

# Diagnostic

## Etude pré-opérationnelle habitat

Communauté de Communes Côteaux Arrats Gimone

Octobre 2024

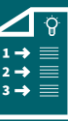
# 3CAG

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
COTEAUX - ARRATS - GIMONE



# SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



# SOMMAIRE

## 1- Préambule

Un groupement pluridisciplinaire de proximité  
Qu'est-ce qu'une étude pré-opérationnelle et le cadre de la mission  
Des prérequis

Les éléments de diagnostic : les documents de planification existants et les communes « Portes Paroles »



## 2- Diagnostic socio-démographique

Dynamiques territoriales : généralités  
La démographie  
Caractéristiques des ménages  
Niveau de vie et CSP  
En résumé

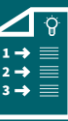


## 3- Le logement

Evolution et caractéristiques du parc  
La vacance  
Etat d'entretien des logements: Repérage terrain  
La vacance commerciale  
La performance énergétique  
Les copropriétés  
Les logements sociaux  
En résumé



# SOMMAIRE



## 4- Le marché immobilier



Les prix de l'immobilier et les mutations  
La typologie d'occupation  
Les prix du locatif  
Le marché locatif touristique  
En résumé

## 5 – L'urbanisme



Les mobilités  
Une architecture très diversifiée

## 6- Proposition d'interventions

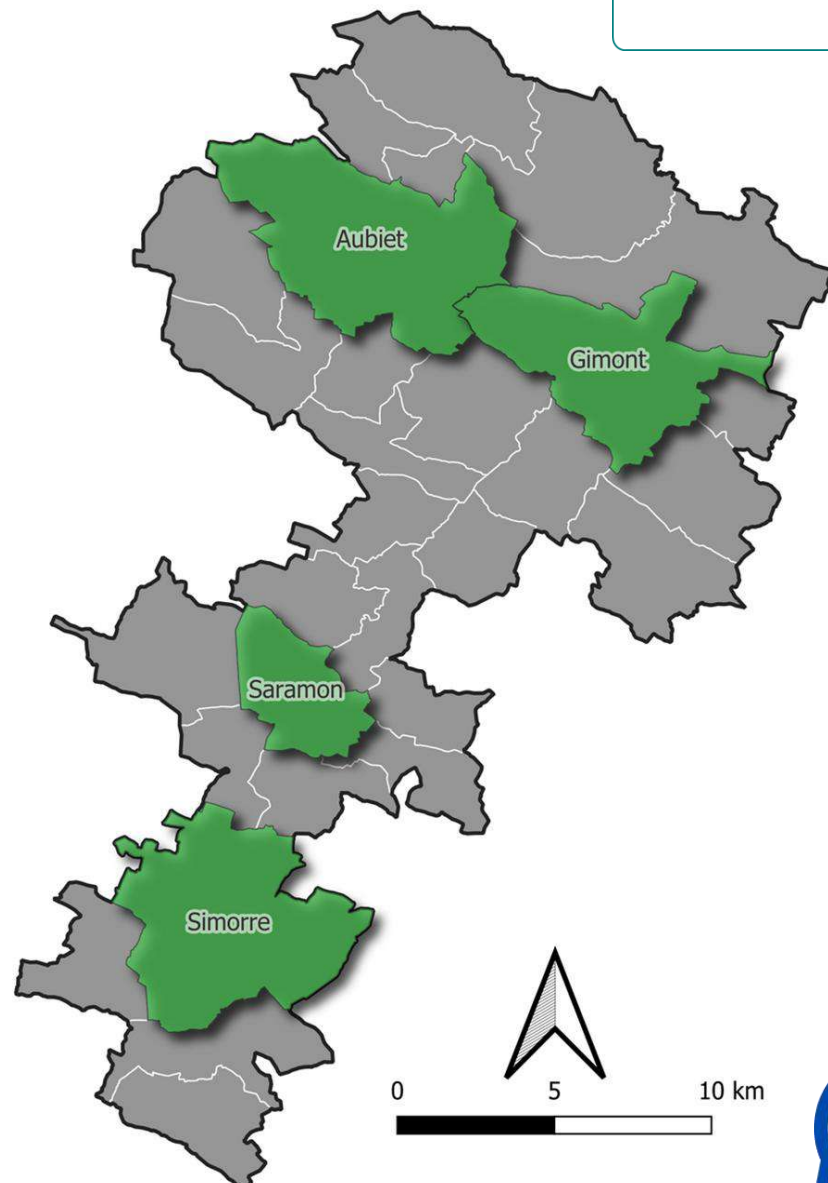


Synthèse des temps collaboratifs  
Synthèse des pistes d'actions évoquées  
Des freins et des leviers à la réhabilitation du logement en centre ancien  
Focus sur le changement des OPAH / Mise en œuvre des Pactes territoriaux

# Préambule

## Les éléments de diagnostic : les documents de planification existants

Politique territoriale  
multiscaleaire



Les 30 communes de la Communauté de Communes des Coteaux Arrats Gimone sont encadrées par plusieurs documents et institutions :

- Le SCoT de Gascogne (Schéma de cohérence territoriale)
- PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du Pays Portes de Gascogne
- Charte du Parc Naturel Régional ASTARAC
- Communauté de Communes 3CAG
- CTG (Convention Territoriale globale)
- Plan Climat Air Energie Territorial
- PLUi (en cours d'élaboration)
- Dispositifs Bourg-centre /PVD-ORT
- Documents d'urbanisme en vigueur (PLU et cartes communales)



La politique globale de l'habitat et du logement doit être en cohérence avec des documents qui évoluent autour de la question de la consommation d'espace.

Réalisation : MLH, avril 2024



**SOIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



# Préambule

Un groupement pluridisciplinaire de proximité

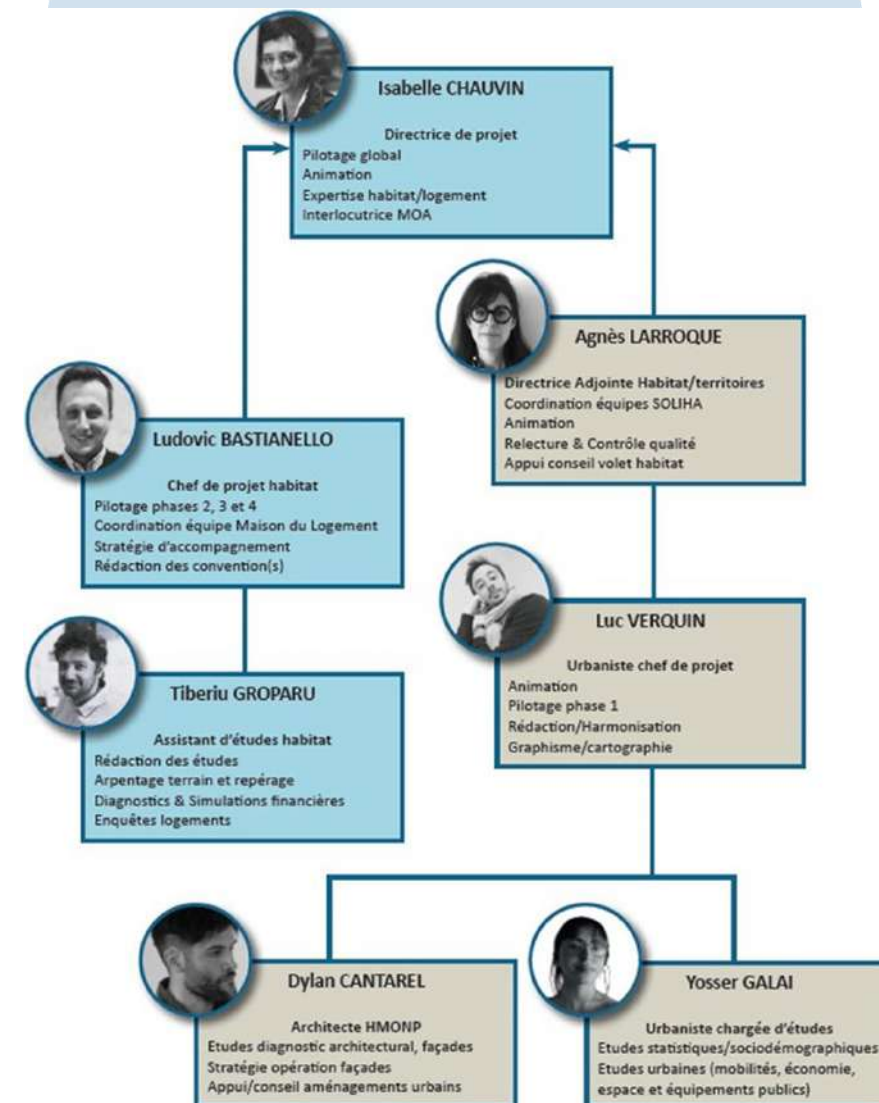
## 7 experts à votre service

- 25 ans d'expériences dans le Gers
- Association de conseils et d'assistance Habitat et Logement pour tout public
- Compétences de valorisation du patrimoine, de rénovation énergétique, d'adaptation au vieillissement et situation de handicap et d'accompagnement des ménages vers différentes solutions logement

Une équipe d'experts locale répondant à une relation de confiance

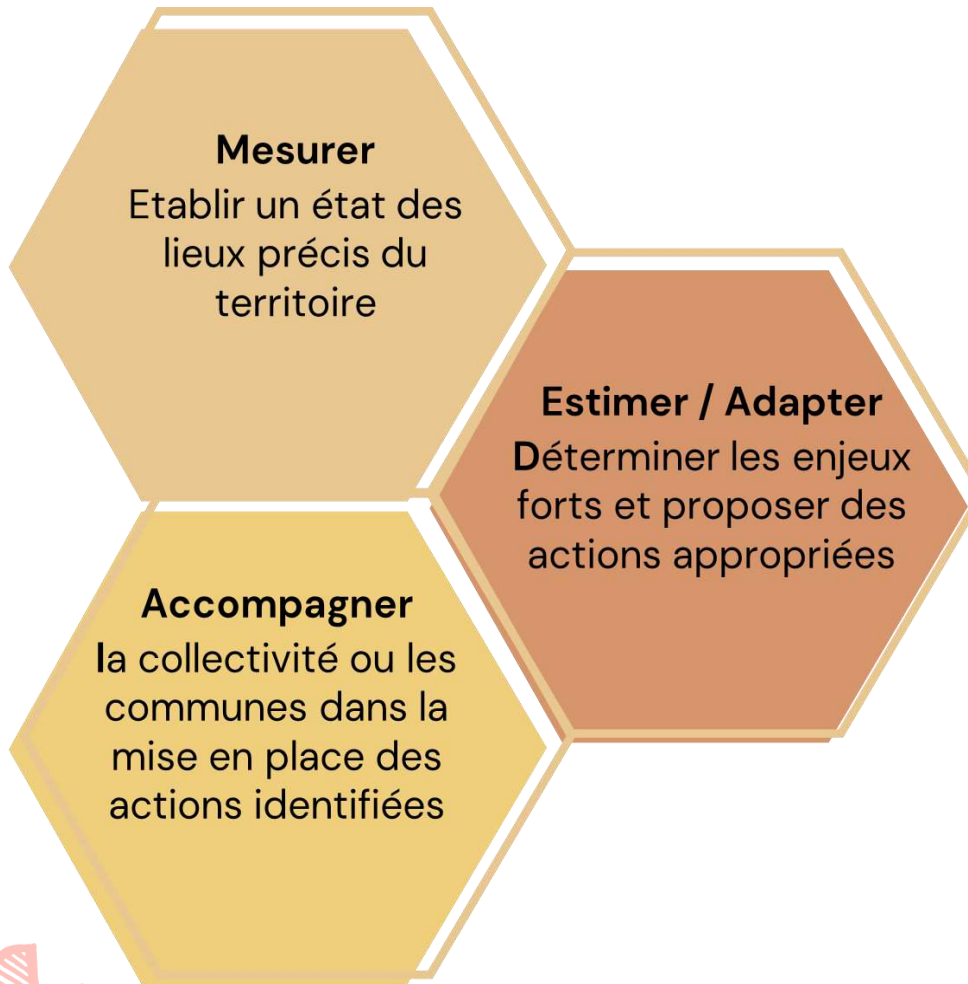
- Soliha, 1<sup>er</sup> acteur au service des Habitants et des Territoires
- Une expérience confirmée en Haute-Garonne et dans le Gers
- Une équipe pluridisciplinaire tournée vers l'amélioration des conditions d'Habiter, le traitement du logement indigne et la stratégie de revalorisation urbaine

Une équipe d'urbanistes et d'architectes complémentaire



# Préambule

## Qu'est-ce qu'une étude pré-opérationnelle ?



Elle s'inscrit dans une démarche plus globale de revitalisation rurale et urbaine des pôles structurants, relais, de proximité et de vie quotidienne (Plan Climat Air Energie Territorial, SCOT, Petites Villes de Demain, Bourg-centre Occitanie...).

Elle vient répondre à des objectifs de valorisation du patrimoine historique, de reconquête du centre ancien et du renouvellement urbain.

Elle s'inscrit dans la volonté politique Habitat de la 3CAG, notamment au regard de l'élaboration du PLUI.



L'étude pré-opérationnelle a pour objectif de déterminer les enjeux liés à l'habitat, au logement, et de trouver des actions cohérentes pour attirer et maintenir les ménages sur le territoire, tout en répondant à leurs besoins.

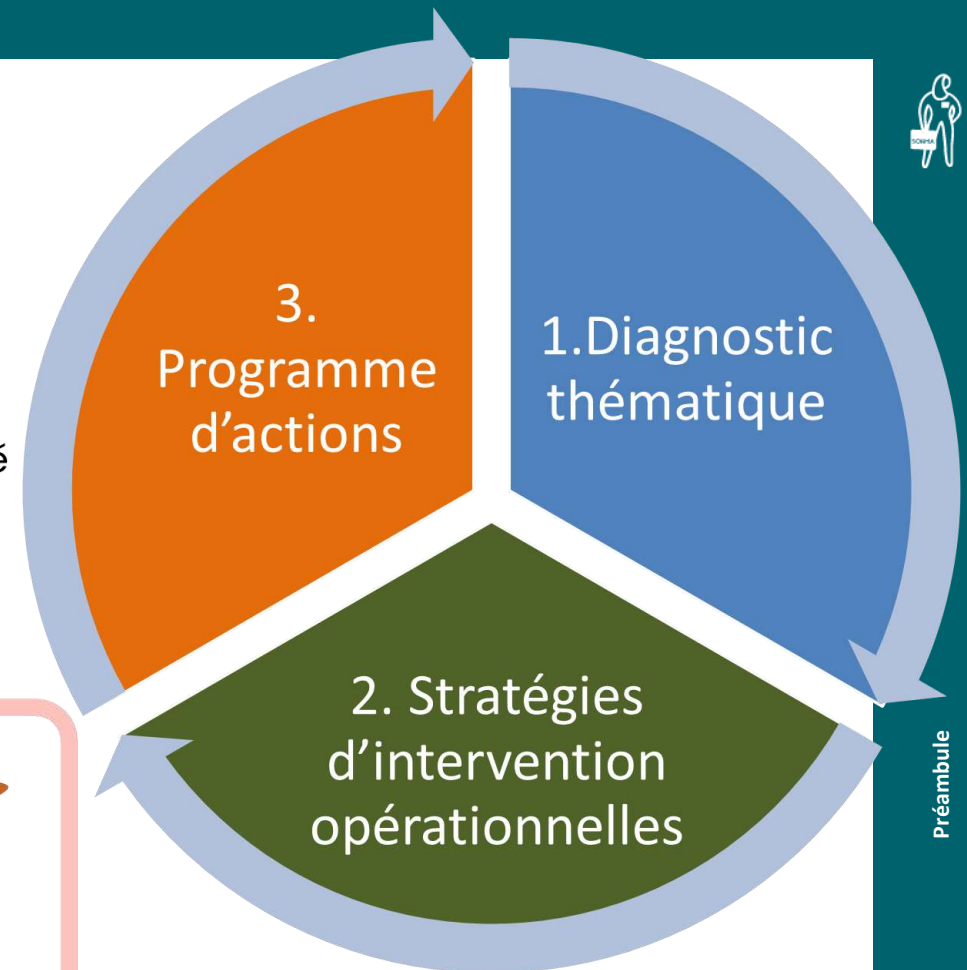
# Préambule

## Cadre de la Mission

- Les enjeux de la ruralité: densité faible, mobilité importante
- Un habitat individuel prédominant
- Une volonté de valorisation patrimoniale et de mixité sociale
- Une polarité relevant d'un habitat ancien aux enjeux centrés sur l'habitabilité des logements : vacance, dégradation, insalubrité

### Volontés recherchées à travers cette étude

- Rendre attractif son territoire
- Améliorer les cadres de vie existants sans nouvelle artificialisation des sols
- Animer un territoire via un travail collaboratif et en synergie avec des partenaires existants et nouveaux
- Calibrer de nouveaux outils
- Promouvoir son territoire et son patrimoine
- Encourager toutes formes de développement d'économies d'énergie tant dans le domaine de l'habitat





# Préambule

## Des prérequis

Cette étude et le diagnostic qui en découle ont été commandé sur la base des études menées dans le cadre des dispositifs Petites Villes de Demain et Bourg Centre. Elle a ainsi été identifiée comme action structurante de la convention PVD valant ORT. Ce diagnostic vise à éclairer les dynamiques territoriales et à identifier les enjeux du territoire ainsi que les défis à relever en matière d'habitat. Cette étude nécessite quelques éléments d'informations préalables pour la compréhension de notre démarche de travail :



Le recueil et l'analyse de données issues de l'INSEE, l'ADEME, des collectivités et services de l'Etat. Des données ont été analysées sur plusieurs années afin de permettre une analyse comparative et une meilleure compréhension du territoire

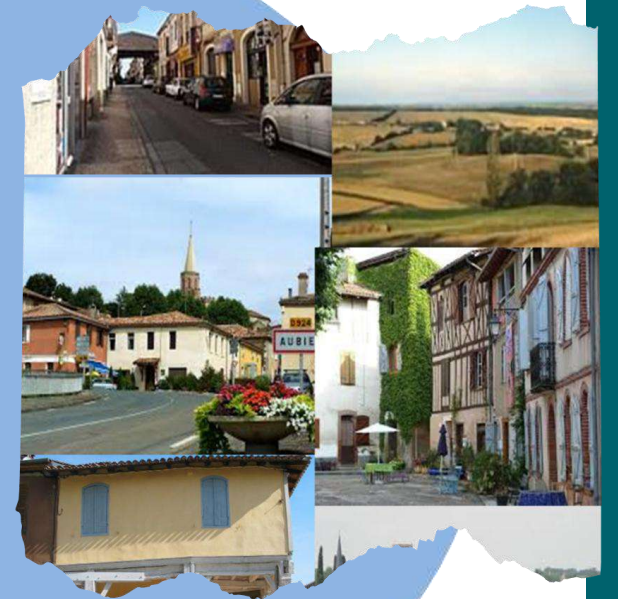
Un travail de terrain échelonné comme suit :

- a) auprès de chaque commune du mois de juin à août 2024
- b) de repérage « en marchant » auprès des 8 communes porte-paroles de février à mars

Des temps de rencontre réguliers avec les agents de la collectivité, ainsi que des temps d'échanges avec le Président de la 3CAG.

Des questionnaires auprès des habitants diffusés par différents réseaux

Des ateliers riches d'un travail collaboratif et participatif avec de professionnels intervenant sur le territoire et les élus lors d'un séminaire. Ces derniers ont permis de confirmer et d'enrichir le diagnostic.



# Préambule

## Les éléments de diagnostic



Les 30 communes de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone se distinguent par:

- Des sites riches
- Un patrimoine architectural et urbain diversifié
- Un paysage au relief tourmenté par des collines face à une vallée de la Gimone qui contraint le territoire
- De vastes collines cultivées
- Une partie du territoire sous la pression de l'attractivité toulousaine.

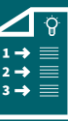


### Volontés recherchées à travers cette étude

La préservation de la diversité des entités et spécificités paysagères doivent être prises en compte dans le déploiement de la politique globale de l'habitat et du logement:

- Maintenir la qualité de ses identités paysagères
- Préserver le patrimoine bâti et paysager
- Offrir un cadre de vie de qualité favorable à l'économie touristique et à l'accueil de nouvelles populations
- Maintenir la diversité des milieux et des activités « en mosaïque »





# Préambule

Les documents de planification existants ou en cours d'élaboration

SCOT de Gascogne



## Documents d'urbanisme

Bourg centre

Petites Villes de Demain

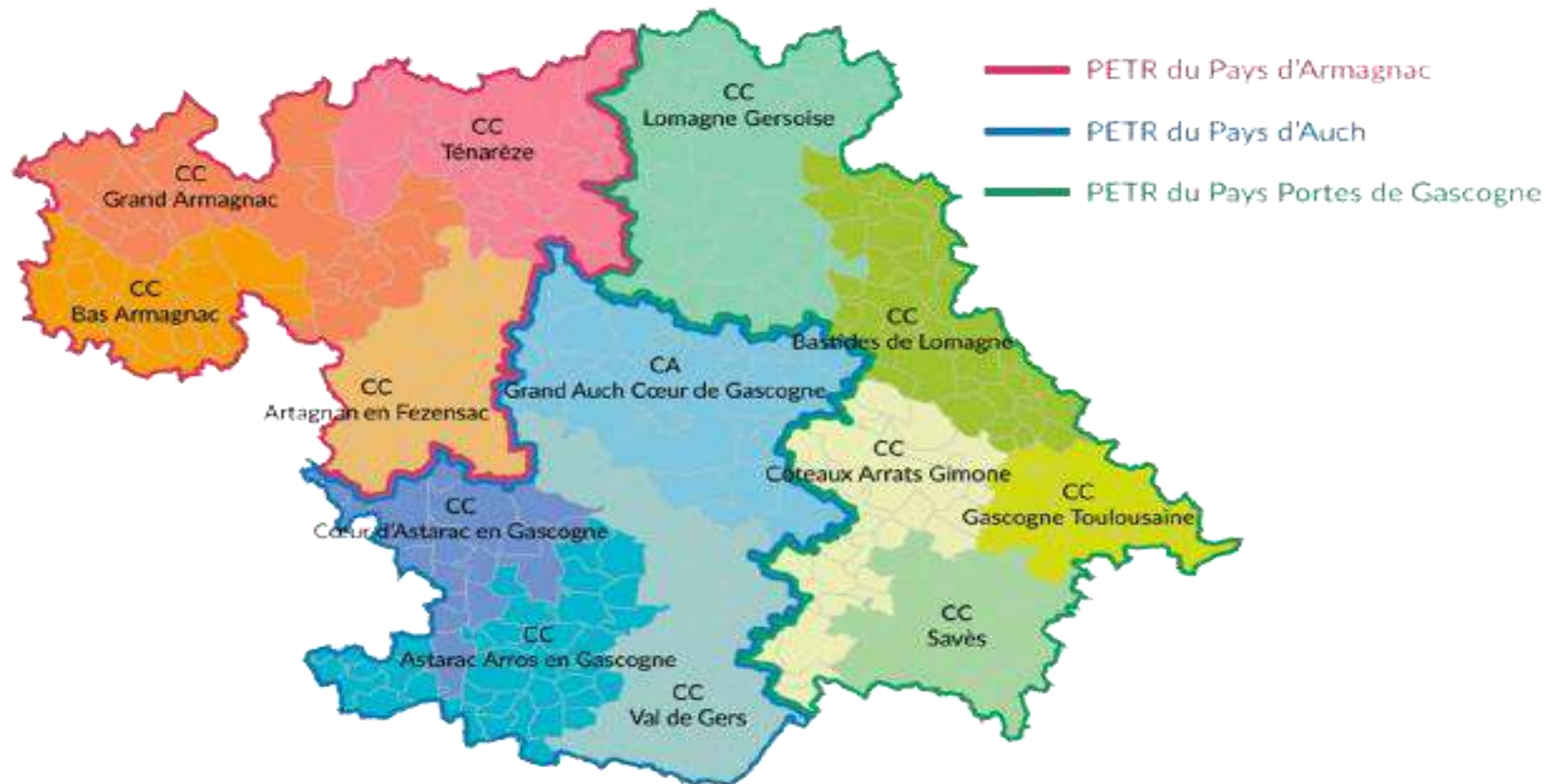
ORT





# Préambule

## Les documents d'urbanisme à l'échelle du Gers et du Pays



**3CAG**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
COTEAUX - ARRATS - GIMONE



### Stratégie de développement du Pays Portes de Gascogne:

- Soutenir le développement d'une économie durable et locale
- Accélérer et amplifier la transition énergétique et écologique
- Améliorer la qualité des espaces de vie
- Soutenir, adapter, renforcer les services publics
- Soutenir le développement des Bourgs- Centres
- Soutenir l'innovation, l'expérimentation, la coopération à partir de deux thématiques, l'itinérance, et l'alimentation territoriale



# Préambule

## Les éléments de diagnostic: les documents de planification existants

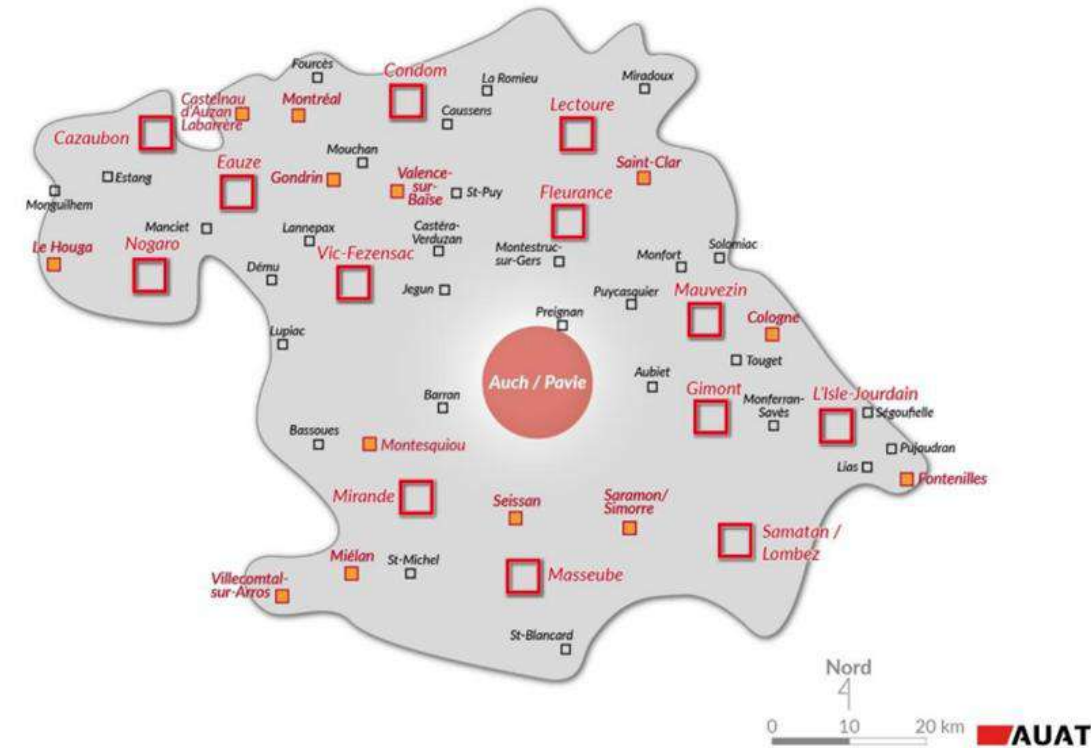
Au regard du SCoT, 4 communes pôles au sein de la 3CAG :

- Gimont : pôle structurant du bassin de vie
- Saramon / Simorre : pôle relais
- Aubiet : pôle de proximité

Ces dernières sont qualifiées en tant que tels, par les services et les activités qu'elles proposent.

Parmi elles, Gimont a une place prédominante au sein de la 3CAG due à son offre d'équipements, d'activités et de services.

2500 nouveaux arrivants  
590 emplois à créer  
Besoin de 1900 logements à l'horizon 2040



- Renforcer le rôle métropolitain et régional du pôle central
- Conforter les pôles structurants des bassins de vie
- S'appuyer sur les pôles relais
- Maintenir les pôles de proximité
- Conforter les communes rurales et périurbaines en tant que lieu de vie

Armature territoriale du SCoT de Gascogne

Syndicat mixte  
**SCoT**  
de Gascogne

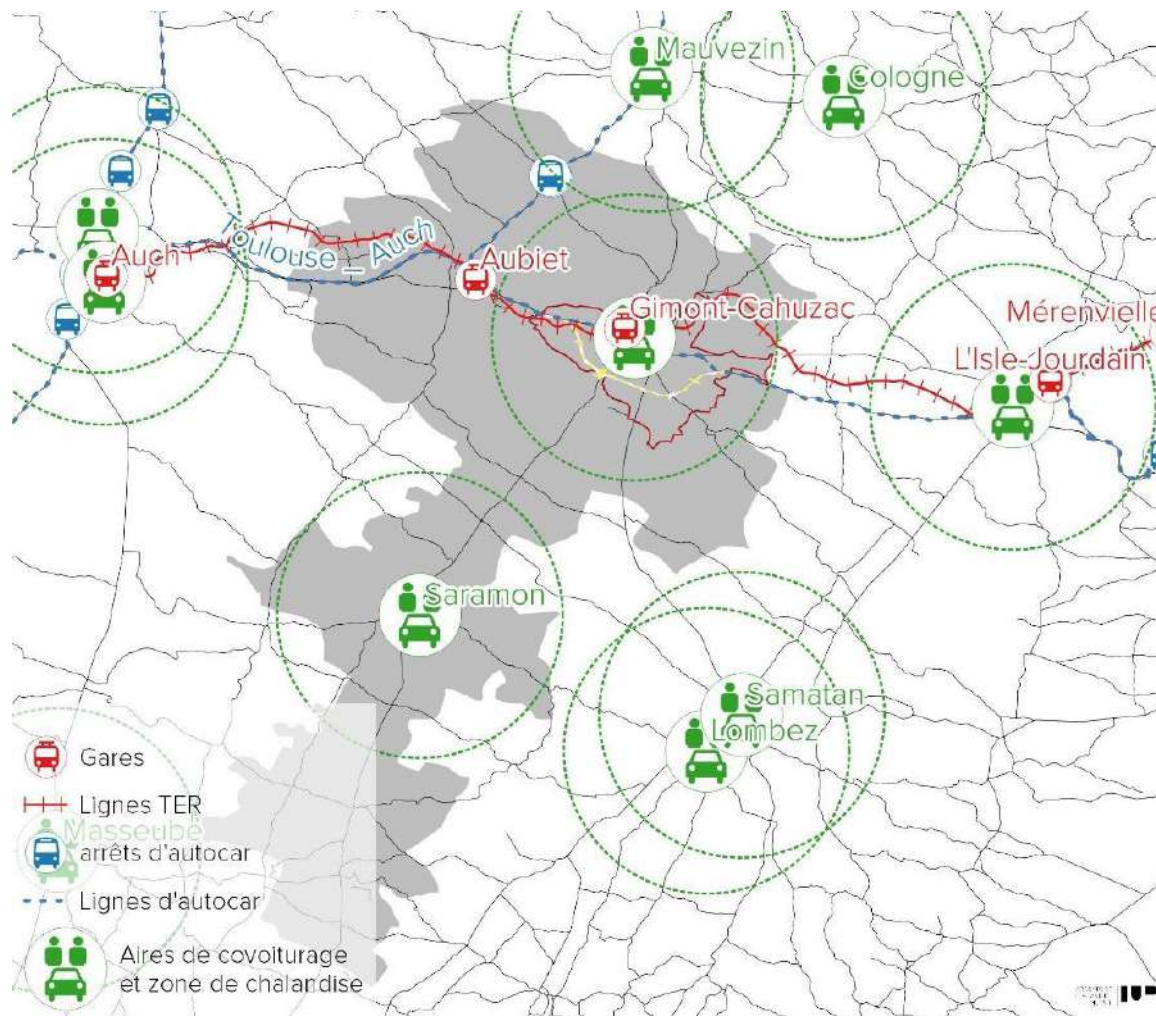
### Objectifs du SCoT Gers-Gascogne :

- Renforcer l'attractivité des bourgs-centres en déprise
- Prendre en compte et anticiper le vieillissement de la population
- Garder la maîtrise du développement urbain, surtout dans les secteurs sous pression
- Développer une offre de logement adaptée à tous
- Prévoir l'accueil de population

# Préambule

## Les dispositifs d'ingénierie : Bourg centre

Un territoire au coeur d'autres territoires en mouvement et dont 2 axes sont en développement ou à développer : axe Toulouse-Auch et axe Gimont-Simorre



La Région accompagne les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement par le biais de **contrats Bourg-Centre**.

Ces contrats permettent de financer des projets d'amélioration du cadre de vie, de mobilité, de transition énergétique et écologique, des équipements et le développement économique et touristique.

Ces derniers s'inscrivent dans les Contrat de Plan Etat-Région 2015/2020 des anciennes Régions Languedoc Roussillon et Midi-Pyrénées.

- Gimont a fait partie des contrats première génération s'établissant jusqu'en 2021, puis a souhaité poursuivre avec un avenant au contrat sur la période 2022-2028.
- Saramon a également signé un contrat Bourg Centre sur la période 2022-2028.

# Préambule

## Les dispositifs d'inégnierie : Petites Villes de demain - ORT



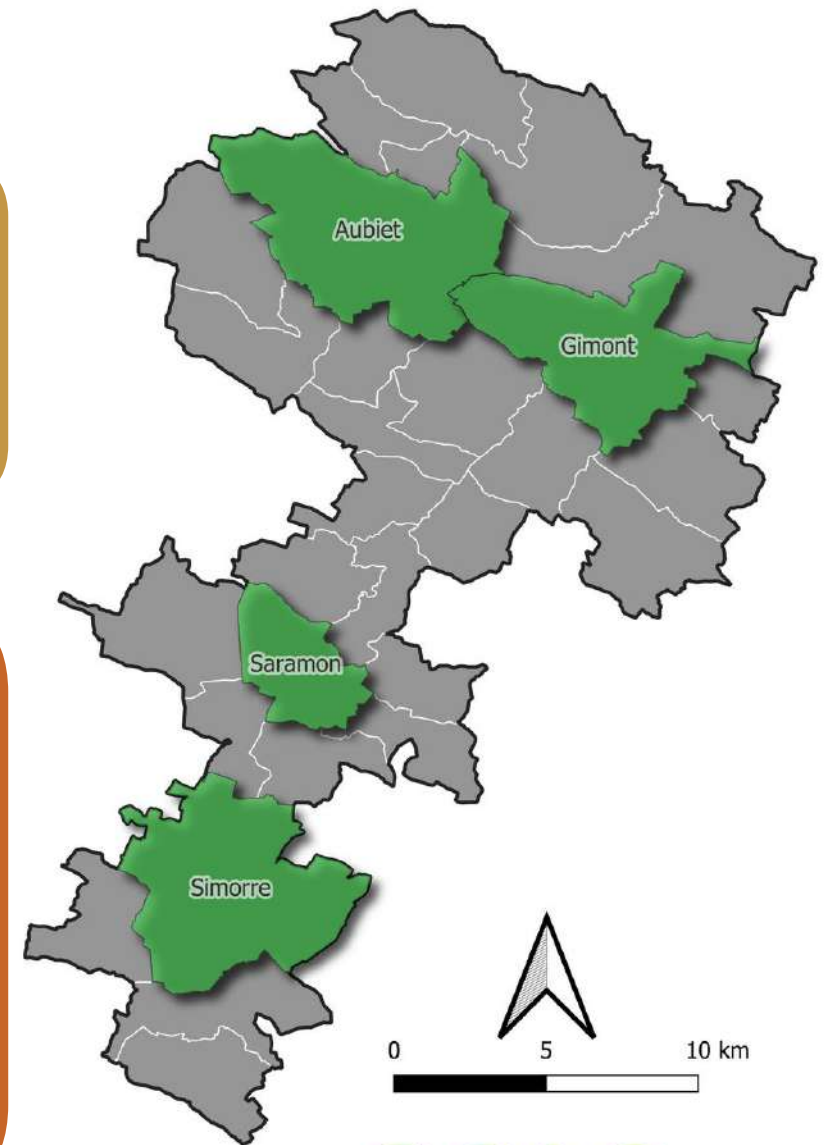
### Ambitions

- améliorer les conditions de vie des habitants des petites villes
- conforter leur rôle de moteur de développement du territoire



### 4 Thématiques

- Lutter contre la vacance dans l'habitat, compléter et diversifier l'offre de logements
- Lutter contre la vacance commerciale et maintenir l'offre commerciale et de proximité,
- Traiter les espaces publics et des mobilités
- Maintenir et améliorer l'offre de services et d'équipements



**3CAG**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
COTEAUX - ARRATS - GIMONE

- 4 communes sont identifiées dans le diagnostic de territoire du dispositif PVD puis intégrées dans la convention PVD valant ORT:
- Aubiet
- Gimont
- Saramon
- Simorre



# Préambule

Les éléments de diagnostic : les communes "porte-paroles"

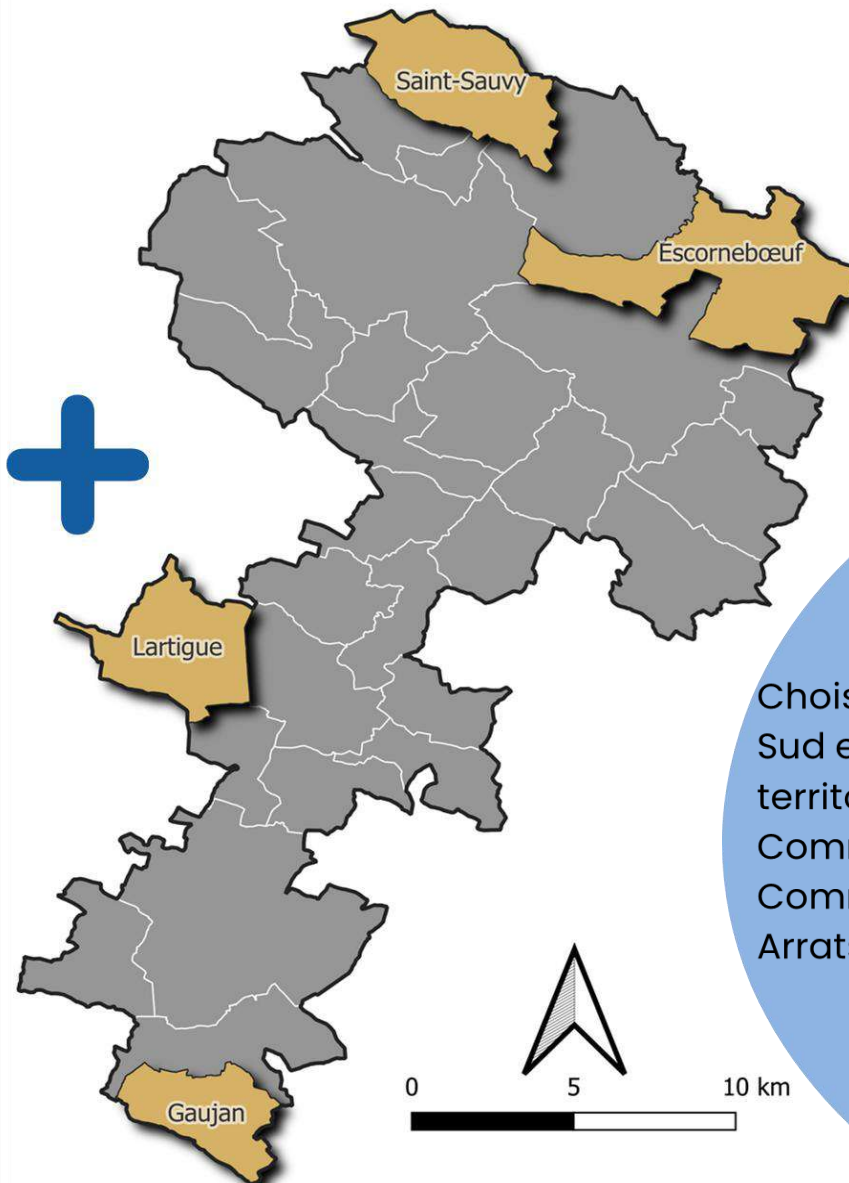
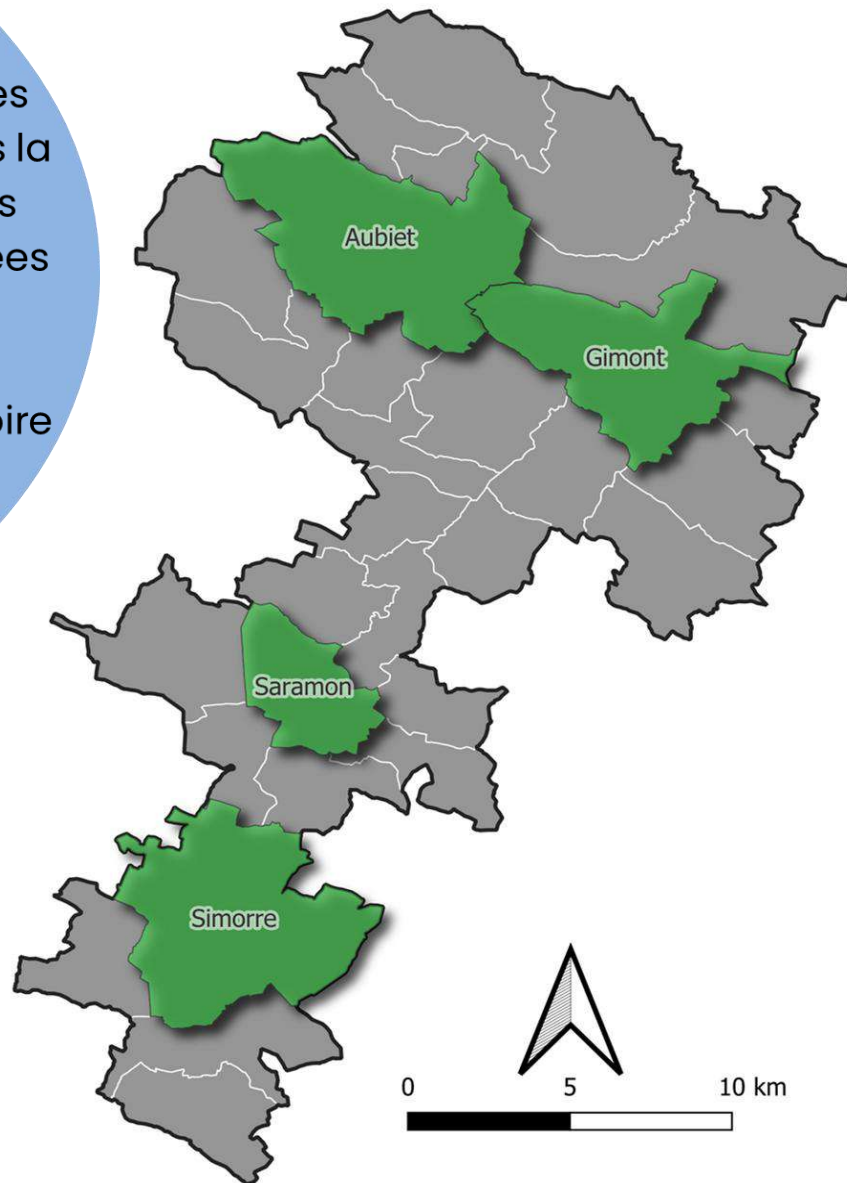


## /// Répartis sur l'ensemble du territoire

### 4 Communes

Identifiées comme pôles de centralité cités dans la convention Petites Villes de Demain puis intégrées dans la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire

- Aubiet
- Gimont
- Saramon
- Simorre



### 4 Communes "Porte-paroles"

Choisies dans l'axe Nord-Sud et représentatives du territoire de la Communauté de Commune Coteaux Arrats Gimone

- Escornebœuf
- Saint-Sauvy
- Gaujan
- Lartigue

# Préambule

4 types d'habitat :  
classification et répartition des communes suivant leurs spécificités

## Les éléments de diagnostic : les communes "porte-paroles"

- 8 communes représentatives
- Le choix de ces communes a été déterminé en fonction de leurs formes urbaines et de leur répartition géographique représentatives de l'ensemble des communes de la 3CAG, permettant d'identifier des enjeux et des outils adaptés à chacune des communes de la 3CAG.

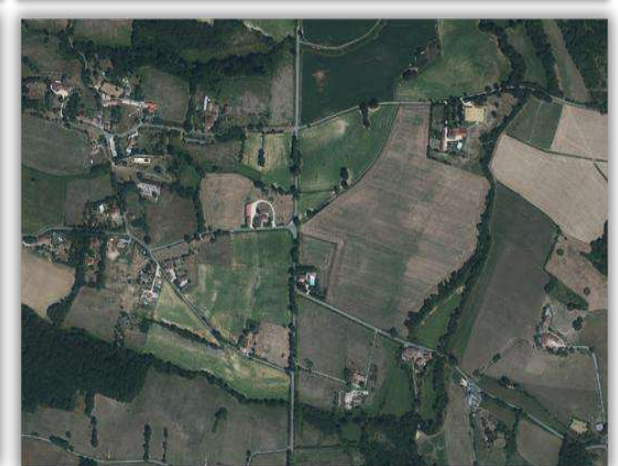


Habitat Groupé  
autour d'un centre  
ancien

Habitat Groupé autour  
d'un centre ancien, avec  
des lotissements

Habitat Groupé en  
lotissements

Habitat dispersé



- Simorre
- Saramon

- Gimont
- Aubiet

- Escorneboeuf

- Gaujan
- Lartigue

- Saint Sauvy



# Diagnostic socio-démographique



Dynamiques territoriales

Evolution démographique

Catégories d'âge et vieillissement

Caractéristiques des ménages

Emploi et CSP

Revenus et pauvreté



# Dynamiques territoriales : généralités

## Analyse comparative des différentes échelles territoriales



	Densité	Variation annuelle moyenne de la population (2010-2021)	Variation annuelle de la population due au solde naturel (2010-2021)	Variation annuelle de la population due au solde migratoire (2010-2021)	0 à 19 ans (2021)	20 à 59 ans (2021)	60 ans et plus (2021)	Taille des ménages (2021)	Indice de jeunesse (2021)	Médiane des revenus
<b>France métropolitaine</b>	120	0,40	0,33	0,06	29,6%	50,2%	20,2%	2,17	0,89	23080
<b>Occitanie</b>	82,1	0,80	0,09	0,70	27,9%	49,3%	22,8%	2,09	0,76	22010
<b>Gers</b>	30,8	0,20	-0,45	0,65	20,0%	44,1%	36,0%	2,07	0,55	22110
<b>3CAG</b>	<b>26,8</b>	<b>0,40</b>	<b>-0,25</b>	<b>0,65</b>	<b>21,5%</b>	<b>45,5%</b>	<b>33,1%</b>	<b>2,23</b>	<b>0,65</b>	<b>22730</b>
<b>Gimont</b>	110,8	0,77	-0,44	1,21	22,4%	47,0%	30,6%	2,10	0,58	22200
<b>Saramon</b>	66,2	0,10	-0,30	0,40	22,6%	46,3%	31,2%	2,06	0,63	21510
<b>Simorre</b>	19,6	0,14	-2,30	2,44	17,0%	34,9%	48,1%	1,99	0,32	20620
<b>Aubiet</b>	24,9	0,07	0,03	0,03	20,2%	47,7%	32,1%	2,20	0,71	22260
<b>Les autres communes de la 3CAG</b>	18,7	0,33	0,11	0,22	21,7%	45,4%	32,8%	2,40	0,77	22700



- Une densité bâtie importante à Gimont et Saramon, et relativement faible à Simorre,
- Une évolution démographique impulsée par Gimont, et les communes rurales (notamment Lartigue, +2%/an),
- Un indicateur de jeunesse supérieur à Aubiet et notamment dans les communes pôles
- La population de la 3CAG est globalement plus jeune que dans le Gers, mais tout de même vieillissante par rapport aux autres échelles. La part des séniors est importante à Simorre et Gaujan notamment. Elle est plus jeune à Gimont et Lartigue, et dans la moyenne intercommunale sur nos autres territoires d'étude.

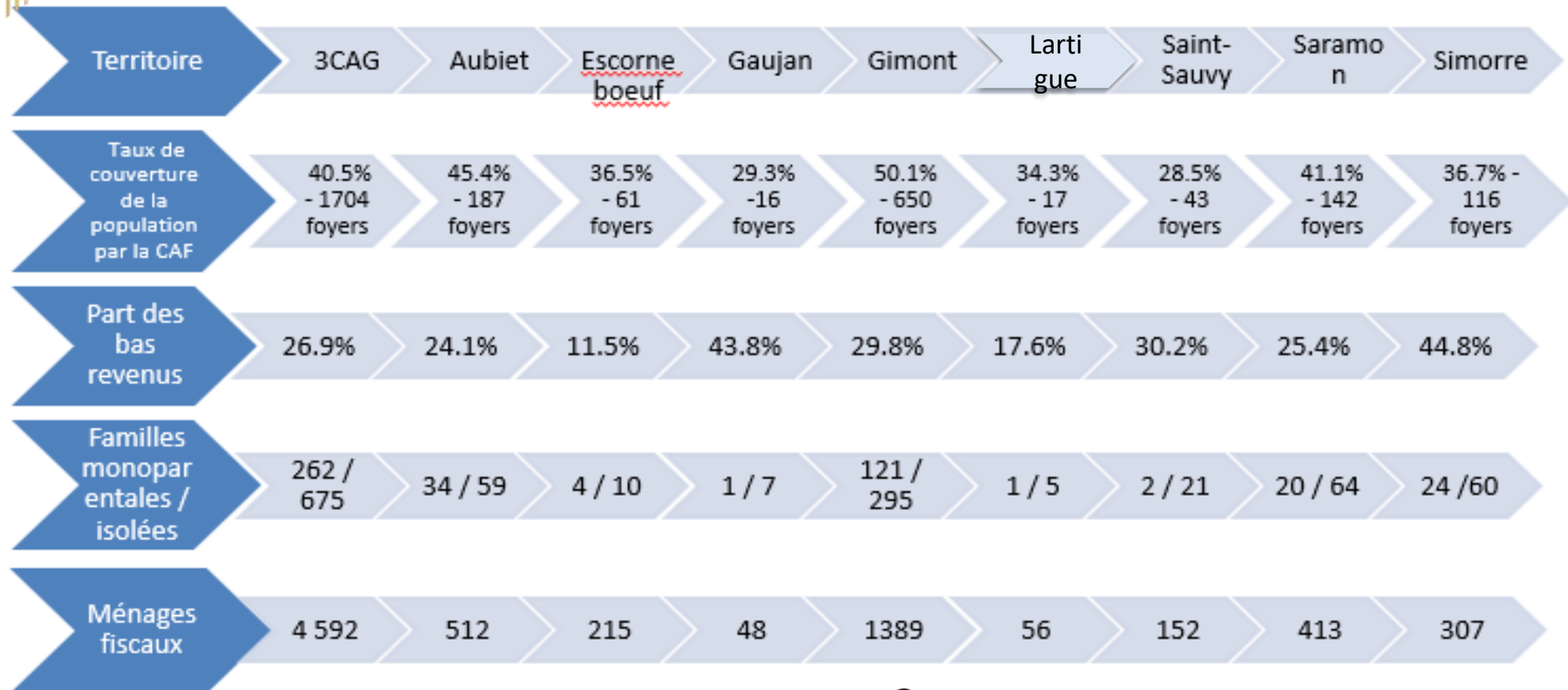


# Dynamiques territoriales : généralités

## Analyse comparative de données sociales – CAF 2024



### Des facteurs de fragilité du territoire



**Un taux de pauvreté sur la 3CAG inférieur aux autres échelles territoriales avec une forte représentation des personnes de + de 60 ans.**

	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté (60 ans et +)
3CAG	13,2 %	28 %
Gers	15 %	29 %
Occitanie	17 %	27,5 %
France	14,5	

Source: Fichier FiloSoFi - 2021

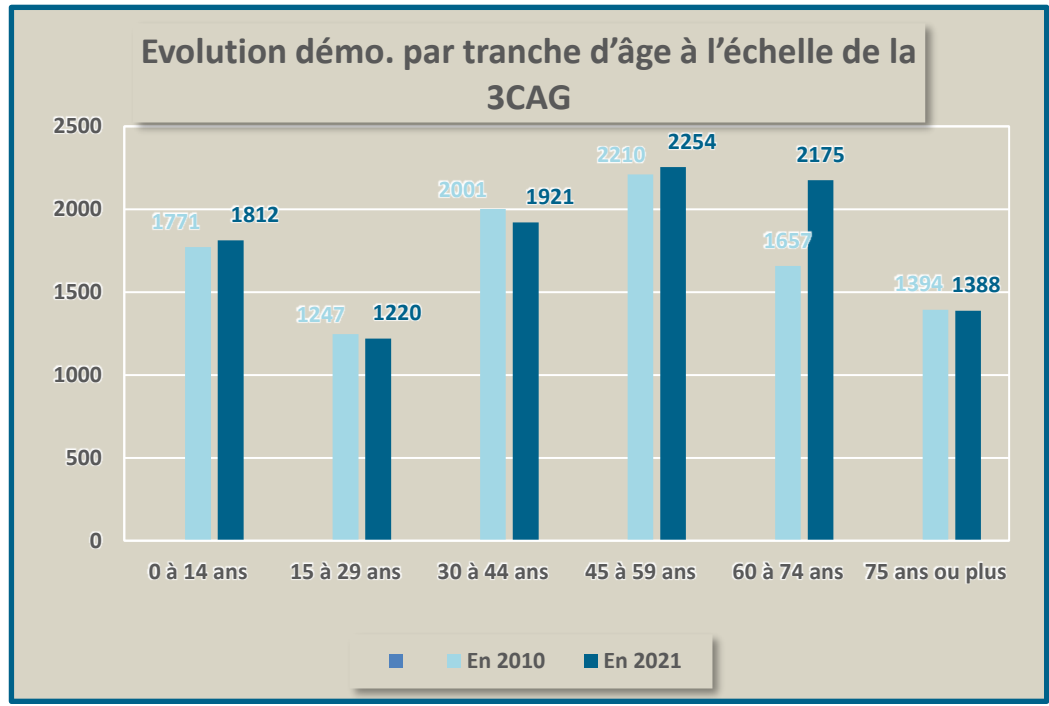
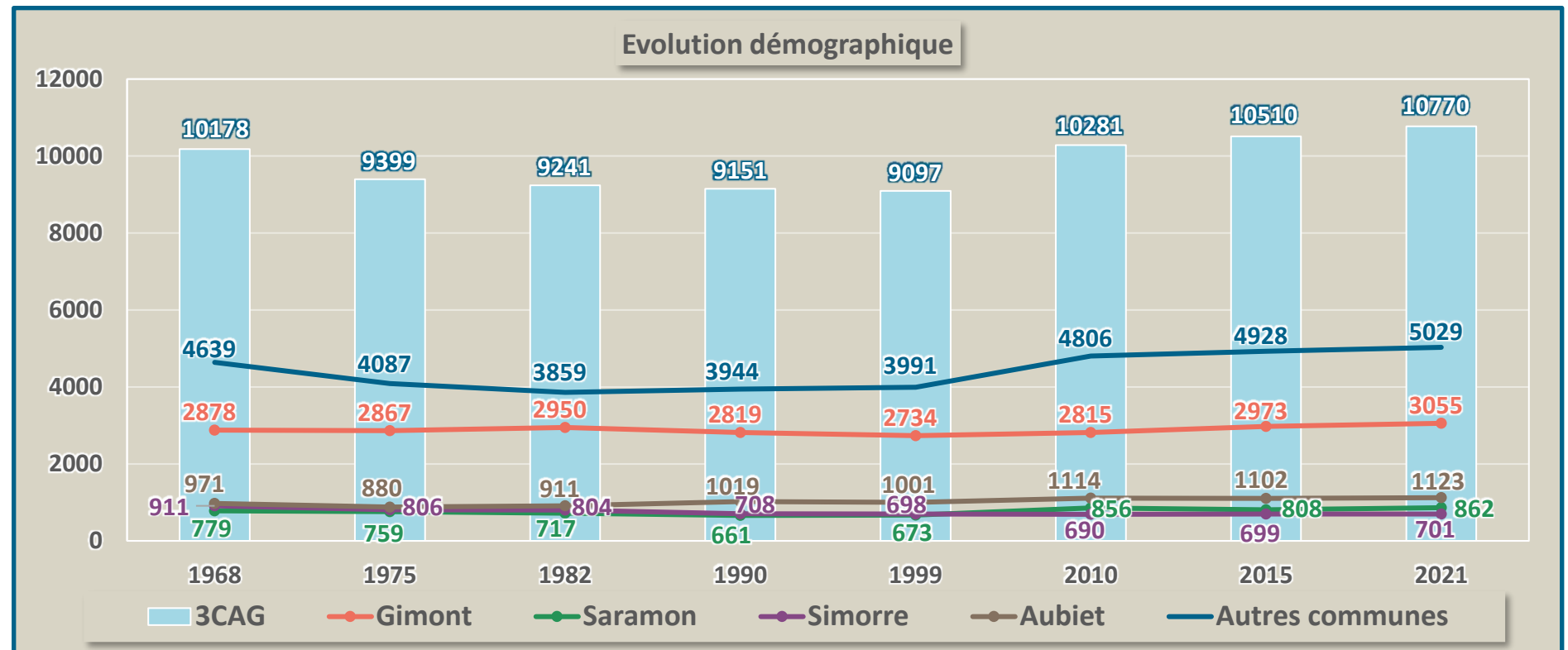
- Une population qui présente une certaine mixité de revenus dans les communes Nord du territoire avec Escorneboeuf avec 11,5% de ménages à bas revenus contre 29,8% à Gimont
- Une moyenne du revenu médian à 20 183€ dans le Sud contre une moyenne de 23 248€ sur les communes du Nord
- Des prestations logement CAF mobilisées dans les communes bourgs et les petites communes du Sud (aucune prestation logement sur les communes comme Escorneboeuf ou Lartigues)

# Démographie

## Tendances et généralités



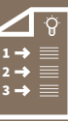
- Une croissance démographique **importante** constatée dans les années **2000**, **largement impulsée par les communes pôles**, avec aplatissement de la courbe depuis (même si globalement l'évolution démographique est positive)
- Une population concentrée à 53,3% dans les communes pôles, dont 28,4% à Gimont)
- Un vieillissement global constaté entre 2010 et 2021 (la part des 60 à 74 ans augmente fortement par rapport aux autres catégories d'âge, qui stagnent ou sont en très légère évolution.)
- Une variation annuelle de la population globalement positive sur les 10 dernières années, essentiellement due au solde migratoire : la 3CAG est ainsi attractive (ce qui sera également démontré à travers l'évolution du nombre de logements – diapo 32).



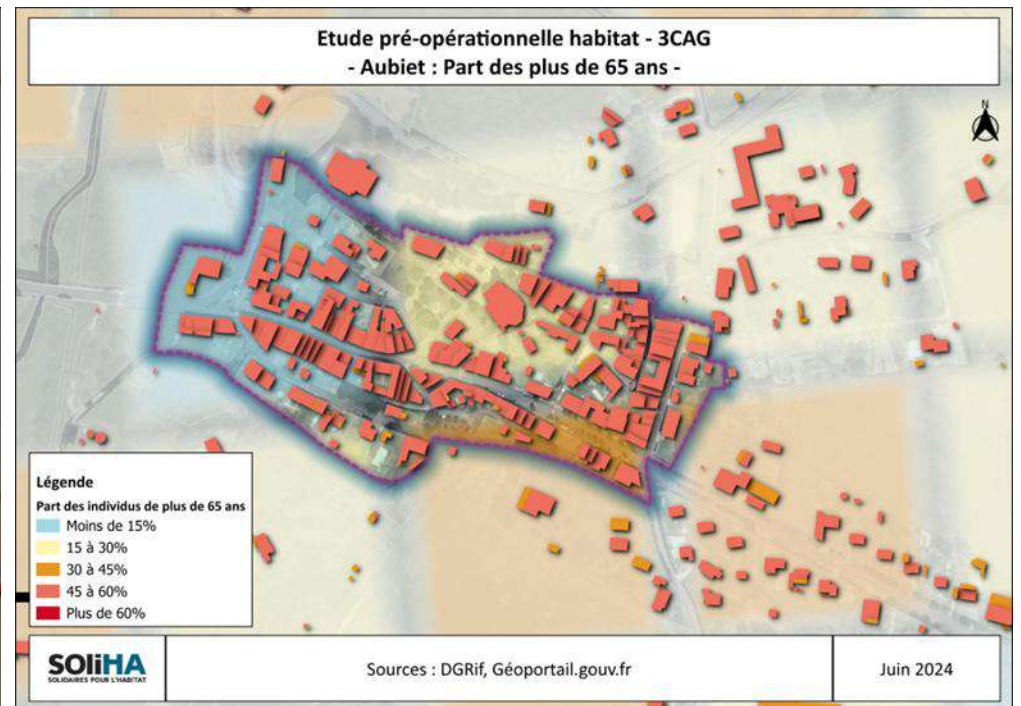
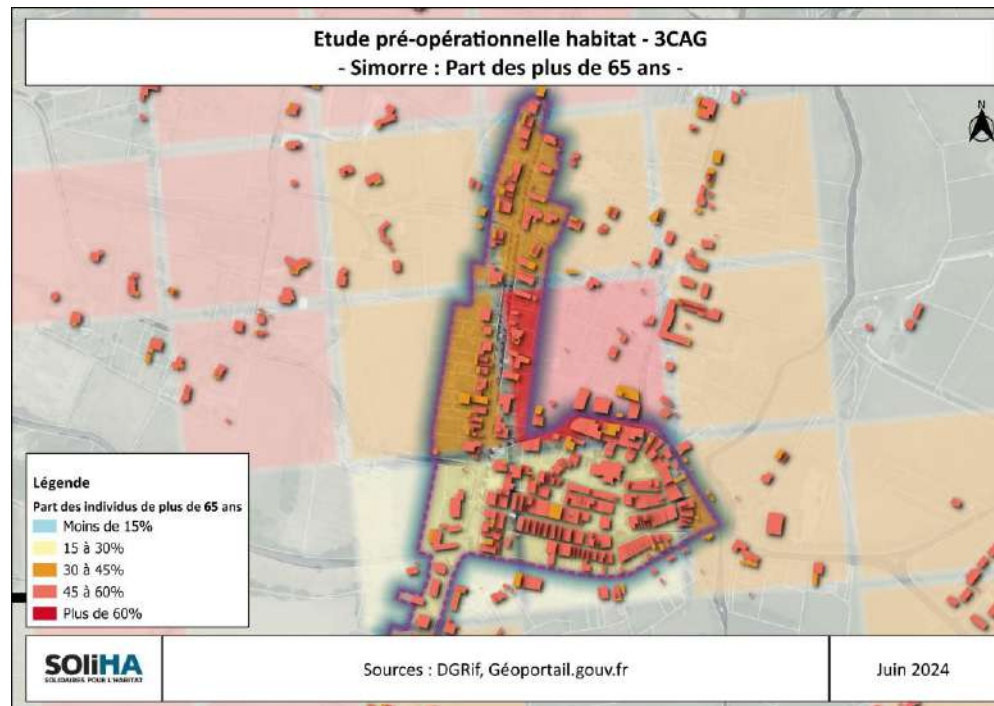
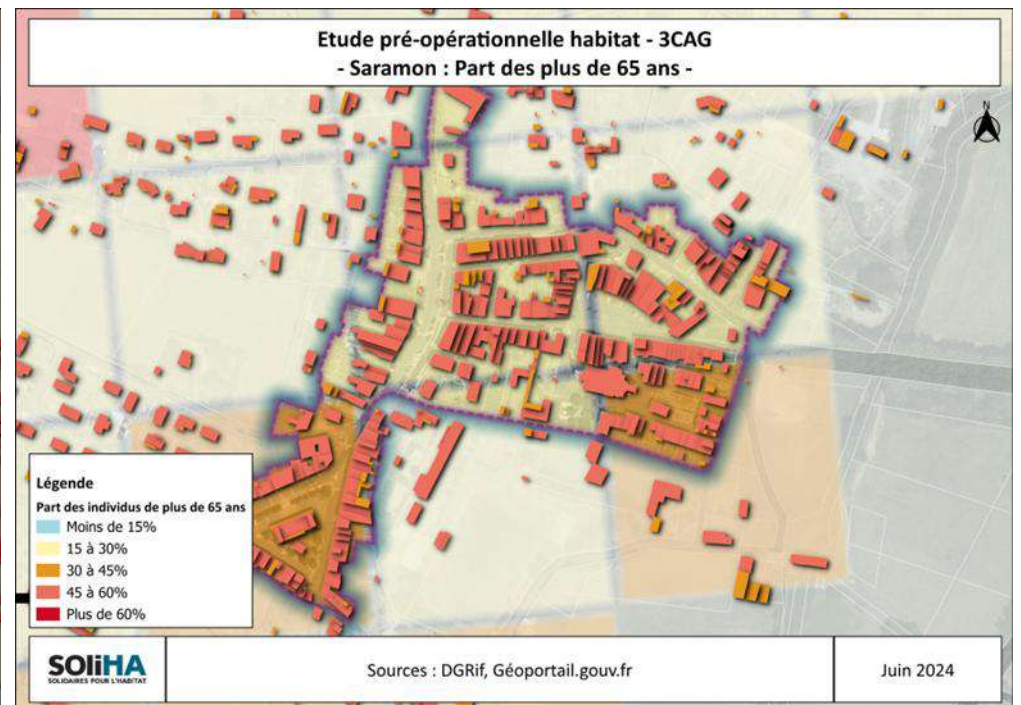
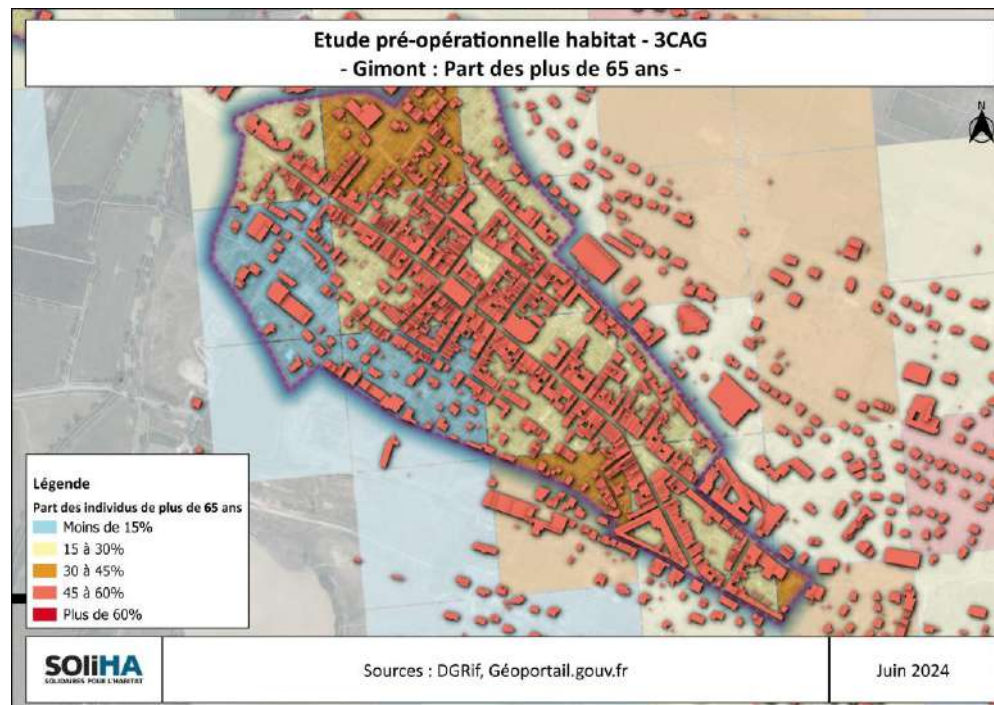


# Démographie

## Viellissement



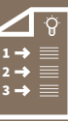
- Un vieillissement plus prononcé à Simorre (48,1% de 60 ans et plus),
- Une part des séniors moindre en centre-ville à Gimont, Saramon et Aubiet, sauf secteurs spécifiques, sur lesquels la question de l'adaptation du logement peut se poser,
- Les centres de ces trois communes présentent une attractivité naturelle pour les catégories d'âge de 20 à 59 ans.



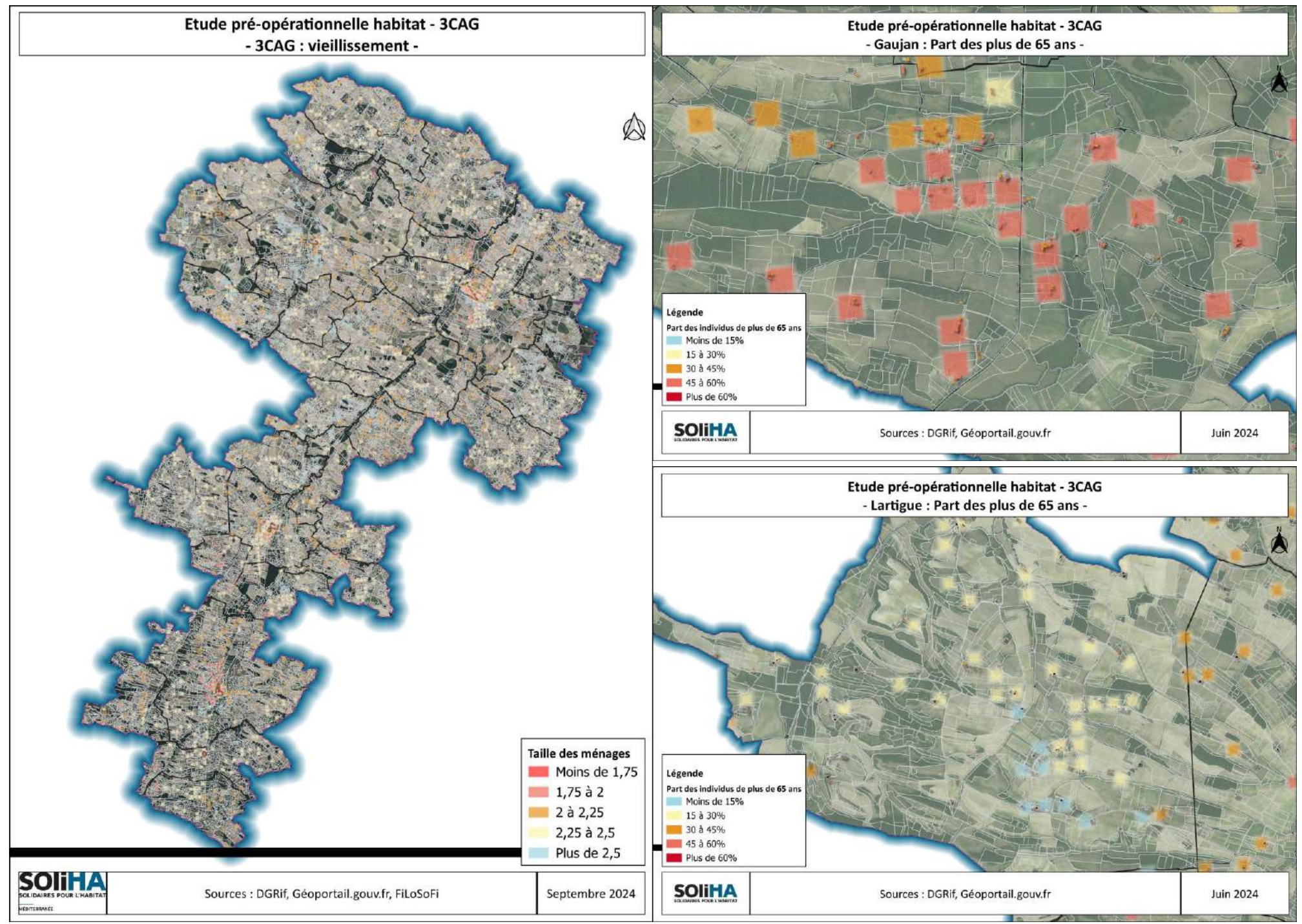


# Démographie

## Vieillesse



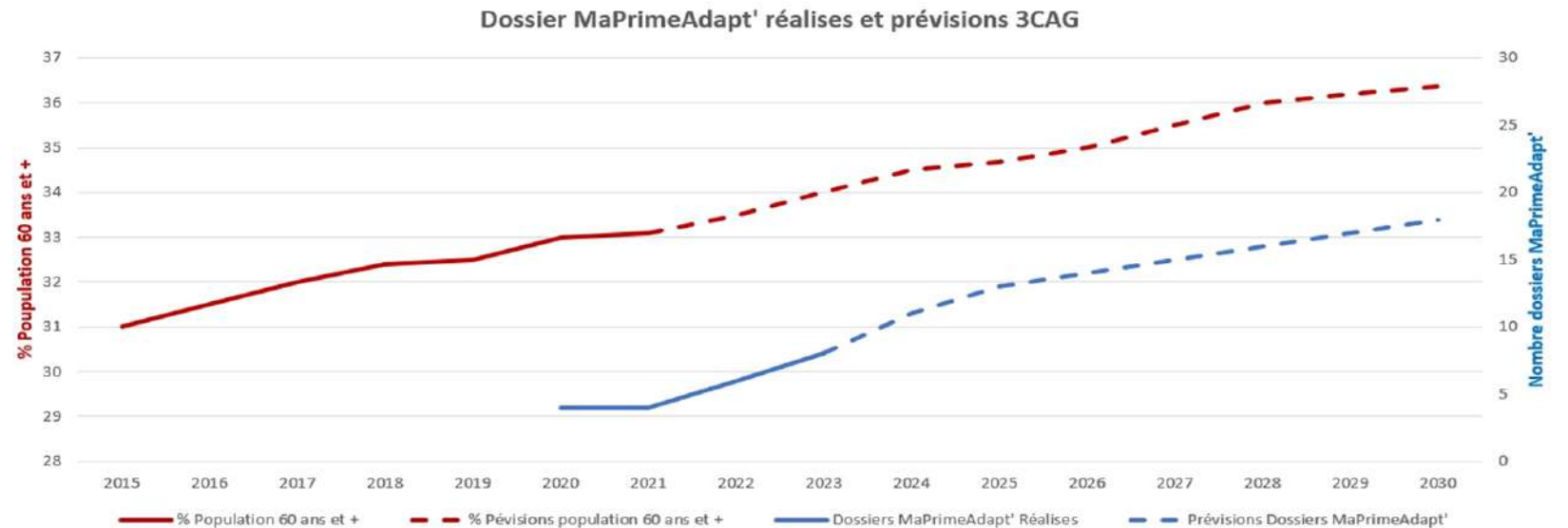
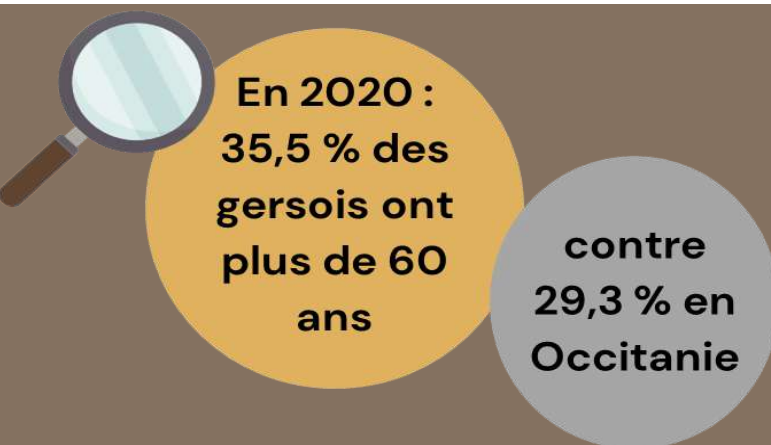
- En dehors des 4 communes centres, un constat sans réelles règles :
- Au sein des communes "porte-paroles", un contraste important : un vieillissement très prononcé à Gaujan, des catégories d'âge mixtes à Saint-Sauvy et Escornebœuf, et une population relativement jeune à Lartigue.
- D'un point de vue général, on observe plusieurs regroupements de mêmes catégories d'âge dans des zones géographiques données, en milieu rural.





# Démographie

## Viellissement - Traitement des dossiers ANAH sur la 3CAG entre 2020 et 2024



- **17 dossiers subventionnés Ma Prime Adapt'** sur le territoire de la 3CAG **dont 12 ménages très modestes**
- Pour un total de 127 259€ de travaux, soit **7 485€ par logement**
- En moyenne: **39,5% de subventions** par dossiers

Source: Données ANAH – Dossiers Diffus sur la 3CAG 2020-2024  
Analyse MLH Septembre 2024

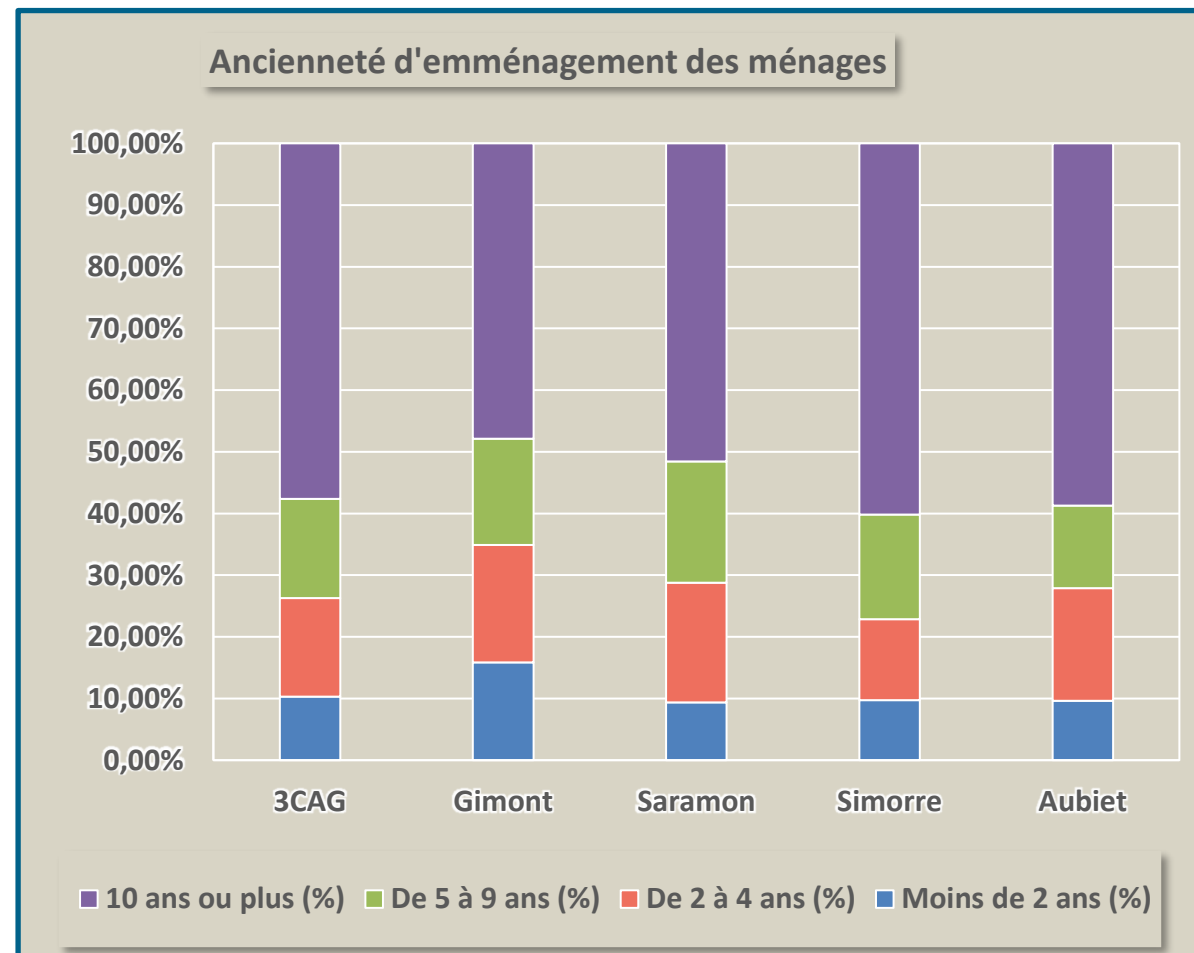
L'adaptation des logements, notamment dans le cadre du vieillissement de la population doit être abordée sur l'ergonomie du logement. Toutefois le repérage des situations fragiles et/ou vulnérables est un prérequis à cette mobilisation en mettant en place des ateliers d'informations et de sensibilisation / en créant une synergie avec des partenaires du monde médical et/ou paramédical en formalisant une sylver-économie et en créant des nouveaux lieux d'habitat intergénérationnel.

# Caractéristiques des ménages

## Généralités et tendances



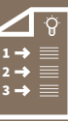
- Une diminution de la taille des ménages qui suit la tendance nationale, pour une moyenne de 2,23 en 2021.
- A Gimont, Saramon, Simorre, des familles moins nombreuses que dans les campagnes, notamment au regard des communes échantillons (Lartigue, 2,44 ; Escornebœuf 2,46 ; Gaujan, 2,43 ; Saint-Sauvy, 2,20).
- Des ménages de taille plus importante à Aubiet (densité moindre de l'habitat, typologies de logement plus grandes et proximité directe de Gimont).
- Une attractivité relativement récente, avec plus de 40% des ménages installés depuis moins de 10 ans à l'échelle de la 3CAG (avec un fort turnover à Gimont et Saramon, en lien avec l'offre locative).



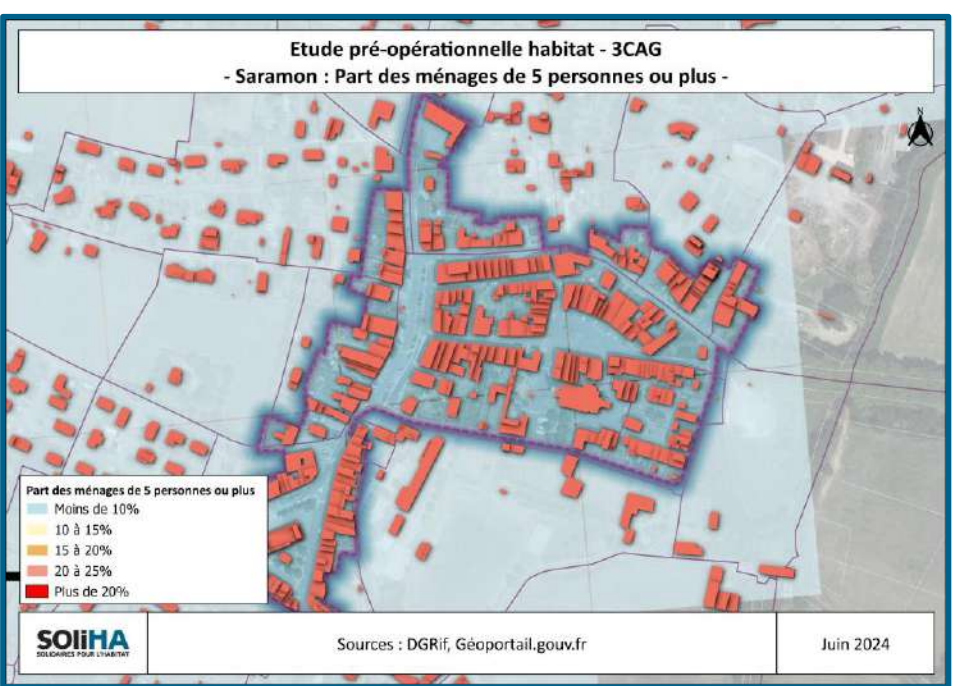
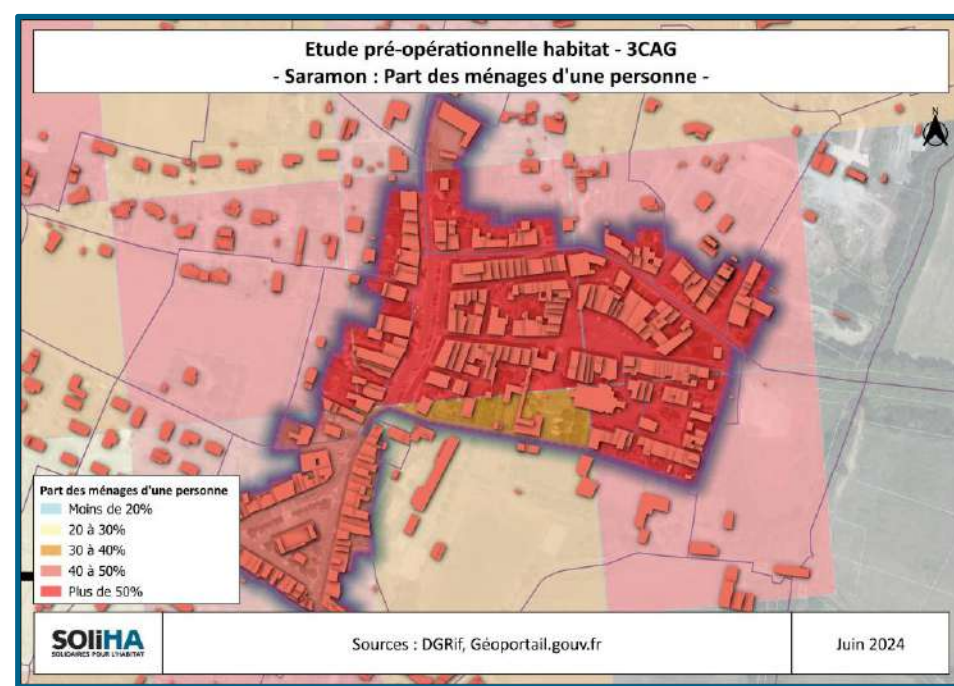
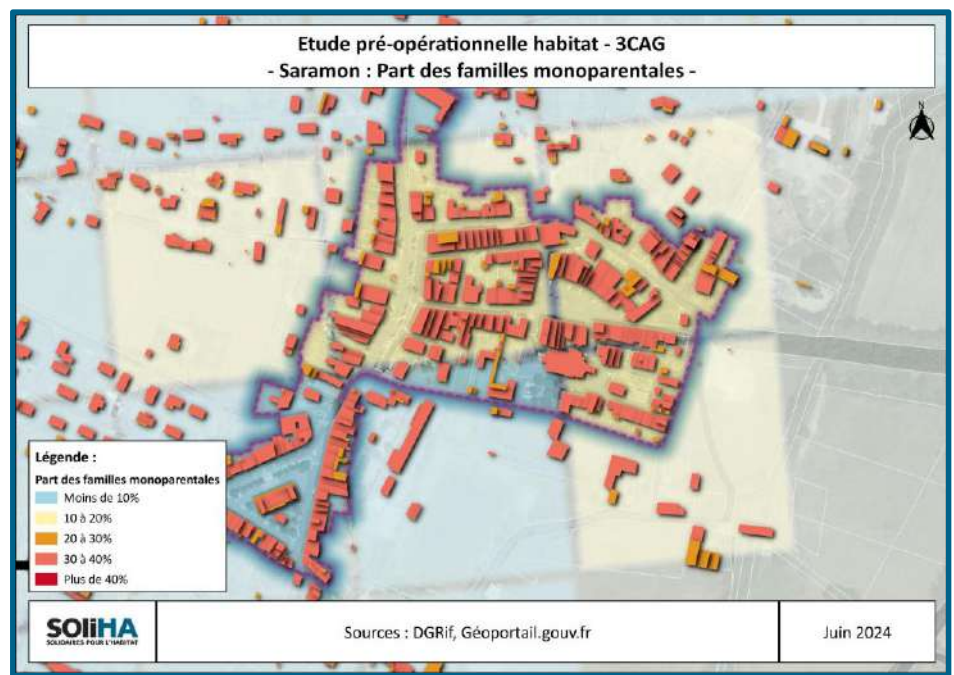
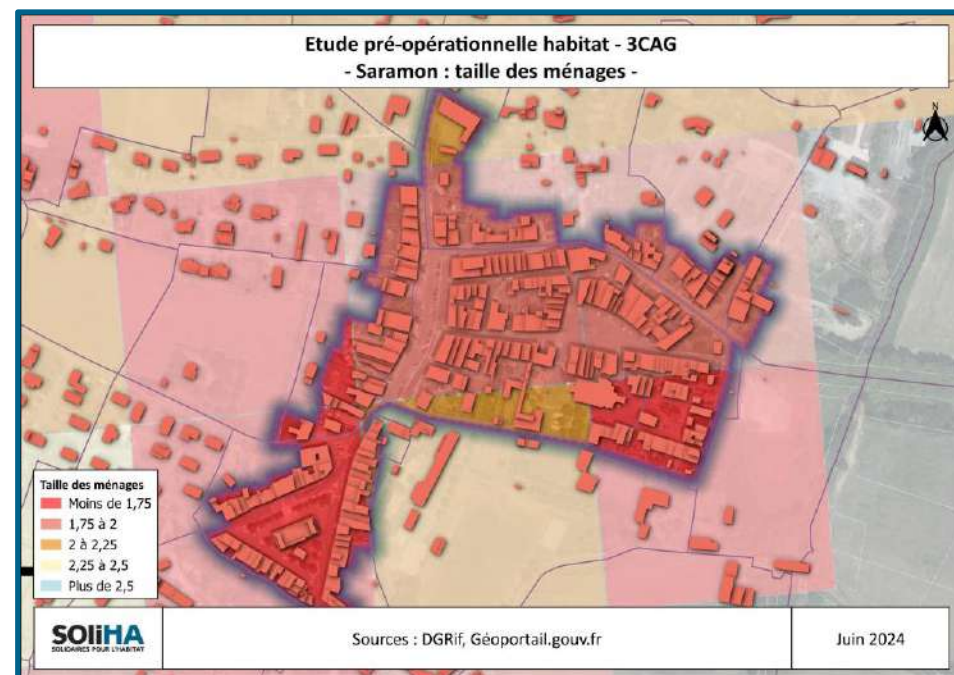


# Caractéristiques des ménages

## Communes centres



- Une taille des ménages restreinte en centre-ville, selon un constat commun aux 4 communes centres.
- La part des familles monoparentales oscille de 10 à 30% selon les secteurs, mais toujours à moins de 20% à Saramon en particulier où les familles monoparentales sont moins représentées que sur les autres communes centres.
- Très peu de grandes familles (moins de 10% sauf sur certains secteurs à Aubiet).
- Une grande part de familles d'1 personne :
  - de 30 à 55% dans le centre de Gimont,
  - plus de 50% dans de nombreux secteurs à Saramon,
- Un besoin de petits logements (adaptés aux personnes âgées), pour les ménages d'une personne et des familles monoparentales



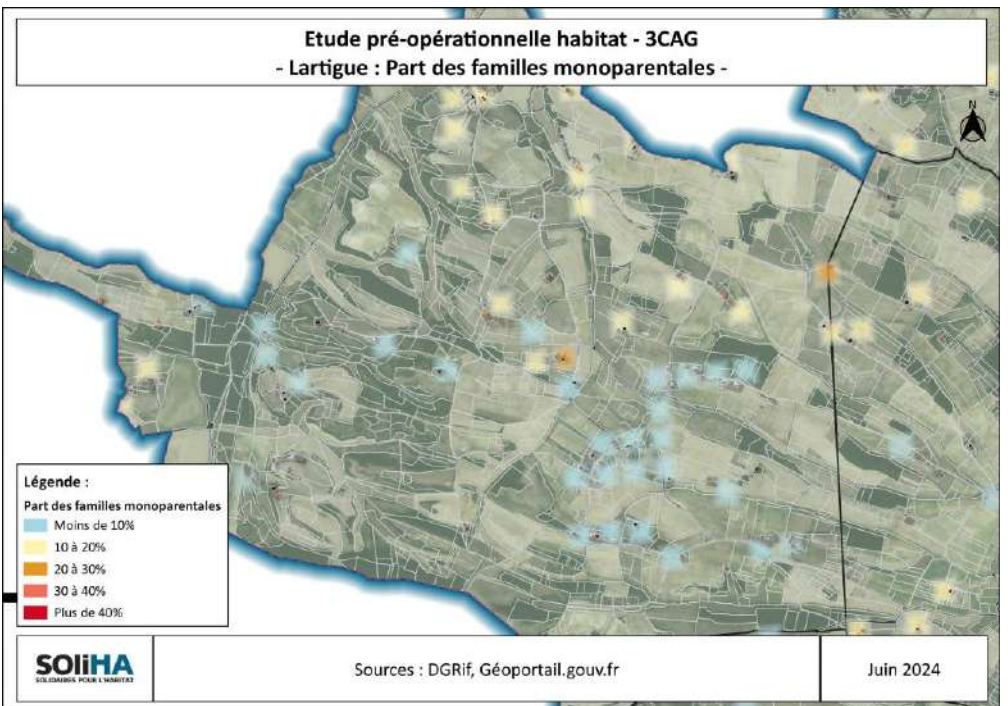
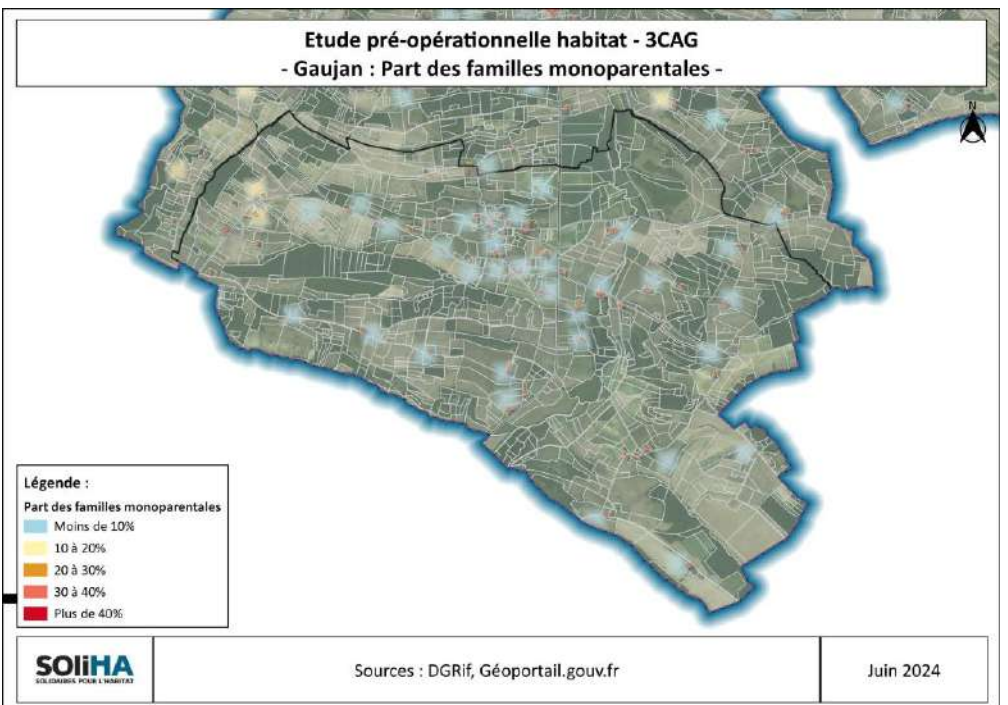
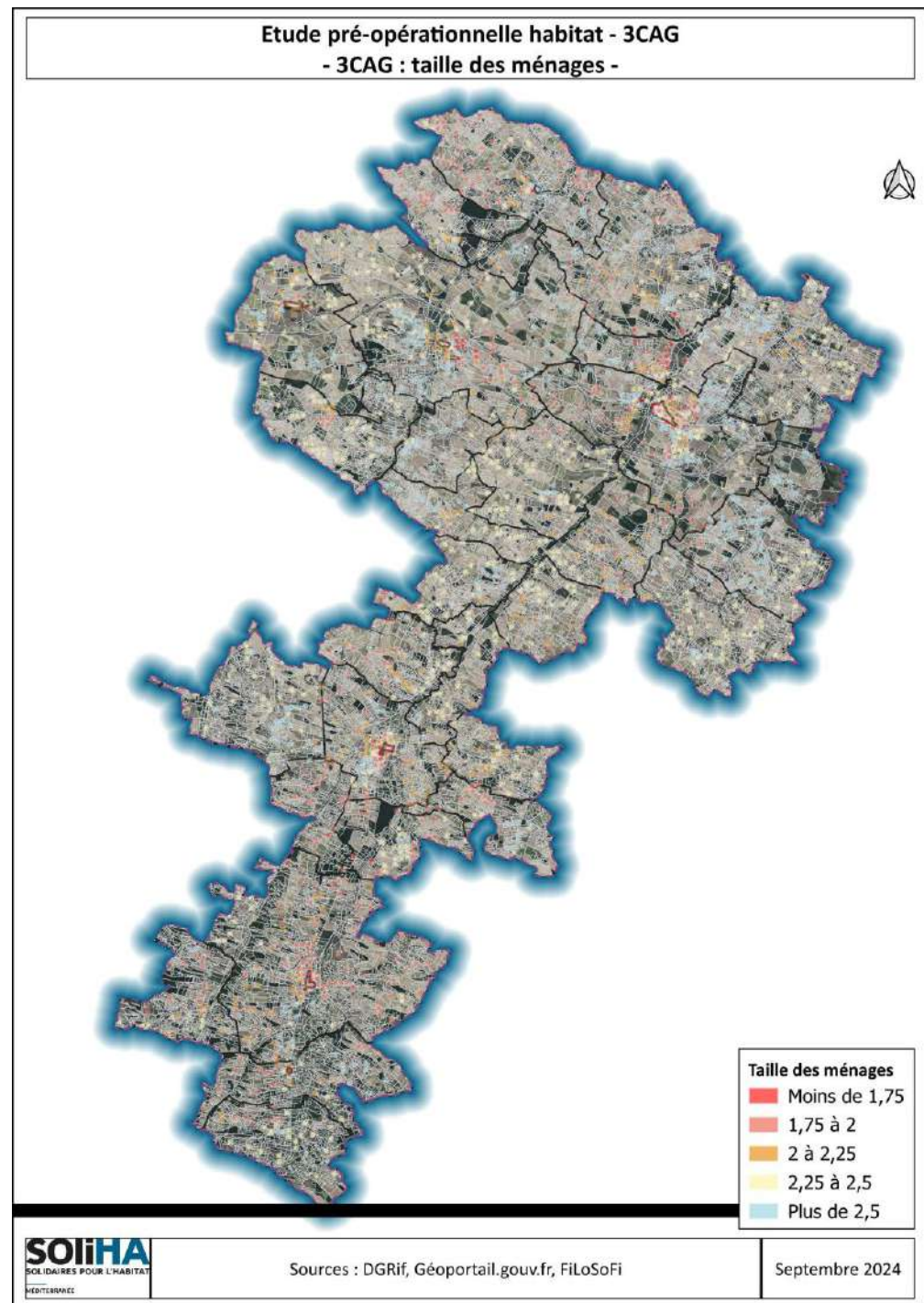


# Caractéristiques des ménages

## 3CAG et cas représentatifs



- Globalement, des familles plus nombreuses dans les zones plus rurales, mais surtout dans les secteurs d'aménagement groupé, séquencé ou d'ensemble (zones pavillonnaires de Aubiet ou Escorneboeuf, traversée de village pavillonnaire de Lartigue...)
- Mais toujours des ménages de petite taille (1 personne) dans les secteurs les plus reculés, où le bâti est le plus diffus : une attention à porter aux personnes isolées...
- Globalement peu de familles monoparentales en zones rurales, par exemple à Lartigue ou Gaujan, entre 10 et 20% maximum, même si quelques exceptions existent.

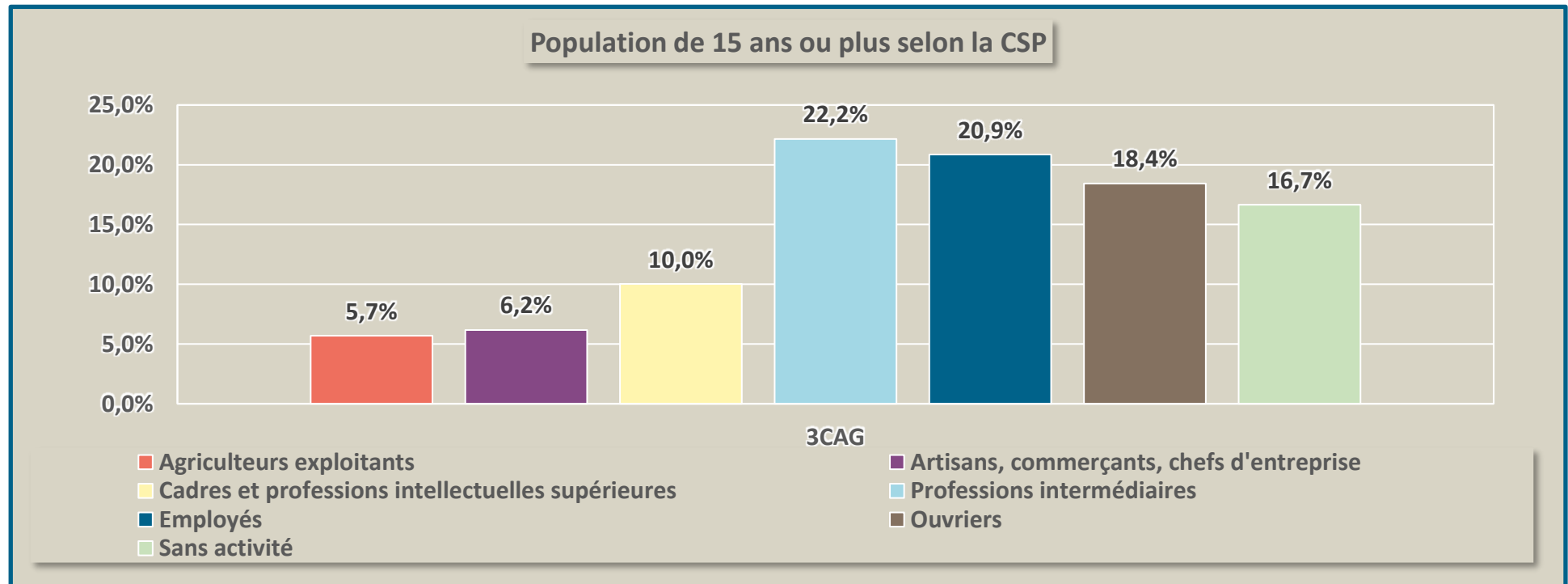


# Niveau de vie et CSP

## Tendances et généralités

- La 3CAG affiche un taux de chômage globalement moins élevé (8,1%, majoritairement 15-24 ans) qu'aux autres échelles (France métropolitaine 11,7%, Occitanie 13,2%, Gers 9,8%)

Statut d'activité	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités	Élèves, étudiants et Stagiaires non rémunérés	Autres inactifs
<b>3CAG</b>	72,90%	6,40%	7,80%	6,70%	6,10%
<b>Gimont</b>	72,20%	8,60%	5,90%	7,10%	6,20%
<b>Saramon</b>	71,00%	5,80%	10,70%	6,70%	5,80%
<b>Simorre</b>	67,40%	8,30%	7,30%	8,70%	8,20%
<b>Aubiet</b>	74,60%	5,50%	8,50%	6,70%	4,60%
<b>Autres communes</b>	73,86%	6,45%	10,23%	7,74%	7,22%



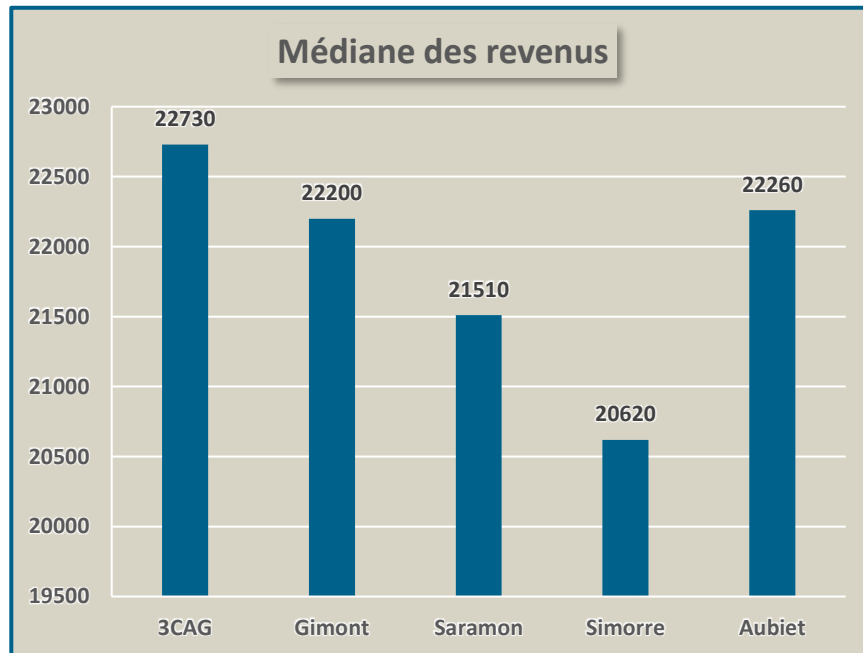


# Revenus médians par communes

## Tendances et généralités



- Le revenu médian, c'est celui d'une personne qui se situe « au milieu » des revenus en valeur absolue sur l'effectif global.
- Le revenu médian à l'échelle de la 3CAG est de 22 730 € avec la commune de Maurens qui présente un revenu médian le plus élevé de 25 840€ contre la commune de Gaujan avec un revenu médian le plus faible de 18 420€.



### Référentiel géographique : 3CAG par commune

*Insee - Statistiques locales*

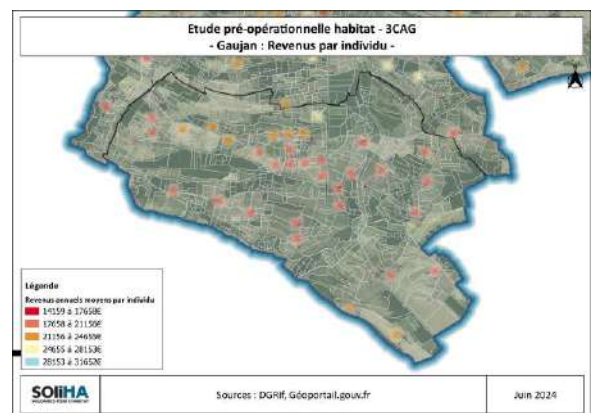
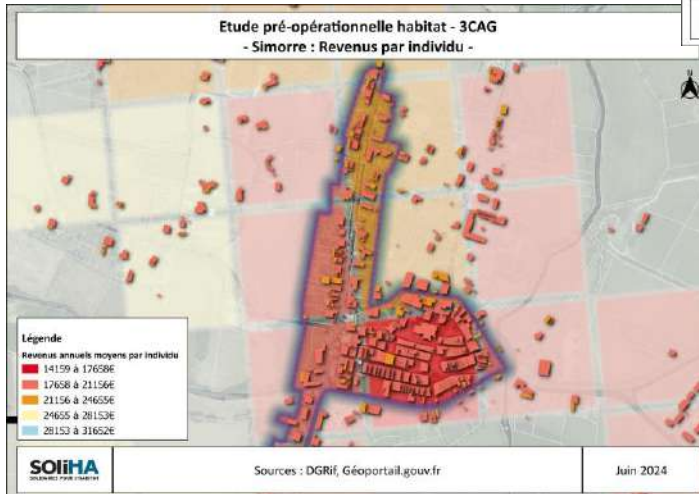
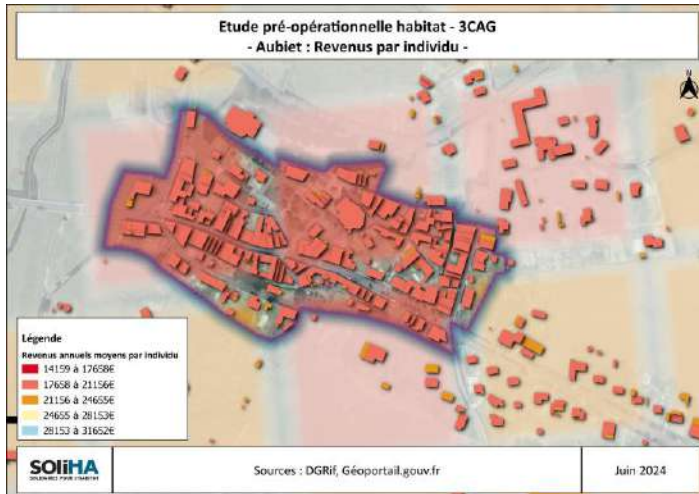
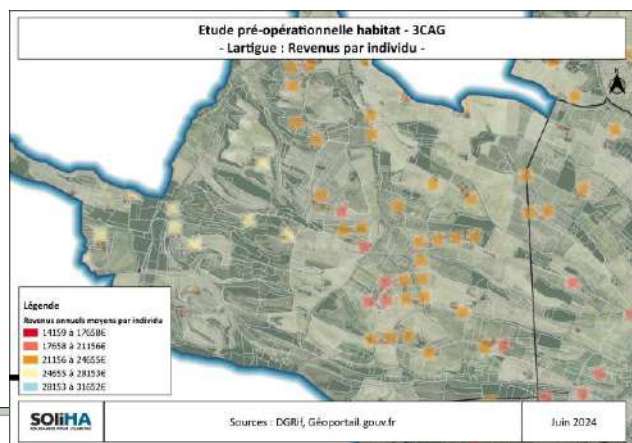
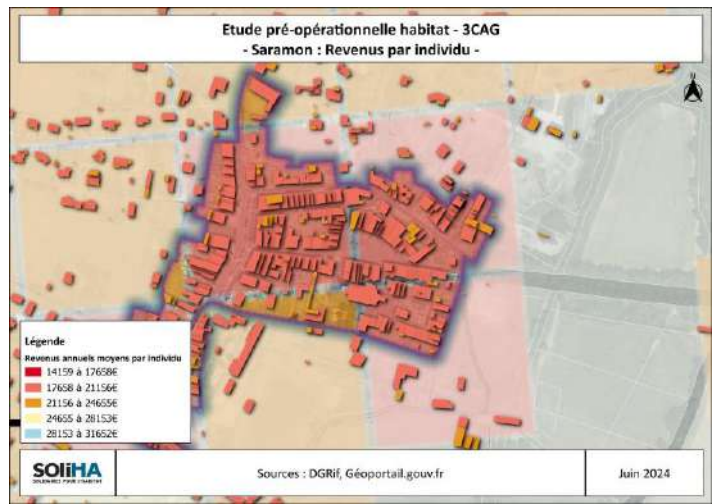
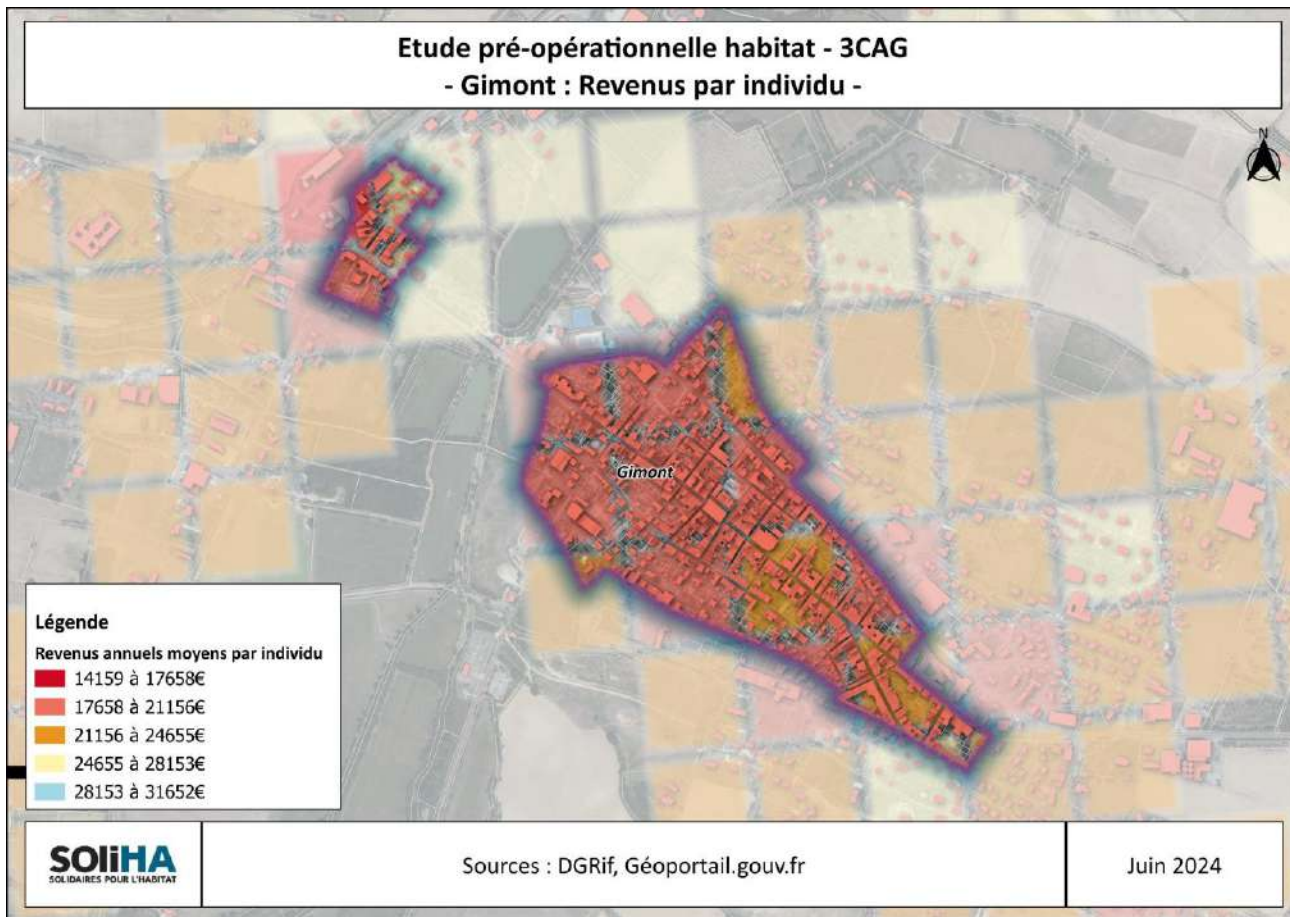
Commune	Médiane du niveau de vie 2021
Ansan	résultat non disponible
Betcave-Aguin	résultat non disponible
Blanquefort	résultat non disponible
Giscaro	résultat non disponible
Mongausy	résultat non disponible
Saint-Martin-Gimois	résultat non disponible
Sémézies-Cachan	résultat non disponible
Tirent-Pontéjac	résultat non disponible
Maurens	25840
Montiron	25380
Juilles	25180
Escornebœuf	24550
Sainte-Marie	24410
Saint-Caprais	24090
Bédéchan	24080
Lussan	23650
Boulaur	23180
Marsan	23150
Saint-Sauvy	23140
Lahas	23090
Villefranche-d'Astarac	22970
Aurimont	22900
Saint-Élix-d'Astarac	22340
Aubiet	22260
Gimont	22200
L'Isle-Arné	21980
Lartigue	21570
Saramon	21510
Simorre	20620
Gaujan	18420

# Niveau de vie et CSP

## Revenus par individu



- Une médiane des revenus inférieure à celle de la France Métropolitaine mais supérieure à celles de l'Occitanie et du Gers
- Les ménages les plus aisés sont soit dans certaines zones pavillonnaires séquencées, soit dans le diffus)
- Une médiane des revenus pour les habitants des centres-villes, inférieure à celle de la 3CAG en général (en particulier à Simorre), bien qu'à Gimont et Aubiet, elle soit supérieure à celle du Gers et de l'Occitanie..



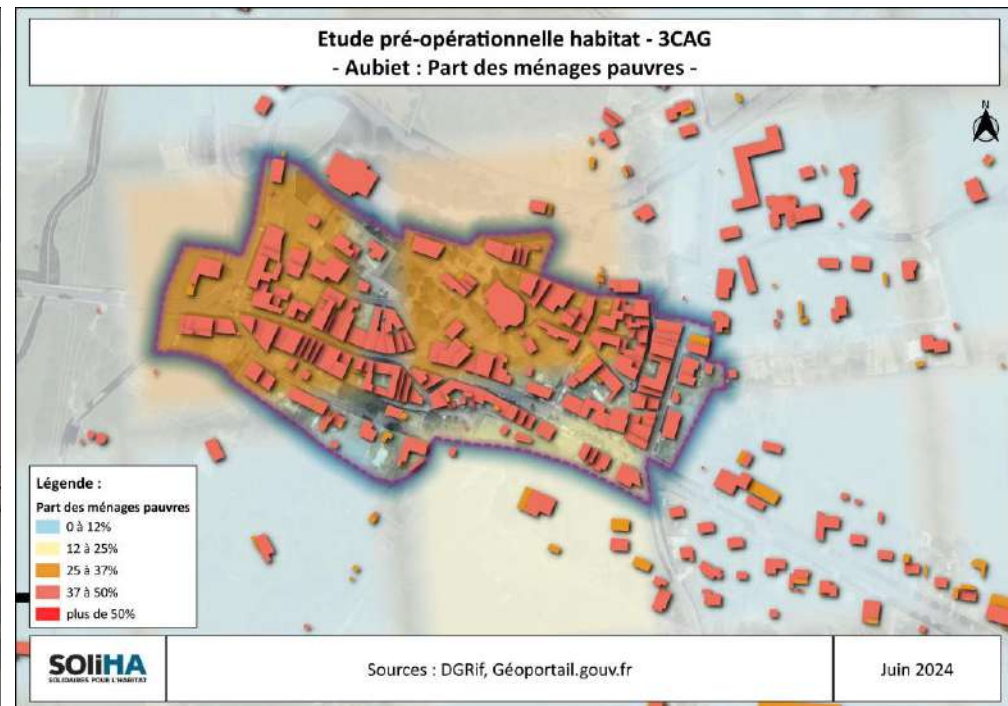
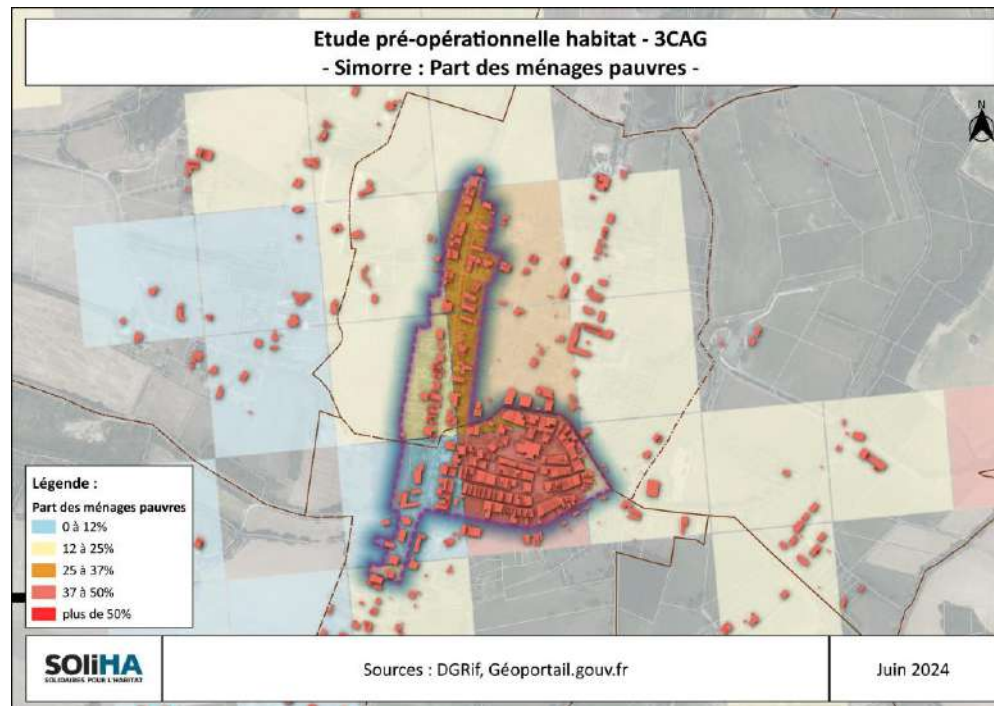
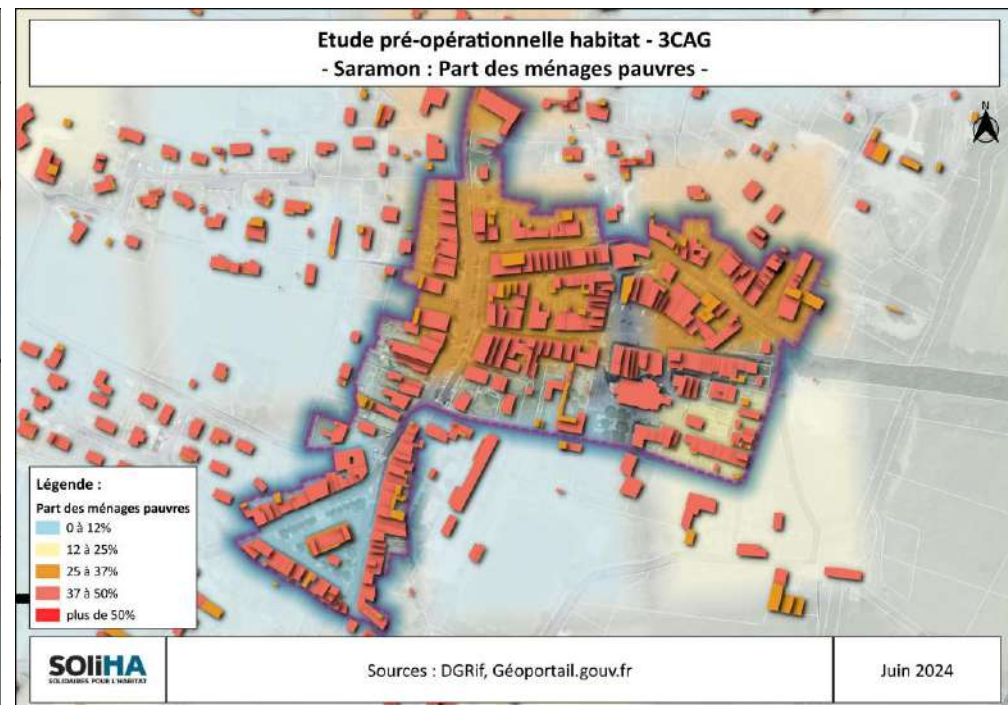
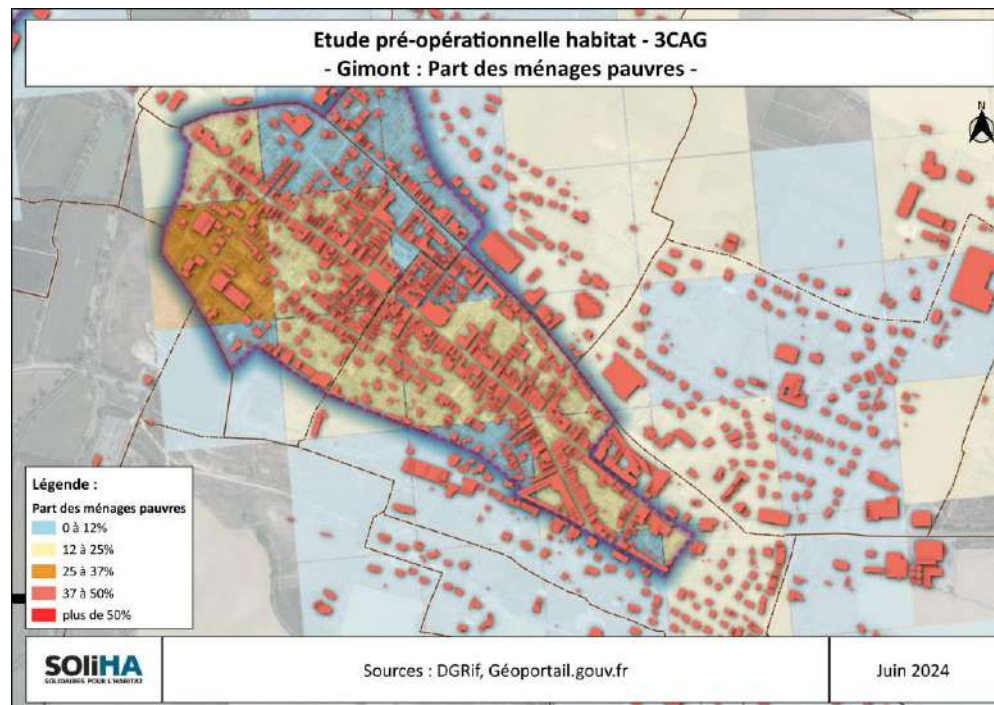


# Niveau de vie et CSP

## Part des ménages pauvres



- A Gimont, les ménages les plus pauvres sont localisés aux abords de la traversée de village (12 à 25%, jusqu'à plus de 30% dans certains secteurs), les faubourgs secondaires et zones pavillonnaires sont en général moins touchés.
- Un taux de pauvreté relativement élevé (25 à 37%) dans les centres de Saramon et Aubiet.
- Un taux de pauvreté très élevé dans la circulade de Simorre (37 à 50%).





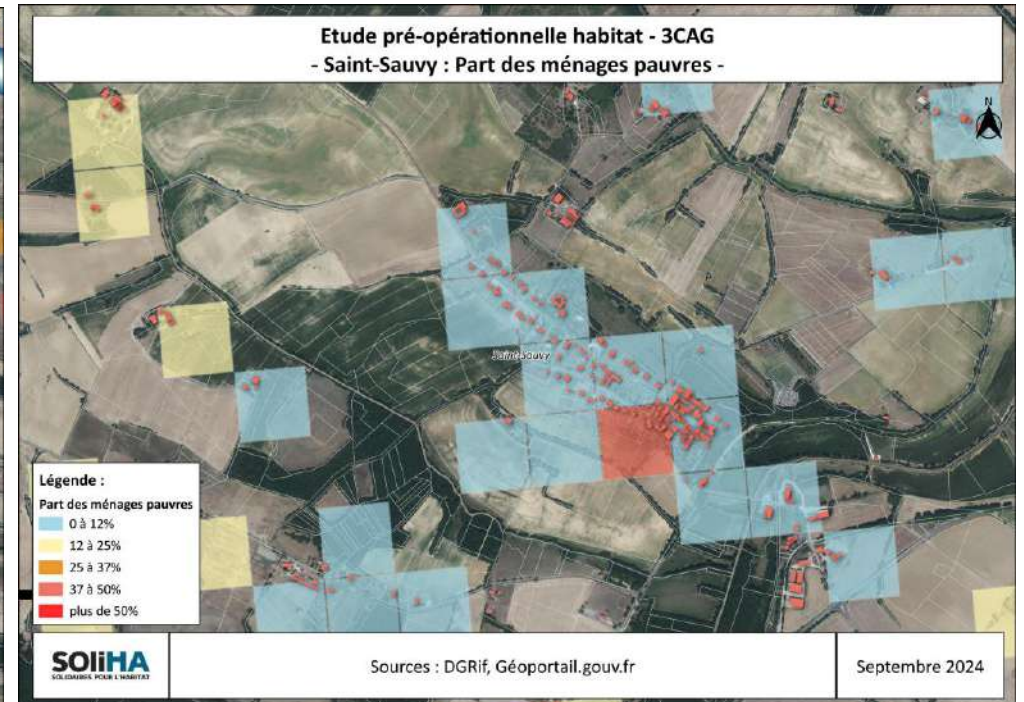
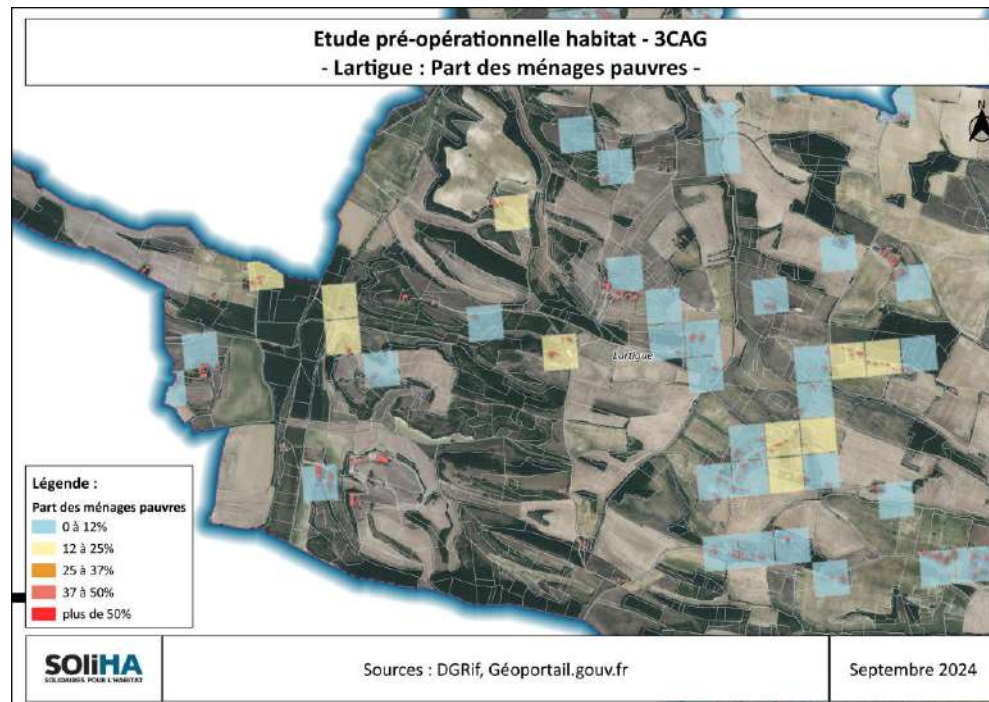
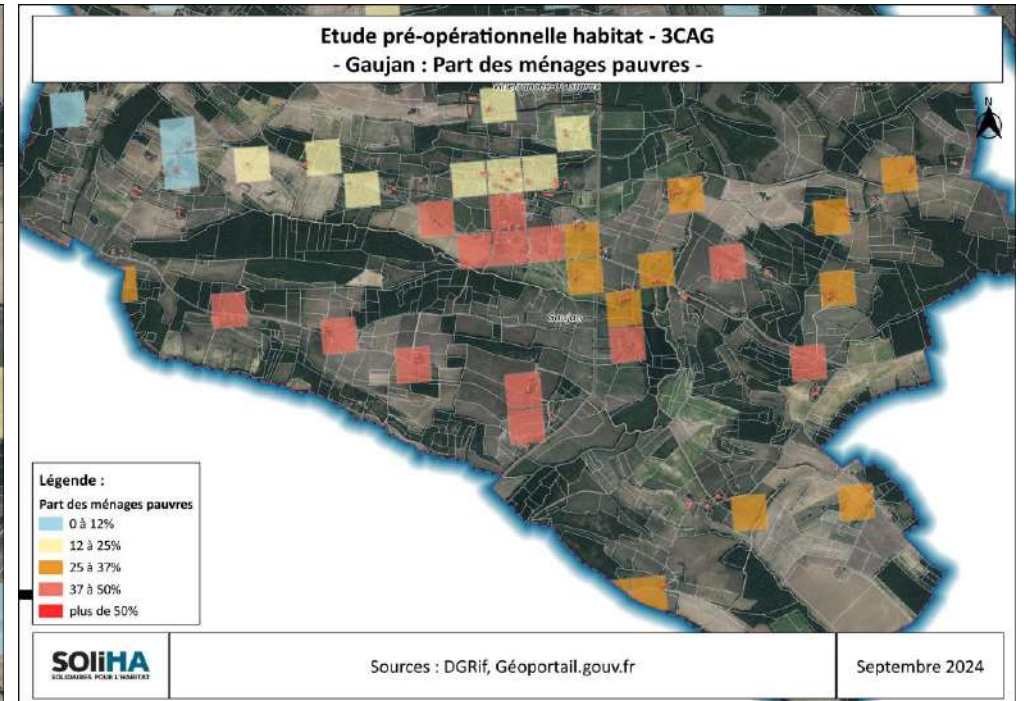
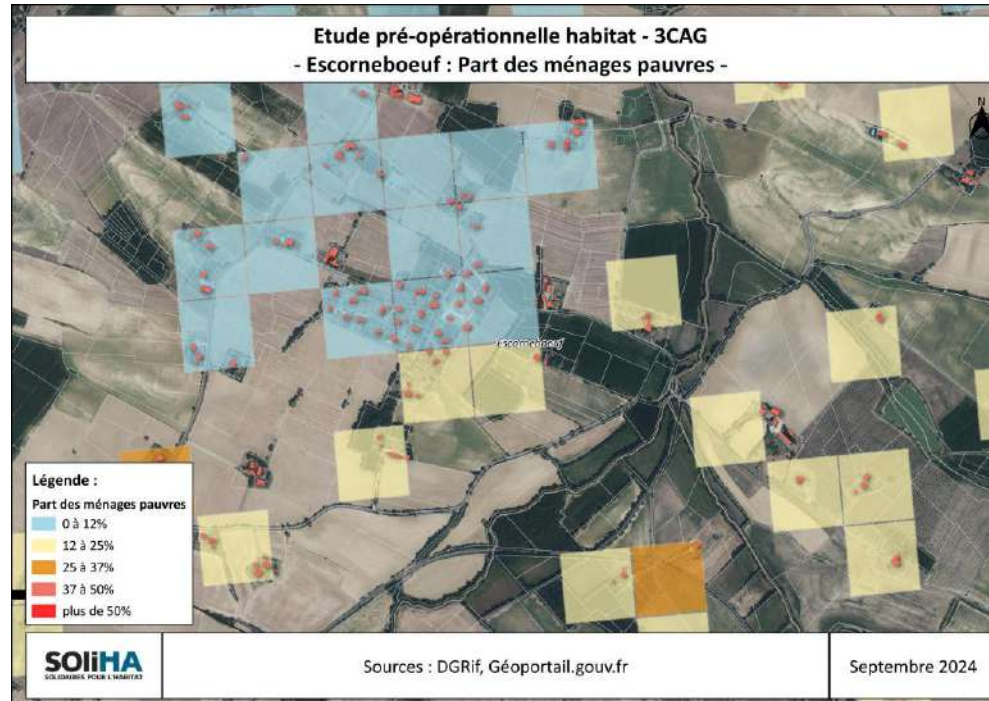
# Niveau de vie et CSP

## Part des ménages pauvres



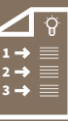
• Une part des ménages pauvres moins importante qu'ailleurs dans les opérations séquencées des zones rurales (Escorneboeuf, Lartigue, Saint-Sauvy, Sainte-Marie, Maurens, Montiron), et dans certaines zones diffuses (Maurens, Montiron, Saint-Caprais, Juilles...)

• ... mais les ménages pauvres en zone rurale se retrouvent aussi dans les zones de bâti diffus de certaines communes (Simorre, Saint-Sauvy, Boulaur, Sémézies-Cachan, Ansan, Gaujan...).





# Diagnostic socio-démographique



## En résumé

### Constats : vieillissement

- Des logements non adaptés à la perte d'autonomie des ménages vieillissants;
- Un risque de mal-logement notamment locatif pour des ménages isolés paupérisés, ces ménages étant la cible de potentiels marchands de sommeil ;

### Constats : mobilité résidentielle

- La demande et l'offre de logement en inadéquation entre la taille et l'âge des ménages, et les logements proposés ;

### Constats : un desserrement des ménages important

- Une augmentation du besoin en logements pour stabiliser les effectifs, notamment au regard de la perte d'habitants du fait du desserrement.

### Constats : paupérisation

- Un écart marqué entre les ménages les plus modestes et les plus aisés ;
- Une paupérisation de la population vieillissante ;
- Une nécessité de promouvoir une offre de logements adaptée aux revenus de chacun

### Constats : un besoin de logements locatifs abordables

- Un manque de logements locatifs abordables et de bonne qualité dans les centres-villes.



# Le logement



Evolution du parc

Caractéristiques et taille

Etat d'entretien et dégradation

Typologies d'occupation

Performance énergétique

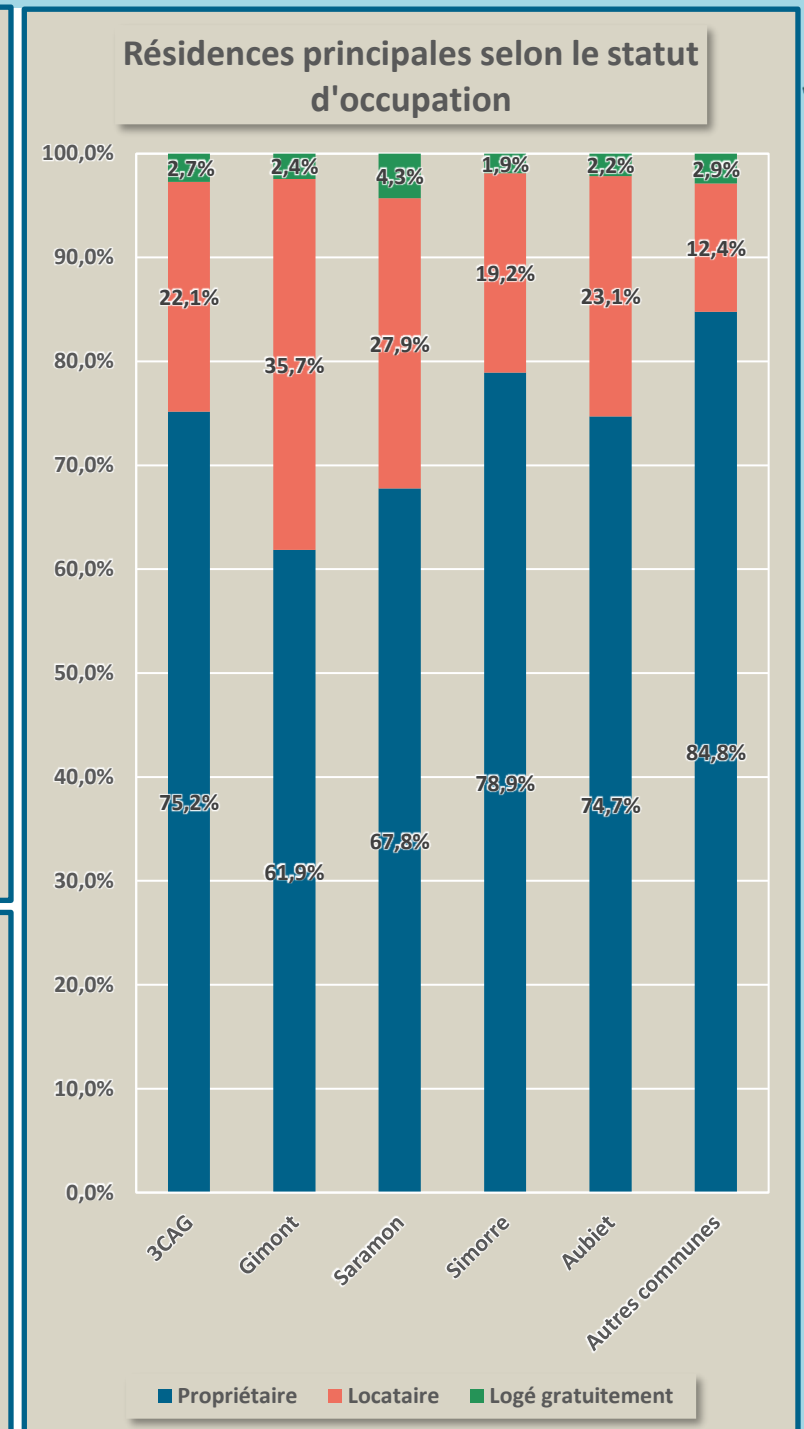
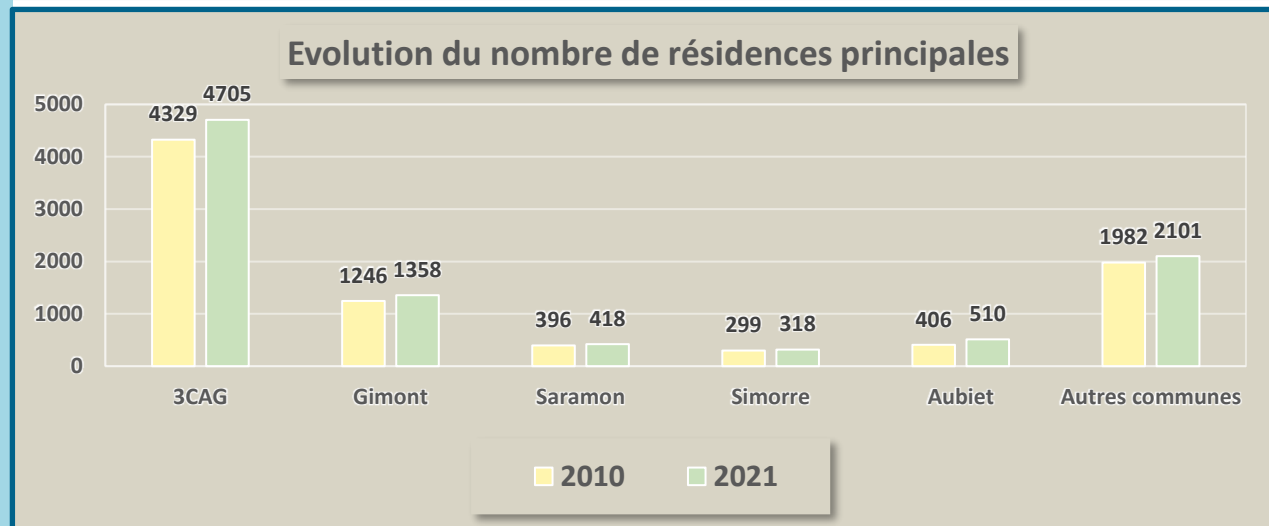
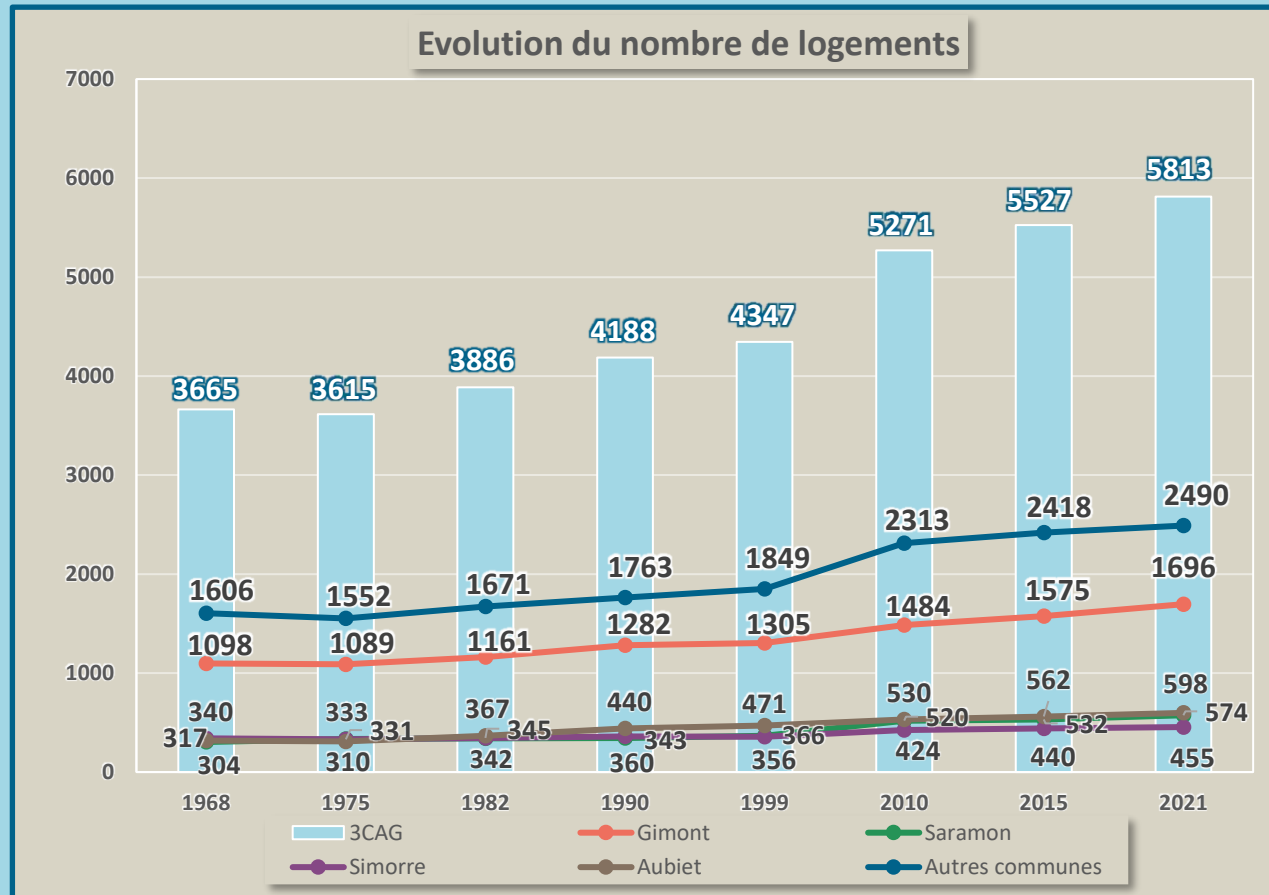
Adaptation au vieillissement

Vacance

# Le logement

## Evolution et caractéristiques du parc

- 5813 logements sur l'ensemble du territoire
- Une évolution du parc logement qui suit les tendances démographiques (explosion dans les années 2000, ralentissement à partir de 2010 mais toujours à la hausse),
- Visiblement, le modèle pavillonnaire séquencé est responsable de cette augmentation, car 49% de cette production s'est effectuée en zone rurale (où les possibilités de résorption sont moindres, et le modèle collectif n'est pas dominant)
- Presque ¼ des logements est alloué à la location, avec une offre importante à Gimont et Saramon notamment.





# Le logement

## Typologie d'occupation – 3CAG

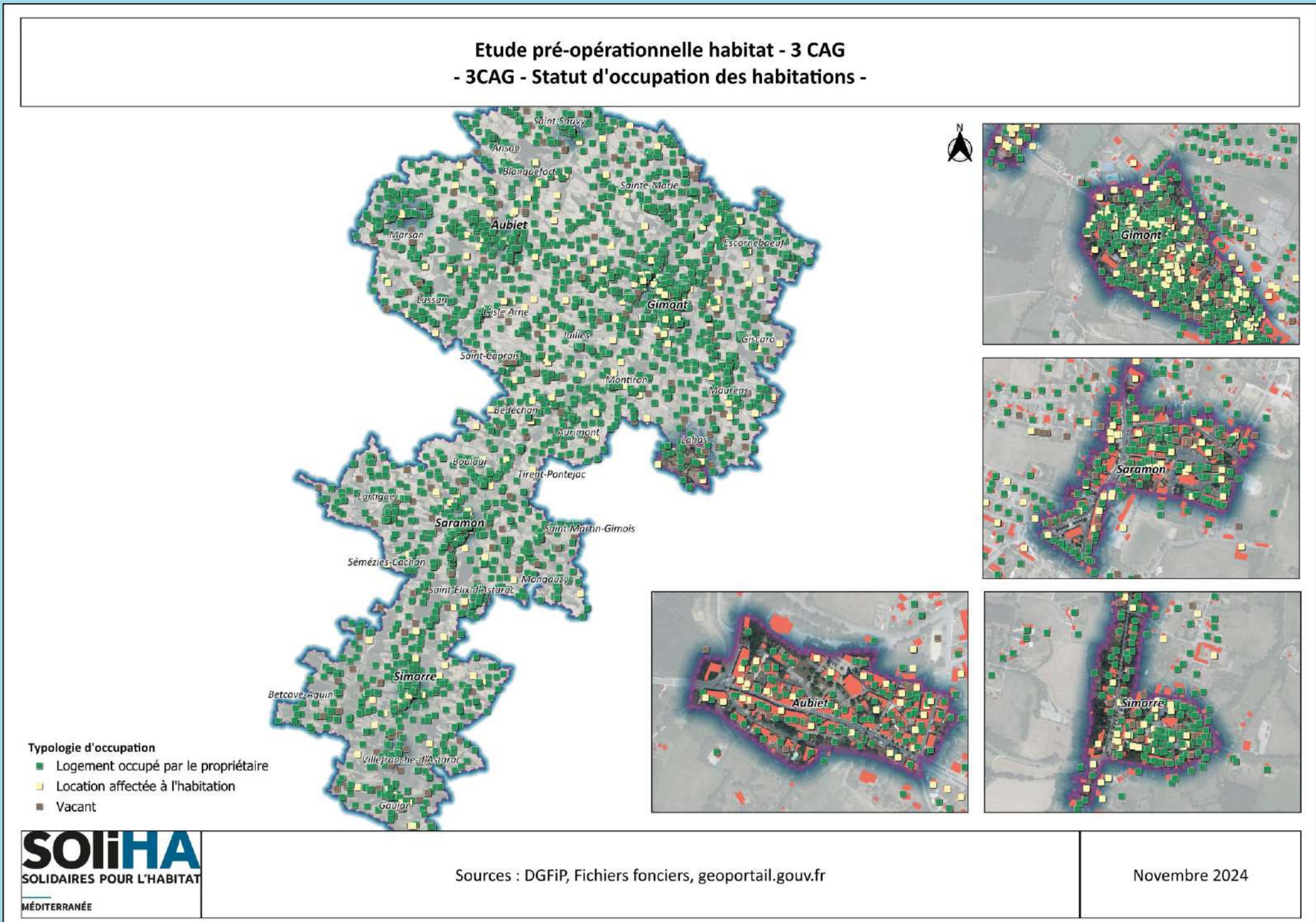


- 22,1% du parc affecté à la location (28,1% dans le Gers, 38,7% en occitanie, 40,2% en France Métropolitaine)

- Des logements loués essentiellement dans les centres-villes : Une offre à Gimont plus importante qu'ailleurs (294 appartements et 128 maisons dans le centre, soit environ 30% du parc hors vacance) mais de nombreuses locations existent à Saramon (40% du parc immobilier hors vacance, soit 79 locations) et Aubiet (41% pour 58 locations), ainsi qu'une offre relativement bonne à Simorre (28,5% pour 54 locations).

- Une offre existante également dans les traversées pavillonnaires de Marsan, le centre de Saint-Sauvy.

- Une majorité de propriétaires occupants dans les zones rurales ou le pavillonnaire séquencé, une offre locative assez anecdotique dans le reste du diffus.



# Le logement

## Evolution et caractéristiques du parc



- Une augmentation du nombre de résidences principales suivant une tendance largement à la hausse, tandis que le nombre de résidences secondaires diminue depuis 2010. Une vacance en forte augmentation également (on passe de 9,3% de logements vacants en 2010 à 12,1% en 2021), avec des zones particulièrement touchées comme Gimont, Saramon et Simorre),
- Le logement individuel est la typologie dominante, et les grands logements (T5 ou plus) sont majoritaires à plus de 50%.

Evolution du logement par statut d'occupation	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		TOTAL	
	2010	2021	2010	2021	2010	2021	2010	2021
<b>3CAG</b>	4329	4705	451	407	491	701	5271	5813
<b>Gimont</b>	1246	1358	35	49	203	289	1484	1696
<b>Saramon</b>	396	418	74	71	50	85	520	574
<b>Simorre</b>	299	318	76	67	49	69	424	454
<b>Aubiet</b>	406	510	20	31	50	57	476	598
<b>Autres communes</b>	1982	2101	246	189	139	201	2367	2491

Résidences principales selon le nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5
<b>3CAG</b>	0,8%	4,5%	13,4%	29,1%	52,3%
<b>Gimont</b>	1,4%	6,5%	18,1%	30,4%	43,5%
<b>Saramon</b>	2,9%	5,7%	22,2%	30,6%	38,5%
<b>Simorre</b>	0,6%	3,1%	15,1%	28,6%	52,5%
<b>Aubiet</b>	0,5%	4,9%	12,2%	39,6%	42,8%
<b>Autres communes</b>	0,0%	3,0%	8,3%	25,8%	62,9%

	Evolution du nombre de résidences principales (2010-2021)	Pourcentage de résidences secondaires	Pourcentage de logements vacants	Pourcentage de propriétaires	Pourcentage de logements individuels
<b>3CAG</b>	8,0%	7,0%	12,1%	73,6%	90,5%
<b>Gimont</b>	8,2%	2,9%	17,0%	61,9%	79,6%
<b>Saramon</b>	5,3%	12,4%	14,8%	69,6%	88,6%
<b>Simorre</b>	6,0%	14,8%	15,2%	80,2%	92,4%
<b>Aubiet</b>	20,4%	5,2%	9,5%	76,0%	92,0%

	Nombre de maisons	Nombre d'appartements
<b>3CAG</b>	5192	546
<b>Gimont</b>	1350	346
<b>Saramon</b>	474	61
<b>Simorre</b>	413	34
<b>Aubiet</b>	550	48
<b>Autres communes</b>	2405	57

Source: DGFIP, Fichiers fonciers – Données 2021



# Le logement

## Ancienneté, date de construction

- Une typologie de bâti traditionnel dominante dans les centres-villes (constructions datant d'avant 1950 au minimum), trame au sein de laquelle s'insère parfois du bâti plus récent, par densification ou tout simplement évolution des espaces de vie (dépendances, extensions...)

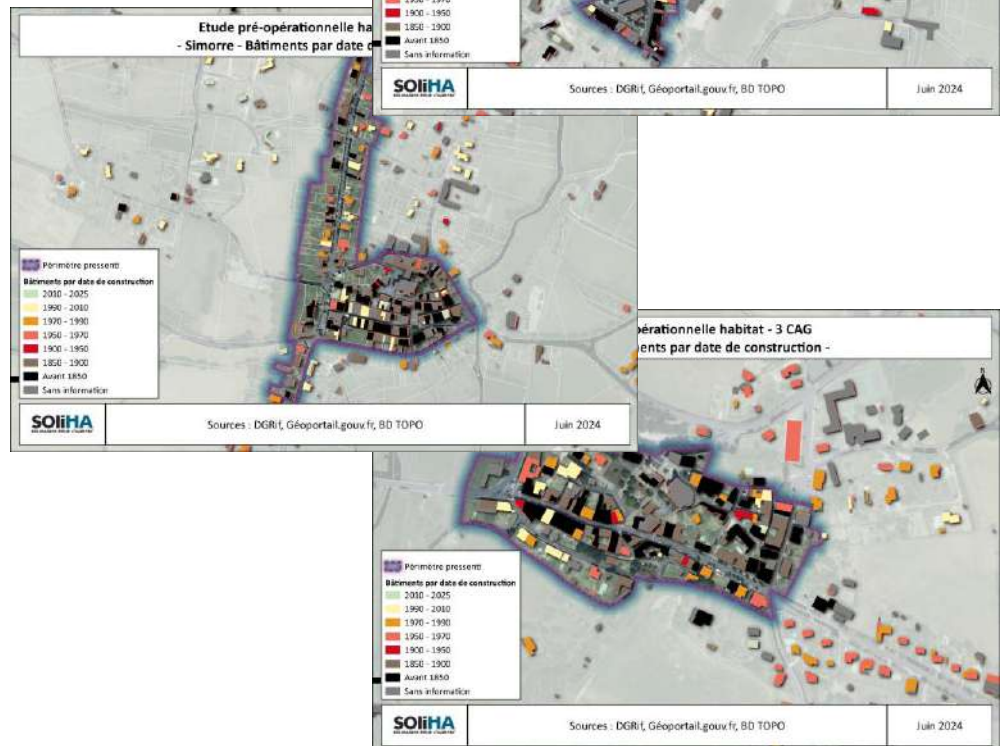
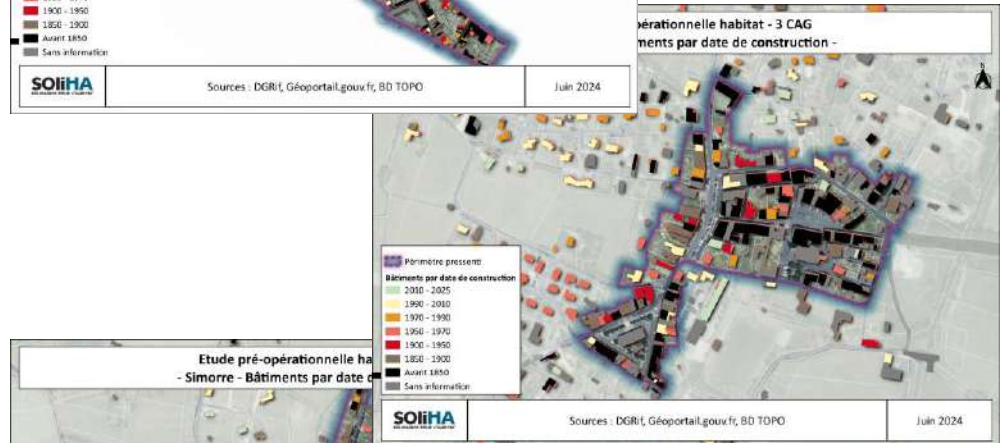
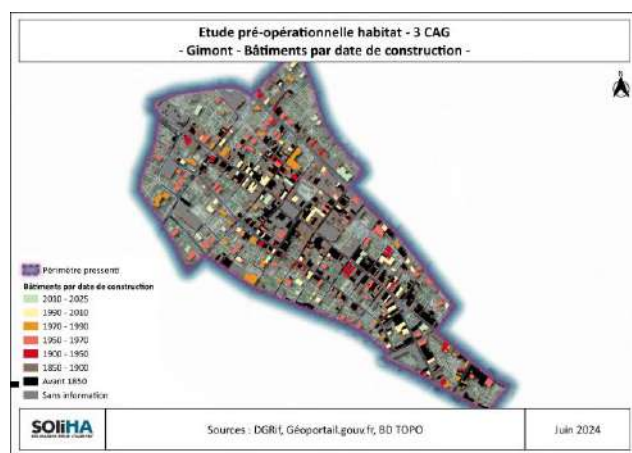
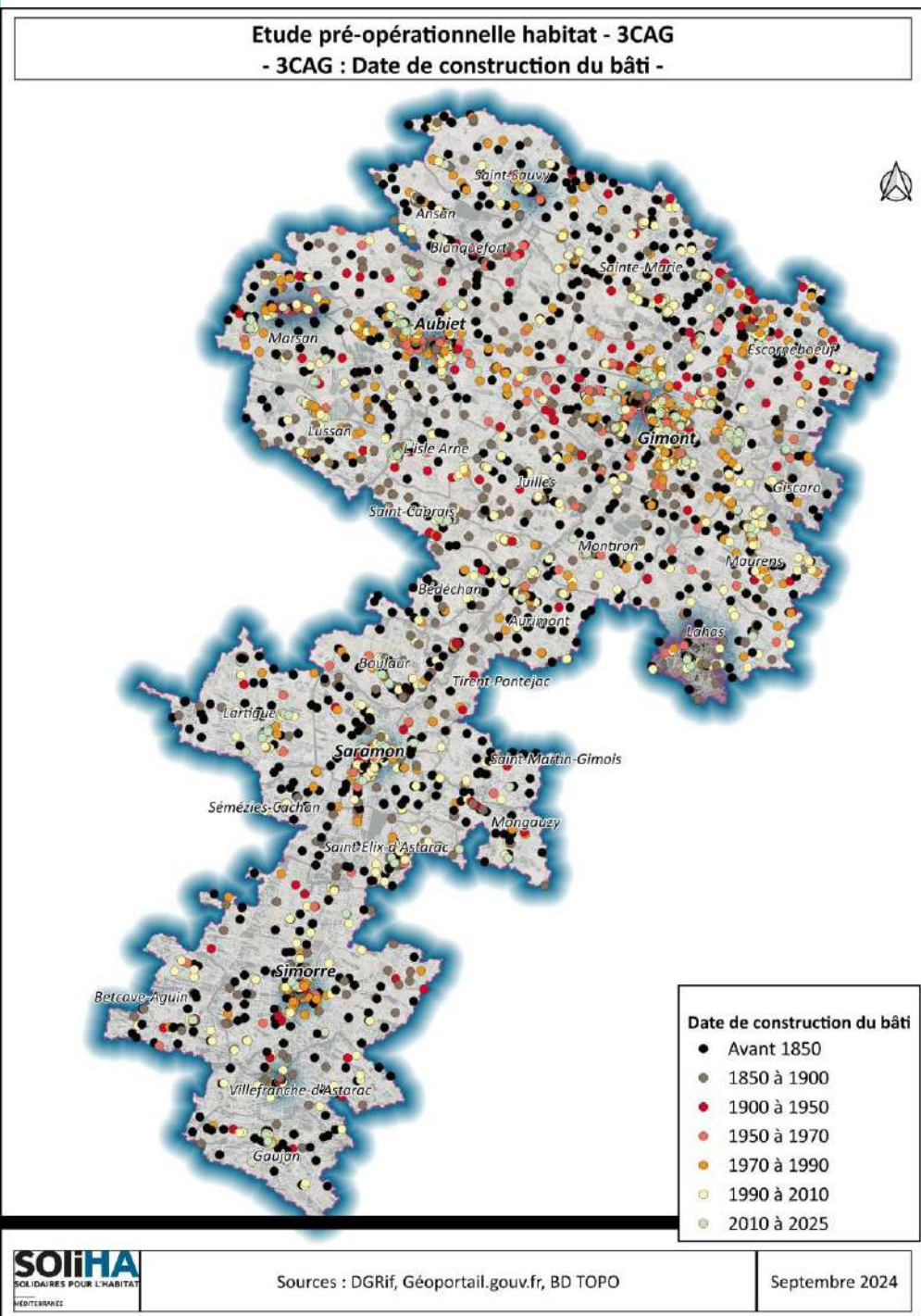
- Quelques communes présentent des caractéristiques similaires, avec existence de centres anciens (Saint-Sauvy, Villefranche-d'Astarac) et des constructions datant d'avant 1950

- Des villages constitués de bâtisses anciennes (avant 1900) plus ou moins groupées le long de la voirie (Mongauzy, Marsan, Boulaur),

- Dans des villages, des constructions pavillonnaires récentes s'articulent autour de quelques bâtisses plus anciennes sur un parcellaire lâche (Lartigue, Saint-Elix-d'Astarac, Gaujan)

- Quelques villages principalement constitués d'opérations pavillonnaires séquencées, plus récentes (années 1990) articulées autour de quelques bâtisses anciennes (Lussan, Escornebœuf, Sainte-Marie...)

- Beaucoup de bâti en diffus de type ferme traditionnelle.



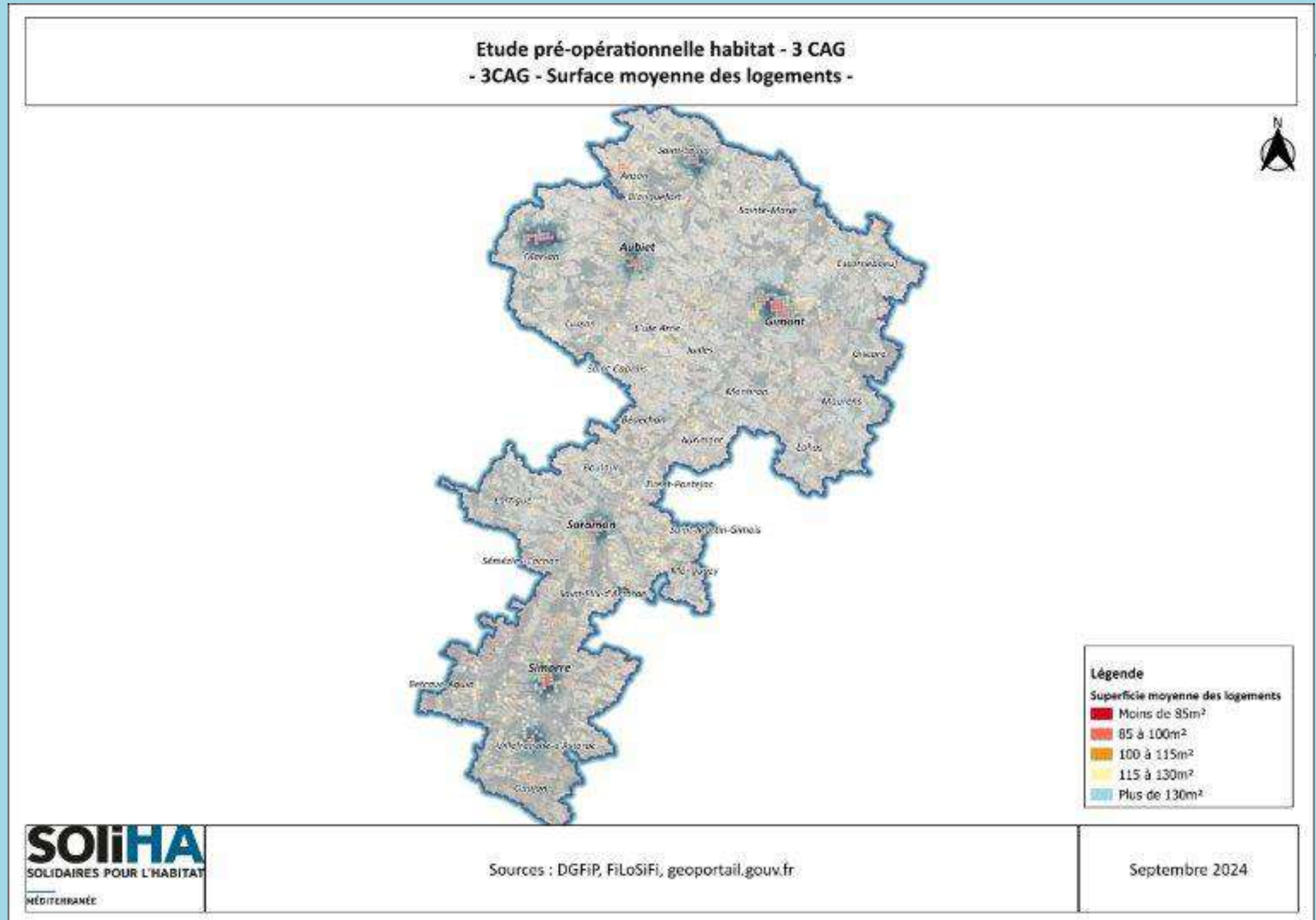


# Le logement

## Taille des logements – 3CAG



- De manière générale, une sur-représentation des petits logements dans les centres-villes des 4 principales communes, avec quelques cas de centres-bourgs spécifiques (Marsan, Saint-Elix-d'Astarac, Villefranche-d'Astarac),
- Du pavillonnaire de moyenne superficie en majorité dans les extensions directement rattachées aux centres,
- De plus grands logements dans les opérations pavillonnaires séquencées ou dans les écarts.





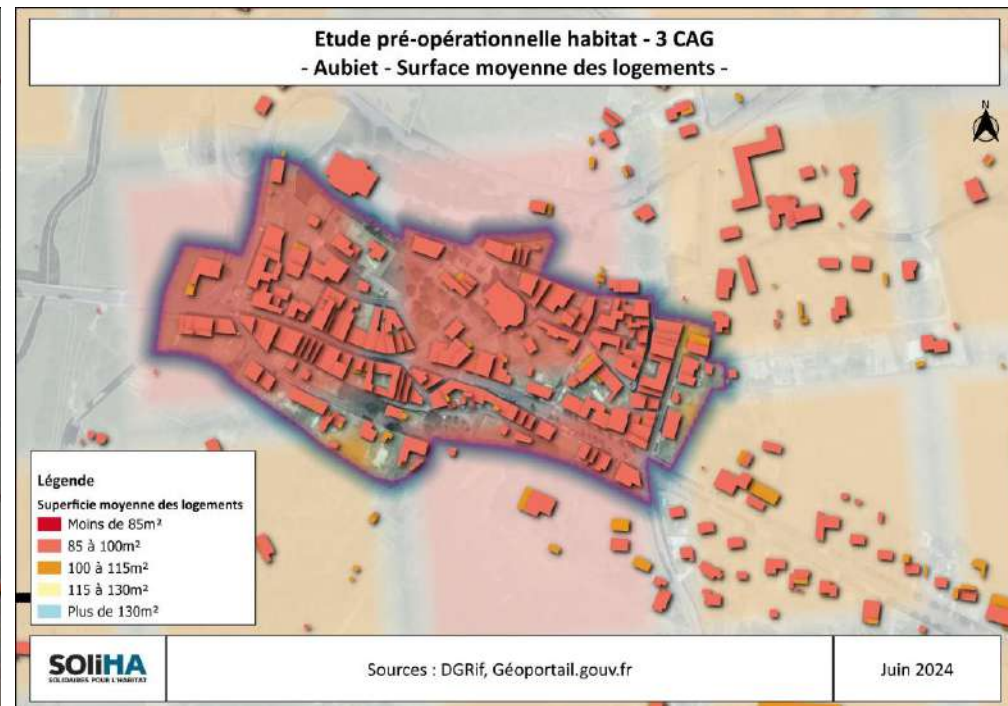
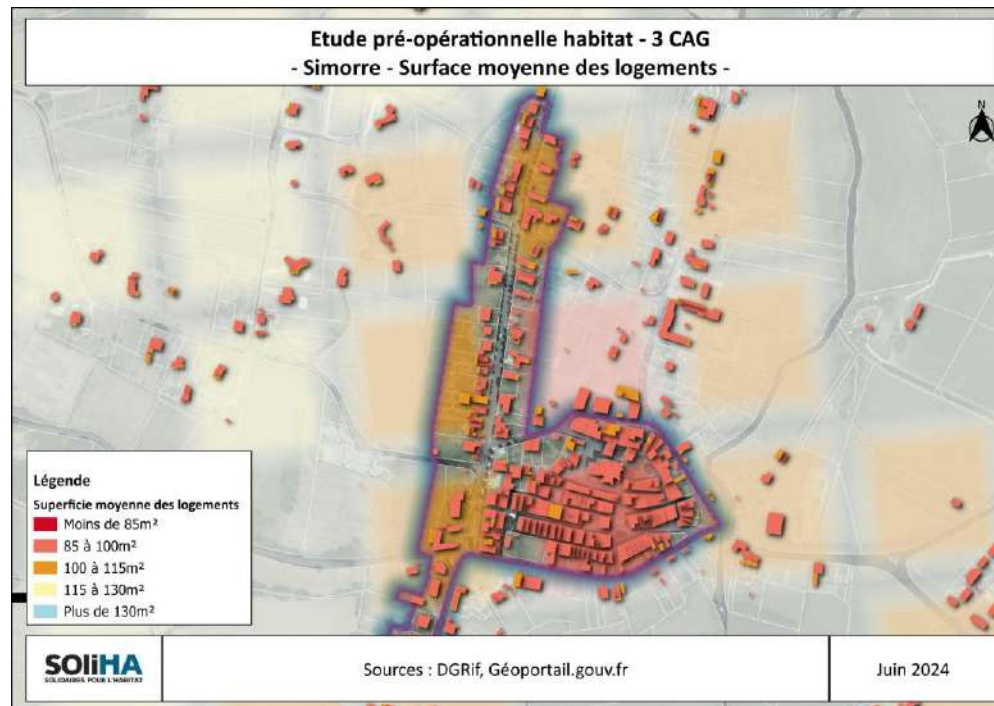
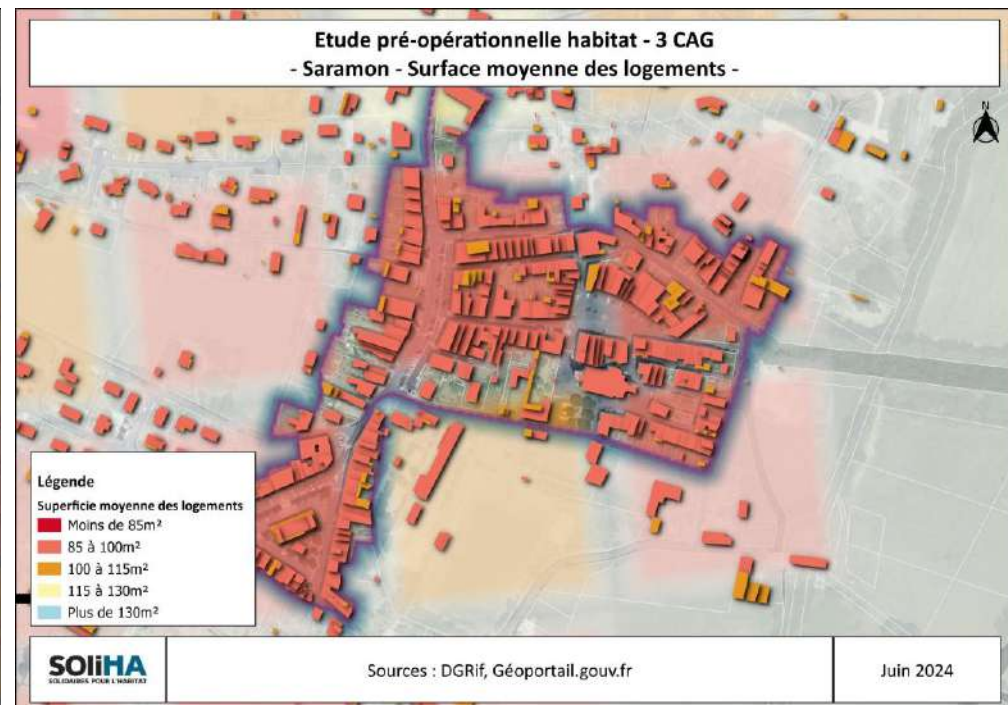
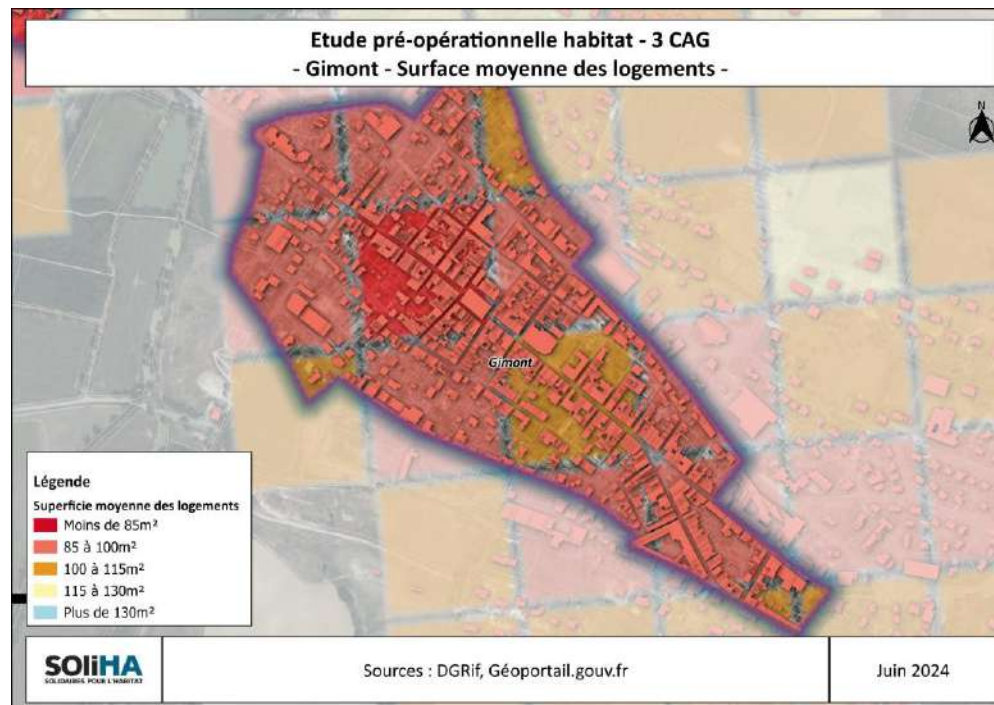
# Le logement

## Taille des logements – Focus sur les centres-villes



- Les petits logements, du fait de l'existence d'habitat collectif, sont plus représentés à Gimont et Saramon, et dans une moindre mesure Aubiet. Une offre ponctuelle existe également à Marsan, Villefranche d'Astarac et Simorre.

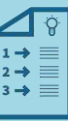
- Les faubourgs et opérations urbaines pavillonnaires séquencées affichent une typologie classique pour des logements de 100 à 130m<sup>2</sup>.



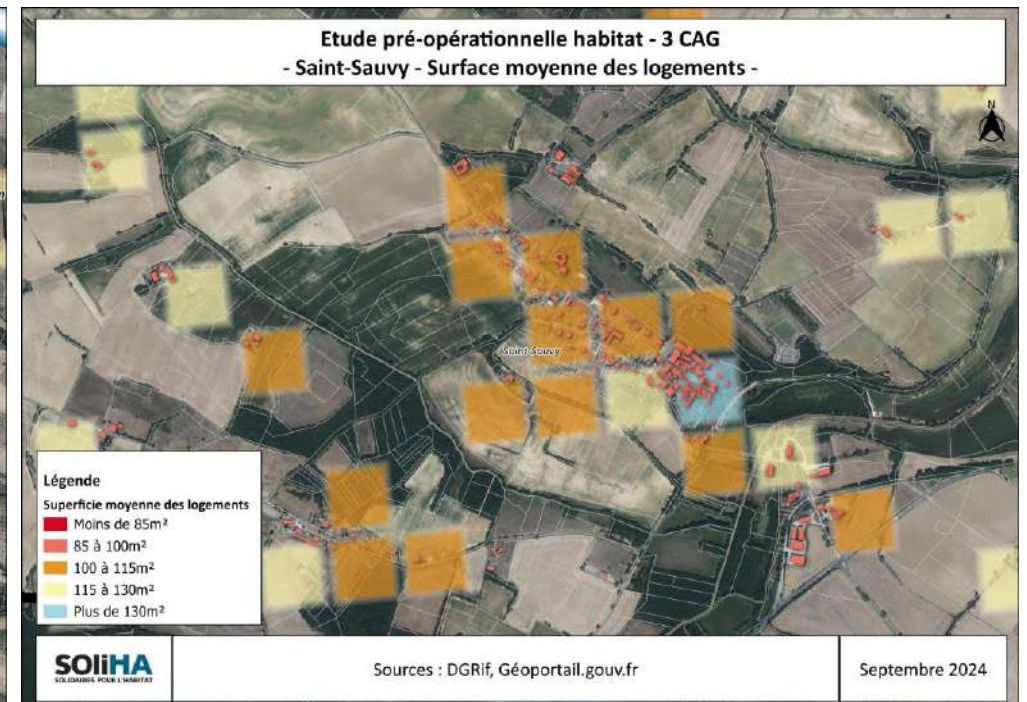
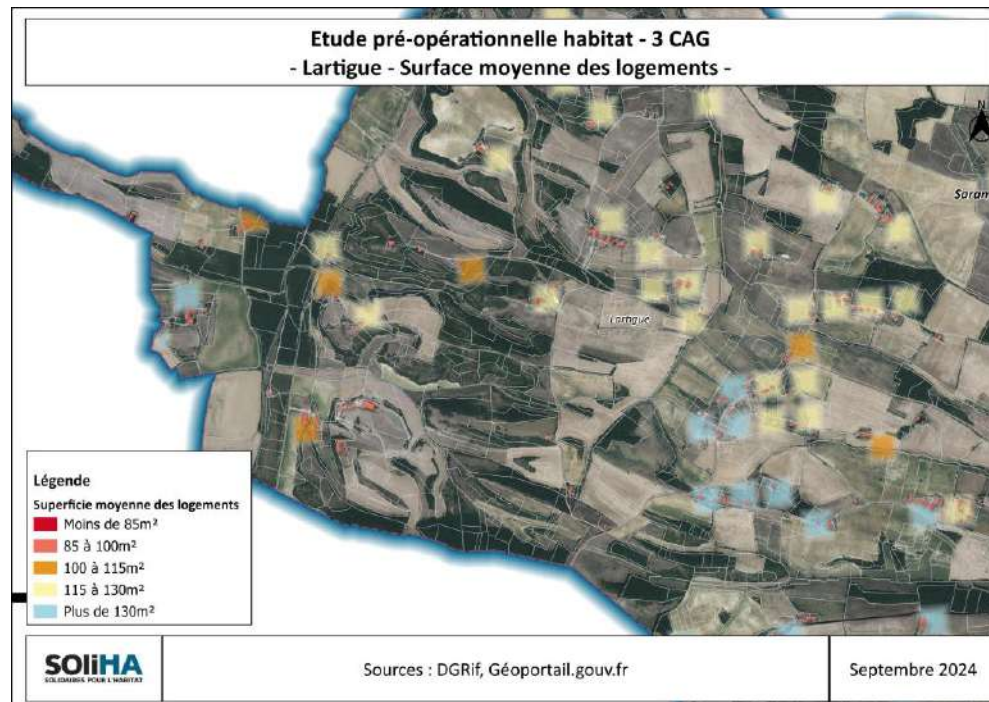
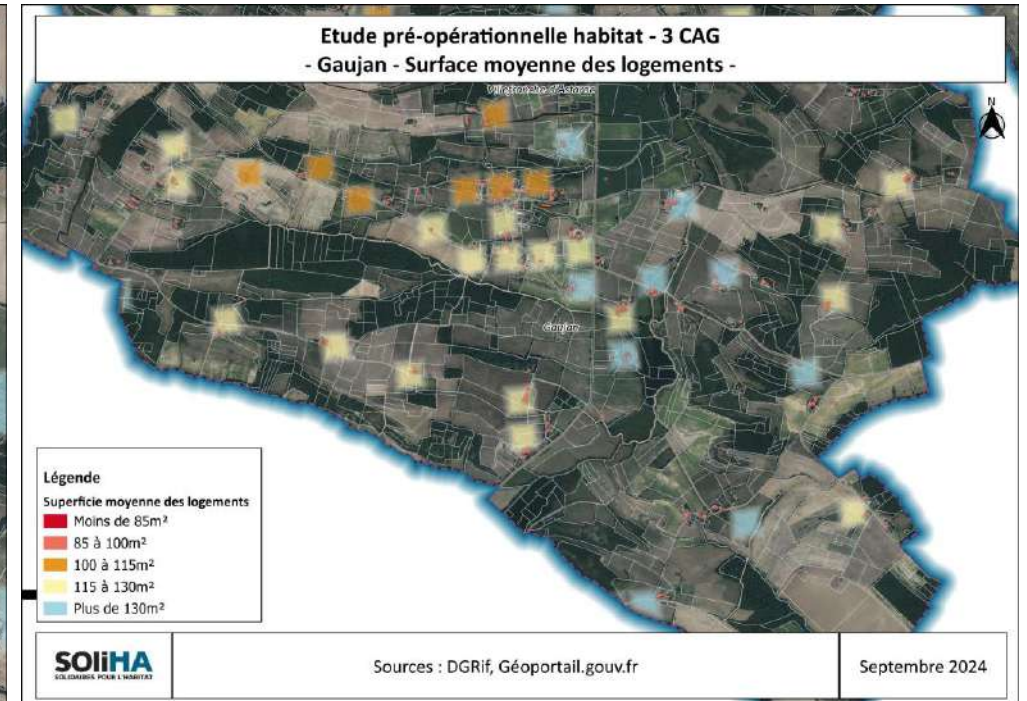
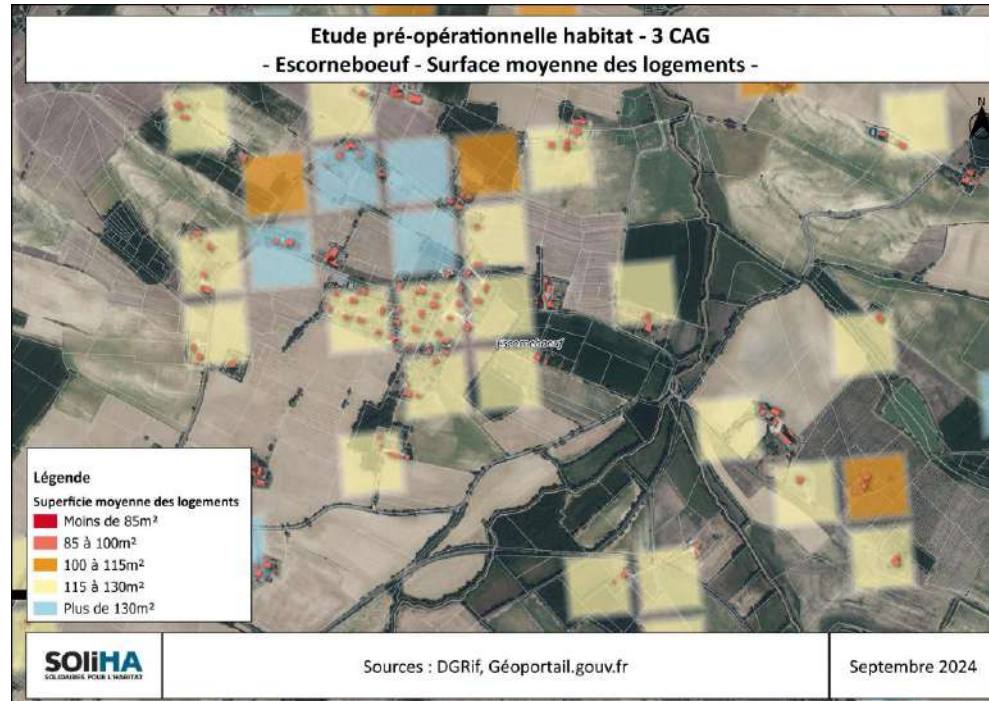


# Le logement

## Taille des logements – Focus sur les villages



- Les plus grands logements sont en majorité dans les écarts, présentant de nombreuses fermes traditionnelles.
- On retrouve également des logements de plus de 130m<sup>2</sup> dans les secteurs pavillonnaires séquencés de Gimont, Lartigue, Sainte-Marie, Boulaur...



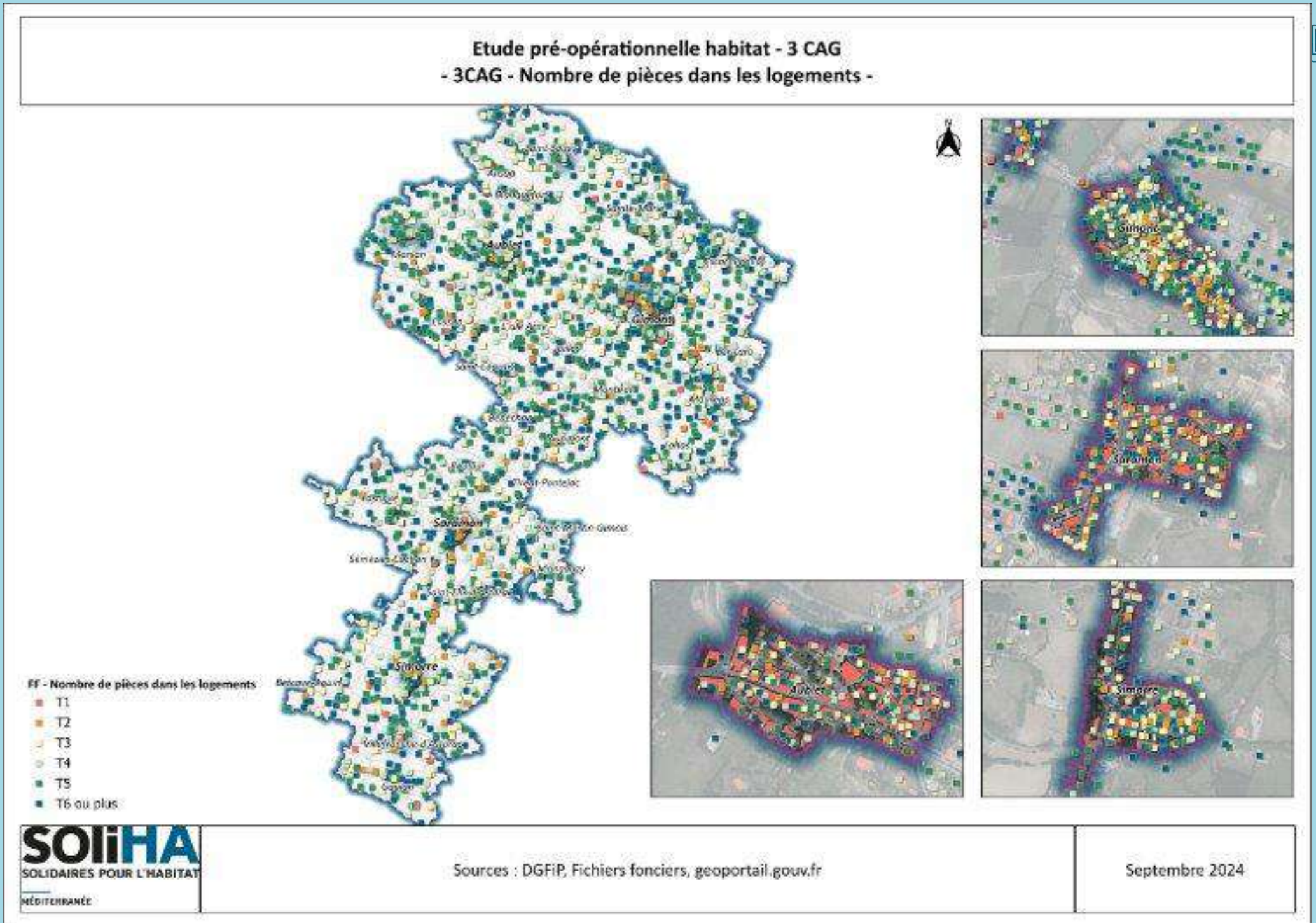


# Le logement

## Taille des logements – 3CAG



- Dans les centres comme ailleurs, les T1 sont peu représentés. Gimont affiche cependant 48 logements T1 et 158 T2 en centre-ville. A Saramon, les logements T3 ou inférieurs représentent 41% du parc. Ailleurs (Aubiet, Simorre), il faut s'interroger sur l'adéquation de l'offre au regard des caractéristiques socio-démographiques (familles monoparentales, ménages de 1 personne...), même si le cadre de vie rural est un des critères d'attractivité de la 3CAG.
- L'offre semble équilibrée dans les zones pavillonnaires séquencées, où l'on retrouve des parts équilibrées de T3, T4, T5 ou plus.
- Dans les écarts, les maisons sont souvent grandes et peu adaptées (personnes seules, âgées, isolées...).
- Les petits logements, du fait de l'existence d'habitat collectif, sont plus représentés à Gimont et Saramon, et dans une moindre mesure Aubiet. Une offre ponctuelle existe à Marsan, Villefranche-d'Astarac et Simorre.



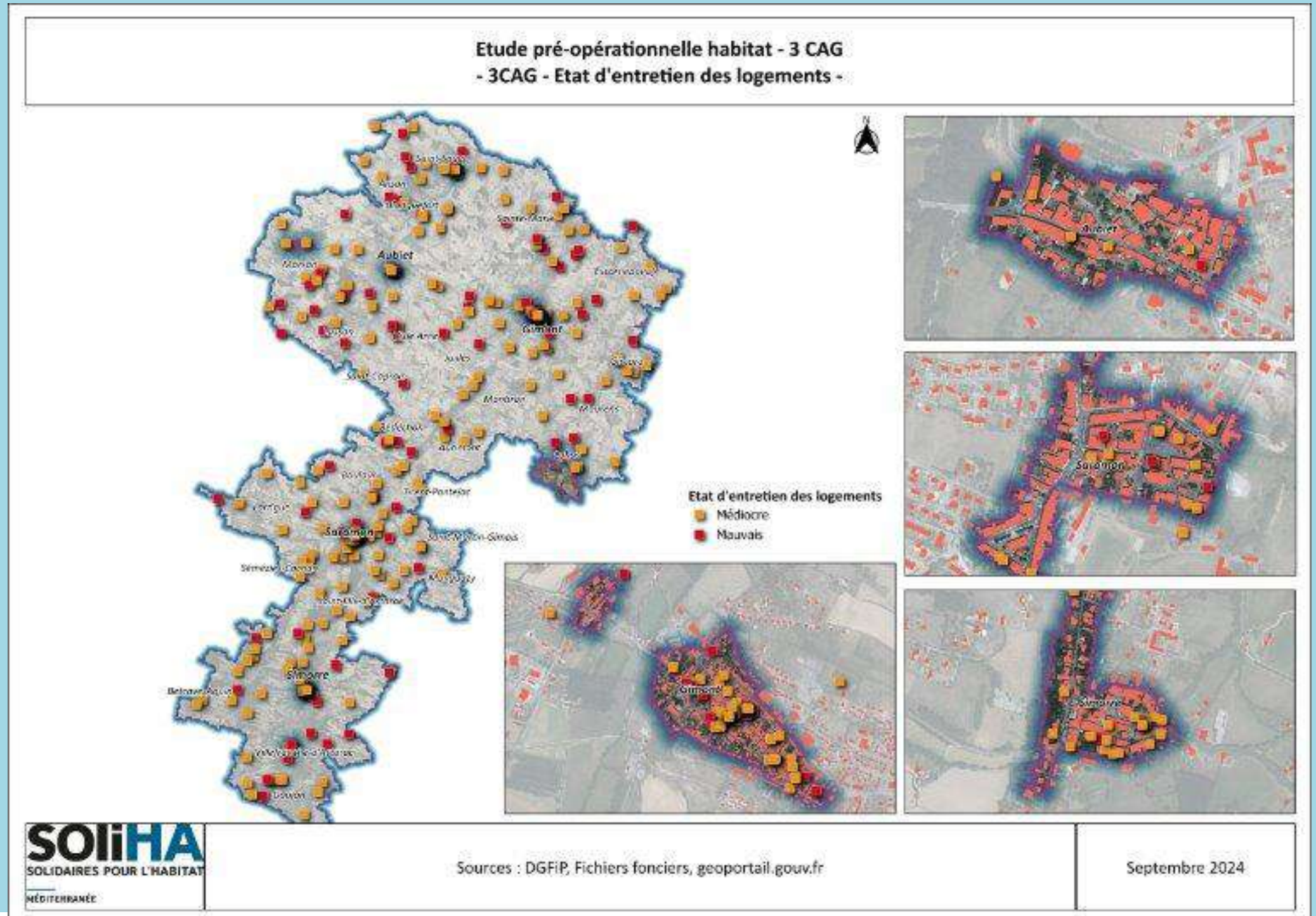


# Le logement

## Etat d'entretien des logements



- Une grande partie des logements en état d'entretien médiocre à mauvais (plus de 1/3), se retrouvent dans les centres-villes, en particulier à Gimont (62 soit 7,5% du parc dans le périmètre), Saramon (20 soit 11,1%) et Simorre (24 soit 15%). Le constat est plus nuancé à Aubiet (5%),
- Les autres logements sujets à ce type de constat sont localisés en zone rurale (environ 233, dont 211 sont visiblement en diffus)
- Les logements en état d'entretien mauvais ou médiocres sont bien plus rares dans les faubourgs et extensions séquencées, qui ne présentent que peu de pathologies de ce type (ou ponctuellement)



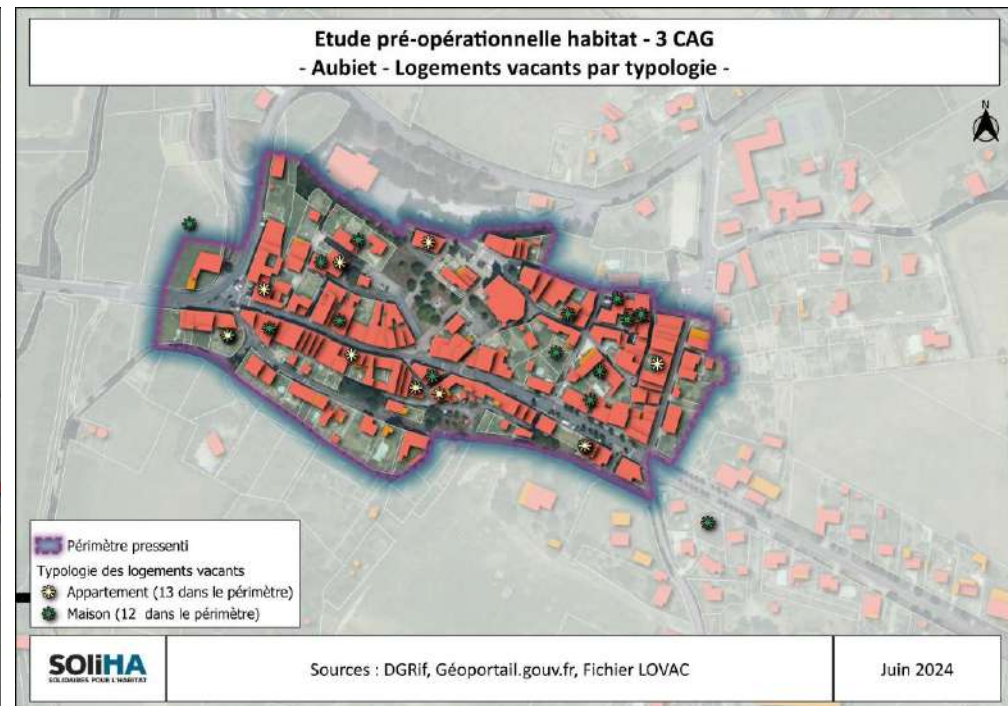
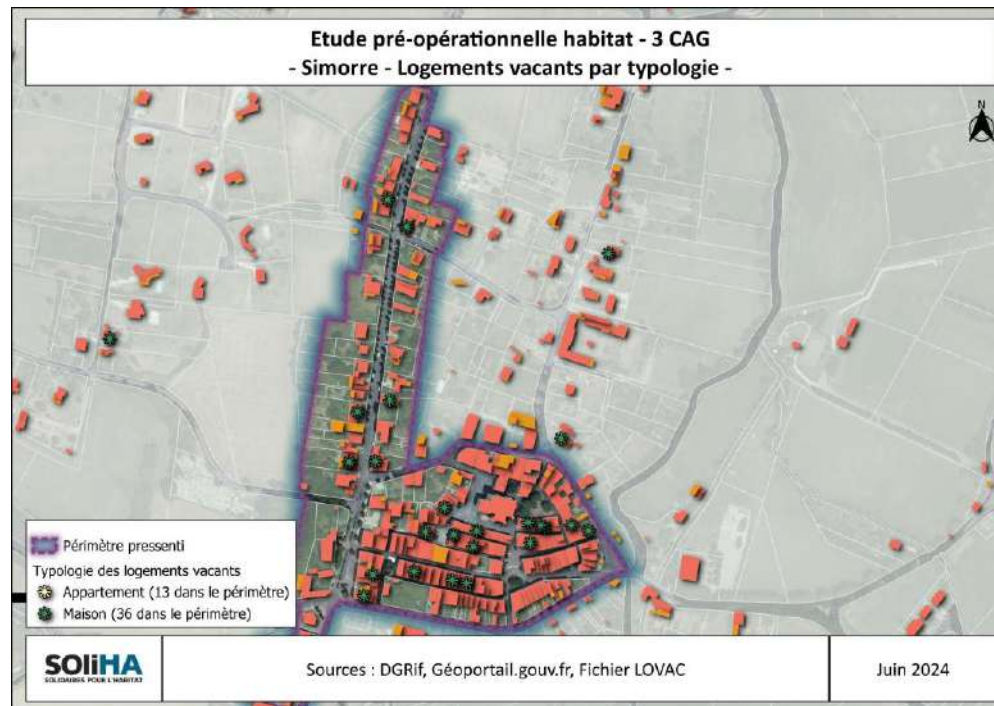
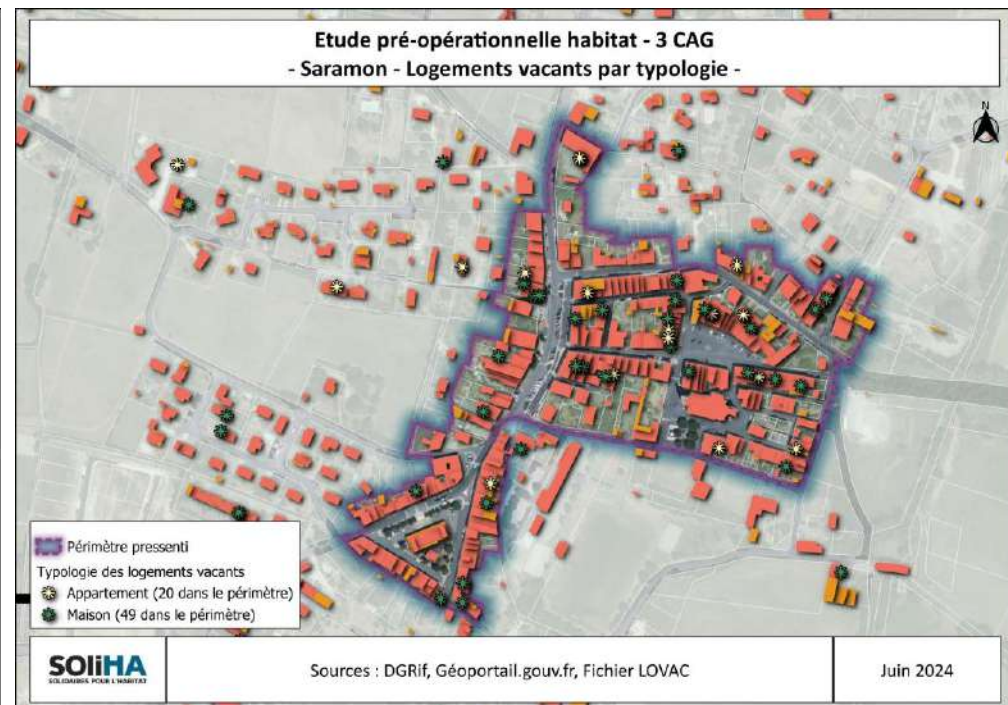
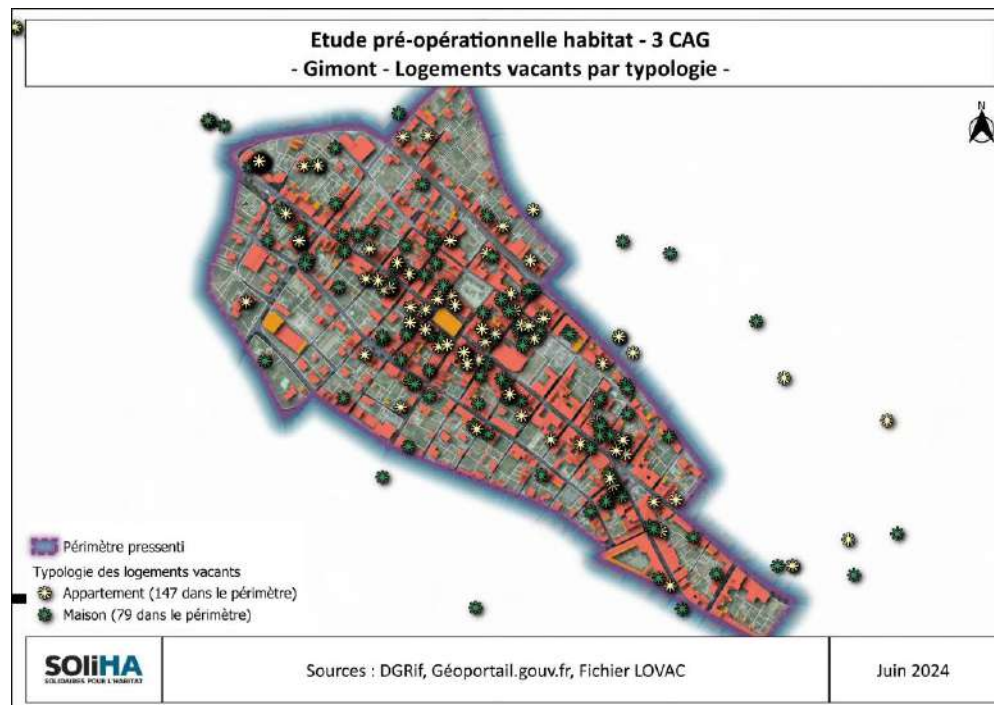


# Le logement

## La vacance - typologie



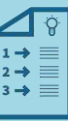
- A Gimont, les logements vacants sont en majorité des appartements, soit 107 dans le périmètre (à relativiser à hauteur de 107 si l'on retranche la résidence livrée en 2022 en entrée de ville nord-ouest), pour 79 maisons.
- Le constat est à l'inverse à Saramon et Simorre, où les logements vacants majoritaires sont des maisons (respectivement 60 et 73%)
- 328 logements vacants se concentrent sur les centres anciens de ces communes (soit 21% du parc localisé sur ces périmètres, et 38% des logements vacants identifiés sur la 3CAG)



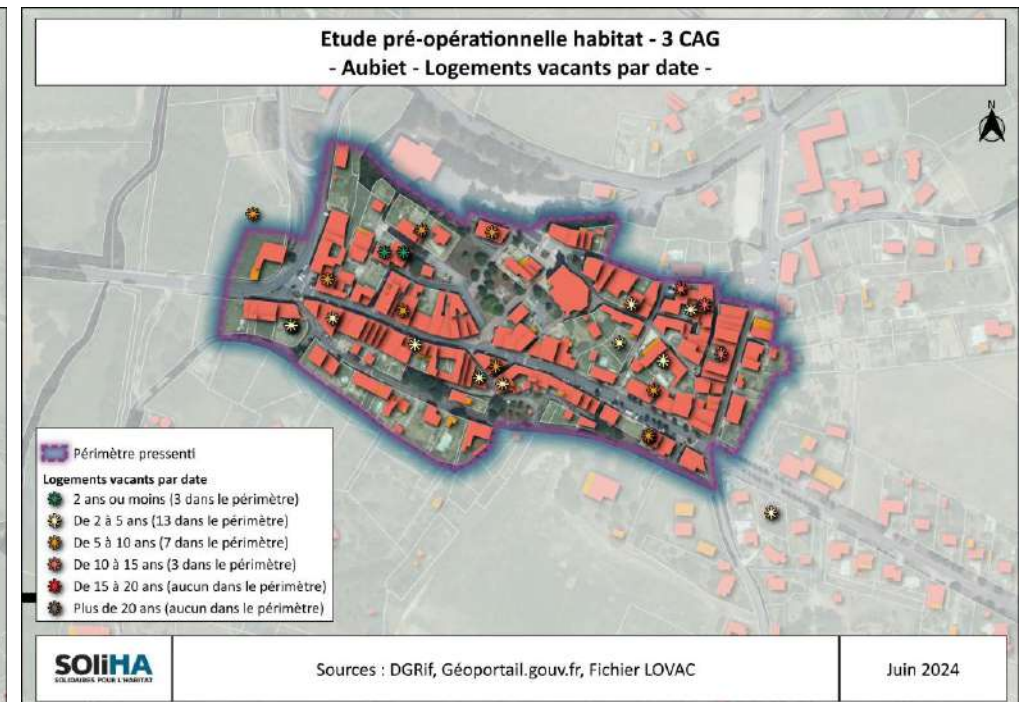
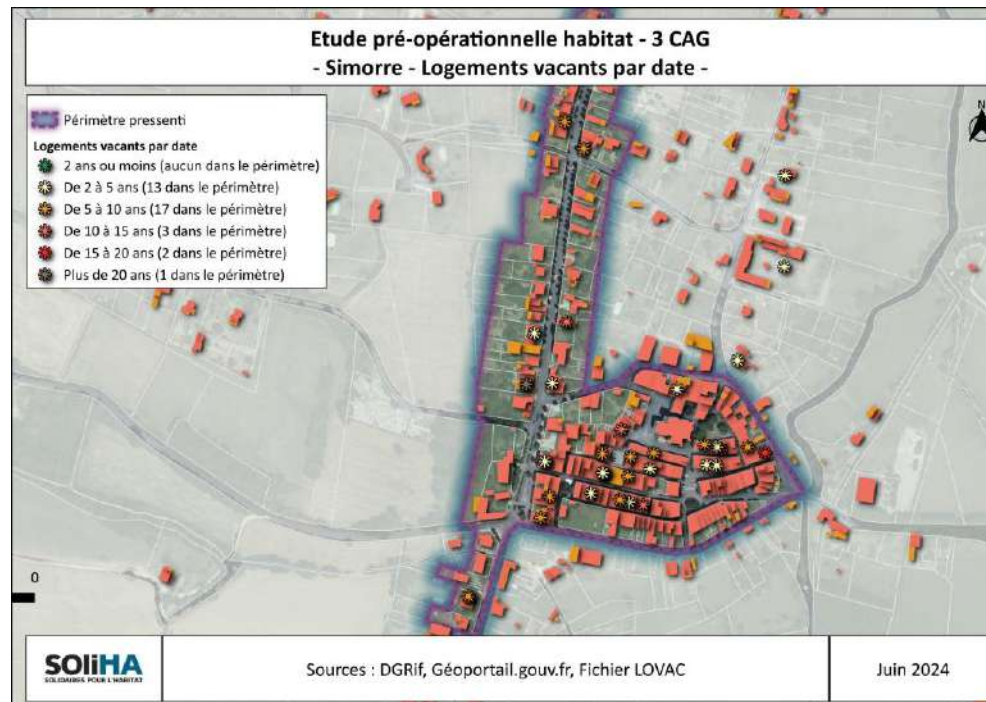
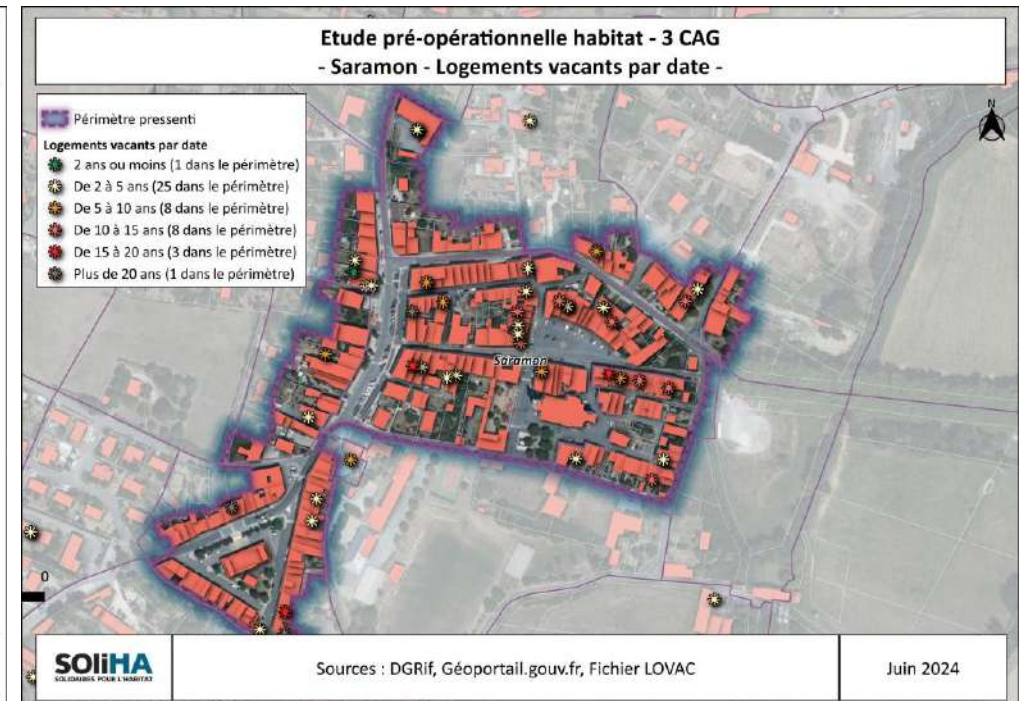
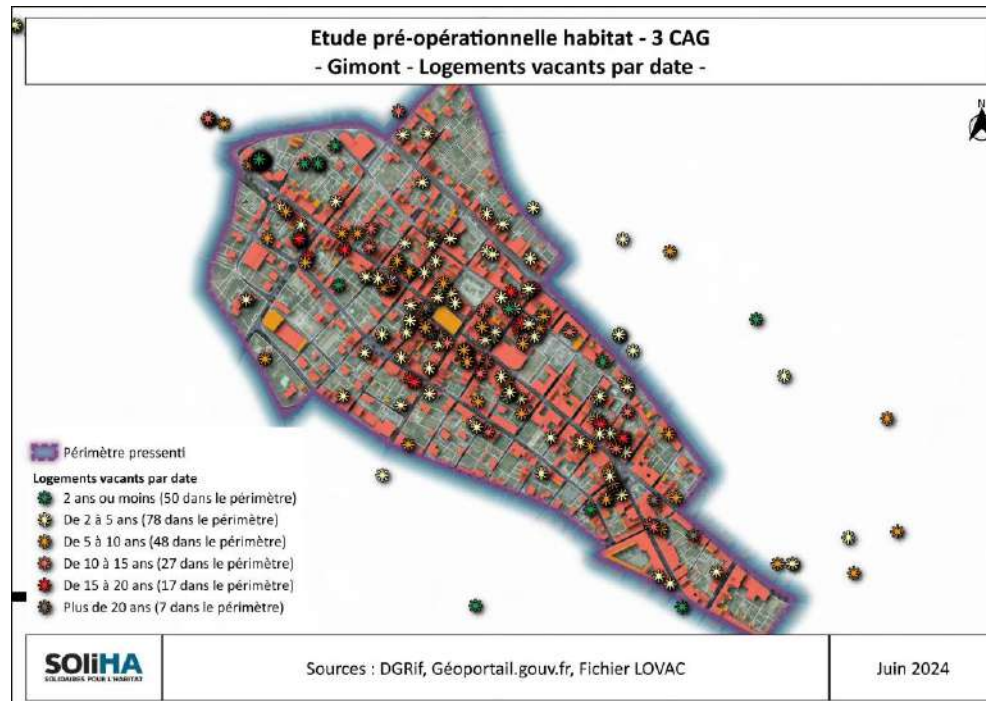


# Le logement

## La vacance - durée



- Vacance conjoncturelle (moins de 2 ans) : 54 logements
- Vacance structurelle (plus de 2 ans) : 274 logements
- Les centres rencontrent donc un réel problème de remise sur le marché de leurs logements vacants.



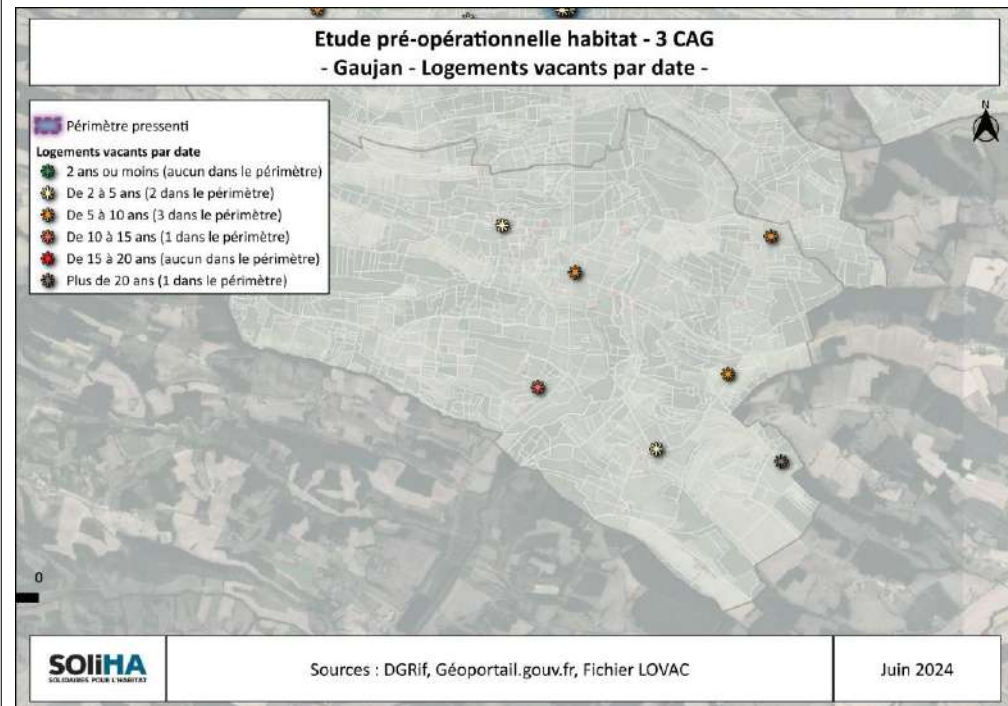
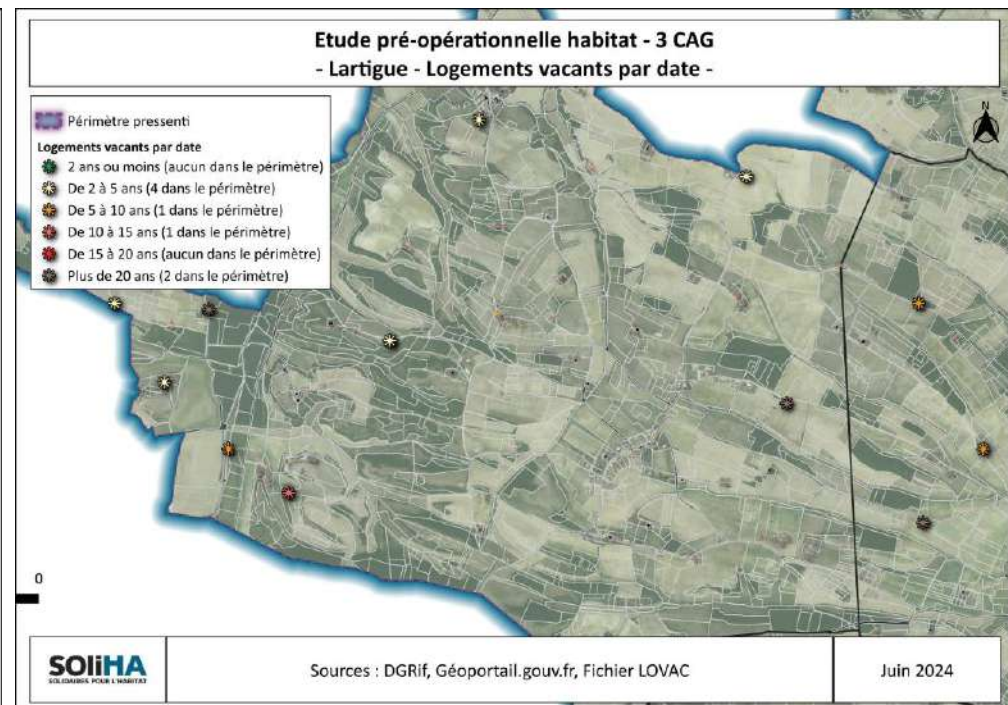
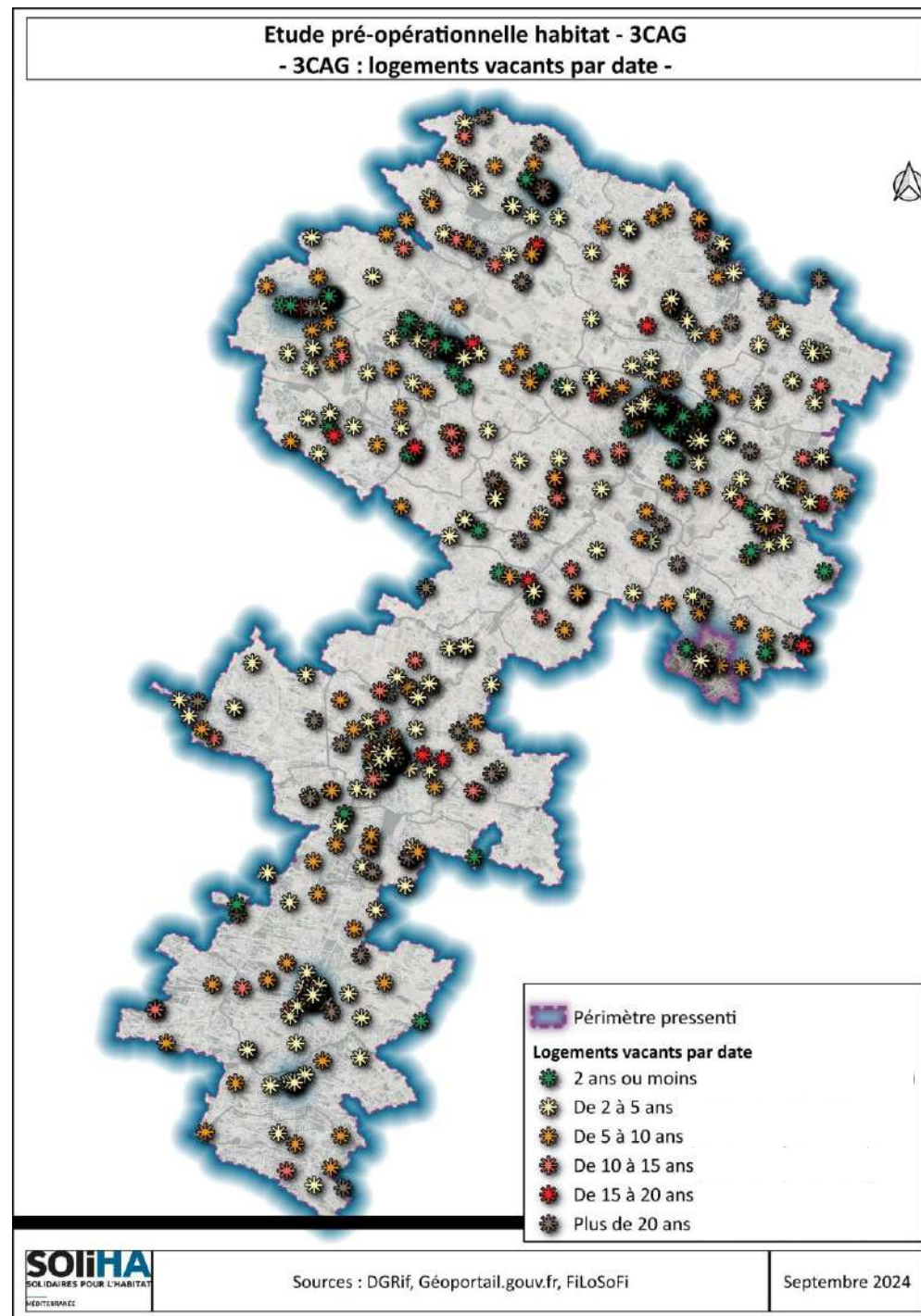


# Le logement

## La vacance – Tendances générales



- Parmi les quelques 850 logements vacants identifiés, 328 sont identifiés dans les centres des 4 communes ORT (38% du parc total), et 262 le sont hors enveloppe urbaine des communes de la 3CAG (30%)
- Près de la moitié des logements vacants (402) l'est depuis plus de 5 ans, dont la moitié sont localisés, dans les centres anciens des communes qui en possèdent,
- Les opérations pavillonnaires ne sont que très peu concernées par le phénomène de vacance. Ce sont essentiellement les écarts hors enveloppe urbaine qui sont une fois de plus touchées par la vacance longue durée.





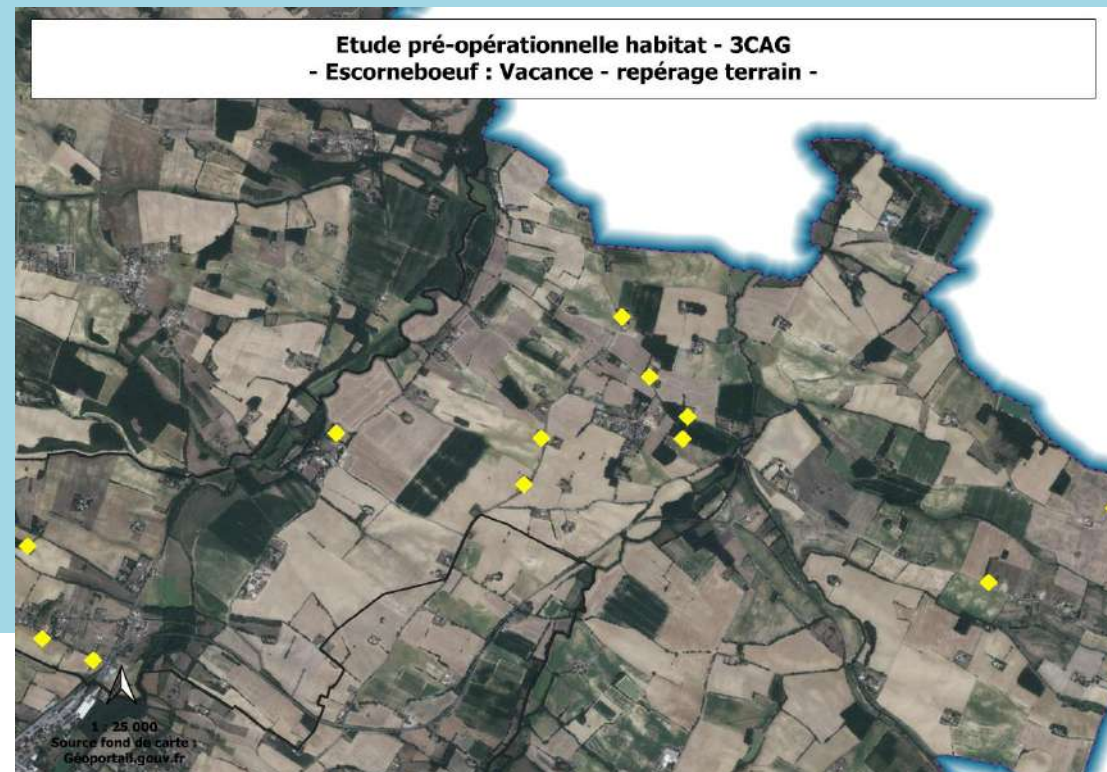
# Le logement

## Etat d'entretien des logements: Repérage terrain

### TYPOLOGIE d'HABITAT: Habitat dispersé – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024



### TYPOLOGIE d'HABITAT: Habitat groupé en lotissements – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024



- Le repérage terrain réalisé en complément des données statiques travaillées confirme bien les éléments observés en amont: dispersion du phénomène de vacance et absence de centralité de cette problématique.
- Mais cette absence de centralité ne doit pas faire oublier les problématiques rencontrées à traiter. Exemple sur la commune d'Escorneboeuf où 12 logements vacants dont 4 dégradés sont identifiés.
- Ces communes sont également confrontées aux problématiques d'adaptation des logements liés au vieillissement de la population, à l'amélioration énergétique d'un bâti plus ou moins ancien et aux questions d'offre locative de plus en plus prégnantes dans un contexte d'accession à la propriété relativement difficile.
- La diffusion d'informations et d'accompagnement en matière d'amélioration du logement, sur ces territoires où l'habitat y est éparse, représente un enjeu fort et ne doit pas se "dispenser".





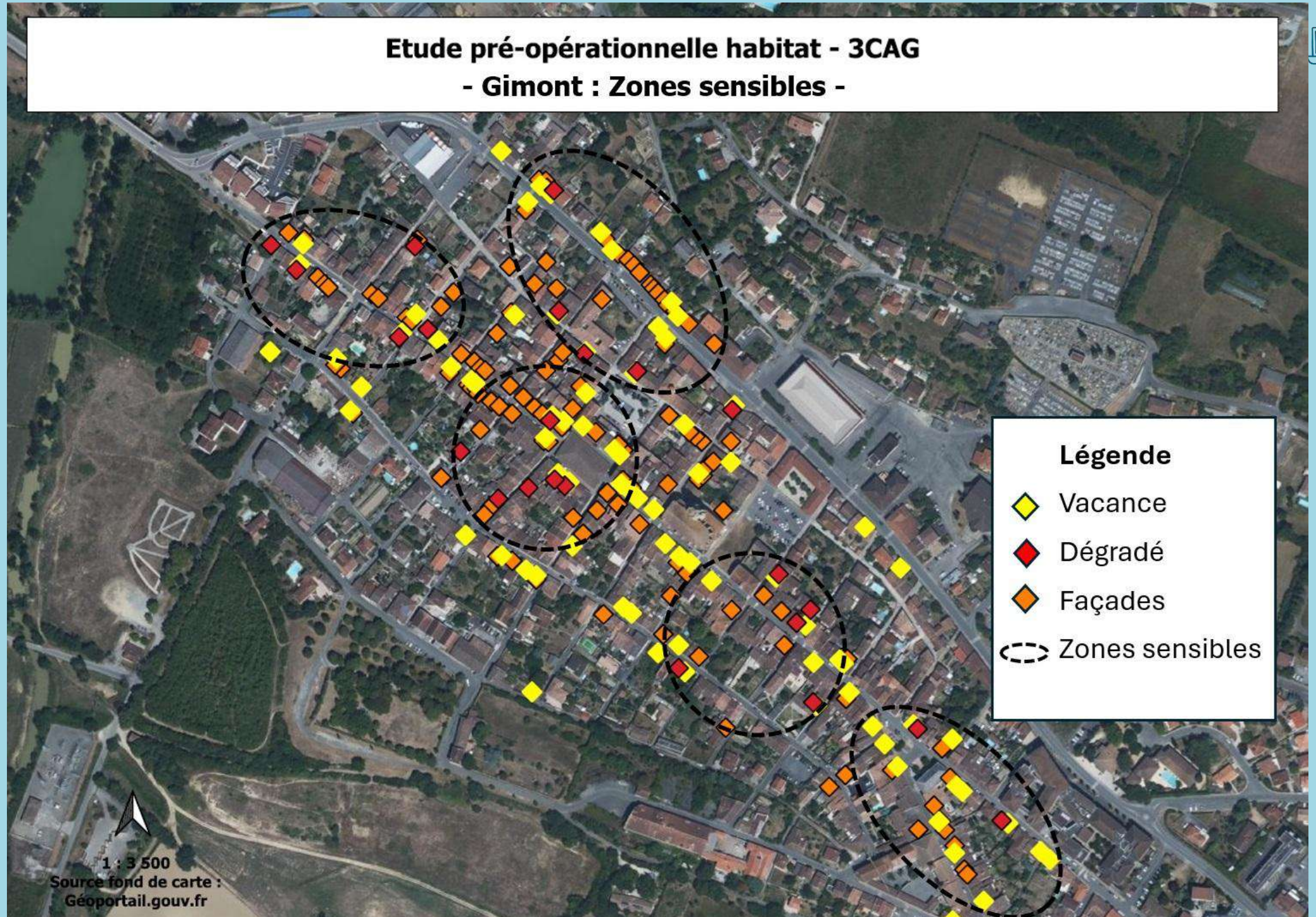
# Le logement

## Etat d'entretien des logements: Repérage terrain

**TYPLOGIE d'HABITAT: Habitat groupé autour d'un centre ancien avec lotissements** – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024



- Le repérage terrain réalisé sur ces communes a permis d'affiner la connaissance de la vacance structurelle (2ans et plus) en complément des données statistiques LOVAC. Exemple 231 logements vacants répertoriés par les données statistiques sur le centre bourg de Gimont. Après la visite terrain et rencontre avec élus et techniciens de la commune, le nombre de logements vacants répertoriés sur le centre est de 82.
- Sur ces typologies de communes, la vacance structurelle se concentre bien sur le bâti ancien des centres bourgs.
- Travail de mise en corrélation du repérage de la vacance, de l'habitat dégradé/insalubre et des façades à traiter.
- Pour les communes avec lotissements : ne pas négliger l'enjeu énergétique et d'adaptation sur un bâti pavillonnaire des années 60/70.





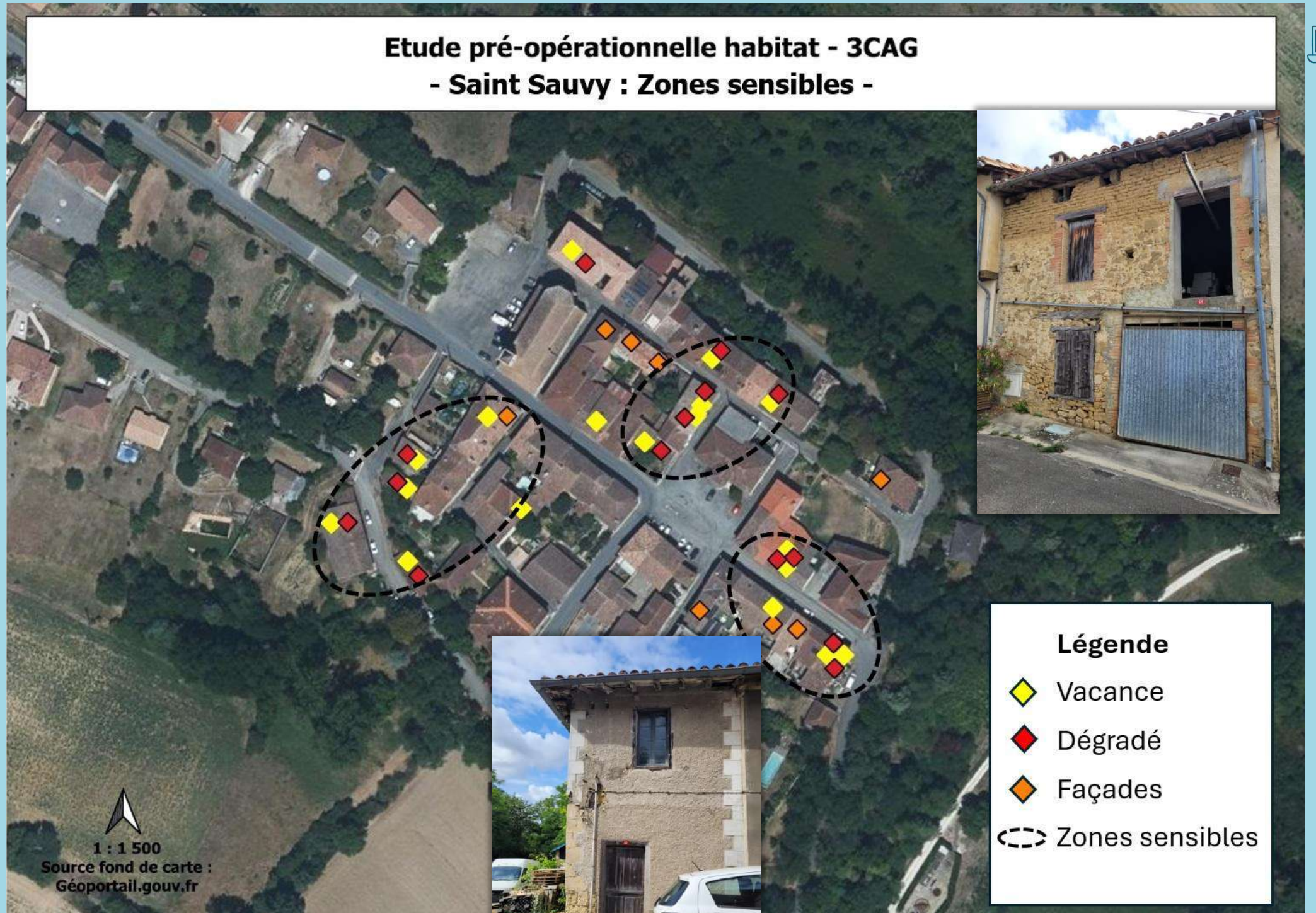
# Le logement

## Etat d'entretien des logements: Repérage terrain

**TYPLOGIE d'HABITAT: Habitat groupé autour d'un centre ancien avec lotissements** – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024



### Etude pré-opérationnelle habitat - 3CAG - Saint Sauvy : Zones sensibles -



**Légende**

- ◆ Vacance
- ◆ Dégradé
- ◆ Façades
- Zones sensibles

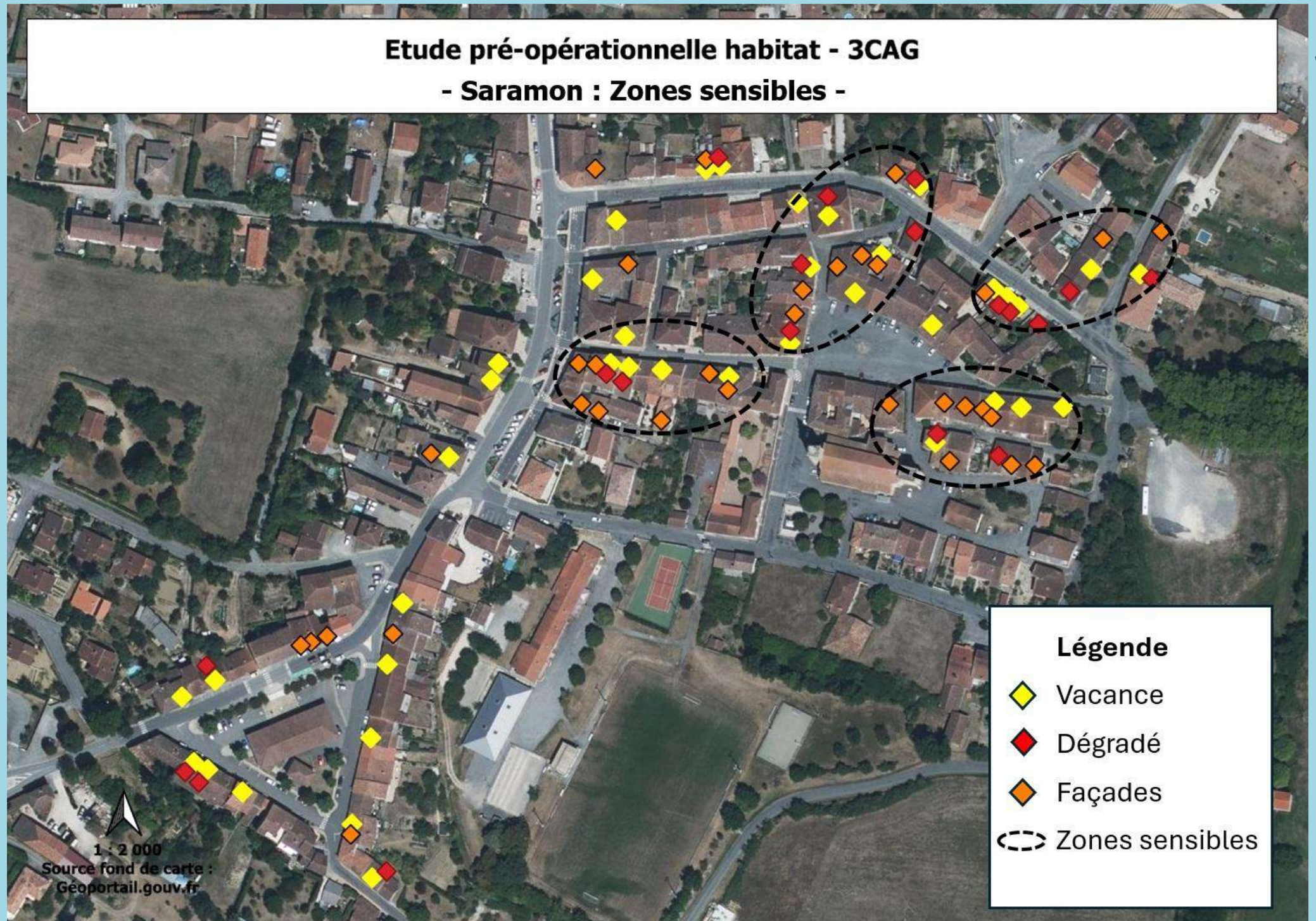
- L'observation de la concentration de ces différentes problématiques conduit à la définition d'îlots prioritaires d'intervention.
- La présence de ces îlots constitue un repérage préalable à un travail de définition et de choix d'outils opérationnels d'amélioration de l'habitat.



# Le logement

## Etat d'entretien des logements: Repérage terrain

**TYPLOGIE d'HABITAT:** Habitat groupé autour d'un centre ancien avec lotissements – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024

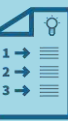
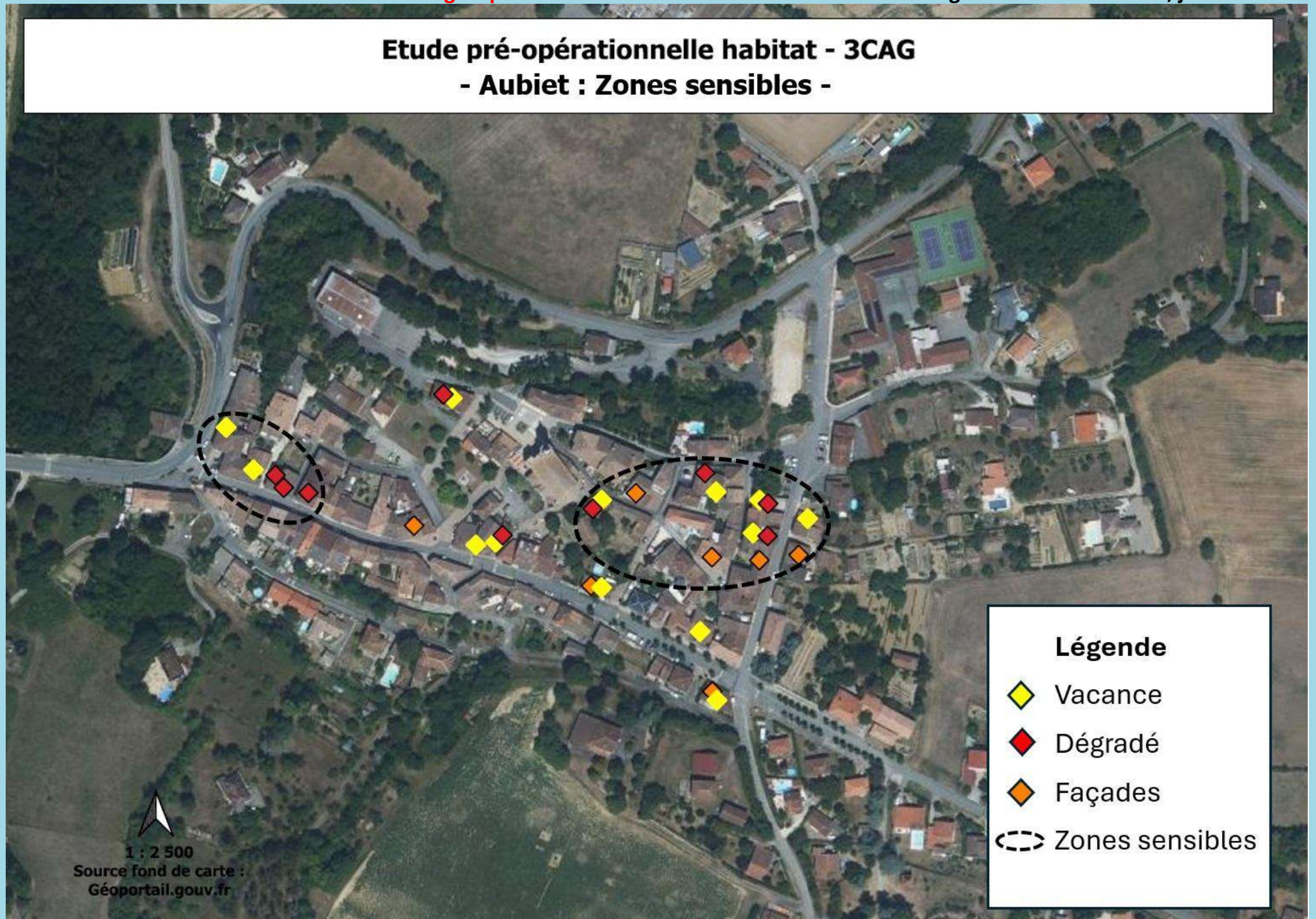




# Le logement

Etat d'entretien des logements: du repérage statistique/terrain à la définition des îlots

**TYPOLOGIE d'HABITAT: Habitat groupé autour d'un centre ancien** – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024

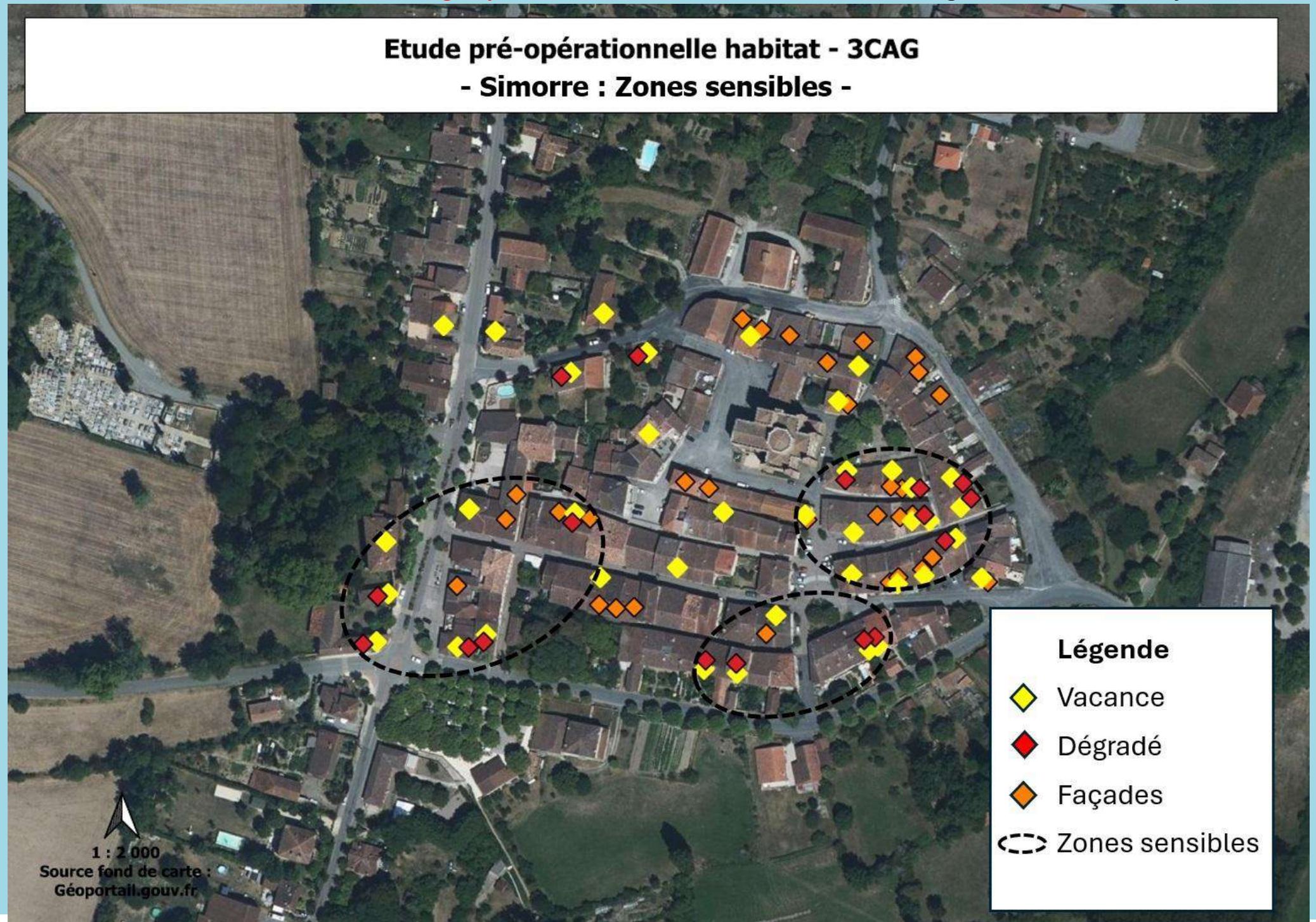




# Le logement

Etat d'entretien des logements: du repérage statistique/terrain à la définition des îlots

**TYPOLOGIE d'HABITAT: Habitat groupé autour d'un centre ancien** – La Maison du logement et de l'habitat, juillet 2024





# La vacance commerciale

## Au croisement de la question du logement de demain

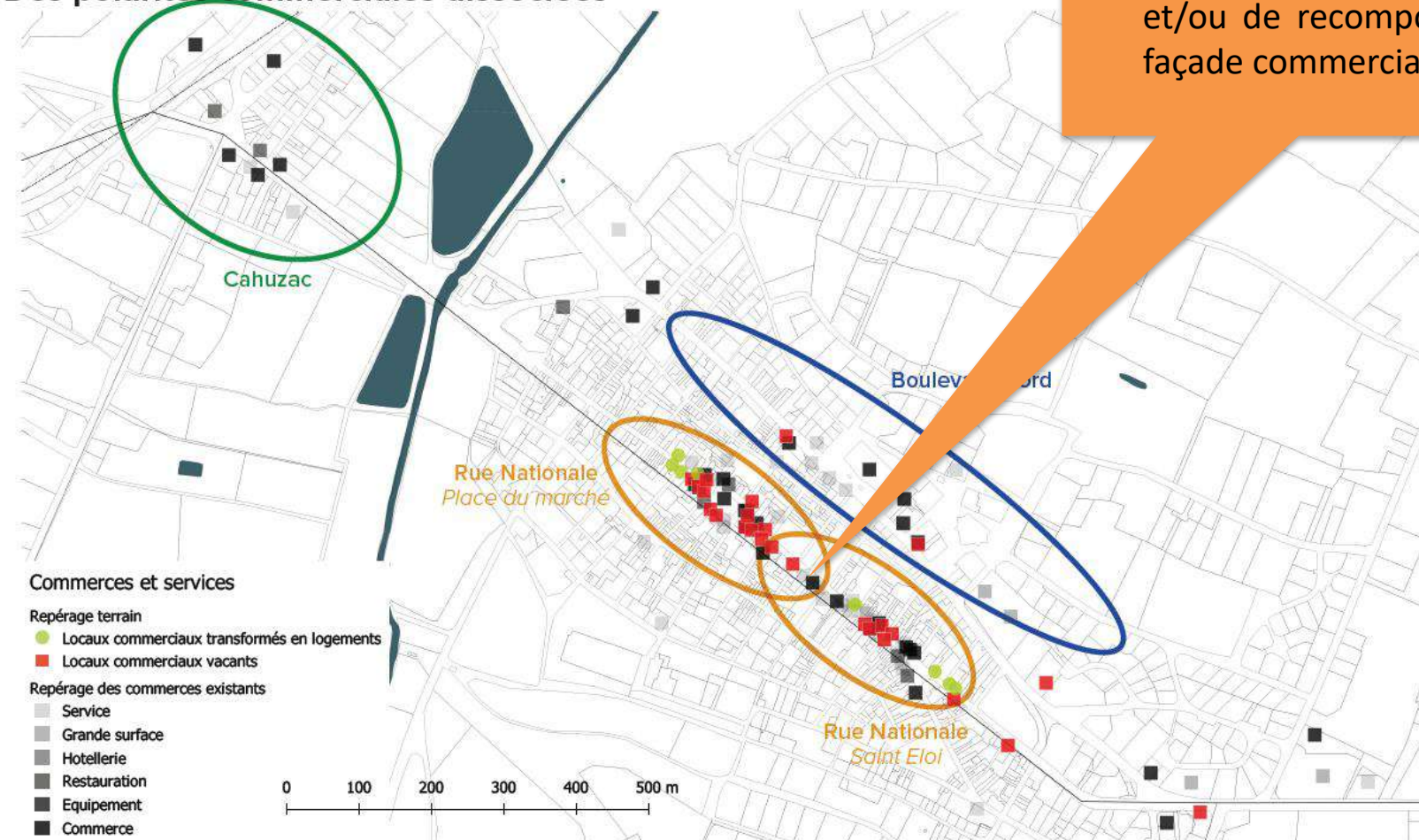
En France en 2023, 9,67% des locaux commerciaux étaient vacants

### 2 vigilances:

- Un linéaire rue nationale interdit le changement de destination des rdc dans le PLU de Gimont.
- ABF: autorisation possible suivant la solution technique et la qualité d'aménagement et/ou de recomposition de la façade commerciale

### ANALYSE URBAINE - COMMERCE

#### Des polarités commerciales dissociées



Gimont - Étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre  
Diagnostic - Comité de pilotage du 20/09/2019

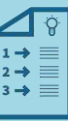
24

LABORATOIRE  
D'URBANISME  
PLURIEL

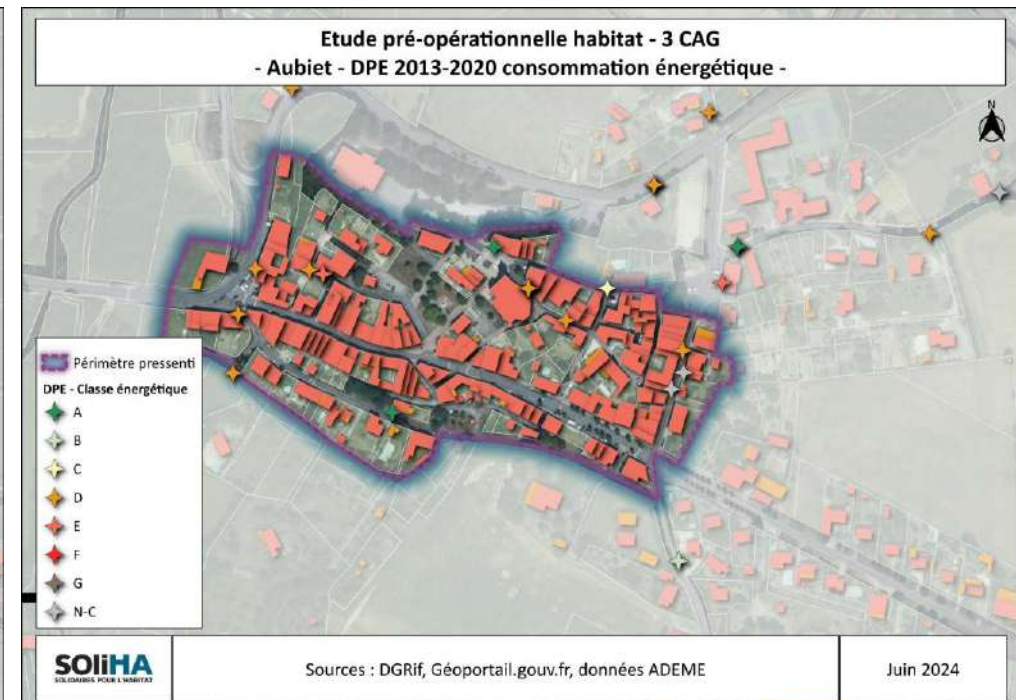
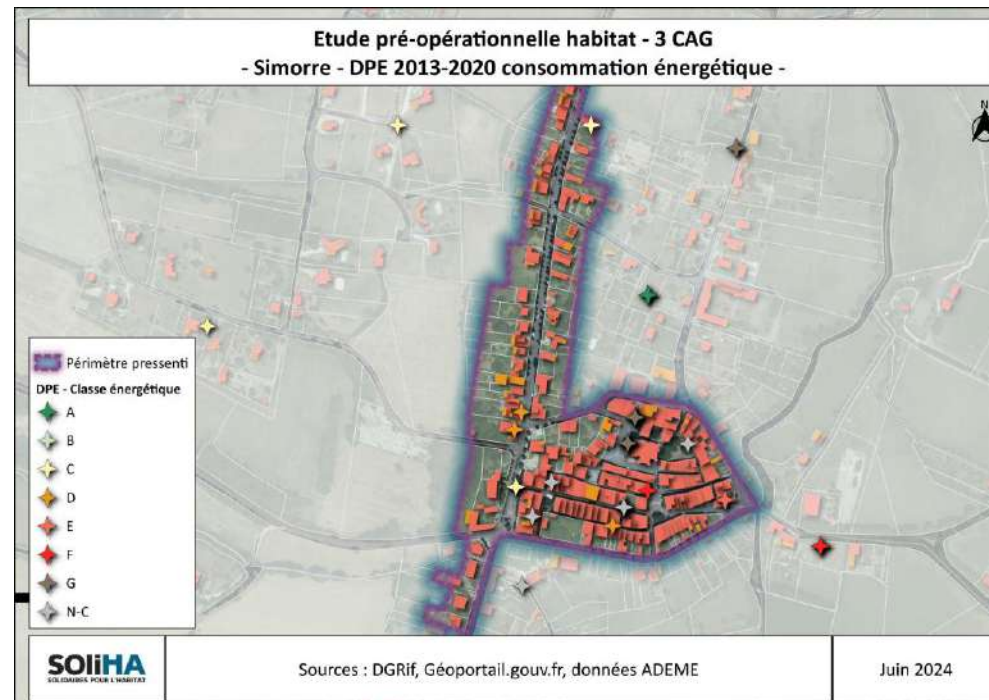
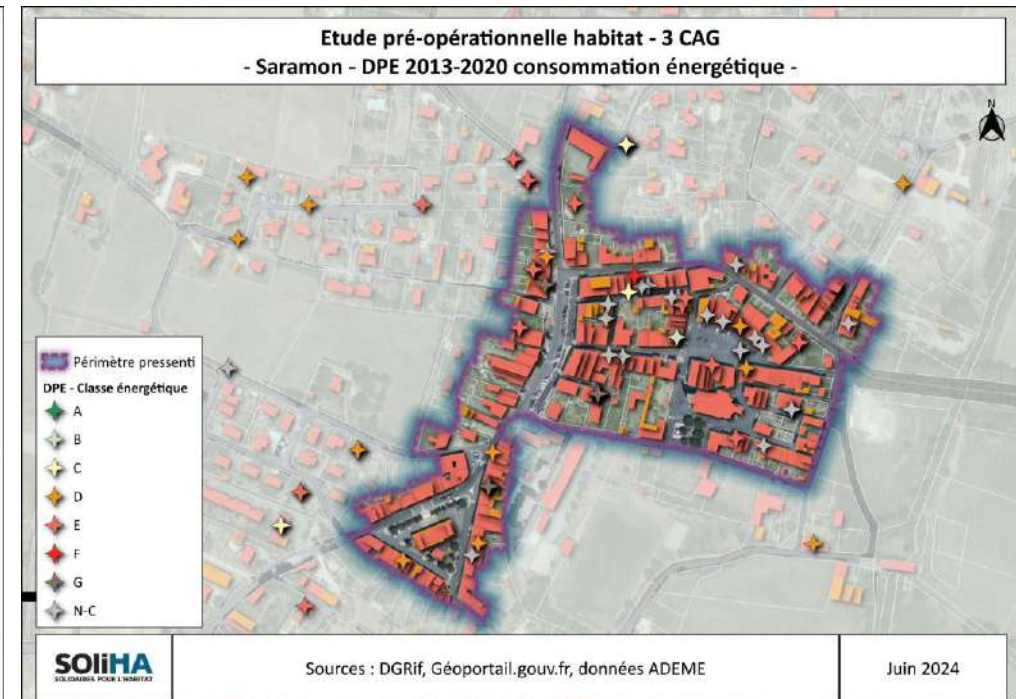
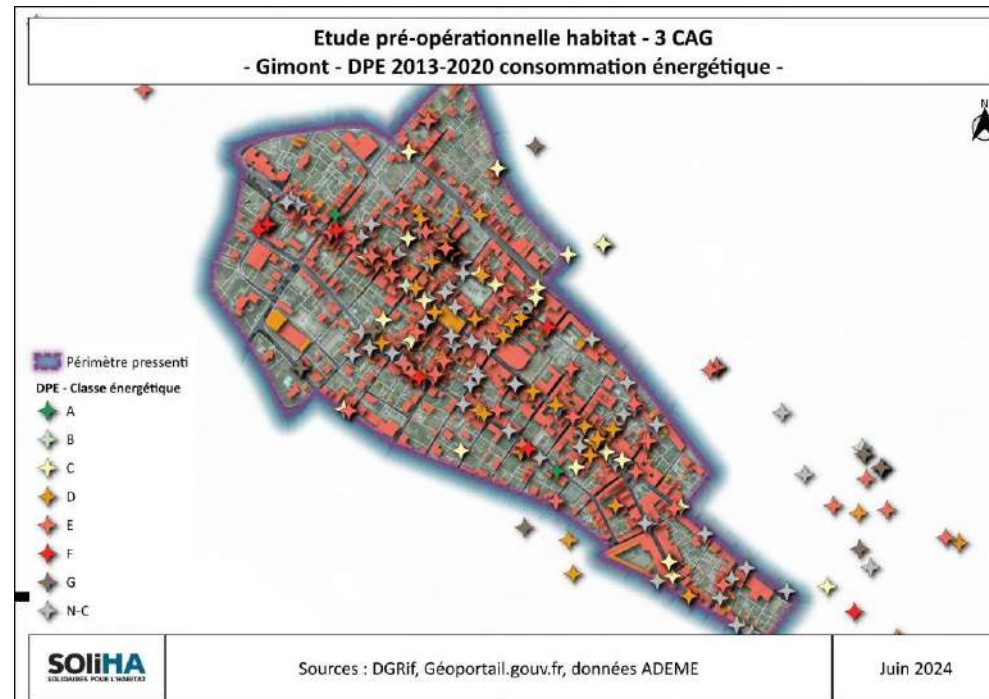


# Le logement

## Performance énergétique



- Parmi les 191 DPE réalisés depuis 2013 dans les centres anciens, seuls 41 correspondent à une étiquette C ou plus performante. Aussi, près de 79 des logements ayant fait l'objet d'un DPE sont aujourd'hui sujets à des problématiques de performance énergétique.



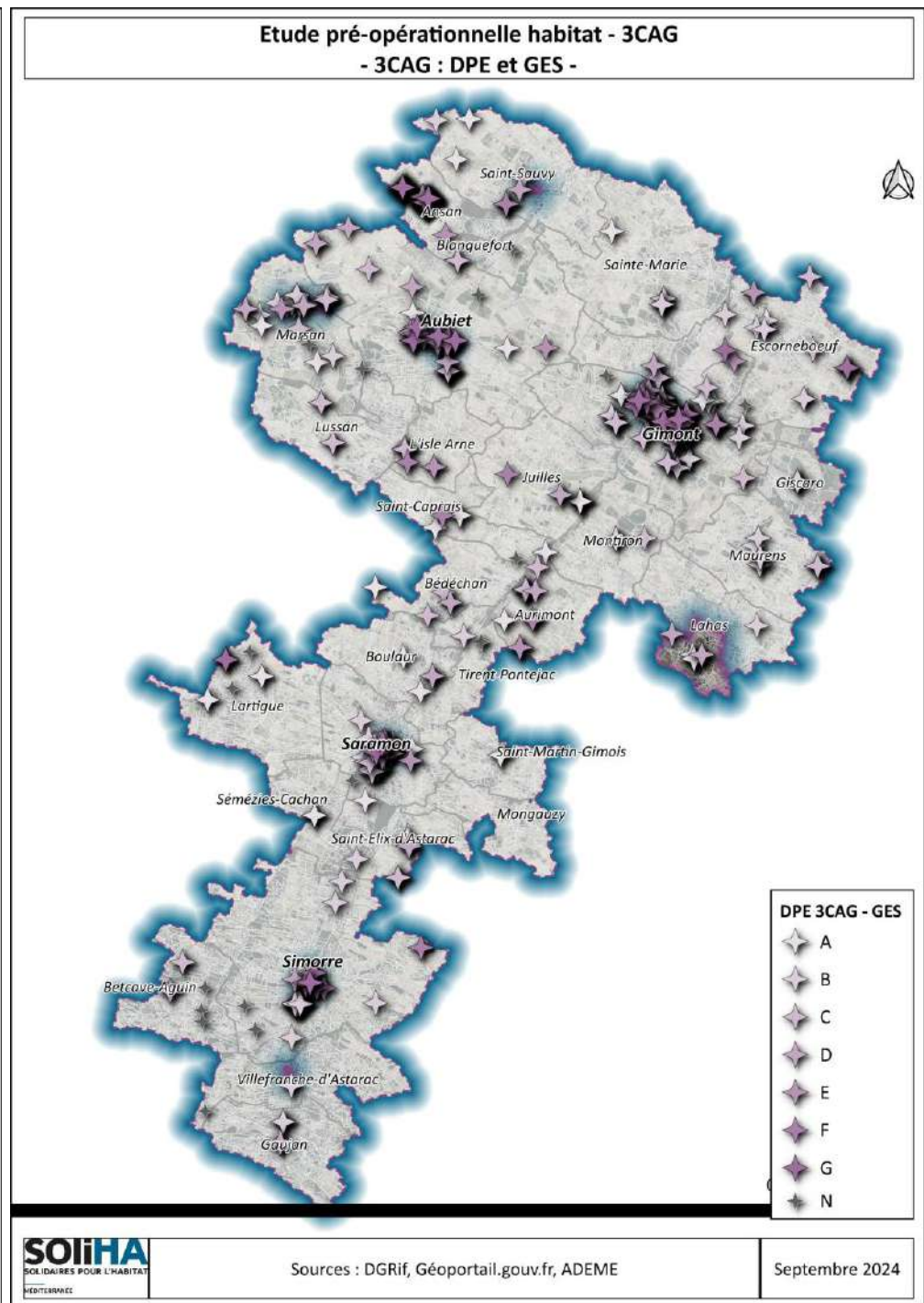
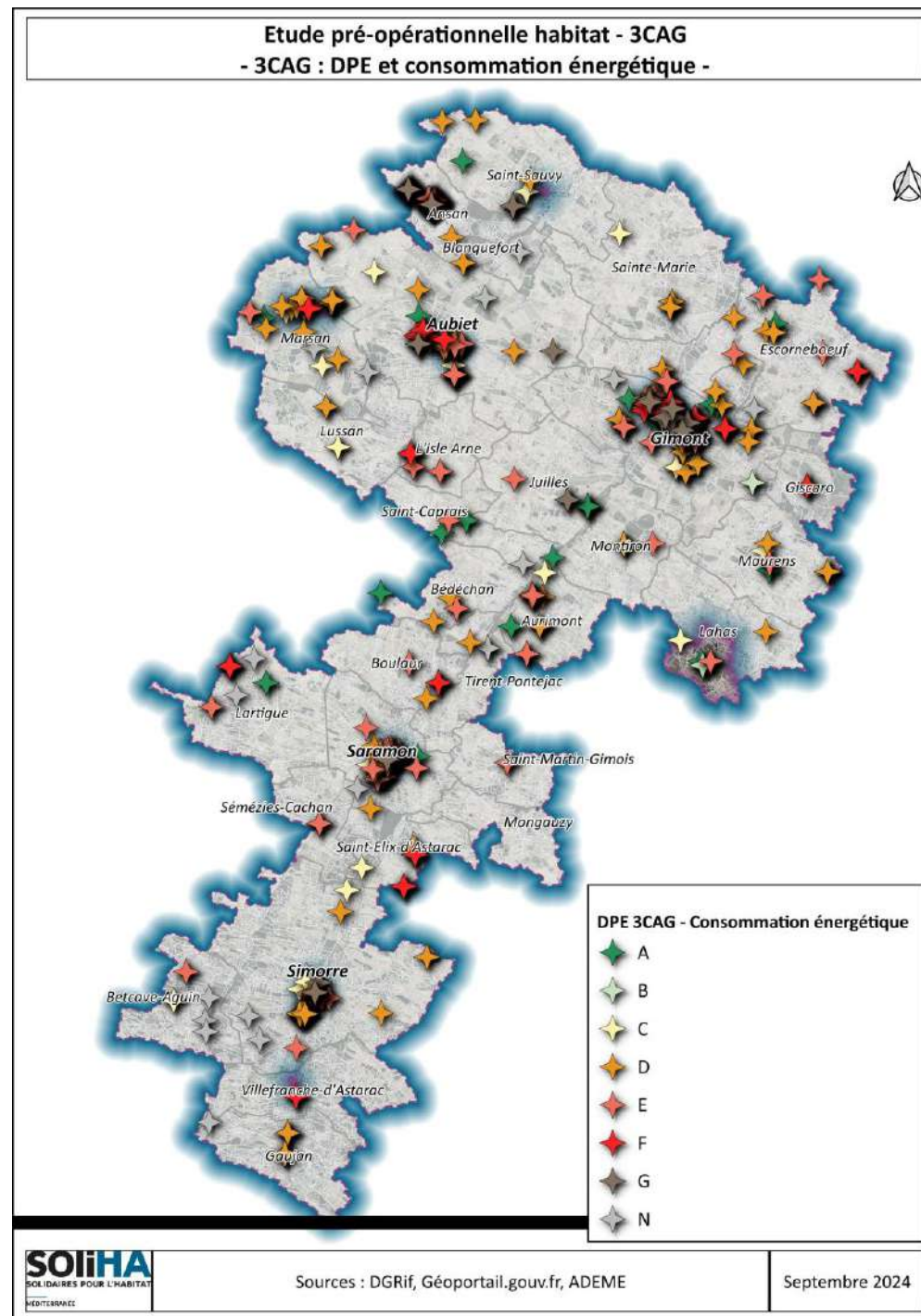


# Le logement

## Performance énergétique



- Très peu de DPE ont été réalisés en dehors des centres anciens des communes, comparé aux centres anciens vus précédemment.
- Généralement, ceux réalisés dans les zones pavillonnaires affichent une étiquette D ou plus performante,
- Ceux réalisés dans les écarts affichent le plus souvent une étiquette D ou moins performante.



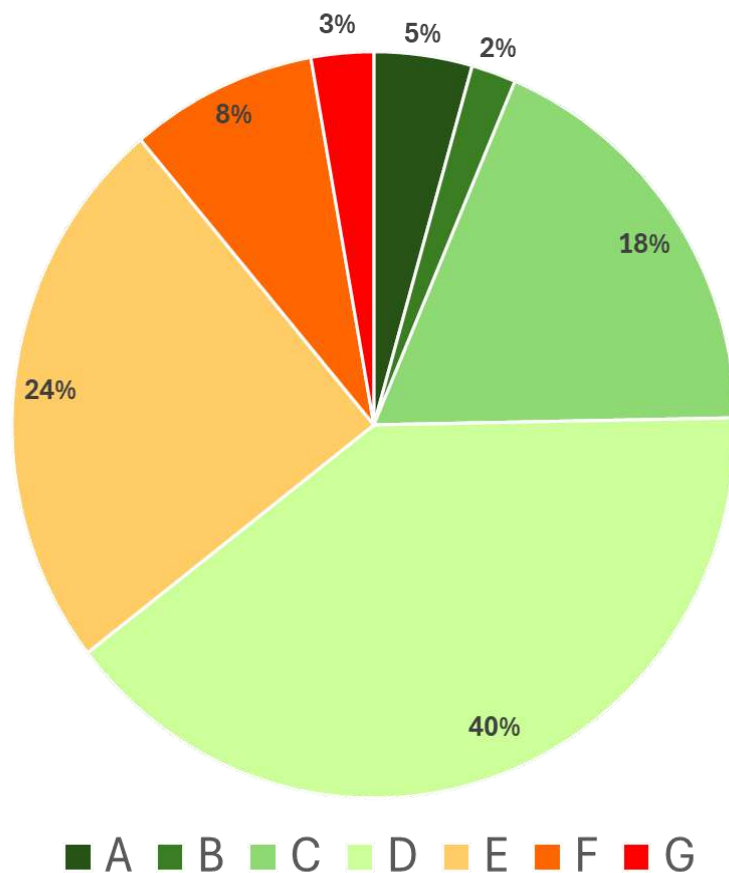


**Consommation énergétique de la 3CAG:**  
**21,9% MWh/Hab**  
**2 671€ de facture énergétique / habitant**

## Le logement

### Performance énergétique

En France, le souci de l'exigence environnementale des bâtiments d'habitation a vu le jour à travers la loi portant l'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (loi ENE). S'en est suivi la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, qui définit la lutte contre la précarité énergétique comme l'un des trois nouveaux objectifs de la politique énergétique nationale. Et enfin la loi Climat et Résilience de 2022 qui vient contrôler les logements énergivores.



A titre d'idée, ce graphique représente les résultats des DPE réalisés sur la 3CAG, et référencés sur l'ONB en 2023.

On remarque que sur les **251 DPE** réalisés sur les résidences principales (4,5%), les classes **F et G** représentent **11%** des logements expertisés. Et, cette part atteint les **35%** si l'on rajoute les étiquettes **E**.

Source: ONB: Observatoire National des Bâtiments

### LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

## LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

**6 DATES CLÉS À RETENIR**

Événement	Date	Classe DPE concernée
<b>VENTE</b> AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE* LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G	25 AOÛT 2022	F, G
<b>VENTE</b> AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE* LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G	1 <sup>er</sup> SEPT 2022	F, G
<b>LOCATION</b> GEL DES LOYERS LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G	25 AOÛT 2022	F, G
<b>LOCATION</b> LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> JANV 2023	G
<b>31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION</b>		
<b>VENTE</b> AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE* LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E	1 <sup>er</sup> JANV 2025	E
<b>LOCATION</b> LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G	1 <sup>er</sup> JANV 2025	G
<b>VENTE</b> AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE* LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G	1 <sup>er</sup> JANV 2028	F, G
<b>LOCATION</b> LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F	1 <sup>er</sup> JANV 2028	F
<b>VENTE</b> AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE* LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D	1 <sup>er</sup> JANV 2034	D
<b>LOCATION</b> LOCATION INTERDITE LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E	1 <sup>er</sup> JANV 2034	E

\*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

Version 2 - décembre 2021

OC GROUPE AC ENVIRONNEMENT

Source : AC ENVIRONNEMENT, 2021

Le logement

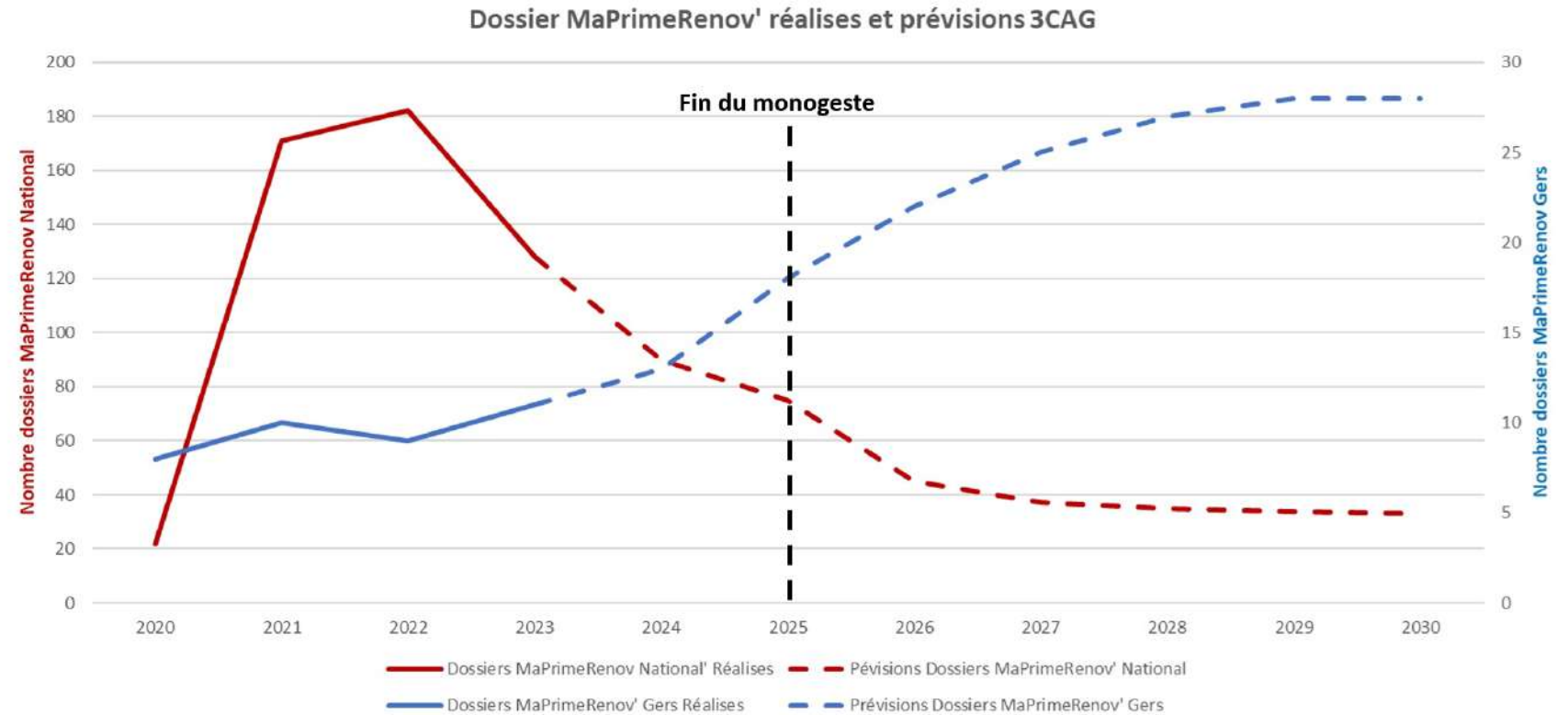
# Le logement

## Performance énergétique – traitement du parc existant 2020 - 2024

Sources: données ANAH 2020-2024 – Dossiers subventionnés Diffus + MPR sur la 3CAG - Analyse MLH – Septembre 2024

- 602 dossiers dont 559 Maprimerenov' sur le territoire de la 3CAG durant la période 2020-2024
- un total de 6 861 819 € de travaux, soit 11 398 € par logements
- 31 % de subvention par rapport au total de travaux

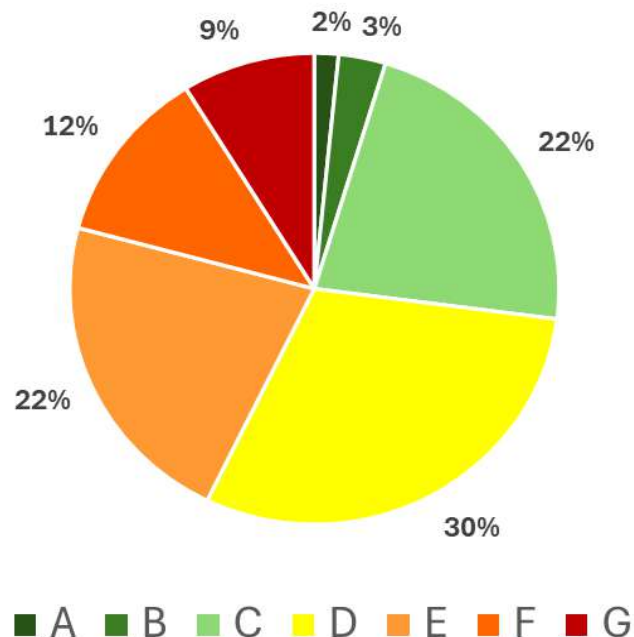
**10,9 %**  
de logements du parc privé de la 3CAG accompagné



### 2 types de dossiers Ma Prime Renov':

- Projets globaux accompagnés instruits au niveau local
- Travaux dits en monogestes instruits au niveau national

Etiquette énergétique potentiel en fonction de l'année de construction



Potentiel de logements de la 3CAG en précarités énergétique (étiquette F et G) : **1141**

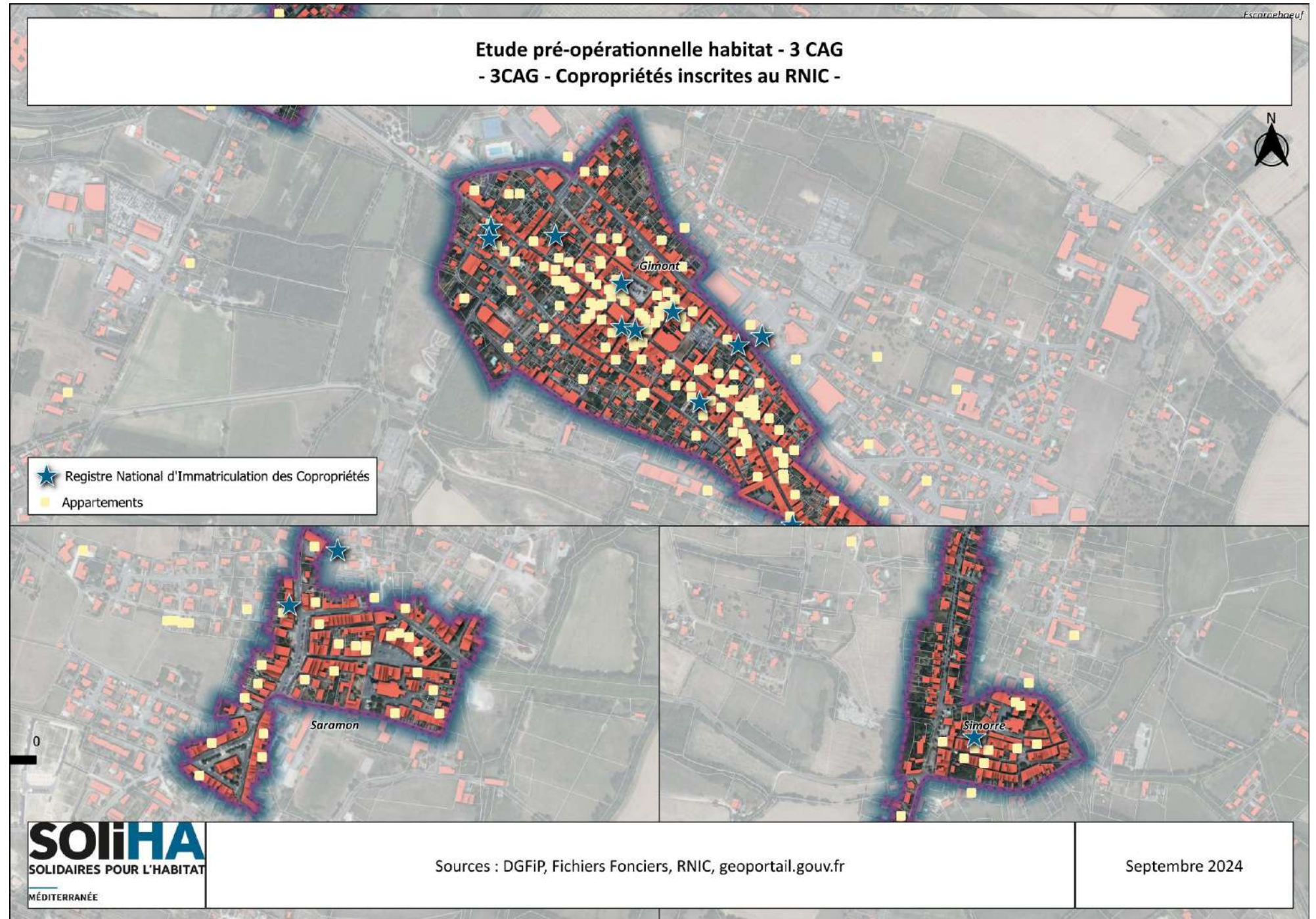
Méthode de calcul réalisé par croisement du nombre de logements de la 3CAG en fonction de l'époque de construction avec les étiquettes DPE réalisés sur l'ensemble du parc national de logements à partir de 310 000 observations des DPE, collectées par l'Ademe, sur la période de décembre 2021 à mars 2022



# Le logement

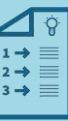
## Les copropriétés – le RNIC

- Sans exception, seuls les centres-villes des 4 communes affichent des copropriétés inscrites au Registre National d'Inscription des Copropriétés.
- Pour autant, elles contrastent parfois avec les propriétés divisées en lots.



# Le logement

## Les copropriétés



### Les copropriétés à l'échelle de la 3CAG :



**57** Copropriétés

dont **16** inscrites sur  
le RNC  
*Registre National des  
Copropriétés*

\* L'inscription au RNC est obligatoire pour l'obtention  
d'aides publiques

**210**

Lots d'habitations

**93**

Lots d'habitations

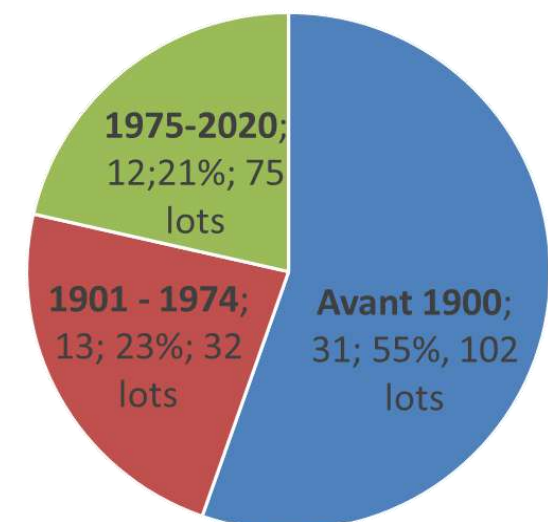
### Copropriétés identifiées au sein de la 3CAG

Données du fichier foncier Juin 2024

Commune	Nombre de copropriétés	Nombre de lots d'habitation
Aubiet	4	12
Gimont	42	160
Lahas	1	2
Maurens	1	2
Sainte-Marie	1	2
Saramon	3	13
Simorre	4	17
Villefranche d'Astarac	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>210</b>

- 3,7% des logements en copropriétés
- 73,6% d'entre elles sont situées sur Gimont.
- 77% d'entre elles ont été construites avant 1974.

Période de construction



■ Avant 1900 ■ 1901 - 1974 ■ 1975-2020







# Le logement

## Les copropriétés



# Des spécificités



▶ 9 copropriétés touristiques qui correspondent à 26 lots déclarés « en saisonniers »

▶ 28 copropriétés possèdent des logements en residences secondaires

▶ 13 copropriétés présentent une vacance de +50% et 4 d'entre elles ont des logements vacants depuis plus de 5 ans



15 copropriétés ont un manque d'entretiens notables, soit 48 lots répartis sur les communes:

- 10 à Gimont
- 2 à Simorre
- 1 à Sainte-Marie
- 1 à Villefranche d'Astarac
- Et, 1 à Lahas.

Etat d'entretien	Nombre de copropriétés	Nombre de lots d'habitation
Assez bon	11	33
Bon	15	77
Médiocre	5	20
Passable	10	28
Indéterminé	16	52

Source / Registre National des Copropriétés 2024

Le logement

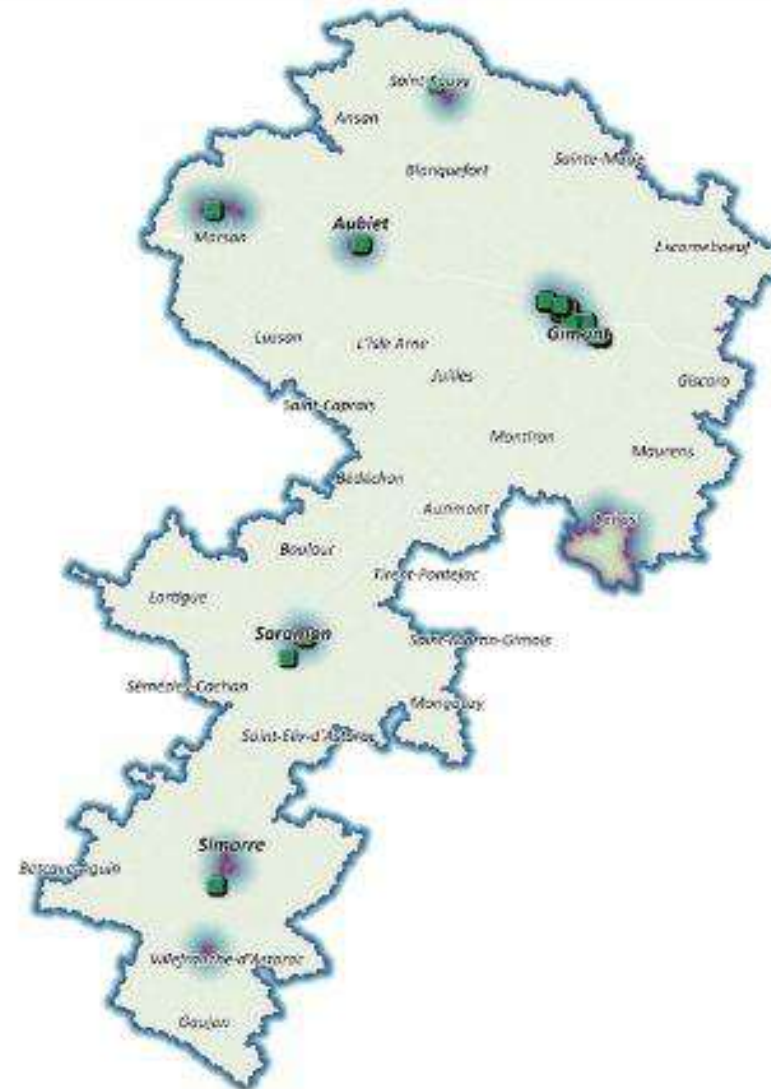
# Le logement

## Les logements sociaux

A l'échelle du Gers,  
5,8% de part de  
logements sociaux  
(soit 4347 au total),



Etude pré-opérationnelle habitat - 3 CAG  
- 3CAG - Logements sociaux -



■ Logements gérés par un organisme HLM



Sources : DGFIP, Fichiers fonciers, geoportail.gouv.fr

Septembre 2024



# Le logement



## En résumé

### Constats : taille des logements

- Une inadéquation entre la petite taille des ménages et les grandes typologies de logement dans les secteurs d'étude, notamment dans les centres anciens ;
- Une stratégie à nuancer, notamment au regard des perspectives liées à tendre à ZAN.

### Constats : rénovations

- Une augmentation de la part des logements vieillissants ou dégradés
- Un besoin de rénovations globales et rénovations énergétiques dans les secteurs d'étude

### Constats : la vacance

- Une vacance très présente dans les centres anciens mais aussi dans le bâti traditionnel diffus ;

### Constats : typologies

- Un taux de sous-occupation bien réel ;
- Une dynamique pavillonnaire séquencée existante mais pas prépondérante ;
- La loi ZAN qui demain se recentrera l'amélioration des maisons de ville et non sur un modèle pavillonnaire ;
- Manque de production de logements petits et moyens (T2, T3) pour répondre aux besoins de la population en termes de mixité sociale et générationnelle

### Constats : copropriétés

- Des petites copropriétés non inscrites sur le RNC pour la rénovation d'un parc ancien

### Constats : marché immobilier

- Inadéquation du marché immobilier à la demande locale (typologies, état d'entretien, cours ou jardins, fermes...)

### Constats : montages financiers

- Des acquisitions encore peu nombreuses de maisons en cœur de ville par des propriétaires occupants ;
- Absence d'opérations conventionnées et de surveillance du mal logement

### Constats : adaptation

- Des ménages vieillissants à maintenir à domicile,
- Des ménages vieillissants qui ne peuvent se maintenir à leur domicile.

# Le marché immobilier

## Les mutations

L'offre locative

Prix au m<sup>2</sup> par commune





# Le marché immobilier

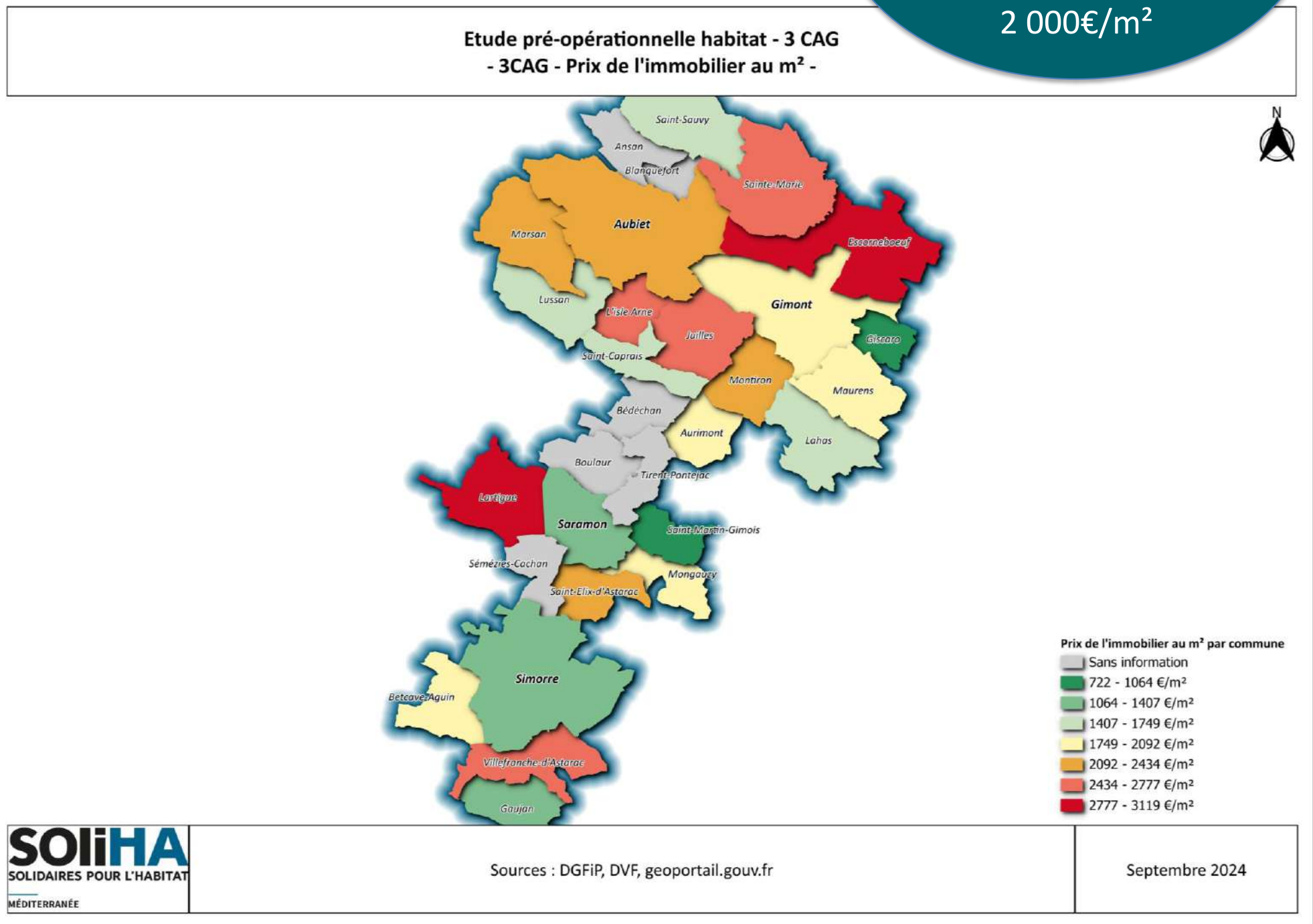
## Les prix de l'immobilier

La maison individuelle, un vecteur d'attractivité

Prix moyen sur la 3CAG : 2 000€/m<sup>2</sup>



- Globalement, des prix de l'immobilier plus abordables au sud de la 3CAG (y compris à Saramon et Simorre), exception faite de Lartigue et Villefranche d'Astarac,
- Le prix du foncier est plus élevé en périphérie directe de Gimont qu'à Gimont-même en général,
- Les secteurs où le foncier est le moins élevé est prisé par les CSP à revenus moyens. Concernant les prix de l'immobilier, il a été précisé qu'il s'agit de moyennes prises dans le cadre des données de mutations DGFIP-DVF. De ce fait, les biens dégradés vendus en font partis et peuvent avoir un impact sur cette moyenne, de même qu'un nombre faible de vente sur la période de référence.



Le marché immobilier





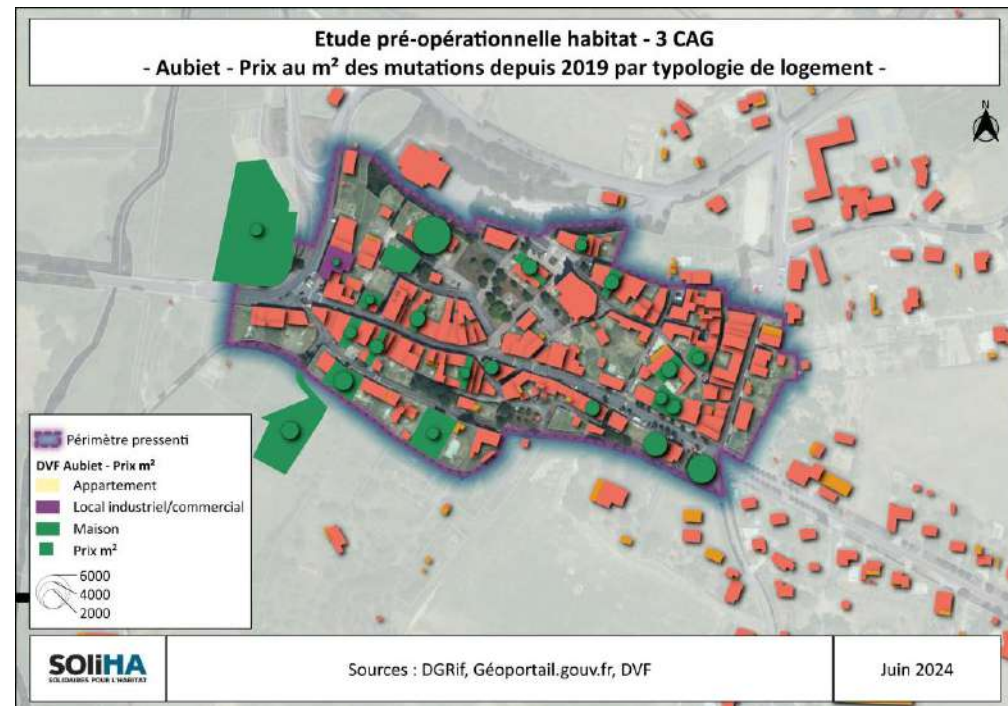
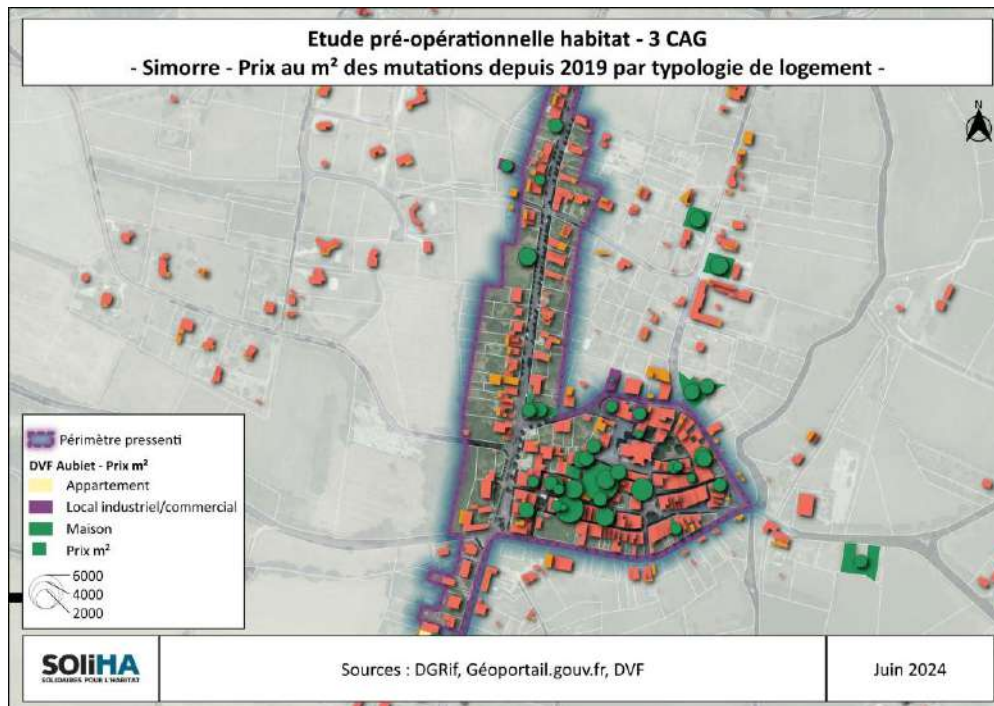
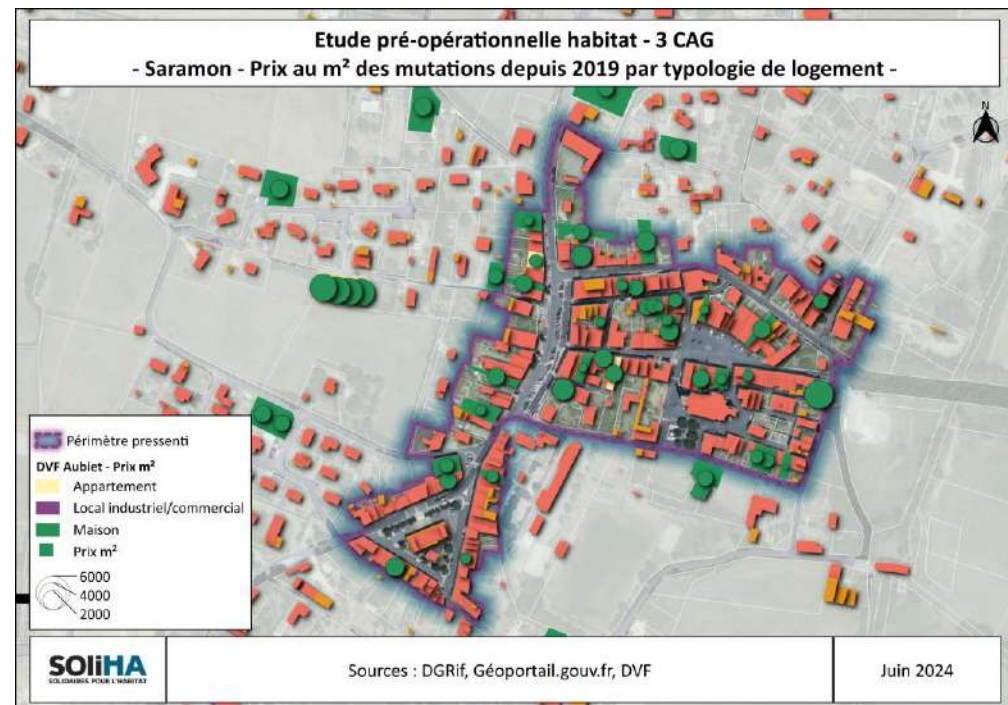
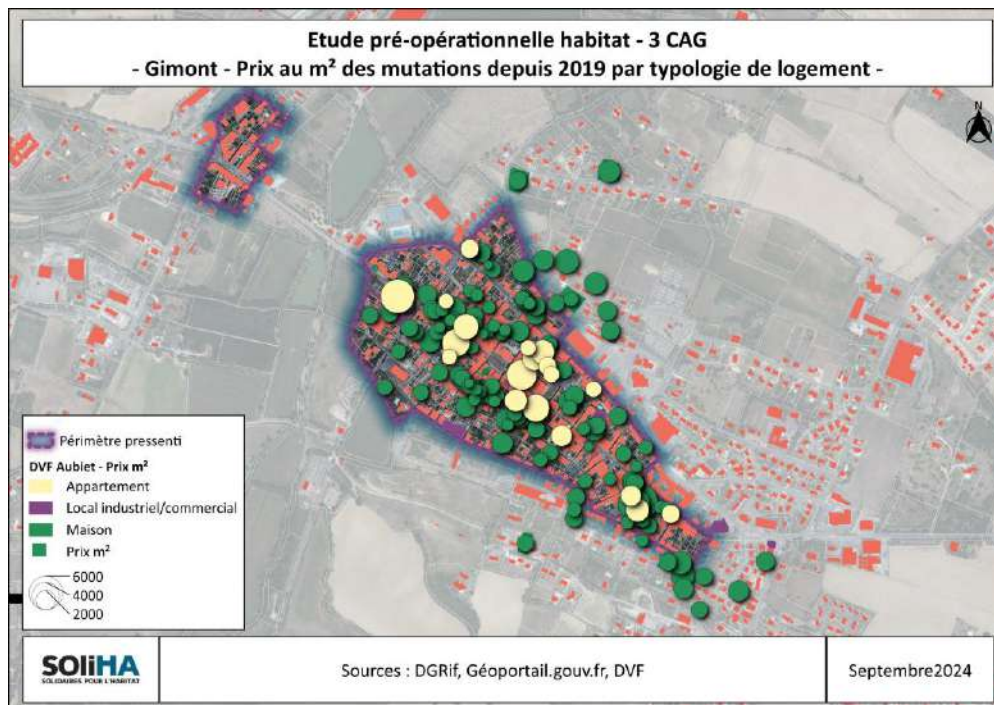
# Le marché immobilier

## Les mutations – Prix par typologie



- En dehors de Gimont, et ce même pour les centres anciens des autres communes, le vecteur d'attractivité est clairement la maison individuelle.
- Au sein du périmètre centre ancien de Gimont, on enregistre 145 mutations\* depuis 2019, dont 105 maisons et 20 appartements.
- Toujours en périmètre centre, en nombre de mutations :
  - Saramon, 37 dont 29 maisons et 4 appartements,
  - Simorre 35 dont 22 maisons et 2 appartements,
  - Aubiet, 23 dont 20 maisons et 1 appartement.

\*mutations : issue d'un transfert de propriété, tel qu'une vente, un héritage, une donation etc.



\*mutations : issue d'un transfert de propriété, tel qu'une vente, un héritage, une donation etc.



# Le marché immobilier

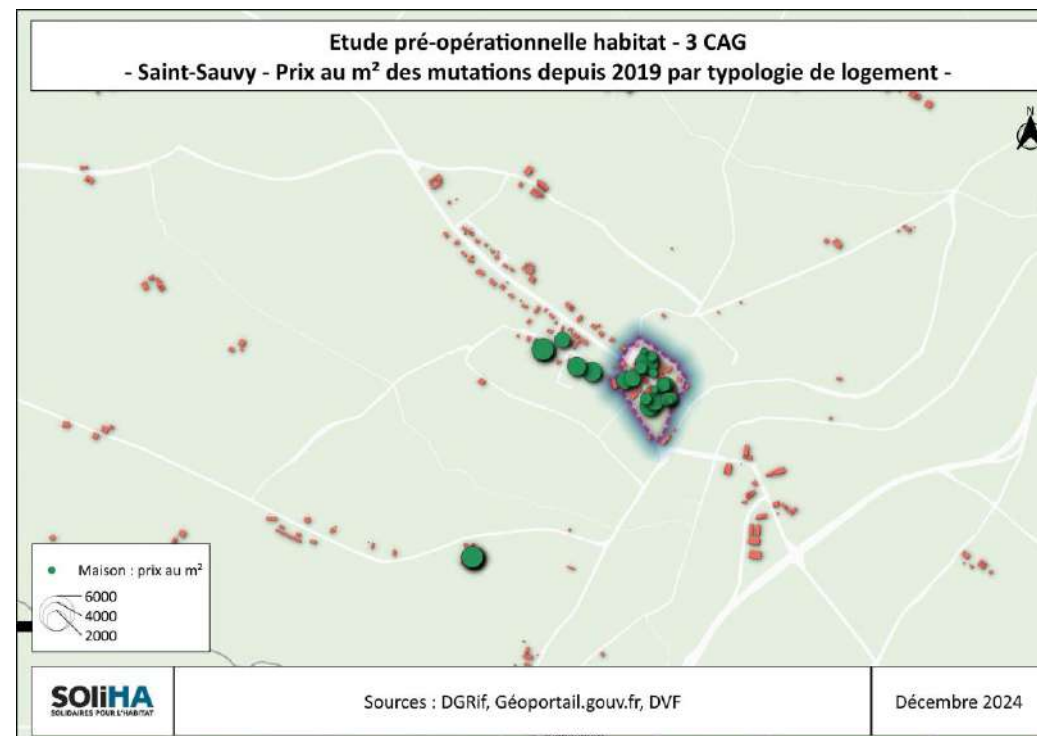
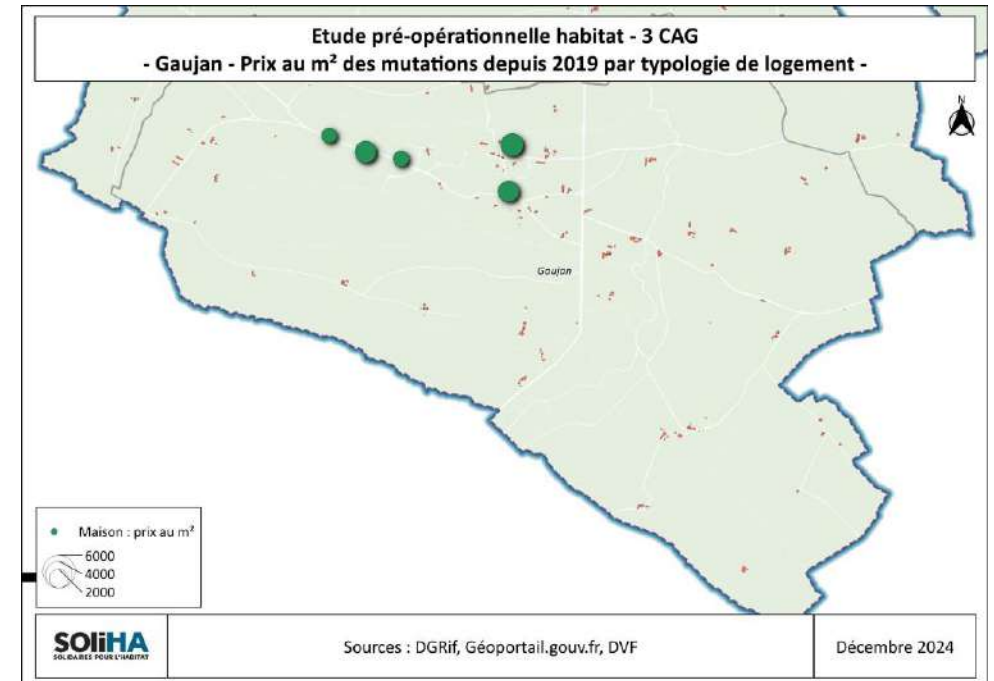
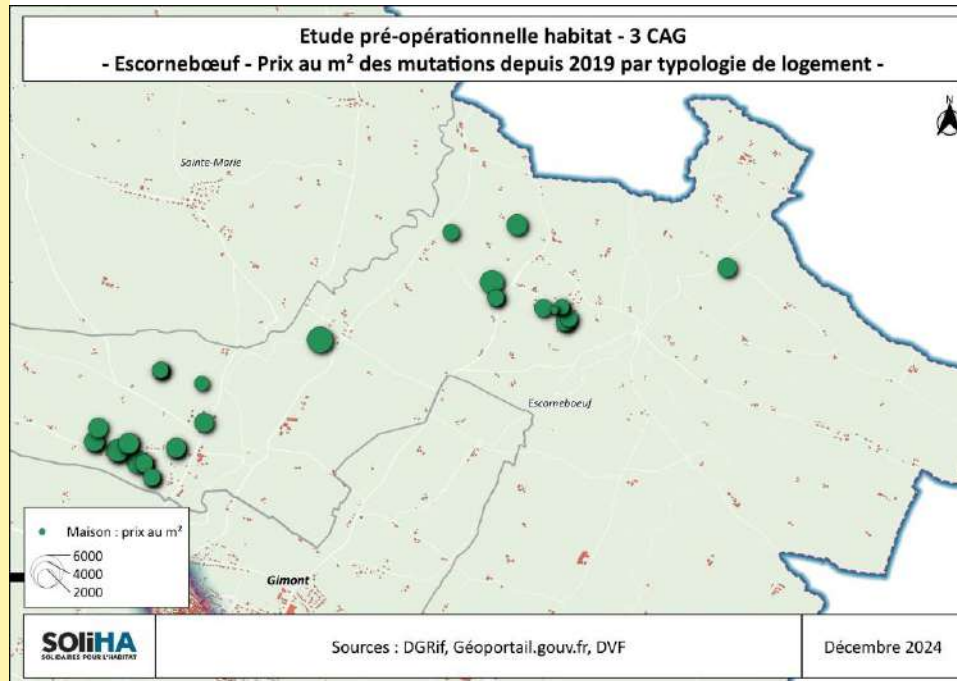
## Les mutations – Prix par typologie

Concernant les communes portes-paroles, en nombre de mutations\*, nous constatons des divergences géographiques. Sur des communes avec des centres anciens, les ventes se concentrent principalement dans les centres. Alors que les autres communes à la typologie urbaine différente, les mutations sont dites en diffus.

Suivant la forme urbaine de chaque commune, les mutations peuvent être éparées sur le territoire et non concentrées, comme l'apprehendent les mutations sur Escorneboeuf ou Gaujan.

Alors que d'autres communes, ayant une typologie similaire à la commune « porte-parole » de Saint-Sauvy, présentent une concentration des mutations sur le centre ancien voire leur lotissement accolé.

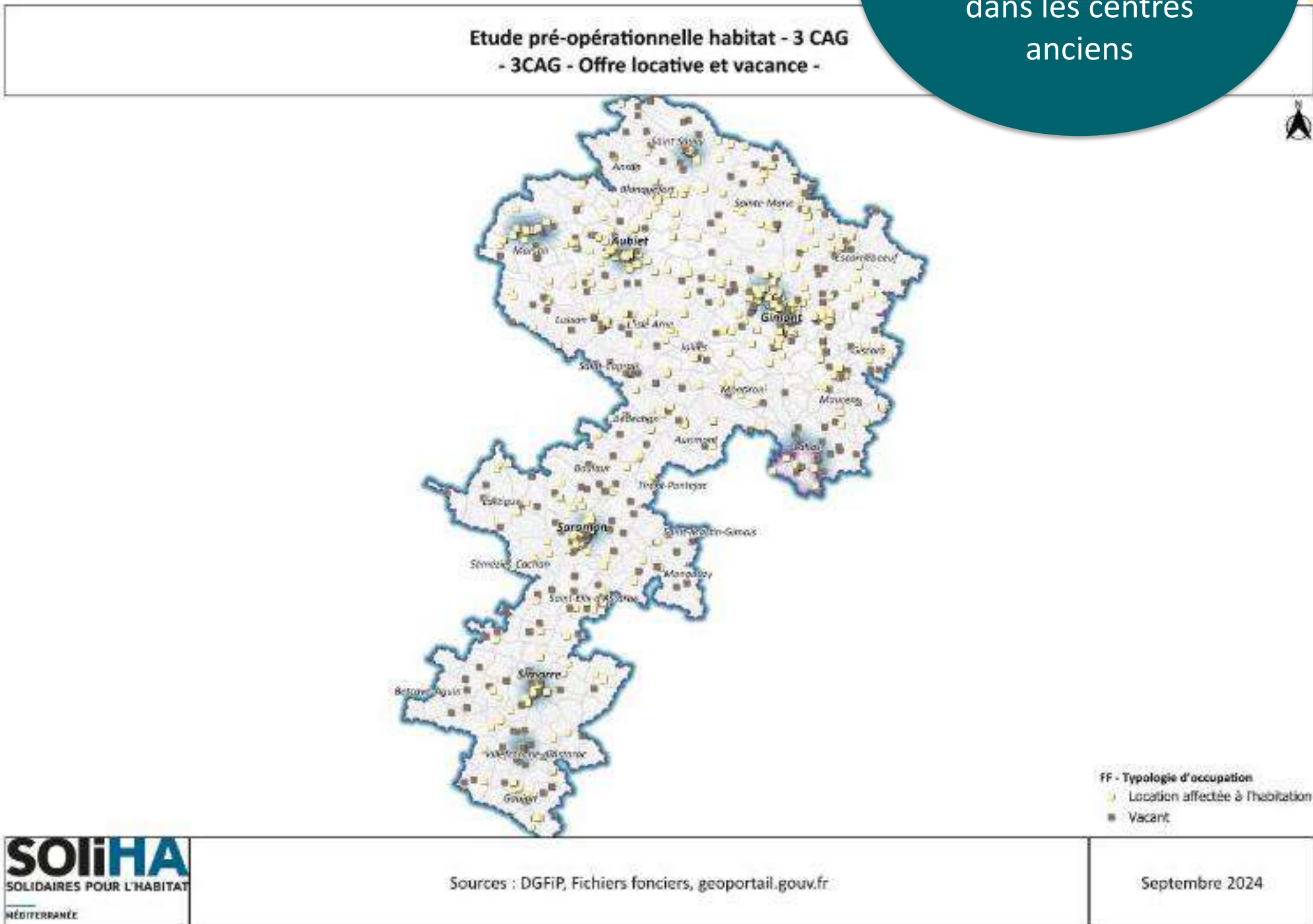
\*mutations : issue d'un transfert de propriété, tel qu'une vente, un héritage, une donation etc.



# Le statut d'occupation

## La typologie d'occupation

22,1% du parc affecté à la location essentiellement dans les centres anciens



- En 2021, 22,1% du parc de la 3CAG est affecté à la location (28,1% dans le Gers, 38,7% en Occitanie, 40,2% en France Métropolitaine)
- Des logements loués essentiellement dans les centres-villes: une offre à Gimont plus importante qu'ailleurs, mais de nombreuses locations existent à Saramon 40% du parc immobilier hors vacance, soit 79 locations) et Aubiet (41% pour 58 locations), ainsi qu'une offre relativement bonne à Simorre.
- Une offre locative plus anecdotique dans le reste du territoire: peu nombreuse et dispersée sur les autres communes.



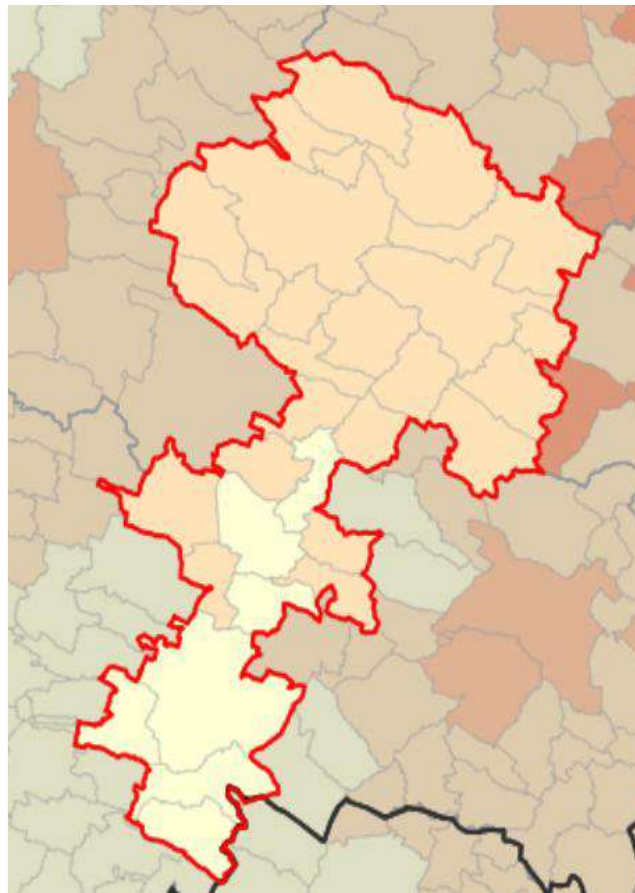


# Le marché locatif

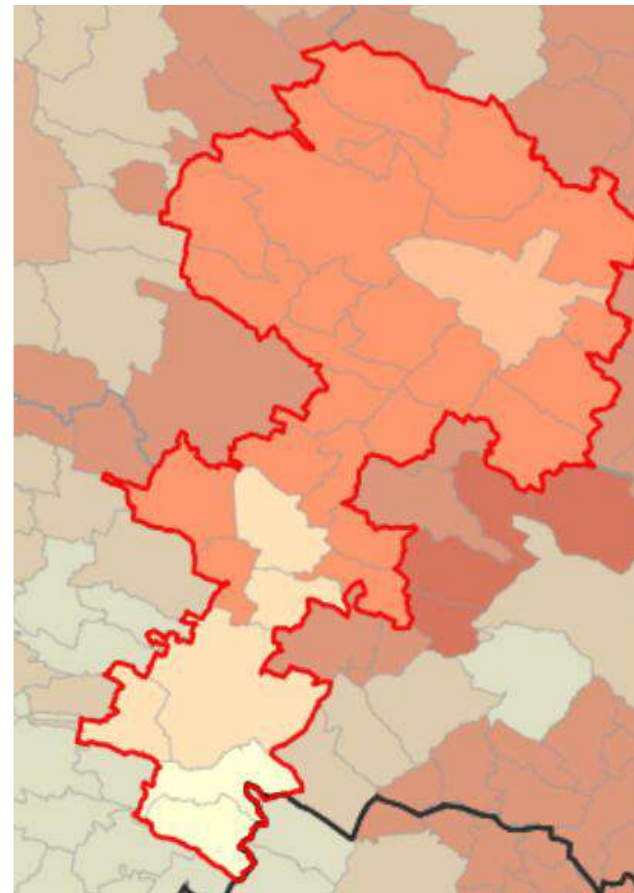
## Les prix du locatif

- Des loyers qui se différencient suivant le territoire
- Des loyers moyens en 2023 sur le parc privé locatif de 7,79€/m<sup>2</sup> dans le Sud du territoire contre 8,69€ sur le Nord
- Les petits logements plus rares peuvent atteindre des loyers à 11,51€/m<sup>2</sup>

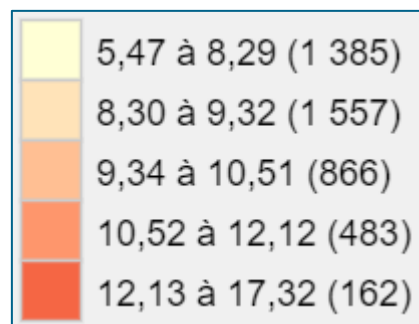
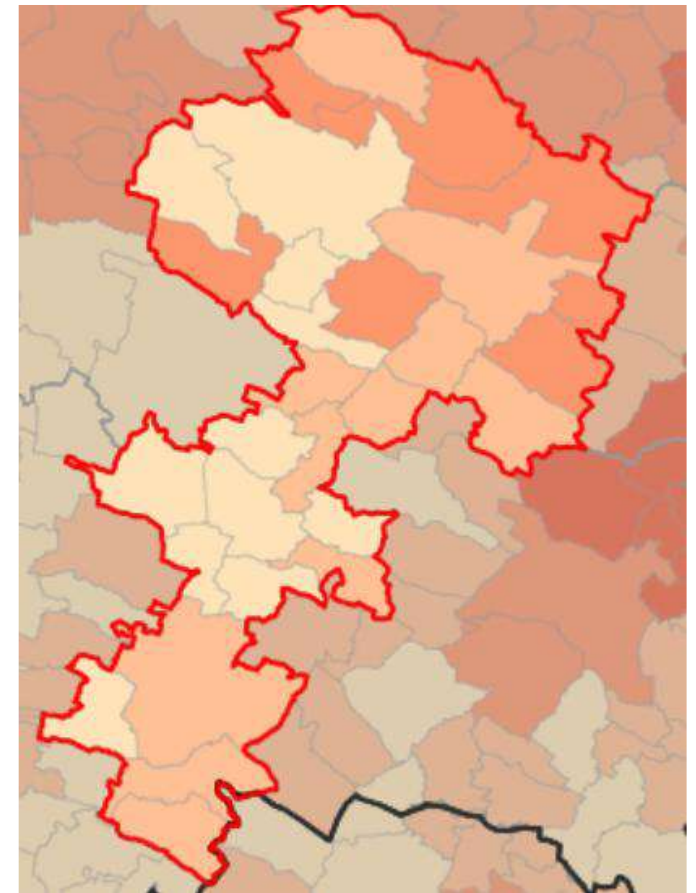
Ensemble des logements



Appartements de Type 1 et 2



Appartements de Type 3 et +



Source: Picto Stat – Loyers moyens 2023 du parc locatif privé

### Comparaison

- Loyer moyen locatif :
- sur le Gers : 11€/m<sup>2</sup>
  - Région Occitanie : 14€/m<sup>2</sup>



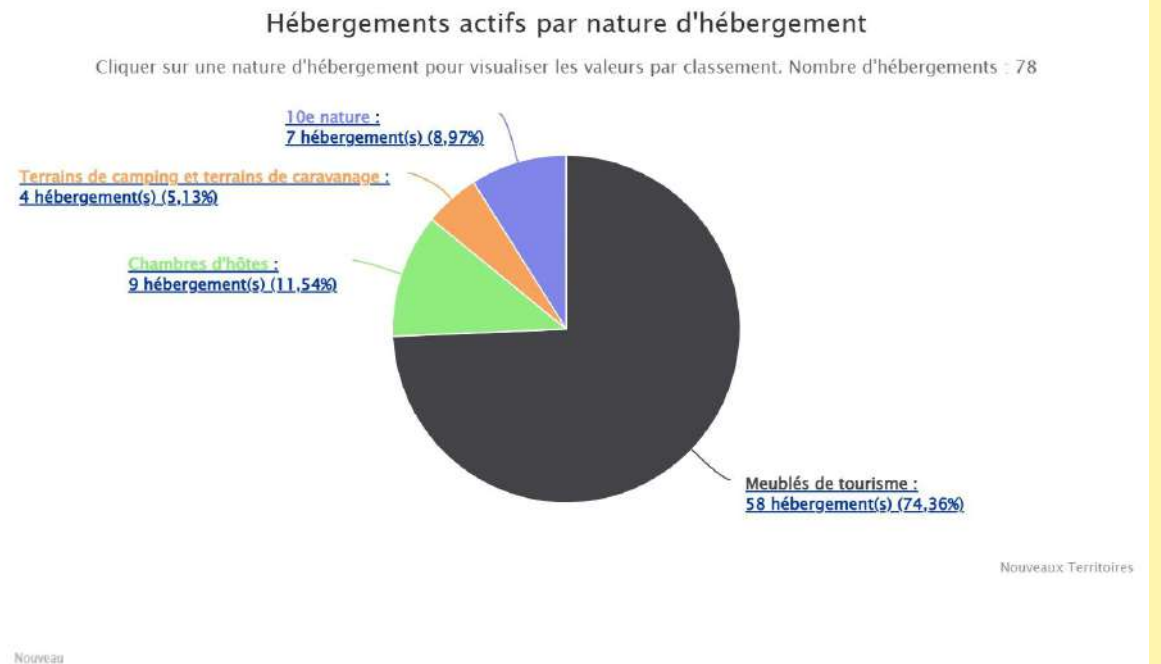
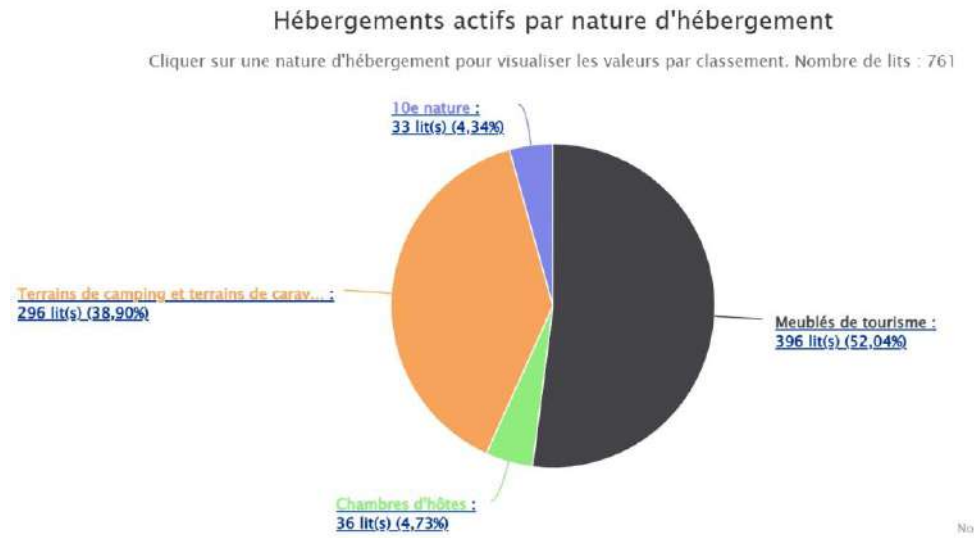
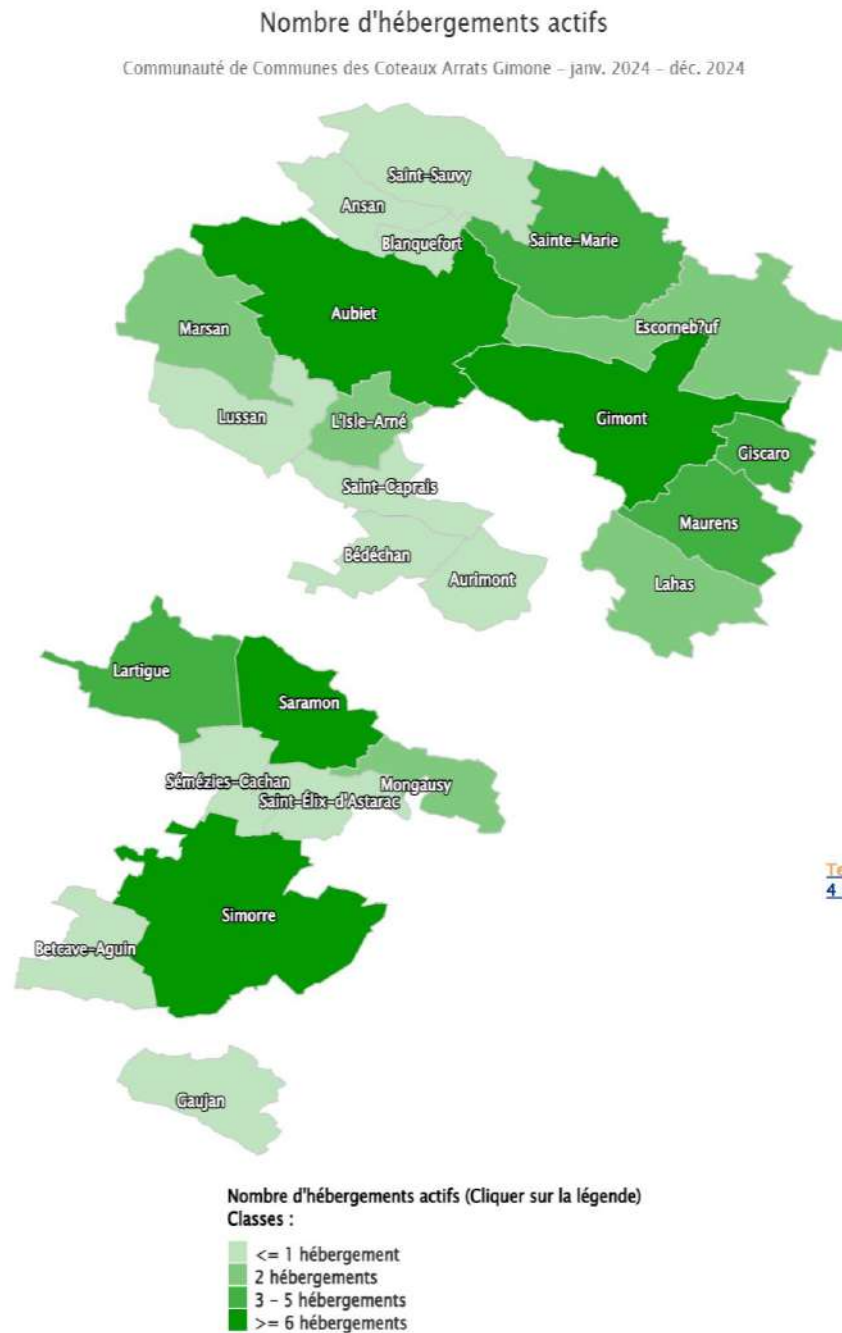
# Le marché locatif touristique

## Les types d'hébergement touristique

- Une part de l'offre d'hébergements de types meublés de tourisme en nombre d'hébergement de l'ordre de 74%, mais ne représentant que 52% en nombre de lits. La part de lits est de 40% pour 4 campings présents sur le territoire.

- 2 manques :
  - hébergement petite capacité (1-2 personnes) tarifé à la nuitée,
  - hôtellerie.

- Création récente de 2 structures de conciergerie pour la gestion d'hébergements touristiques sur le territoire de la 3CAG: Lost in Gers et Ma Petite Intendance.





# Le marché immobilier

## En résumé

### Constats : LOCATIF/ACQUISITION

- Une inadéquation entre la demande et l'offre locative
- Une augmentation des prix d'acquisition ne permettant plus aux jeunes couples de s'installer à proximité des pôles d'emplois

### Constats : ENERGIE

- La loi Climat et Résilience qui s'impose sur l'habitat énergivore,
- Des prescriptions architecturales sur les centres anciens

### Constats : L'ADAPTATION DU LOGEMENT et de SON MARCHÉ

- De grands logements sous-occupés
- Des ménages de plus en plus isolés,
- Des ménages aux revenus modestes liés au phénomène de desserrement.

### Constats : TYPOLOGIE

- Manque de biens de taille plus modeste : T2 - T3
- Des modèles pavillonnaires en perte
- Une offre ne correspondant pas aux besoins et possibilités financières des ménages.

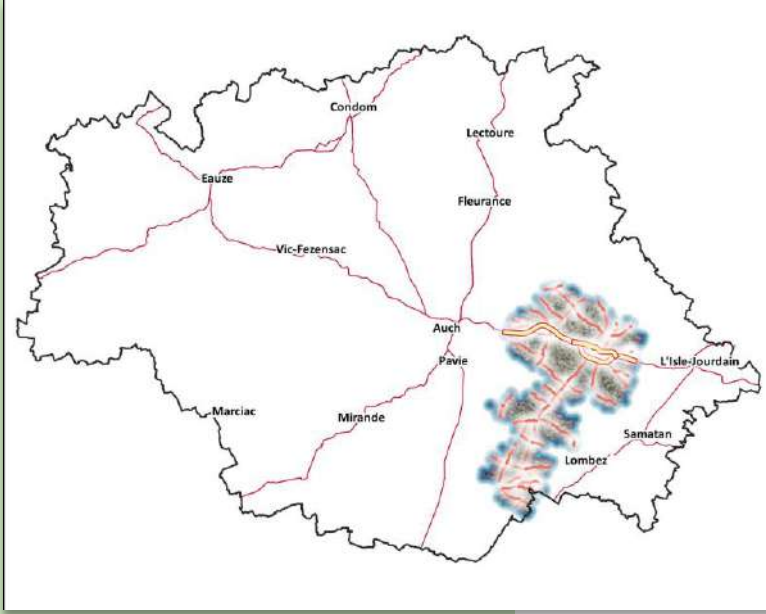


# Urbanisme

## Mobilités

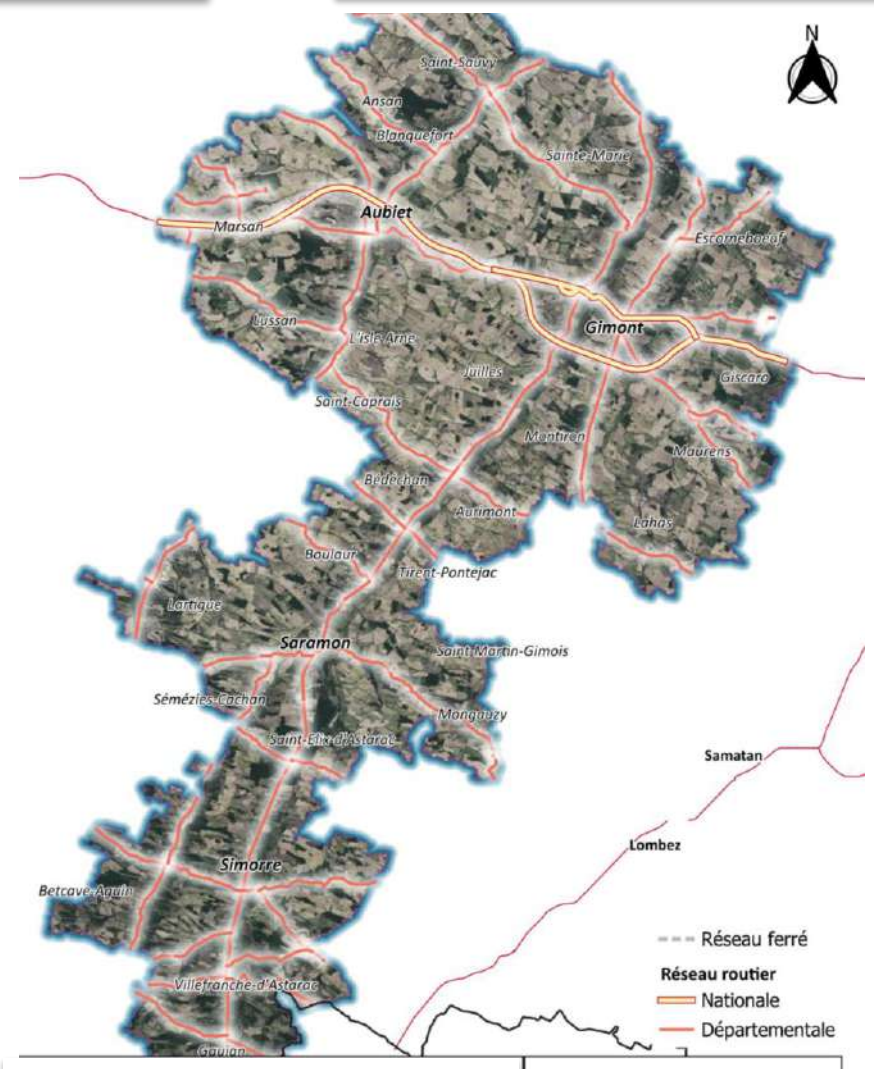


Urbanisme



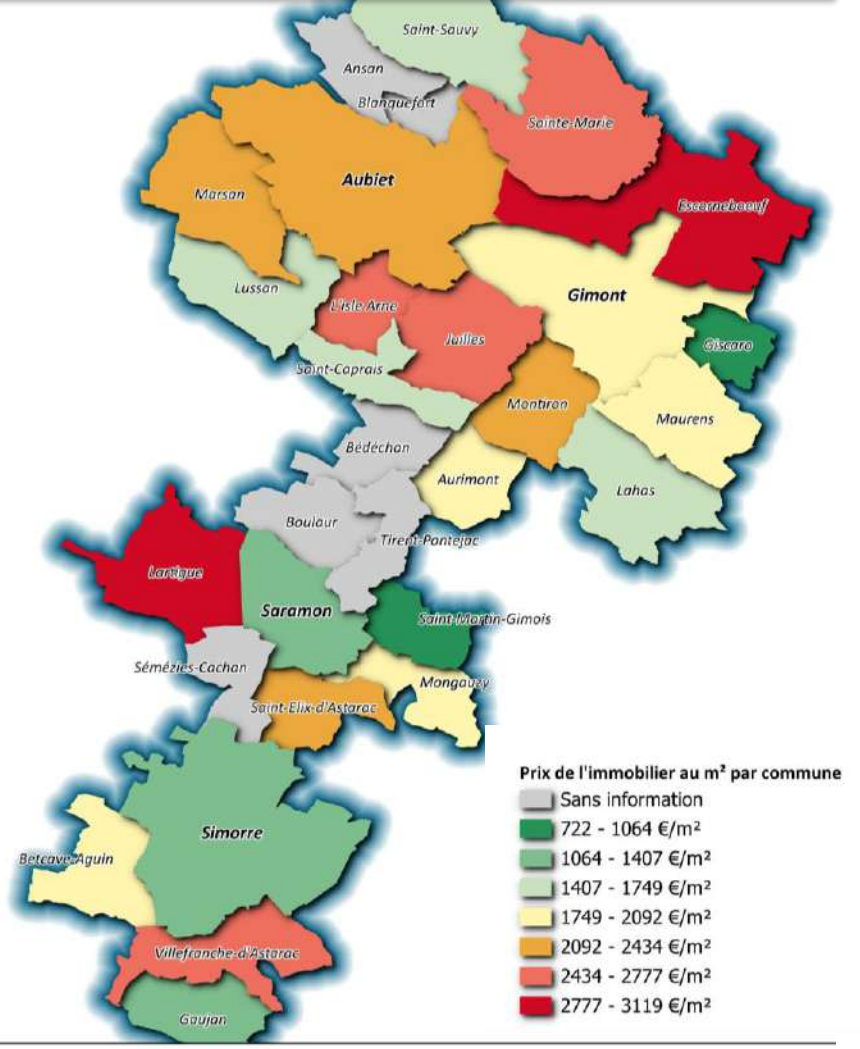
### Etude pré-opérationnelle habitat – 3CAG Mobilités

- Le dynamisme du territoire est fortement corrélé à son accessibilité (notamment sur la RN124, axe Auch-Toulouse)
- Cela influence sur le prix du foncier et donc des CSP qui occupent le territoire
- Cela influence aussi sur le dynamisme économique propre à chaque commune, et donc sur la hiérarchisation du maillage territorial (communes-dortoirs, etc).



Sources : DGFiP, Admin Express, géoportail

Septembre 2024



Sources : DGFiP, DVF, geoportail.gouv.fr  
Septembre 2024



# Urbanisme

## Une architecture très diversifiée



- Les centres-bourgs sont caractérisés par de nombreux éléments architecturaux qui contrastent d'un bâtiment à l'autre (colombage, pierre naturelle, encadrements, fermetures d'avant-toits soit en bois soit génoise). Quelques maisons de maître s'insèrent dans la trame bâtie. Les toitures sont en alignement sur rue, parfois en arête (4 pans)
- Des fermes traditionnelles avec façades soit en pierre naturelle, soit enduite, avec encadrements en pierre, toitures en arête.
- Du pavillonnaire plus ou moins qualitatif, qui alterne entre respect de certains éléments architecturaux traditionnels, et simplicité voire pauvreté architecturale dans la majorité des cas



*Simorre*



*Aubiet*



*Saint-Sauvy*



*Saramon*



*Aubiet*



*Betcave-Aguin*



*Saint-Sauvy*



*Sainte-Marie*



*Saint-Caprais*



*Simorre*

*Saramon*



# Synthèses des temps collaboratifs

## Moments de travail collaboratif / prise en compte qualitative du terrain



Dans le cadre de la connaissance du terrain et afin de rendre attractif le territoire, ce diagnostic se veut être un document répondant aux besoins des habitants.

Pour mener à bien et de façon complémentaire à ces données statistiques et de terrain, il a été mené des temps de travail collaboratif de proximité auprès des habitants, des partenaires de terrain et des élus.

**3 outils participatifs illustrant et qualifiant les constats et les enjeux du territoire**

**ont ainsi été mis en place :**

- Un questionnaire auprès des habitants,
- Un Petit Déj' avec les partenaires,
- Un Séminaire avec les élus du territoire.



# Synthèses des temps collaboratifs

un questionnaire à destination des habitants



## Des éléments quantitatifs *Profil des personnes ayant répondu au questionnaire*

- ✓ **45 %** de personnes occupant des **maisons isolées** / **35%** dans les **centres bourgs**
- ✓ **83%** de **propriétaires occupants** – **70% d'actifs**
- ✓ Une majorité a réalisé **des travaux** (adaptation de la salle de bain, isolation, chauffage, remplacement des menuiseries)
- ✓ **37%** d'entre eux les ont réalisés **sans demander des aides**
- ✓ **26%** des **aides de l'ANAH** ou **CEE**
- ✓ **34%** d'entre eux disent que « **leur logement ne répond pas à leurs besoins** »

# Synthèses des pistes d'actions évoquées

un questionnaire à destination des habitants



## Des éléments qualitatifs

- ✓ Apporter des **aides aux travaux** pour les **économies d'énergie**
- ✓ **Besoin accessible en prix** pour les **jeunes** en **location** ou en **accession à la propriété**
- ✓ Idées exprimées de **végétalisation des rues**, création de **pistes cyclables**, **parking à excentrer**, valorisation des **transports en commun**, favoriser le **vivre ensemble confiant** et l'ouverture aux autres
- ✓ Des **maisons adaptées aux personnes âgées avec un petit jardin** nécessaires **près des commerces et commodités**
- ✓ Droit au **photovoltaïque dans les centres bourgs**
- ✓ Que les **incitations à l'amélioration énergétiques** soient pragmatiques et non idéologiques...
- ✓ **Rigidité des bâtiments de France...**
- ✓ **Quelles aides peut-on solliciter ?**

- Les habitants tant en centre bourg qu'en "diffus" ont participé et montré qu'une nette proportion de ménages réalise des travaux sans aide.
- De façon globale sur la question de l'amélioration de leur confort, ils évoquent indirectement un manque d'information et d'aiguillage en indiquant des idées et besoins



# Synthèses des pistes d'actions évoquées

## Entretiens avec les élus



Propositions d'intervention

- 30 rencontres ont eu lieu sur une période courte, entre fin juillet et début août 2024.
- Une dimension de relationnelle importante dans un tel diagnostic que nous voulions de proximité !

# Synthèses des pistes d'actions évoquées

## Deux séminaires de travail

### Adaptation

- Accroissement de la population
- Des territoires différenciés
- Une population occupant de grandes maisons (sous-occupation) face à un enjeu d'accueil de jeunes
- De nouvelles formes d'habitats apparaissent

### Vacance

- Des situations connues mais démunies de solutions
- En lien avec la loi Climat et Résilience
- Manque important des connaissances des outils existants
- Repérage : vacance importante

### Energie

- Des aides qui évoluent et se complexifient
- Des réglementations identiques pour des bâtis différents
- Des besoins d'informations et d'aiguillage, manque d'accompagnement

- Deux temps de travail avec les partenaires de terrain et les élus pour un état des lieux commun...
- 30 rencontres ont eu lieu, entre fin juillet et début août 2024.
- La dimension relationnelle a été privilégiée avec les élus et partenaires au gré de 2 séminaires de travail



# Synthèses des pistes d'actions évoquées

## Séminaires des élus



- ... et des conclusions et propositions d'outils prioritaires et concrètes

### Adaptation

- Des expérimentations complémentaires: Contrats de cohabitations intergénérationnelles
- Ma Prime Adapt: accompagnement gratuit
- Création d'un répertoire pour tous
- Apporter des aides spécifiques "bailleurs privés"

### LHI - vacance

- Favoriser le "aller vers"
- Orientation individualisée / chaque situation
- Mieux faire connaître les dispositifs existants
- Accompagner gratuitement (OPAH-PACTE)
- Mise en place d'un circuit de conseillers (Architectes, Notaires, Agents immobiliers...)
- Mise en place d'une commission réunissant financeurs/ décideurs locaux
- Mise en place d'une AIS/AIVS
- Favoriser l'incitatif pour créer une dynamique de revalorisation

### Energie

- Accompagnement gratuit auprès d'un opérateur désigné (orientation, conseils techniques et administratifs)
- Mobilisation des commerces vacants en logements adaptés
- Anticiper l'évolution de la réglementation (Loi Climat et Résilience)
- Mise en cohérence avec des centres anciens - ABF
- Sensibilisation et communication
- Mise en place de partenariats interdisciplinaires
- Accompagner les ménages "Très modestes"



**Un accompagnement global et la présence d'un référent unique**

# Synthèses des pistes d'actions évoquées

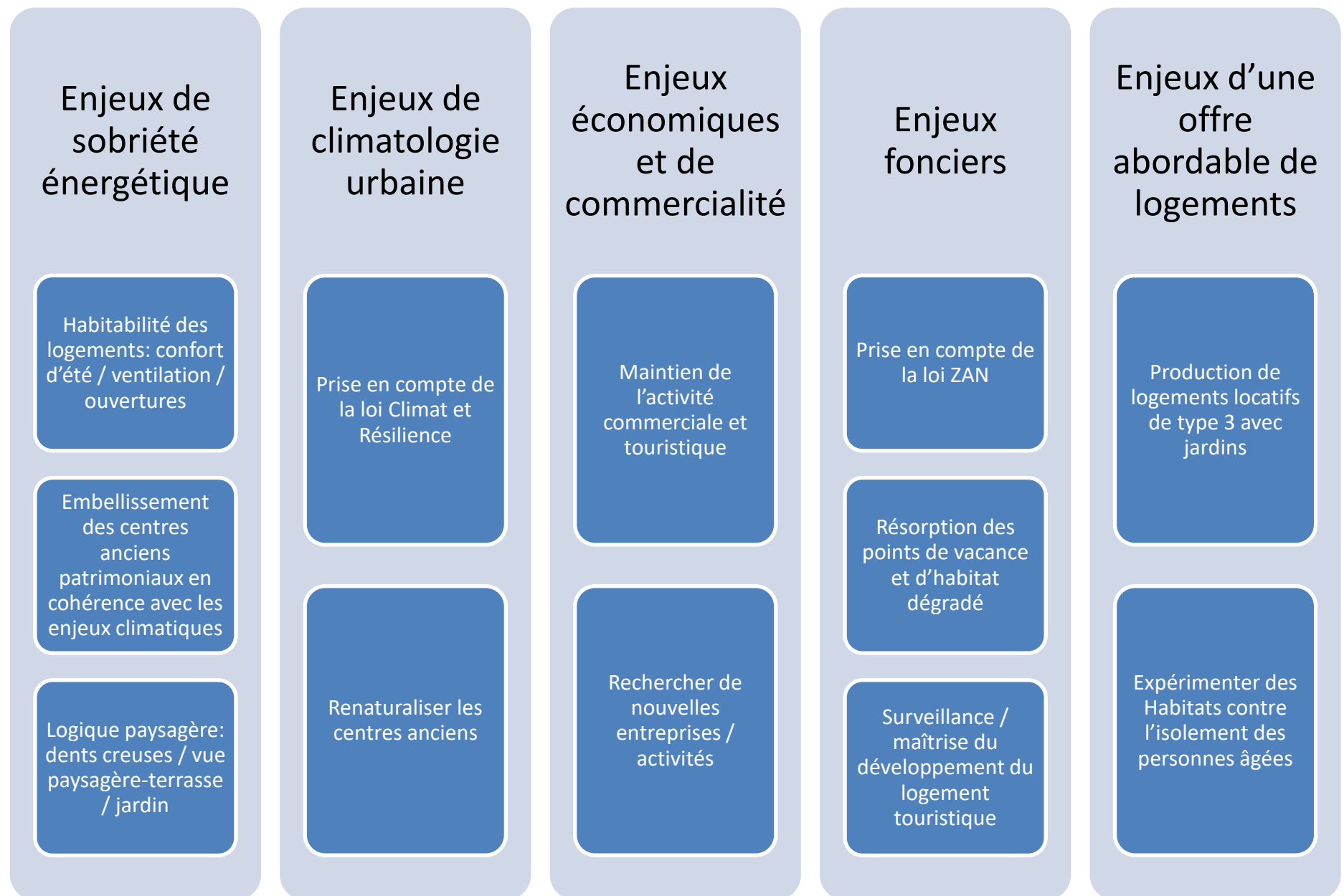
Faire vivre le patrimoine des centres anciens à travers l'amélioration du cadre de vie

Face aux constats sur le territoire mais également aux obligations réglementaires, les enjeux liés au logement sont proposés:

- La rénovation énergétique durable
- La lutte contre la précarité énergétique et le mal logement
- L'accès au logement abordable
- Tout en rééquilibrant le territoire

à travers l'amélioration des centres anciens.

Tout ceci ne pouvant se faire seul mais par le biais d'une prise en compte transversale de ces enjeux.



**Création d'un comité pluridisciplinaire pour un regard transversal**



# Synthèses des pistes d'actions évoquées

Des freins à la réhabilitation du logement en centre ancien

## 1 immeuble identique : 3 règles de recevabilité aux subventions de l'ANAH



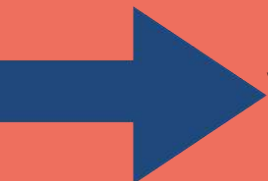
Propriétaire Occupant  
2 sauts de classe



Propriétaire Bailleur  
Gain énergétique de 35 %



Copropriété de - 10 logements  
35 % d'économie d'énergie sur les parties communes  
Dérogation PO + PB = 15 %



**Vers des exigences communes; difficultés de lisibilité auprès des publics**

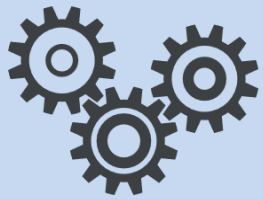
# Synthèses

## Des freins à la réhabilitation du logement en centre ancien



### Economique

- Cout de la réhabilitation en augmentation
- Subventions en mouvement; à adapter au bâti ancien
- Mobilisation de tous les financements et recherche de nouveaux financeurs
- Système bancaire stricte



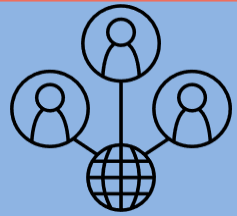
### Technique

- Besoin de DPE « ancien »; adaptabilité législative en attente
- Travail en amont avec l'ABF
- Savoir faire technique des artisans locaux
- Adaptation aux besoins de la population



### Social

- Zone de relégation en centre ancien
- Marché locatif vieillissant, éviter du logement social de fait
- Eviter l'isolement, les sentiments d'abandon



### Ingénierie transversale et collective

- Fédérer des acteurs publics et privés
- Être en synergie avec la mise en place d'outils coercitifs pour venir à l'incitatif



### Communication

- Outil à la réhabilitation plus lisible (annuaires...) et soutenu à travers un référent
- Porter à connaissance des obligations et devoirs auprès des locataires et PB
- Informations auprès des réseaux « sociaux »



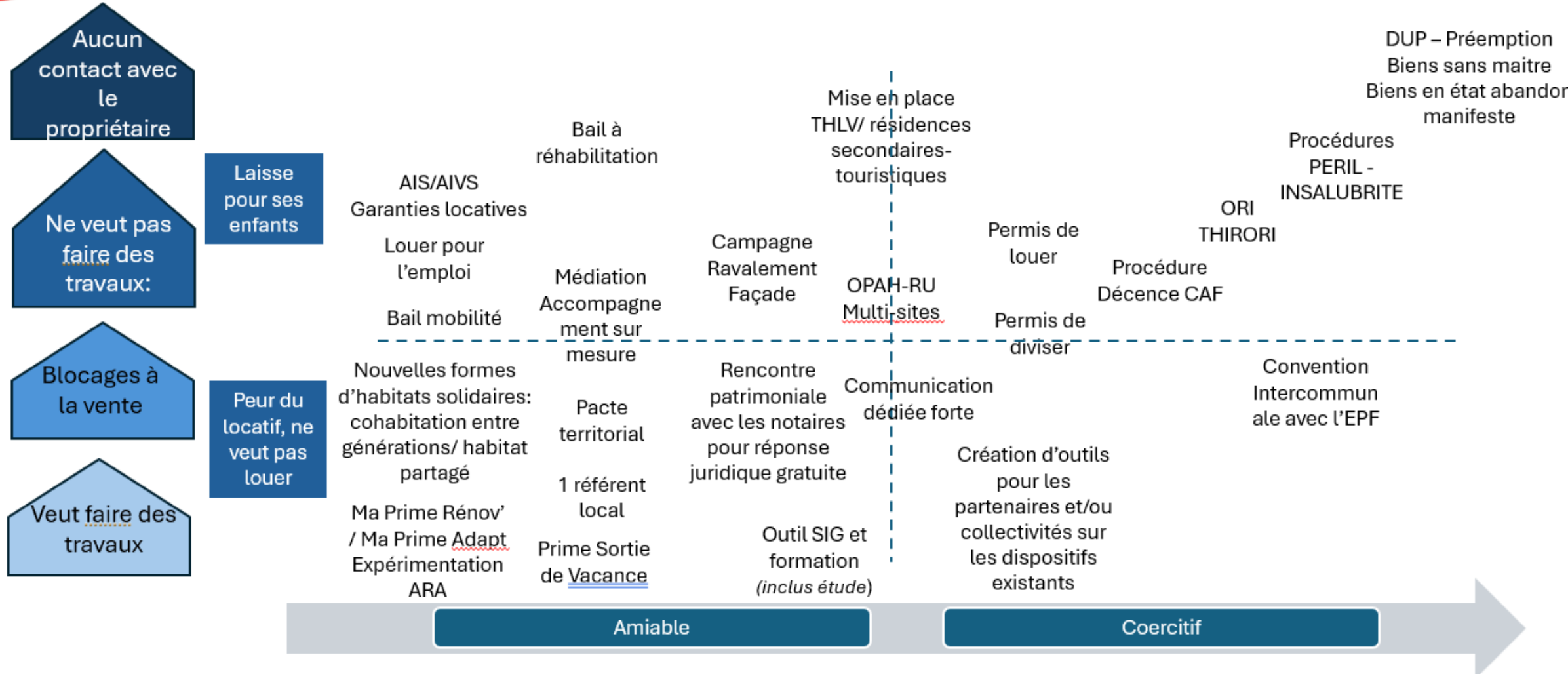


# Synthèses

Les leviers pour améliorer et valoriser le cadre de vie avec des logements attractifs et durables



Niveau d'intention du propriétaire



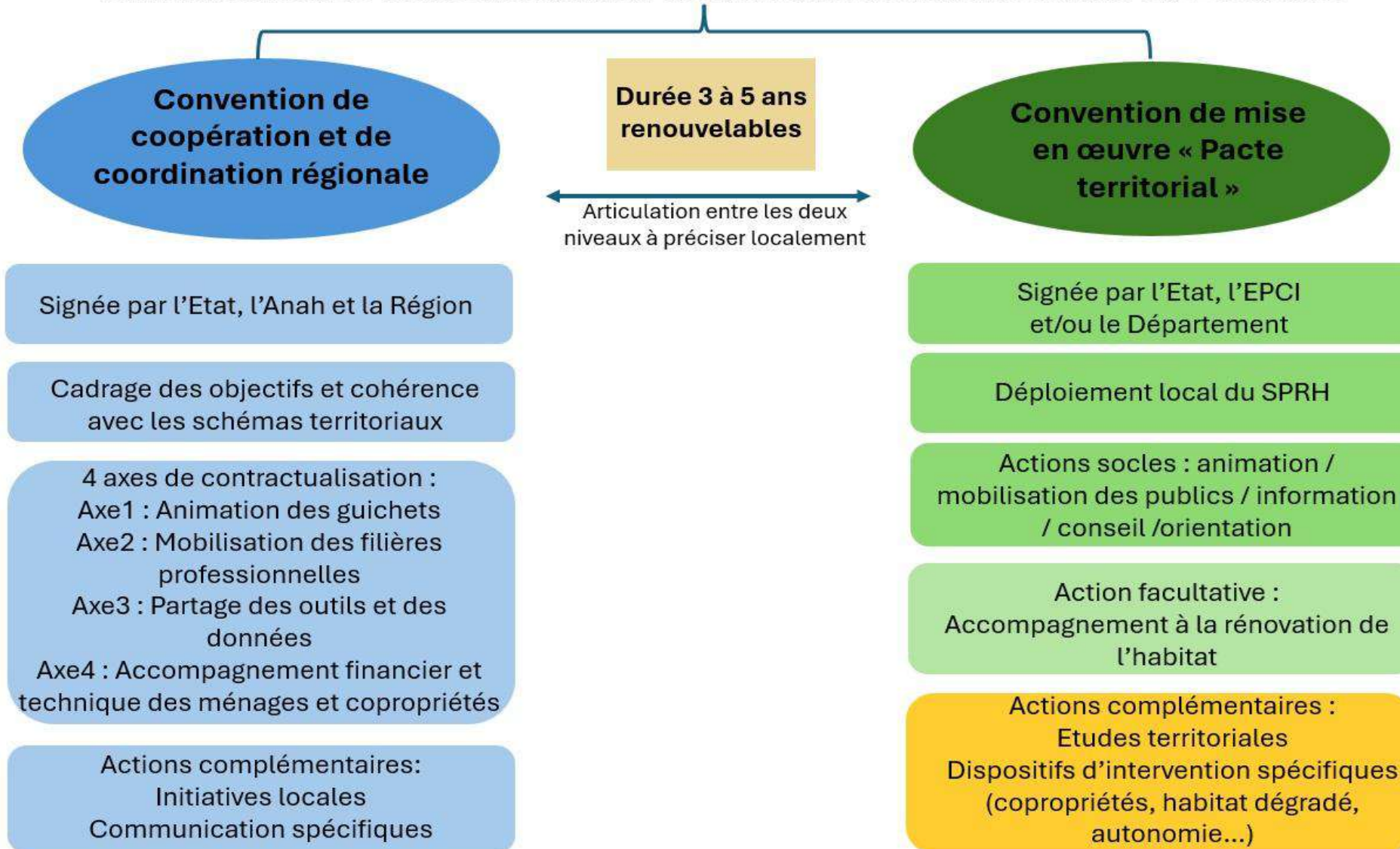
Outils procéduraux permettant des travaux, des stratégies de vente jusqu'à une maîtrise foncière par la collectivité

Propositions d'intervention



### Un schéma de gouvernance et de financement simplifié à partir de 2025

Un financement de toutes les missions de rénovation de l'habitat décliné sur 2 échelons

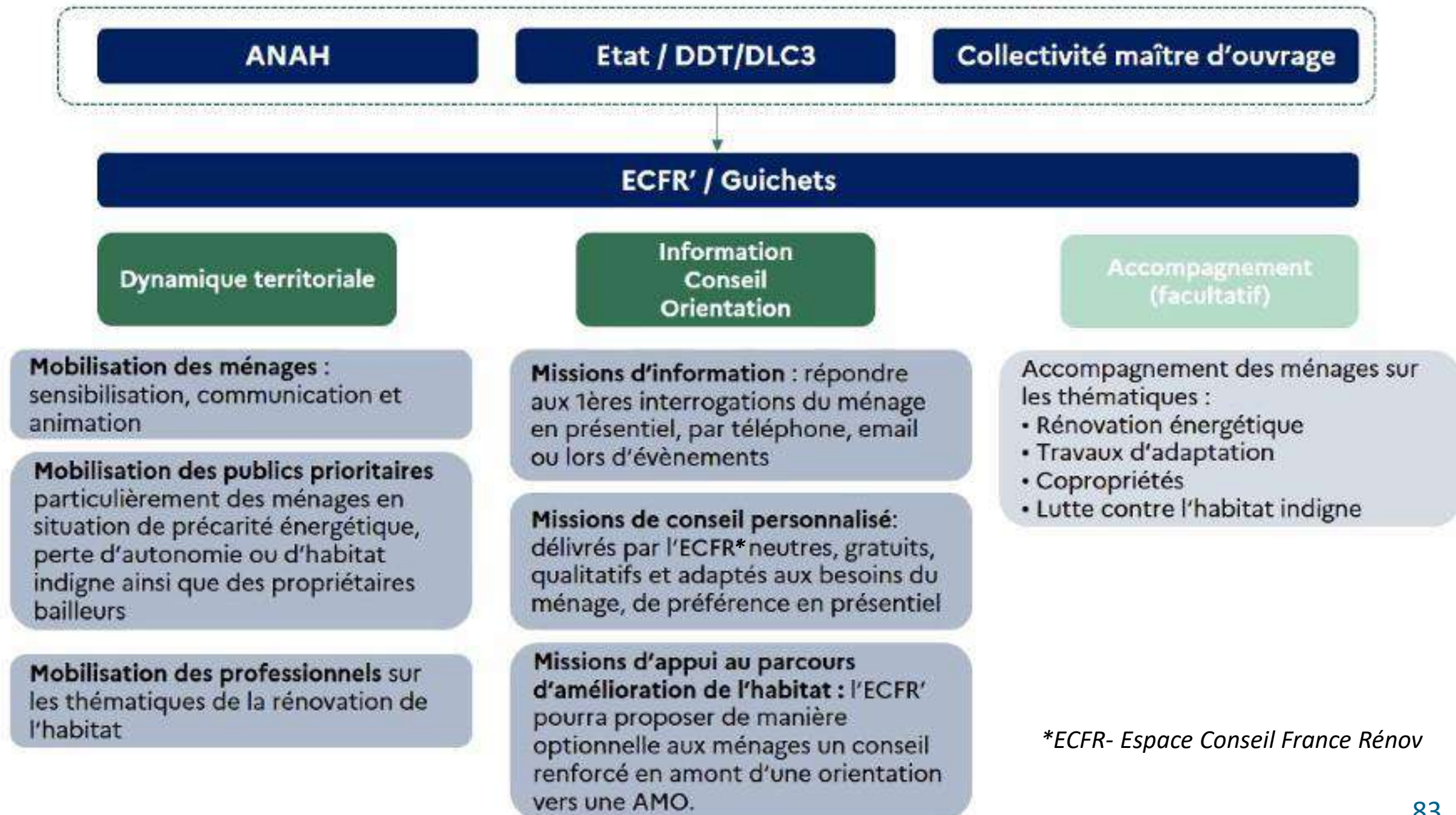




# Synthèses des enjeux

Focus sur le changement des OPAH / Mise en œuvre des Pactes territoriaux

## Détails du contenu du Pacte territorial France Rénov' (PIG)



\*ECFR- Espace Conseil France Rénov

**3CAG**  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
COTEAUX - ARRATS - GIMONE

Merci de votre attention !



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT