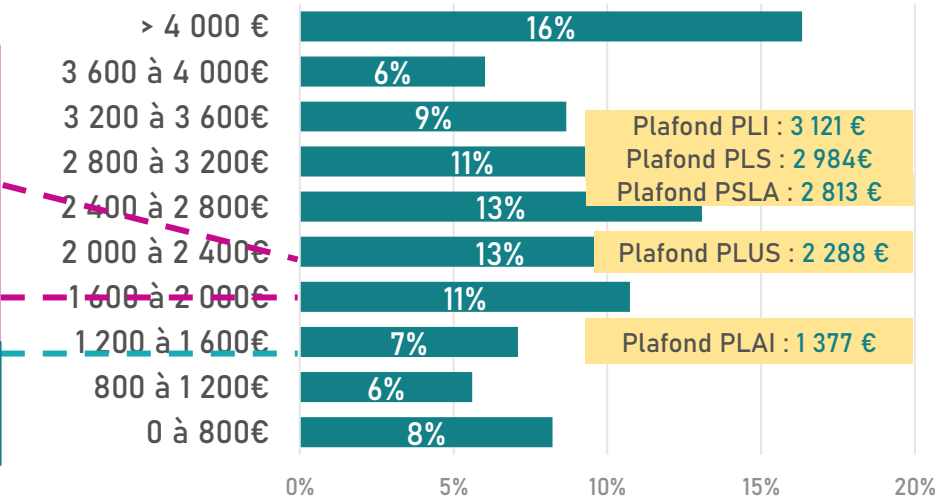


CC Cagire Garonne Salat (FILOSOFI, 2021)

Pour l'acquisition d'un appartement dans l'ancien de 65 m² à 125 190 € (1 926 €/m²), le revenu minimal requis est de 2 172 €, ce qui exclut 14% des résidents de l'EPCI

Pour l'achat d'une maison dans l'ancien de 80 m² à 102 240 € (1 278 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 815 €, inaccessible pour 27% de la population de l'EPCI

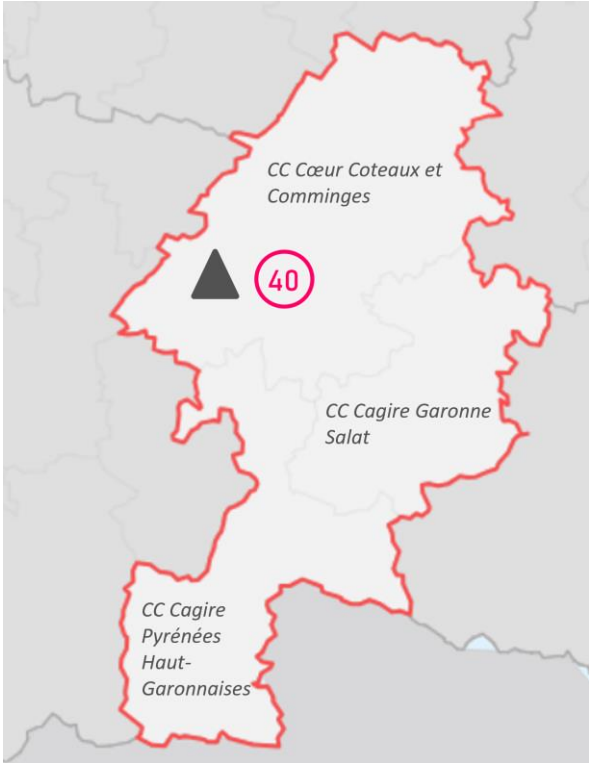
Pour louer un appartement de 60 m² à 535 € (8,9 €/m²), le revenu minimal requis est de 1 606 €, excluant 21% de la population de l'EPCI



- Apport de 10 000€
- Emprunt sur 20 ans - taux 3,50
- Considérant qu'un tiers des revenus est consacré au loyer/achat d'un logement
- Sources : DV3F 2021/2023, Seloger 2018-2023, immobilier notaires, meilleurstaux, FILOSOFI 2021

Cartographies des équipements et problématiques rencontrées par les Gens du Voyage

1 aire de grand passage existante

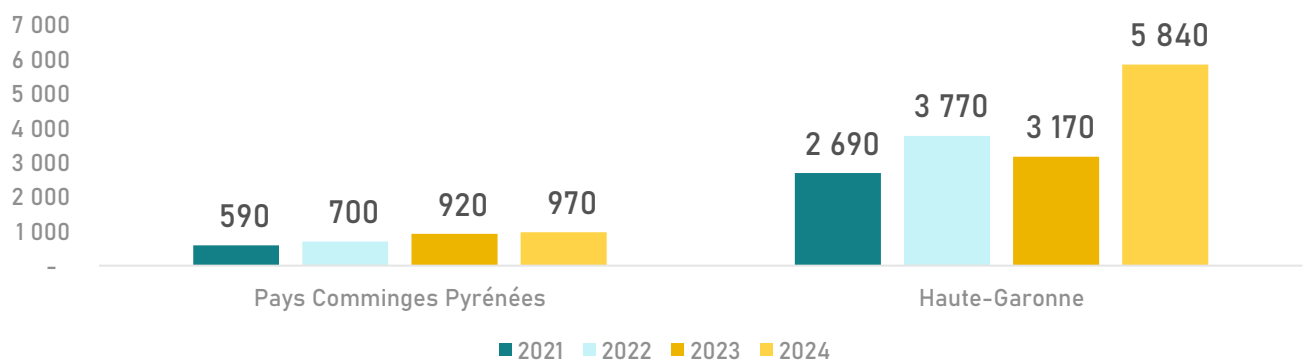


- ▲ AGP existante
- XX Places d'ancrage à créer

	Existant	Prescriptions SDAHGV 2025 - 2030
Grand passage	1 AGP	
Ancrage		40 places

Les grands passages

Estimations de grands passages (MOUS, 2024)



La sédentarisation*

Des situations d'ancrage de locataires dans des logements sociaux : *Franquevielle, Saint Gaudens*

4 situations de mal-stationnement*

Des ménages sans droit ni titre, en mal-stationnement, etc. en particulier à *Saint Gaudens (Stourmil)*

*selon les données de la MOUS départementale, dans la 5C

ANNEXES

Programmes et plans sur le territoire



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

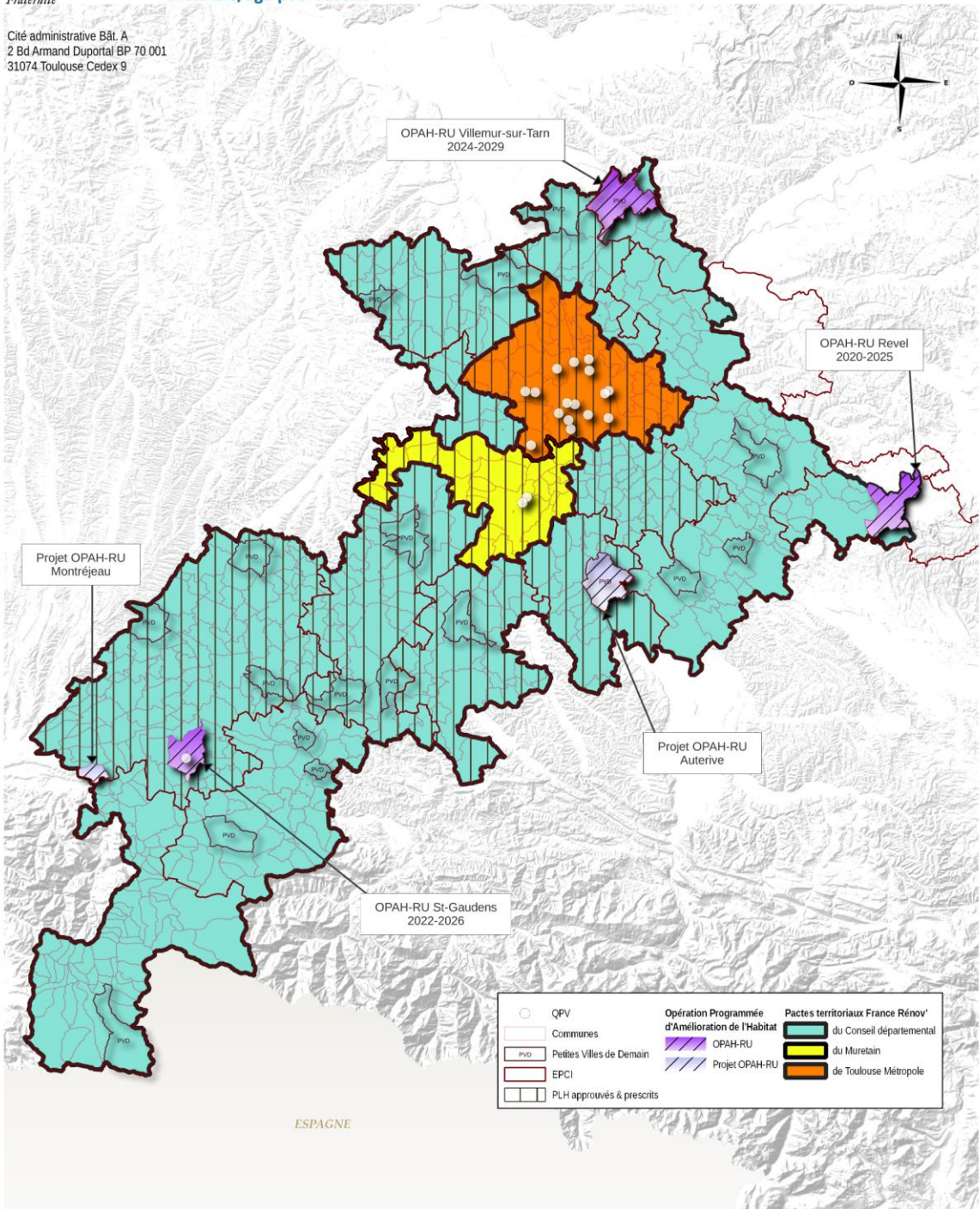
Cité administrative Bât. A
2 Bd Armand Duportal BP 70 001
31074 Toulouse Cedex 9

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne



Ensemble, agir pour l'avenir

Les périmètres des politiques de l'Habitat en 2025



Réalisé le 16 janv. 2025 par : DDT31 / SLCD / PPHD
Sources : DDT31 | ANAH 2024 | © IGN

0 50 Km

Glossaire et explications des dispositifs

L'intermédiation Locative (IML) a pour objectif de développer, à partir du parc privé, une offre nouvelle destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome. L'intermédiation locative peut prendre plusieurs formes : le mandat de gestion via une AIVS ou AIS, la location ou sous-location, et le bail glissant (sous-location). L'accompagnement dure 6 mois renouvelable 2 fois.

Il y a un réel enjeu à favoriser le glissement de bail dans le cadre de l'IML.

L'hébergement en ALT (allocation logement temporaire) propose un hébergement individuel en logement éclaté à des personnes isolées, couples ou familles en demande d'hébergement ou de logement qui sont proches de l'accès au logement et avec des ressources. La durée de séjour est de 6 mois maximum.

Le « **logement adapté** » regroupe une partie des logements-foyers, ceux destinés aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants et aux personnes défavorisées. Les logements-foyers sont des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale, associant à la fois des locaux privatifs (meublés ou non) et des espaces communs affectés à la vie collective. Le logement adapté comporte plus précisément trois catégories : les foyers de jeunes travailleurs (FJT), les foyers de travailleurs migrants (FTM) et les pensions de familles.

Les Résidences sociales « classiques »

- Les résidences sociales sont une modalité de logement foyer, soit une forme d'habitat associant sur un même site plusieurs espaces privatifs et des espaces collectifs. La dénomination résidence sociale "classique" regroupe les résidences sociales "ex nihilo" (créées après 1995) et les résidences sociales issues de la transformation de foyers préexistants (FTM ou FJT). Les résidences sociales "classiques" proposent des logements meublés à des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ou la mobilité sociale ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme.
- Les résidences sociales dites "classiques" se distinguent des résidences sociales plus spécifiques comme les pensions de famille et les résidences accueil, notamment au niveau de la durée de séjour (à vocation pérenne pour ces dernières) et par le mode de financement (financement spécifique pour l'accompagnement des personnes accueillies en pension de famille et résidence accueil).

Les Résidences Habitat Jeunes (anciennement appelée Foyers de Jeunes Travailleurs) proposent aux jeunes de 18 à 30 ans un hébergement comportant à la fois des logements meublés ou non et des espaces communs (par exemple, restaurant, laverie, salle informatique, bibliothèque).

- Ces places sont destinées à des étudiants, alternants ou jeunes professionnels en voie d'insertion sociale et professionnelle, qui rencontrent diverses difficultés économiques et d'accès au logement.

- Un service d'accompagnement est également proposé, notamment sur les démarches administratives, l'accès aux droits, à la santé, dans la recherche d'emploi, de formations ou d'un logement.
- Il s'agit également d'un lieu de socialisation reposant sur la participation à la vie sociale de l'établissement et aux diverses activités collectives

L'habitat inclusif constitue une forme "d'habiter" alternative entre le logement autonome et l'hébergement. Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté des habitants de vivre ensemble. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale. Il permet de développer des réponses expérimentales et souples pour des publics orientés vers des structures d'hébergement engorgées ou non-aptées à se maintenir dans un logement autonome.

L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) : vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté (personnes à la rue et en centres d'hébergement, victimes de violences conjugales, jeunes sortants de l'ASE...) grâce à un accompagnement social adapté et à un renforcement de la gestion sociale.

L'Accompagnement social lié au logement (ASLL) : est une mesure éducative visant à accompagner les ménages dans une démarche d'autonomie lors de l'accès dans un logement ou du maintien dans celui-ci. Les mesures d'ASLL peuvent être collectives ou individuelles.

Les aires permanentes d'accueil (APA) : sont des terrains destinés à l'accueil des Gens du Voyage pour une durée maximale de 3 mois, sauf dérogation, proposant un accès à des blocs sanitaires. Chaque emplacement doit avoir une superficie minimale de 75 m² (hors bâti/espaces collectifs).

Les aires de grand passage (AGP) : sont des aires dédiées aux grands rassemblements, ouverte à une certaine période de l'année (généralement de mars à octobre), munies a minima de raccordements à l'eau et à l'électricité.

Les terrains familiaux locatifs (TFL) : sont des dispositifs d'habitat de Gens du Voyage, via la location d'un emplacement permettant le stationnement des caravanes ainsi que l'accès à une pièce destinée au séjour et à un bloc sanitaire accessibles aux PMR.

L'habitat adapté (HA) : est un dispositif d'habitat proposant une maison individuelle ainsi qu'un espace dédié au stationnement de la caravane. L'habitat adapté ne peut constituer qu'une recommandation dans le cadre du SDAHGV.