



ÉTUDE APPROFONDIE DE L'HABITAT
SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SAVÈS
DANS LE CADRE DES DISPOSITIFS PVD ET BOURG-CENTRE



Phase 1 - Diagnostic de l'habitat à l'échelle de l'EPCI
avec focus sur Lombez et Samatan

octobre 2022



Villes Vivantes

PREAMBULE	4
LE ROLE DES PETITES VILLES DANS UN TERRITOIRE VOLONTARISTE.....	4
UN CADRE OPERATIONNEL A CONSTRUIRE DANS LE CHAMP DE L’HABITAT	4
L’ORT : RAPPELS.....	5
LA DEMANDE RESIDENTIELLE AU REGARD DES ENJEUX ET EVOLUTIONS A L’ŒUVRE	7
LE REGARD DES ACTEURS DU TERRITOIRE.....	7
<i>Les partenaires de l’habitat</i>	7
<i>Les élus</i>	7
<i>Les professionnels de l’immobilier et de l’acte de construire</i>	8
ADEQUATION ENTRE OFFRE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE ET DEMANDE	8
12 ENJEUX COMME POINT DE DEPART	9
LA PAROLE DES HABITANTS	9
<i>Une hiérarchie claire dans les besoins</i>	10
<i>1 répondant sur 10 en situation de précarité énergétique aigüe</i>	11
<i>Un fort enjeu d’information et d’orientation du public</i>	12
<i>Une ouverture aux nouvelles formes d’habitat</i>	12
<i>Le regard des répondants sur les petites villes de demain</i>	13
LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LE MARCHÉ IMMOBILIER - COLLECTIVITES DU SAVES ET RÔLE HABITAT DES PETITES VILLES DE DEMAIN.....	15
<i>Une croissance démographique modérée et une difficulté à fixer les familles</i>	15
<i>Flux résidentiels</i>	16
La position particulière des polarités.....	17
<i>Quelle offre pour quels besoins ?</i>	18
Ancien v/s Neuf.....	18
Les mutations dans l’ancien.....	19
La production neuve	22
Le parc locatif.....	24
Locatif social : fortes tensions et déficit d’offre.....	29
<i>Logements vacants : points de repère</i>	30
<i>Habitat et séniors</i>	32
ZOOMS SUR L’HABITAT DES CENTRES ANCIENS DE LOMBEZ ET SAMATAN.....	36
VERS UNE POLITIQUE DE L’HABITAT : ESTIMATION D’UNE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ET TRADUCTION EN BESOINS EN LOGEMENTS	38
APPROCHE TRANSVERSALE	38
APPROCHE PAR CADRES DE VIE	39
<i>Approche par cadres de vie – nomenclature</i>	40
<i>Approche par cadres de vie – cartographies</i>	41
<i>Approche par cadres de vie – analyses thématiques</i>	46
Cadres de vie – vacance des logements.....	46
Cadres de vie – séniors	46
Cadres de vie – dégradation	47
Cadres de vie – copropriétés	48
Cadres de vie – parc locatif	49
Cadres de vie – mutations	49
<i>Les enseignements du diagnostic</i>	51
CONSTRUCTION D’UNE STRATEGIE HABITAT	52
Les objectifs d’accueil de population du SCOT et leur adaptation	52
La construction de pistes d’ajustement	55

3 hypothèses démographiques pour les 10 prochaines années	57
Quelles conséquences en termes de besoins globaux en logements ?	58
<i>Réponse aux besoins en logements ajustés : quel rôle pour la résorption de vacants ?</i>	60
<i>Réponse aux besoins en logements ajustés : quel rôle pour le neuf ?</i>	63
Des gisements fonciers en intensification à portée des cœurs de ville bien équipés	64
<i>La projection démographique retenue et le besoin en logement estimé</i>	66
<i>Vers la construction de dispositifs adaptés</i>	68
TABLE DES ILLUSTRATIONS	73
ANNEXES	77
ANNEXE 1 – NOMENCLATURE DES CADRES DE VIE DU SAVES	78
ANNEXE 2 – MIGRATIONS DOMICILE TRAVAIL.....	103
ANNEXE 3 – DIAGNOSTIC PARTAGE DU SAVES	105

Préambule

Le rôle des petites villes dans un territoire volontariste

La Communauté de communes du Savès, ainsi que Lombez et Samatan, sur la base de constats et de chiffres clés présentés en annexe au présent rapport de diagnostic, ont déployé depuis plusieurs années diverses politiques publiques visant à se projeter et contribuer à conforter/améliorer la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

En 2021, Lombez, Samatan et la communauté de communes du Savès ont conjointement exprimé leur volonté de travailler de manière étroite à l'élaboration d'un projet de territoire axé sur les centralités et sur la revitalisation des centres bourgs des polarités à travers leur labellisation « Petites Villes de Demain » (PVD). Cela se traduit par une convention d'adhésion, signée en mai 2021, entre l'Etat, la Région, l'EPF Occitanie, la CC du Savès, Lombez et Samatan. Cette dernière préfigure la mise en place d'une convention-cadre qui vaudra Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Au titre du dispositif Bourg-Centre Occitanie, Lombez et Samatan ont été identifiées « Pôles de services » de plus de 1 500 habitants, qui, par leur offre de services remplissent une fonction de centralité.

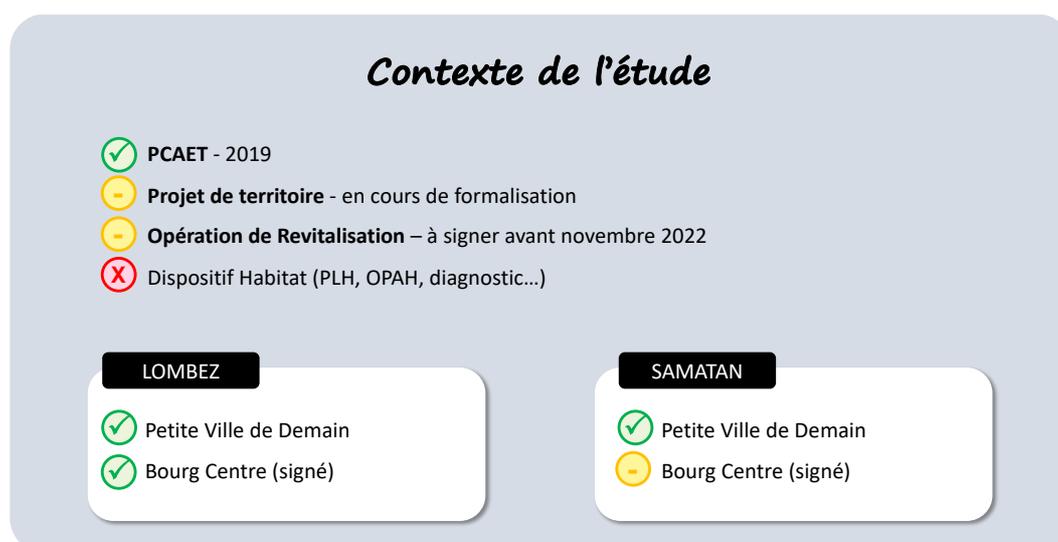


FIGURE 1 CONTEXTE DE L'ETUDE

La Communauté des Communes du Savès est fortement engagée en matière de transition écologique et d'adaptation au changement climatique avec l'élaboration d'un PCAET en 2019 d'une part, et de politique sociale d'autre part (enfance-jeunesse, accès au droit, mobilité, logement) à travers la deuxième convention globale territoriale (CTG) 2020-2024 signée en partenariat avec la CAF.

Un cadre opérationnel à construire dans le champ de l'habitat

Il n'existe pas à ce jour de diagnostic habitat sur le territoire du Savès, c'est pourquoi, la collectivité souhaite que cette étude :

- Apporte un diagnostic solide de l'habitat sur le territoire et en particulier sur les deux villes lauréates au dispositif Petites Villes de Demain ;

- Permettre la formalisation d'un projet politique partagé, décliné à deux échelles (échelle intercommunale et petites villes de demain) et prenant en compte des enjeux d'aujourd'hui et de demain (démographie, mixité, transition écologique, zéro artificialisation nette)
- Permettre à la collectivité de définir le périmètre ORT et de passer à la phase opérationnelle dès la fin de la réflexion (voir même en cours d'étude pour certaines actions).

Pour cela, il est attendu que l'étude tienne compte des documents d'urbanisme en vigueur ou prochainement en vigueur, qu'ils soient communaux ou supracommunaux (ex : SCoT, SRADDET) et soit décomposée en plusieurs phases :

- **Phase 1** - Diagnostic de l'habitat à l'échelle de l'EPCI avec focus sur Lombez et Samatan
- **Phase 2** - Accompagner la formalisation du projet des élus en termes de politique de peuplement et de logement
- **Phase 3** - Définir la stratégie d'intervention publique, les conditions de réussite et les méthodes et outils

L'ORT : rappels

Une Opération de Revitalisation du territoire est une contractualisation sous forme d'une convention signée entre l'État, l'EPCI, la ou les communes centre concernées, et éventuellement d'autres partenaires techniques ou financiers, en fonction des actions qui y sont inscrites.

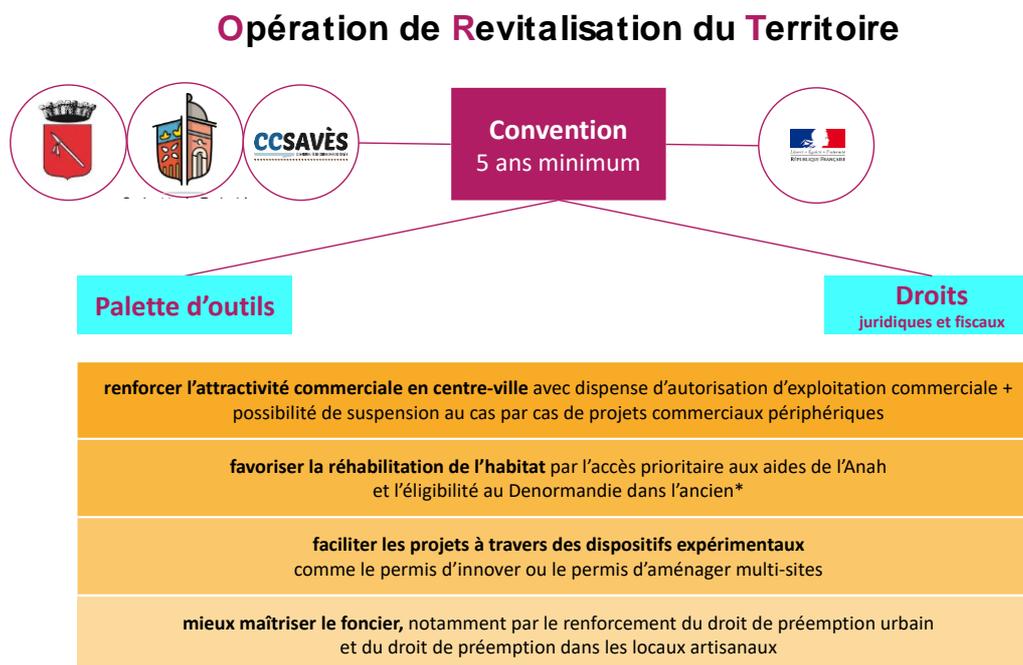


FIGURE 2 PRINCIPAUX EFFETS DE L'ORT

L'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux.

L'ORT permet aux propriétaires bailleurs et investisseurs réalisant des opérations locatives dans la commune concernée par l'ORT (même hors périmètre ORT) d'être éligibles sous conditions à l'avantage fiscal Denormandie qui favorise les opérations d'acquisition amélioration dans l'ancien avec une composante travaux importante.

La demande résidentielle au regard des enjeux et évolutions à l'œuvre

Le regard des acteurs du territoire

Les partenaires de l'habitat

Une série d'entretiens avec les acteurs de l'Habitat a été réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. L'équipe d'étude a pu échanger avec la Maison Départementale des Solidarités, le Département du Gers, la délégation locale de l'ANAH, l'EPF (Etablissement Public Foncier), l'ADIL32 et l'Office Public de l'Habitat du Gers (bailleur social).

Chaque partenaire a pu s'exprimer sur :

- L'habitat indigne et besoins de travaux, en rose foncé sur le schéma
- L'attractivité des bourgs et la planification de la politique habitat, en rose clair
- Les problématiques des ménages âgés, en vert sur le schéma
- Le manque de locatif dans le parc privé et public, en orange sur le schéma
- La question de la mobilité, en bleu sur le schéma



FIGURE 3 SYNTHÈSE DE L'EXPRESSION DES PARTENAIRES

Les élus

Un séminaire des élus a été organisé en début d'étude afin de recueillir leurs priorités en matière d'habitat.

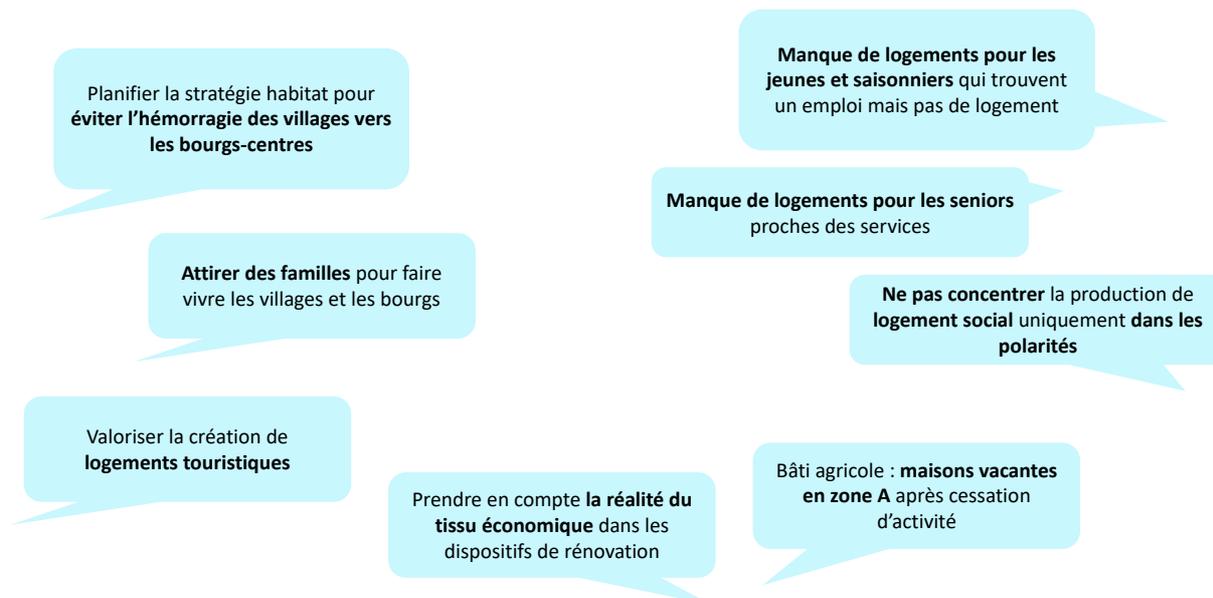


FIGURE 4 PAROLES D'ELUS – SEMINAIRE DU 11 MAI 2022

Les professionnels de l'immobilier et de l'acte de construire

Un temps d'échange a été organisé le 15 juin 2022 avec les professionnels de l'immobilier et de l'acte de bâtir. Il a permis de réunir des agents immobiliers, banquiers, notaires, architecte, diagnostiqueurs, géomètres... et de croiser leurs approches sur le marché immobilier et les besoins des ménages.



FIGURE 5 PAROLES DES PROFESSIONNELS – TEMPS D'ÉCHANGE DU 15 JUIN 2022

Des données clés chiffrées leur ont été présentées, puis des temps de discussion ont permis de confronter leur regard de terrain avec les données statistiques.

Adéquation entre offre résidentielle du territoire et demande

12 enjeux comme point de départ

Le recueil de la parole des acteurs des territoires a permis une plongée directe dans les enjeux d'adéquation entre l'offre résidentielle du territoire et la demande. Ressortent notamment les 12 enjeux suivants :

1. Le manque d'**offre locative abordable** ;
2. Des enjeux de **logement indigne** en cœur de Lombez ;
3. Des enjeux liés au confort de vie des **séniors** ;
4. Des enjeux liés à la création d'une **offre nouvelle adaptée aux séniors** ;
5. Des enjeux liés à l'**accueil des saisonniers** ;
6. Des enjeux liés au **logement des salariés** (qui « trouvent plus facilement un emploi qu'un logement »)
7. Une difficulté des **propriétaires privés** à assumer **entretien et amélioration** ;
8. Un enjeu spatial et le souhait que le **confortement des bourgs centres** ne se fasse pas au détriment des villages ;
9. Le souhait d'**accueillir des ménages familiaux** ;
10. Le besoin de **logements touristiques** ;
11. La difficulté créée par le **bâti agricole vacant** en zone « A » ;
12. Les bouleversements de l'**économie de la réhabilitation** (hausse des prix, difficulté à mobiliser des artisans).

L'attention portée à cette parole des acteurs a permis d'orienter le regard porté sur les données traitées par ailleurs.

La parole des habitants

Une enquête en ligne a été menée auprès des habitants du Savès. 80 réponses ont été recueillies, avec des informations qualitatives qui sont venues compléter le regard des élus, des professionnels, et des partenaires de l'habitat.

Les répondants étaient issus de 18 des 32 communes du Savès, avec une représentation forte des Samatanais et des Samatanaises.

L'ensemble des classes d'âge et des statuts d'occupation étaient représentés. Une différenciation des réponses a pu être établie selon que les répondants habitent des polarités ou des villages.

Les questions posées ont permis de collecter à la fois des éléments de perception des enjeux d'habitat et de centralité présents dans le territoire et des éléments relatifs aux besoins de travaux dans les logements des particuliers.

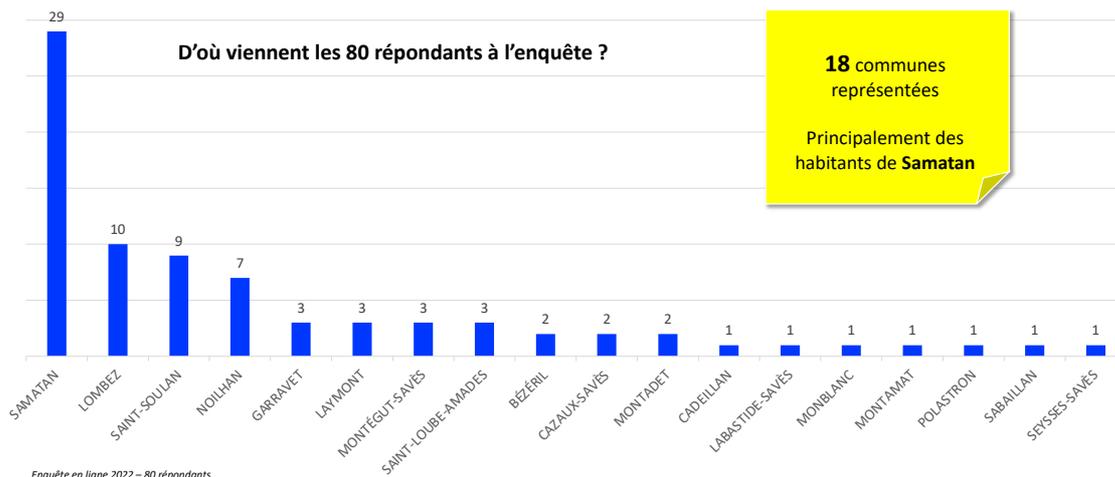


FIGURE 6 – REPARTITION PAR COMMUNE DES REpondants A L'ENQUETE

Une hiérarchie claire dans les besoins

Le locatif abordable vient en tête dans la hiérarchie des besoins en logements dans le territoire telle qu'appréciée par les répondants. Les répondants dans les polarités pointent ensuite le manque de logements de plain-pied, de petits logements pour les jeunes, et d'appartements avec des espaces extérieurs privés, alors qu'en dehors des polarités, l'attention des répondants se concentre sur le confort.

Ce qui manque le plus dans votre commune en matière de logement ? (plusieurs réponses possibles)

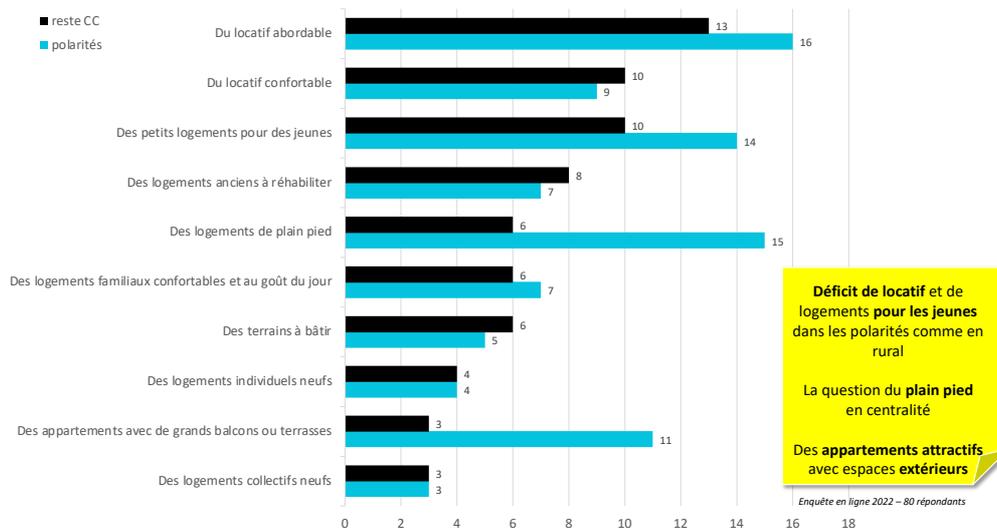


FIGURE 7 ENQUETE HABITANTS – LES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans mon logement, j'ai l'intention de faire des travaux...

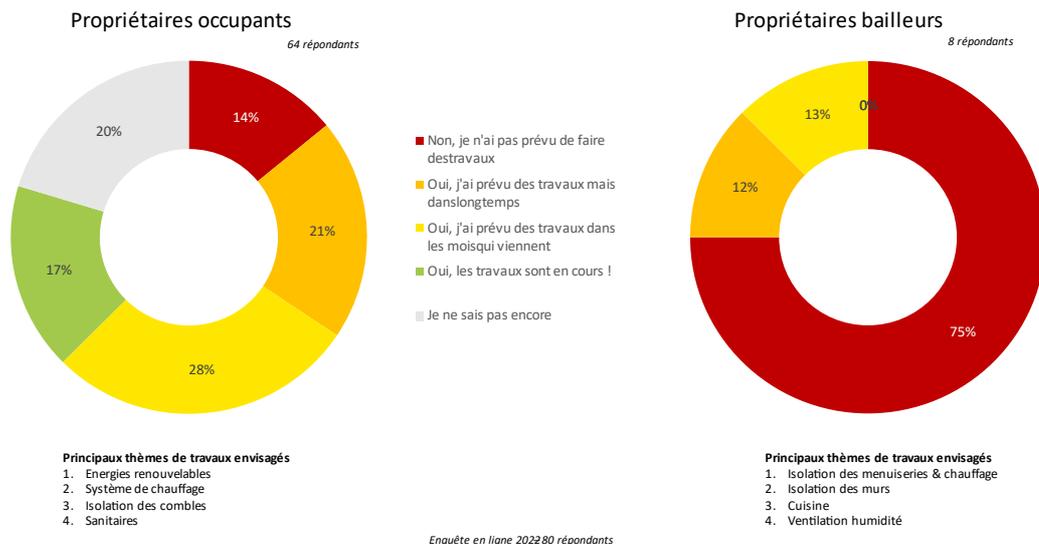


FIGURE 8 ENQUETE HABITANTS - LES INTENTIONS DE TRAVAUX

Alors que les trois quarts des propriétaires bailleurs ayant répondu à l'enquête ne manifestent pas d'intention d'effectuer des travaux, **plus de 80% des propriétaires occupants déclarent une intention de travaux**. Dans les deux cas, la performance thermique vient en tête des intentions de travaux ;

1 répondant sur 10 en situation de précarité énergétique aigüe

17 répondants déclarent une précarité énergétique qui le menace dans leur budget, et 10 répondants craignent pour leur santé du fait de l'inconfort thermique de leur logement.

	Jen suis totalement convaincu.e	C'est possible	Je n'en suis pas certain.e	Pas du tout
Améliorer la performance énergétique de mon logement va me permettre de gagner en confort d'hiver	51	20	5	2
Améliorer la performance énergétique de mon logement va me permettre de gagner en confort d'été	45	24	3	6
Améliorer la performance énergétique de mon logement va me permettre de faire des économies	45	25	6	2
Je sais précisément quel est le montant des économies que je peux réaliser en améliorant la performance énergétique de mon logement	7	17	25	20
L'inconfort de mon logement fait peser un risque sur ma santé et ou celle de mes proches	10	16	8	44
Le coût de revient de mon logement et des consommations d'eau et d'énergie me met en difficulté économique	17	25	16	21
C'est important pour moi d'utiliser des énergies renouvelables	46	22	9	1

Enquête en ligne 2022 – 80 répondants

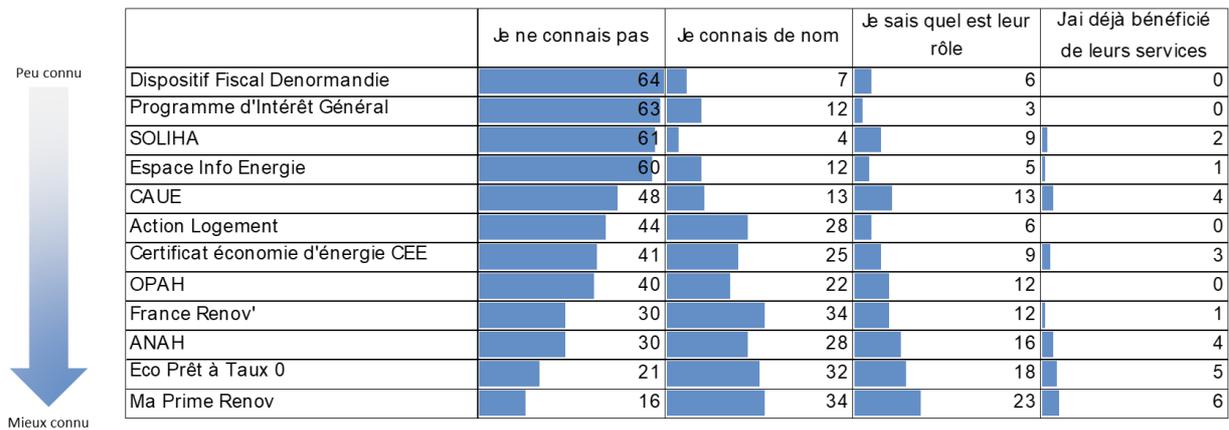
FIGURE 9 ENQUETE HABITANTS - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PRECARITE ENERGETIQUE

Cette expression spontanée est un indicateur de la place à accorder à cette thématique et à son repérage dans la phase opérationnelle.

Un fort enjeu d'information et d'orientation du public

La connaissance des répondants en matière de dispositifs d'amélioration de l'habitat et d'opérateurs démontre l'attention toute particulière qui devra être accordée aux enjeux de communication et d'orientation dans le futur dispositif.

Parmi les dispositifs et organismes accompagnant les particuliers dans leurs projets d'habitat, lesquels connaissez-vous ?



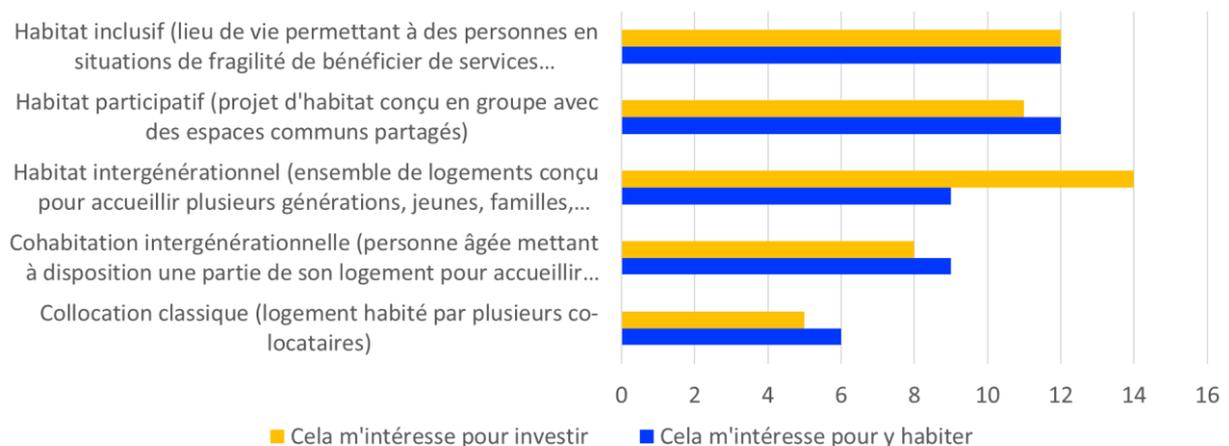
Enquête en ligne 2022 – 80 répondants

FIGURE 10 ENQUETE HABITANTS - NOTORIETE DES DISPOSITIFS

Ma Prime Renov', grâce à la forte communication nationale, bénéficie d'un peu plus de visibilité. Les travaux de performance énergétique sont aujourd'hui au cœur des dispositifs d'aide à la rénovation et plutôt bien identifiés par les particuliers.

Une ouverture aux nouvelles formes d'habitat

Votre avis sur le nouvelles formes d'habitat suivantes...



Enquête en ligne 2022 – 80 répondants

FIGURE 11 ENQUETE HABITANTS - NOUVELLES FORMES D'HABITAT

Les participants étaient interrogés sur leur appréciation de nouvelles formes d'habiter. Une dizaine de ménages se déclare prête à habiter dans des lieux présentant des espaces communs, où plusieurs générations peuvent se croiser et s'entraider... Des associations existent en Occitanie et œuvrent pour le développement de ces formes d'habitat spécifiques.

La définition de l'habitat inclusif est la suivante : « L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. 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. » Source : CNSA

Plus d'un répondant sur 10 a manifesté un intérêt pour ces nouvelles formes d'habitat, soit à son propre usage, soit en tant qu'investissement potentiel.

Nouvelles formes d'habitat ... Des idées ?

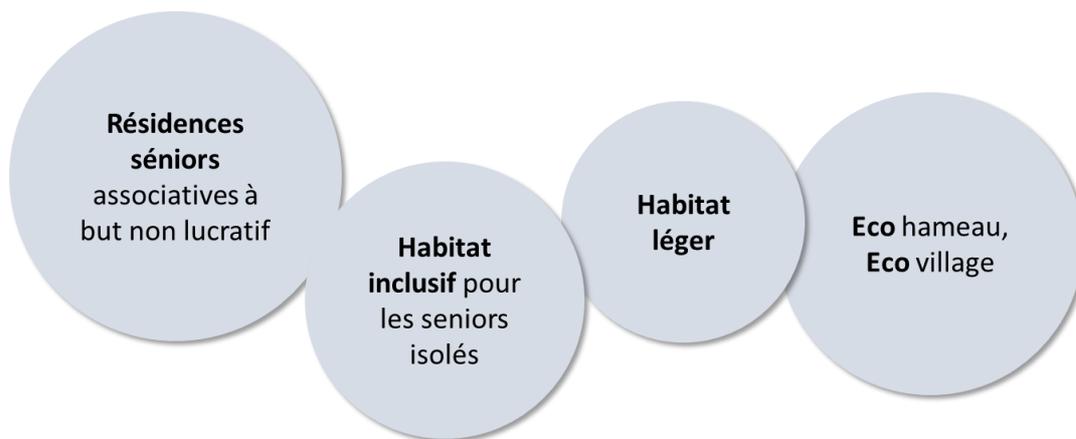


FIGURE 12 ENQUETE HABITANTS - NOUVELLES FORMES D'HABITAT CITEES LORS D'UNE QUESTION OUVERTE

Le regard des répondants sur les petites villes de demain

Les participants à l'enquête étaient invités à cibler des lieux, rues ou thématiques à améliorer dans le cœur de ville de Lombez ou dans celui de Samatan.

Les habitants de Lombez et Samatan ont été invités à répondre à des questions concernant leur commune, tandis que les habitants d'autres communes étaient conviés à choisir entre un questionnaire concernant Samatan et un autre concernant Lombez.

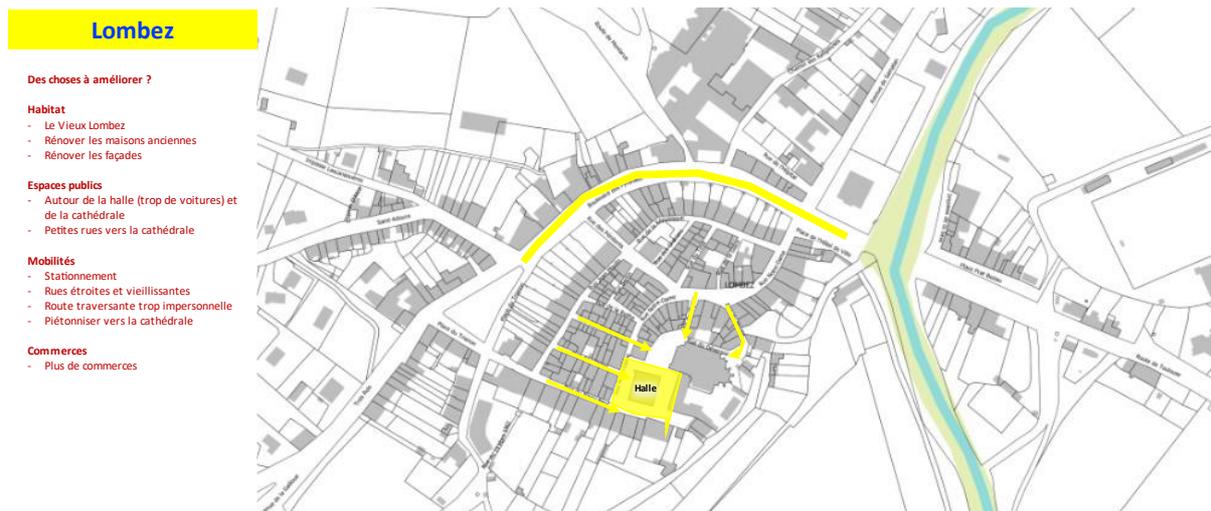


FIGURE 13 ENQUETE HABITANTS - BESOINS D'AMELIORATION AU CŒUR DE LOMBEZ

La place des Halles et les rues qui y mènent sont à la fois nommés comme des points d'appui, d'attractivité touristique, de patrimoine, autant que les premiers lieux à valoriser et requalifier.

La question de la rénovation des façades est également beaucoup revenue dans les réponses des enquêtés.

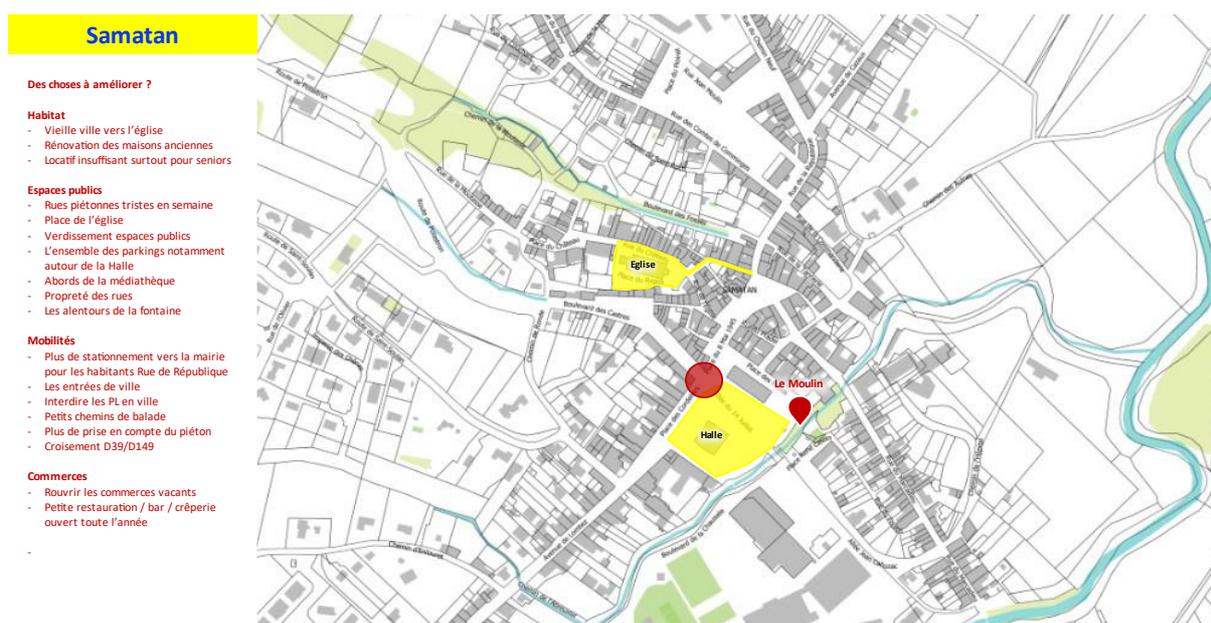


FIGURE 14 ENQUETE HABITANTS - BESOINS D'AMELIORATION AU CŒUR DE SAMATAN

A Samatan, ce sont les espaces publics autour des halles et autour de l'église qui ont été identifiés comme des priorités pour la valorisation et végétalisation du bourg.

L'amélioration des mobilités semble également un sujet important pour les habitants et utilisateurs, avec l'attente quasi unanime d'une meilleure prise en compte du piéton.

Les dynamiques résidentielles et le marché immobilier - collectivités du Savès et rôle habitat des Petites Villes de Demain

Une croissance démographique modérée et une difficulté à fixer les familles

L'analyse de la démographie sur le long terme dans l'espace régional montre une inflexion marquée dans la dernière décennie.

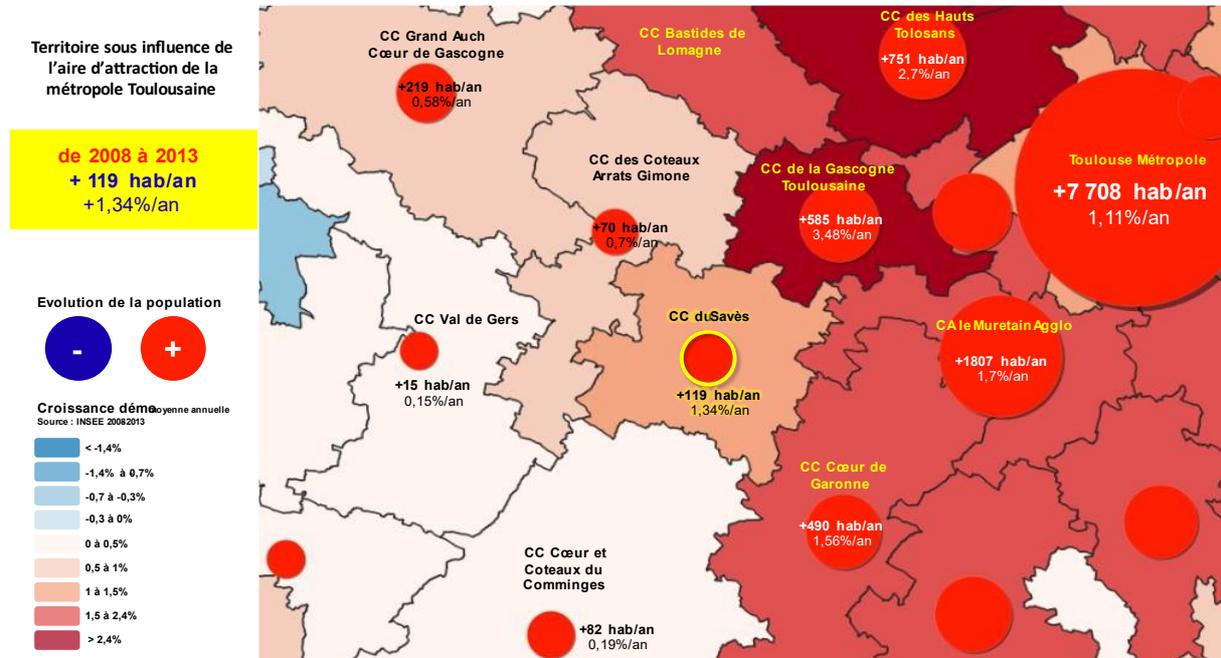


FIGURE 15 DEMOGRAPHIE - SITUATION REGIONALE AVANT 2013

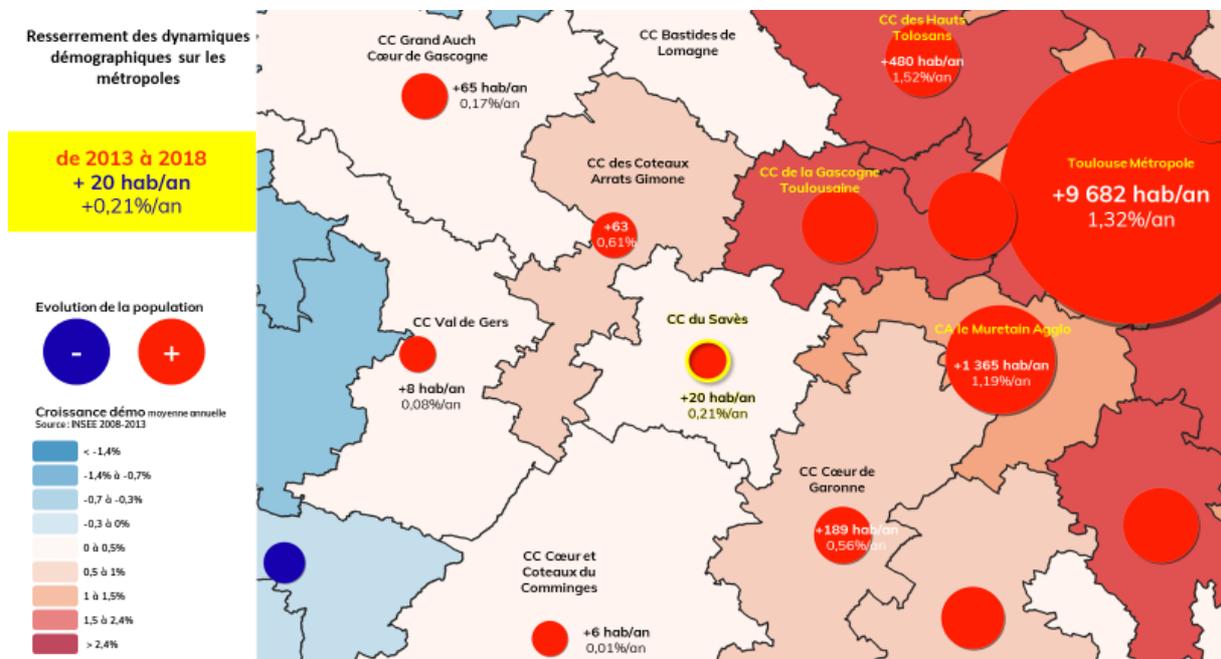


FIGURE 16 DEMOGRAPHIE - SITUATION REGIONALE APRES 2013

L'EPCI est passé d'un gain moyen en habitants de 120 par an dans une période antérieure à 2013 à un gain moyen annuel 6 fois moindre entre 2013 et 2018.

A l'échelle communale, la situation est très contrastée, avec une dynamique plus marquée aux franges Nord, Sud, et Est, et une dynamique inverse entre Lombez (gain en habitants) et Samatan (perte en habitants).

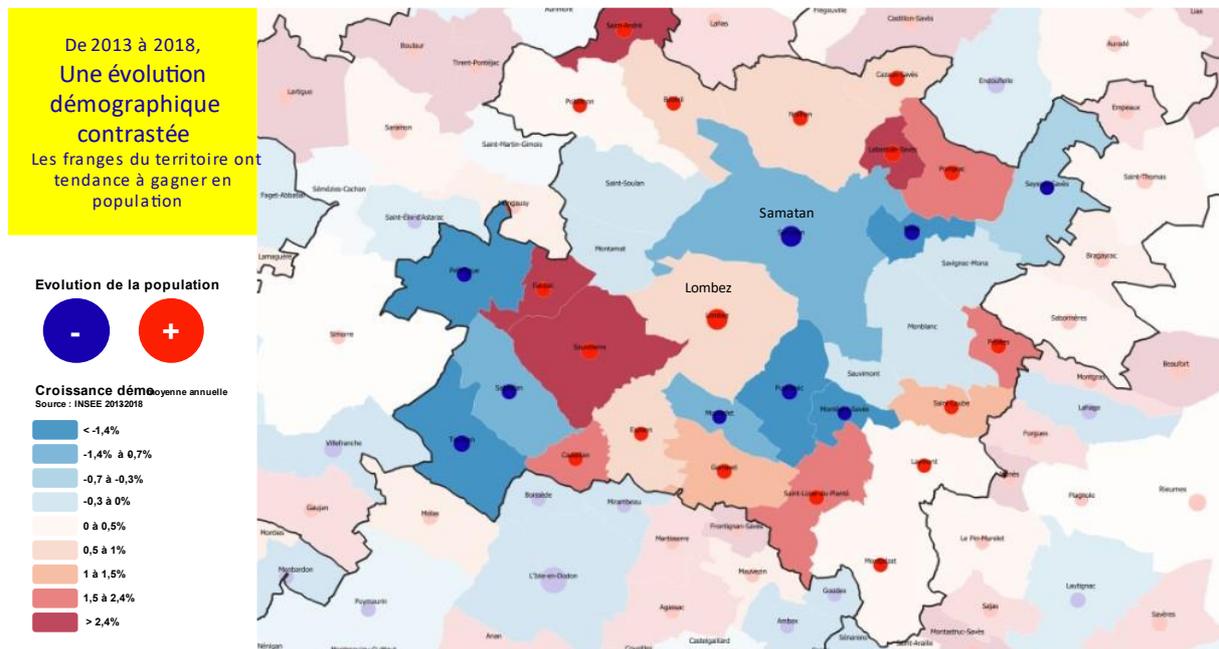


FIGURE 17 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE ET POSITION DES PVD

Flux résidentiels

Les données qui précèdent, exprimées sous forme de soldes (gains ou pertes), ne permettent pas de mesurer la pleine ampleur des mouvements résidentiels. L'approche des besoins en logements implique également de mesurer les flux d'emménagements et de déménagements.

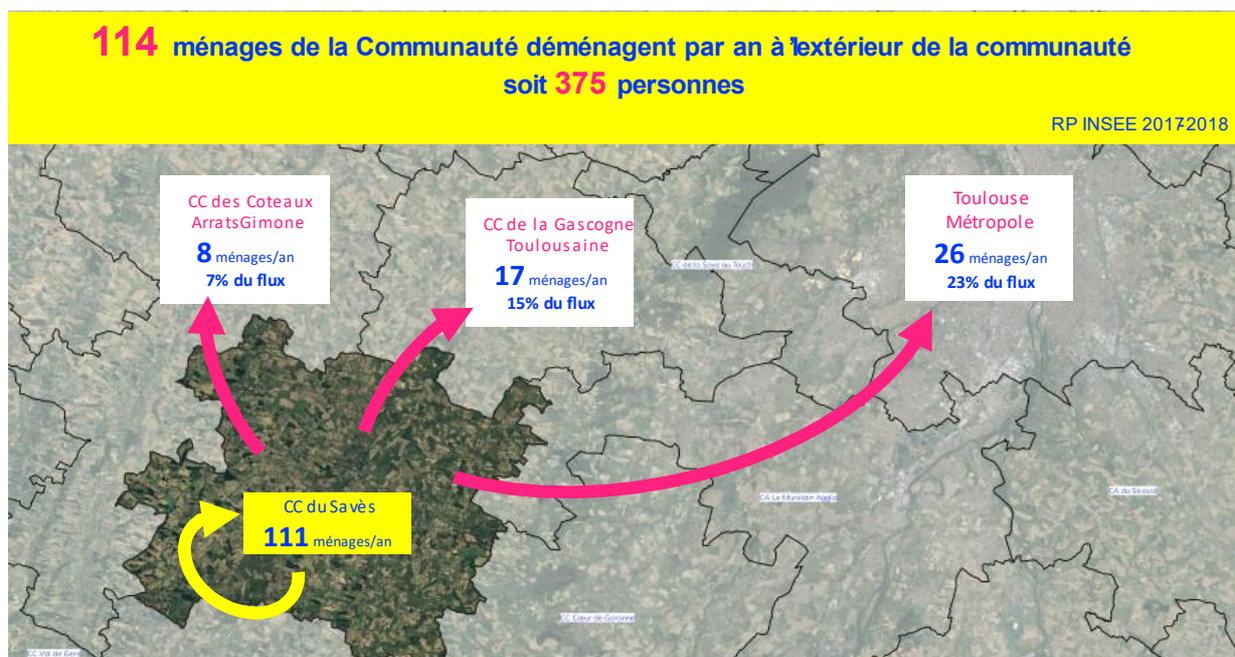


FIGURE 18 DEMENAGEMENTS 2013 2018

Le nombre annuel de déménagements vers l'extérieur du Savès est supérieur à celui des emménagements dans le Savès.

Les flux entrants et sortant se répartissent entre de très nombreuses intercommunalités, aucun territoire de provenance ou de destination n'ayant un caractère majoritaire.

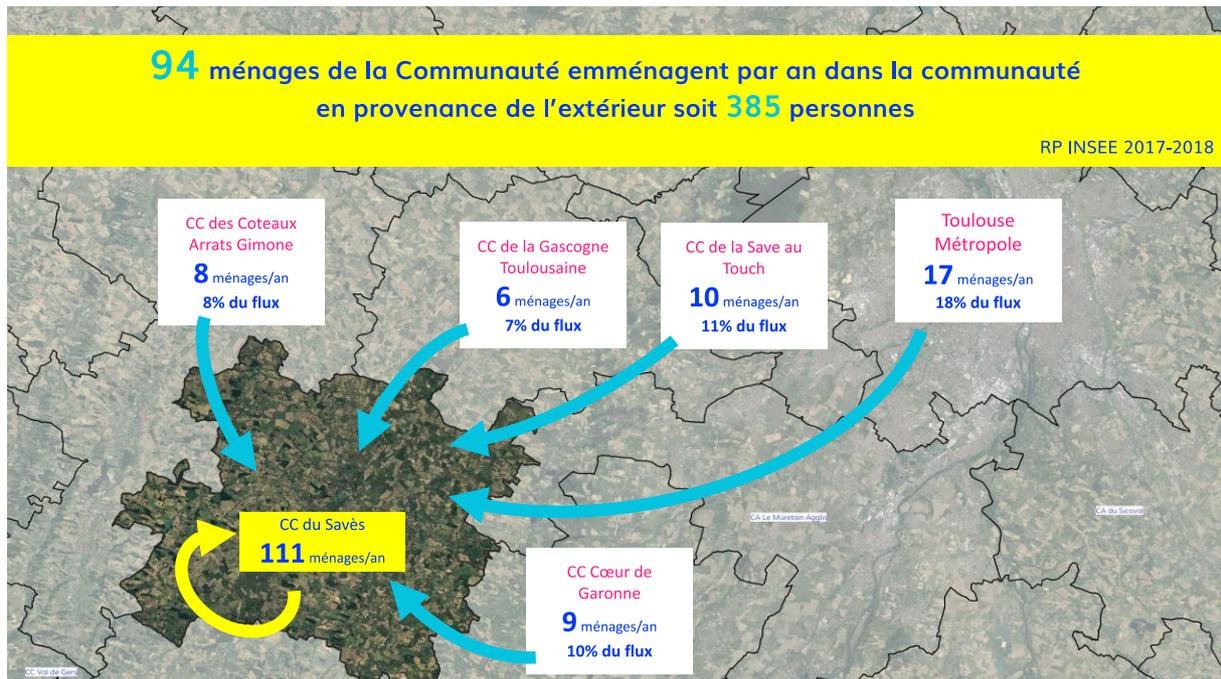


FIGURE 19 EMMENAGEMENTS DANS LE SAVÈS 2017 – 2018

La position particulière des polarités

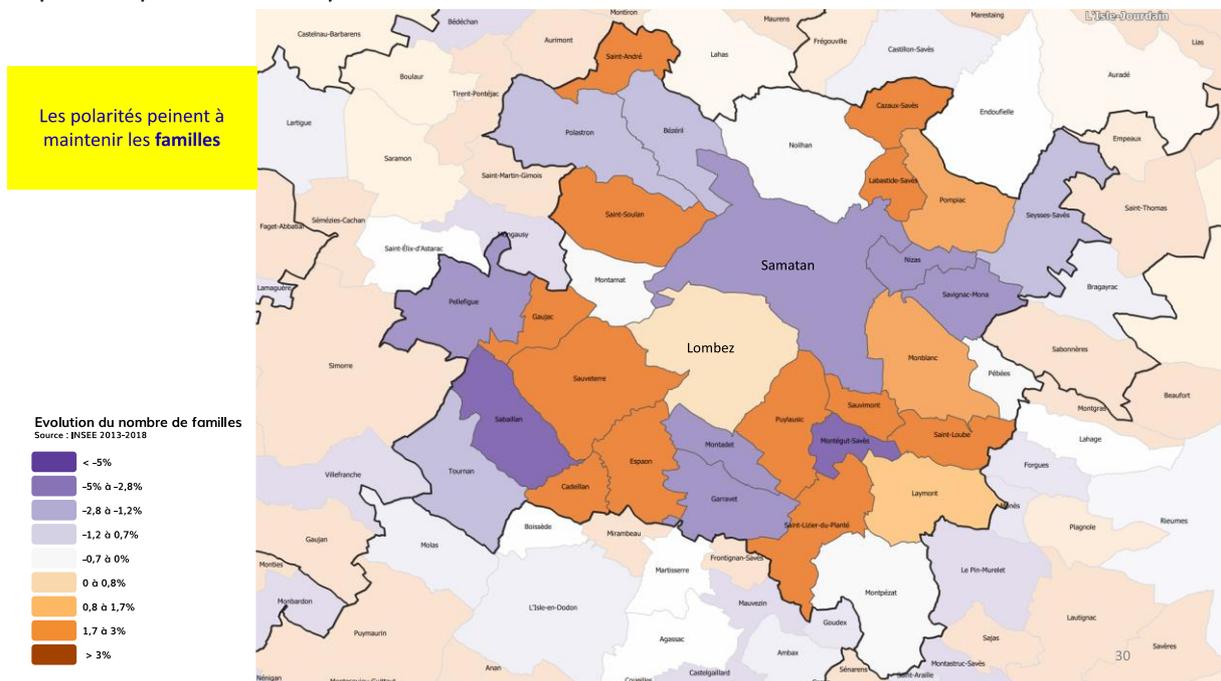


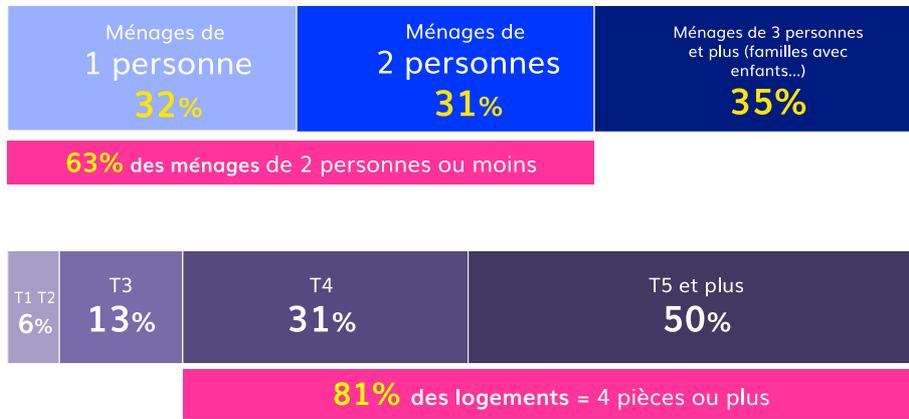
FIGURE 20 LES FAMILLES SE FIXENT SUR LE POURTOUR DES POLARITES

Les familles se fixent sur le pourtour des polarités, en raison notamment des différences de nature d'offre résidentielle entre les communes.

Pour autant, les ménages familiaux sont minoritaires dans le Savès, en contraste avec un parc immobilier constitué majoritairement de logements familiaux, avec deux types de conséquences : un

manque de petits logements de qualité, et des enjeux de reconfiguration associés aux enjeux de rénovation pour les grands logements occupés par des personnes seules ou des couples.

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages créent un **décalage entre taille des logements et des ménages**



Source : INSEE 2013-2018

31

FIGURE 21 DECALAGE ENTRE TAILLE DES MENAGES ET TAILLE DES LOGEMENTS

Quelle offre pour quels besoins ?

Un travail à partir des revenus des ménages du Savès a permis de déterminer, à titre de point de repère, la capacité d'achat immobilier d'une résidence principale par un couple sans enfants au revenu médian.

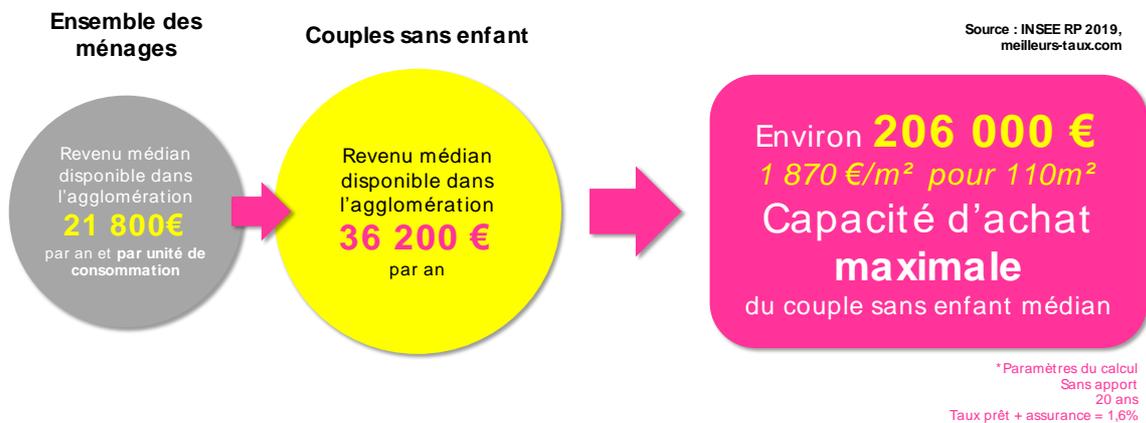


FIGURE 22 CAPACITE D'ACCESSION A LA PROPRIETE - REPERE

Ce point de repère a ensuite été appliqué aux marchés de l'ancien et du neuf.

Ancien v/s Neuf

A l'échelle du Savès, l'offre immobilière résultant des remises sur le marché de logements anciens est six fois supérieure à celle résultant de la production neuve.

La dynamique des mutations dans l'ancien a un impact bien plus significatif que la production neuve sur l'accueil et le renouvellement de la population

Production et mutations annuelles
2016-2020

*Un changement de propriétaire correspond à la mutation du droit de propriété suite à une vente ou une transmission de patrimoine (donation, succession...)

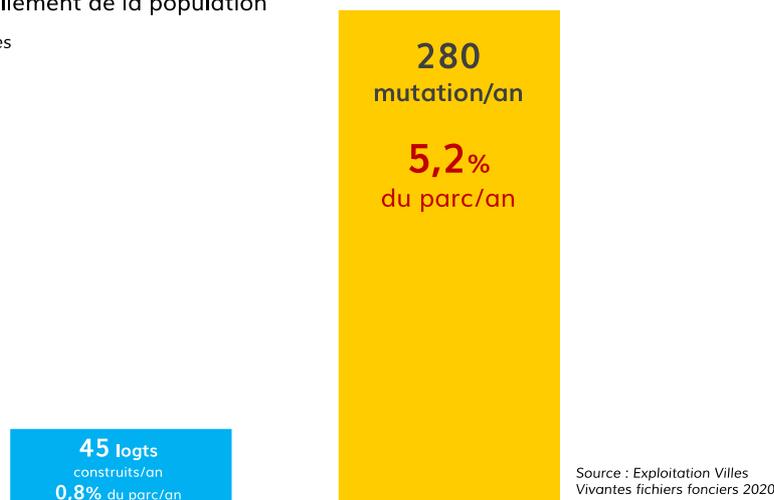


FIGURE 23 COMPARAISON ENTRE OFFRE NEUVE ET MUTATIONS DANS L'ANCIEN

Le parc de logements anciens joue donc un rôle clé dans les capacités d'accueil des ménages.

De fait, les objectifs du SCoT en matière de création d'offre résidentielle nouvelle débattus en 2021 ne sont pas atteints au rythme actuel.

Objectifs de production des logements du SCOT débattus en 2021

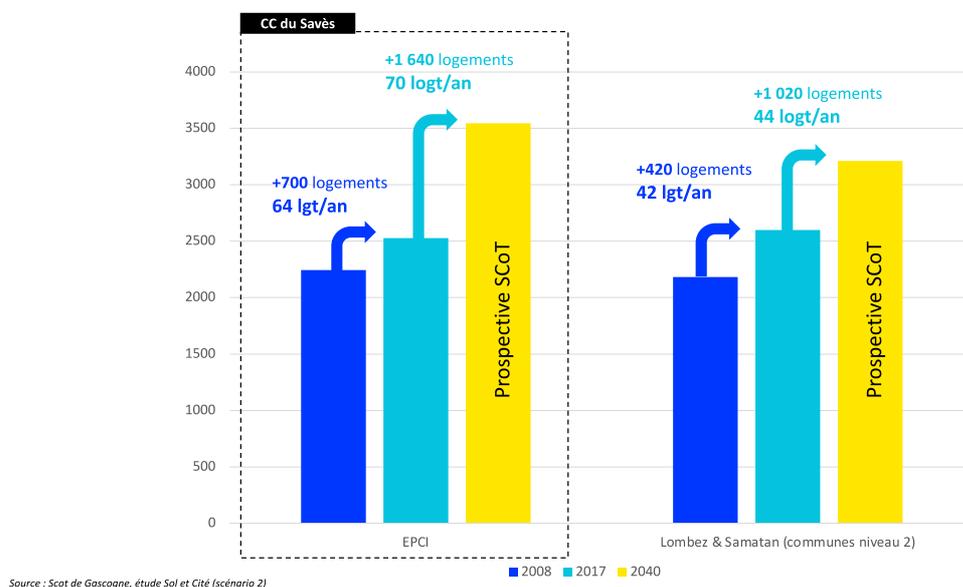


FIGURE 24 LES OBJECTIFS DU SCOT DEBATTUS EN 2021

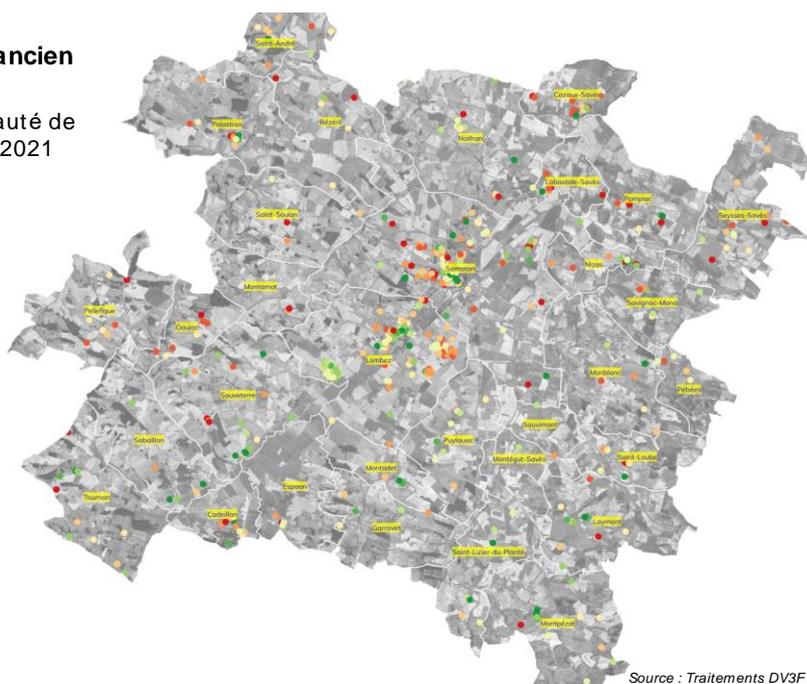
Les mutations dans l'ancien

L'activité des mutations dans l'ancien est forte dans toutes les communes du Savès ces dernières années, avec des prix plus élevés en pourtour des polarités et dans le diffus, et des prix moins élevés en cœurs de Lombez et Samatan.

Un prix médian dans l'ancien de 2 020 €/m²

A l'échelle de la communauté de communes entre 2020 et 2021

Prix médians au m²
Source : DVF 2016-2020



Source : Traitements DV3F 2016-2021

FIGURE 25 TRANSACTIONS RECENTES DANS LE SAVÈS REPERTORIEES PAR PRIX ET LOCALISEES

Il existe en quelque sorte deux marchés : un marché déprécié de cœur de ville et un marché plus soutenu en péricentre et dans les secteurs ruraux.

Les prix des mutations à Lombez et Samatan sont fortement inférieurs à la médiane du Savès (500 à 600€ inférieurs), en corrélation avec des caractéristiques de configuration et de vétusté.

Lombez et Samatan

Des prix médians dans l'ancien de
1 350 €/m² à Lombez
1 510 €/m² à Samatan
entre 2020 et 2021

Prix médians au m²
Source : DVF 2016-2020



Source : Traitements DV3F 2016-2021

FIGURE 26 PRIX ET LOCALISATION DES MUTATIONS RECENTES A LOMBEZ ET SAMATAN

Ce découplage est conforté par l'évolution récente des prix, baissière à Lombez et Samatan, haussière ailleurs.

Une tendance communautaire décorrélée de celles des communes RU

Prix médians au m² par paires d'années

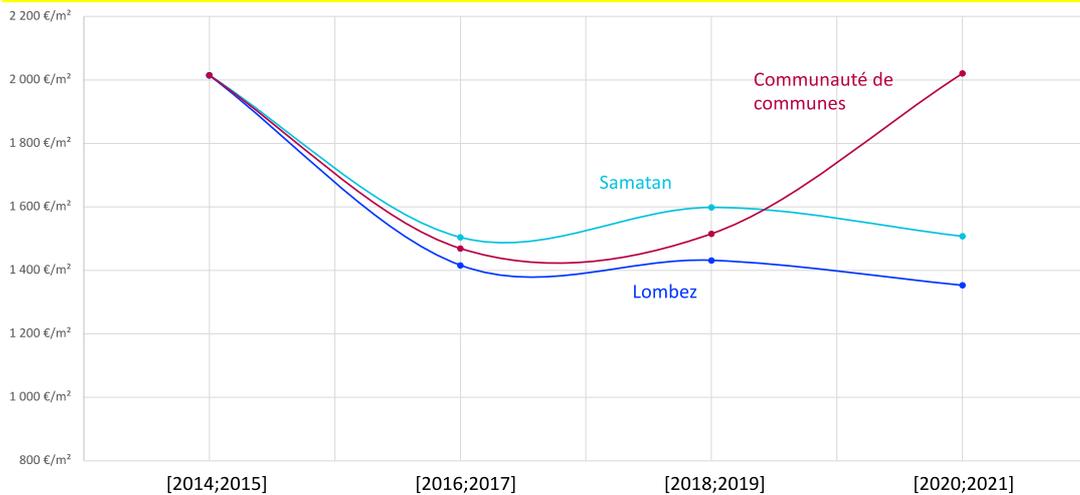


FIGURE 27 EVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS : POLARITES VS SAVES

En apparence, ces prix permettent une fluidité d'accès à la propriété y compris pour des ménages modestes : les 9 premiers déciles des transactions sont adaptés aux capacités d'emprunt d'un couple médian sans enfant.

Les prix de l'immobilier au m² de la Communauté par décile dans l'ancien

Source : DV3F 2010-2020 - Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFiP DGALN

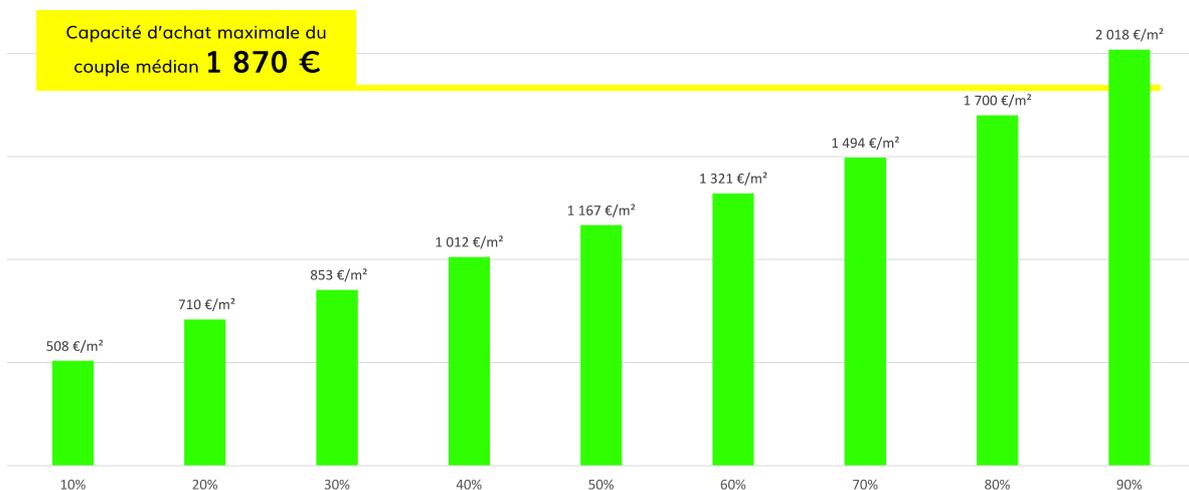
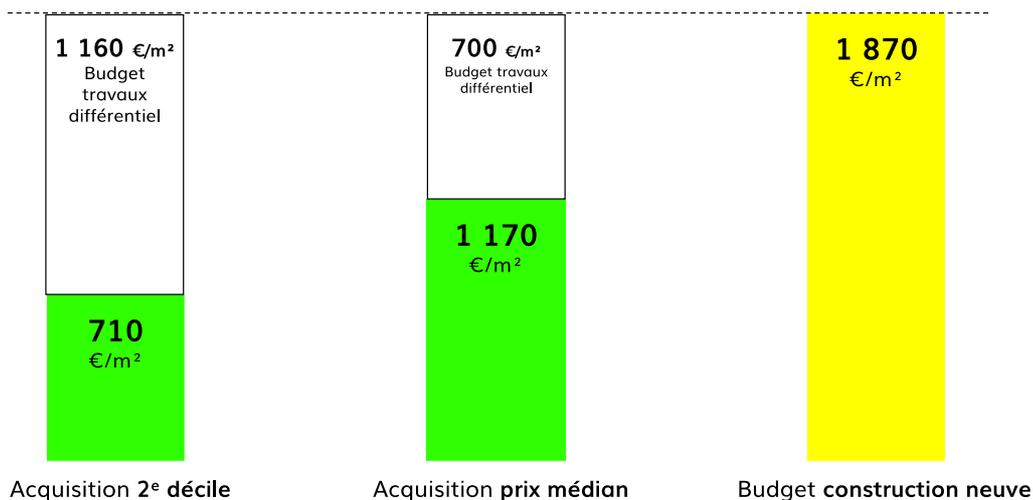


FIGURE 28 TRANSACTIONS ET CAPACITES ECONOMIQUES DES MENAGES

En réalité, la situation est plus nuancée en considérant un budget acquisition + travaux :

Récupérer à la revente son investissement travaux



Moyenne prix m² construction > Source : ministère de la transition écologique et solidaire (SOes, EPTB 2019 publiée le 24 novembre 2020)

FIGURE 29 ACQUISITION + TRAVAUX VS NEUF

Les deux premiers déciles des mutations permettent de mener des acquisitions avec des travaux significatifs sans dépasser le prix du neuf, mais ce n'est pas le cas pour les 80% restants des mutations, qui ne permettent pas d'affecter des budgets travaux significatifs, sauf à renoncer à récupérer son investissement à la revente.

La production neuve

Après un pic en 2018, les mises en service de logements neufs ont fortement diminué ces dernières années. En parallèle, l'éventail des filières de production de l'offre neuve s'est resserré, avec une quasi-disparition de la promotion locative, et un renforcement de la construction de logements saisonniers :

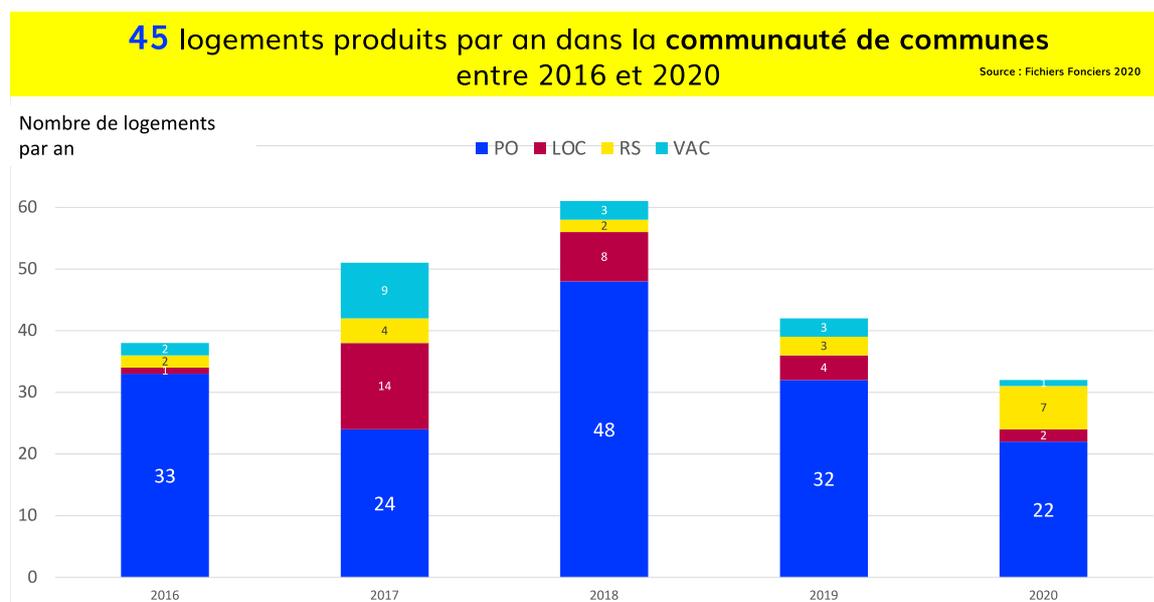


FIGURE 30 LOGEMENTS NEUFS ET STATUT D'OCCUPATION UN AN APRES LA MISE EN SERVICE

Dans la production récemment mise en service, hormis une opération en collectif à Samatan, l'habitat individuel sur terrain à bâtir en diffus domine.



FIGURE 31 LOCALISATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Le marché des terrains à bâtir en diffus constitue le principal ressort de la construction neuve récente, avec des situations et des prix extrêmement variés d'un terrain à l'autre.

Cette filière conforte l'accueil de ménages familiaux à distance des cœurs de ville.



FIGURE 32 PRIX ET LOCALISATION DES VENTES DE TERRAINS A BATIR A LOMBEZ



FIGURE 33 PRIX ET LOCALISATION DES TERRAINS A BATIR A SAMATAN

Cette filière a aussi un impact socio-économique dans la mesure où les ménages accueillis hors des cœurs de ville sont également plus aisés, pour des raisons de capacité économique à accéder en neuf, comme le montre le graphe ci-après :

Les prix de l'immobilier au m² de la Communauté par décile construction neuve sur terrain à bâtir et dans l'ancien

Source : DV3F 2010-2020 - Fichiers fonciers retraités par le Cerema – source DGFiP DGALN



FIGURE 34 PRIX DE L'IMMOBILIER AU M2 COMPARES PAR DECILES NEUF / ANCIEN

Le parc locatif

Les ménages à moindre ressources sont donc tributaires de l'acquisition dans l'ancien ou du parc locatif. Le parc locatif dans le Savès, majoritairement privé, représente 17% des logements.

Une « spécialisation » locative des cœurs de ville dans un territoire de propriétaires occupants

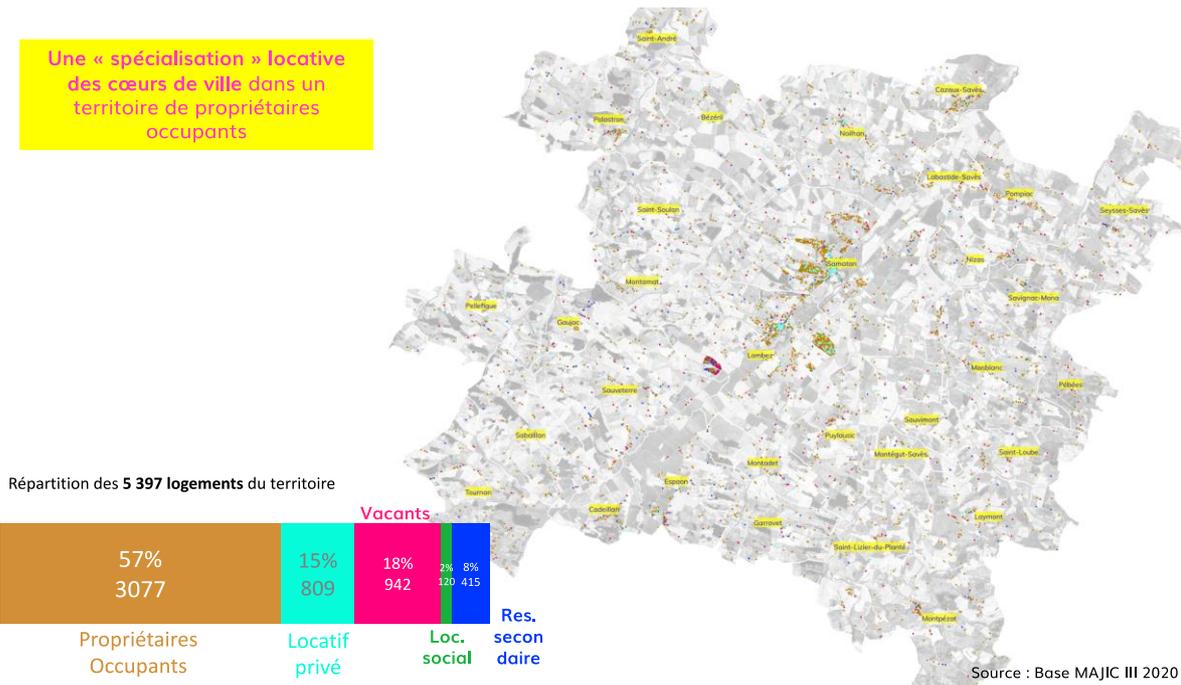


FIGURE 35 STATUT D’OCCUPATION DES LOGEMENTS A L’(ECHELLE DU SAVES

A Samatan, cette proportion est plus importante, dépassant un quart des logements, de même qu’à Lombez (plus d’un cinquième des logements).



FIGURE 36 STATUT D’OCCUPATION DES LOGEMENTS A SAMATAN ET LOMBEZ

Une partie du parc locatif joue un rôle de parc privé social de fait, comme le montre la comparaison entre la part des ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc en propriété occupante et dans le parc locatif. Plus d’un ménage sur cinq en locatif dispose de revenus qui le placent sous le seuil de pauvreté.

9%
des propriétaires occupants sont sous le seuil de pauvreté

23%
des locataires sont sous le seuil de pauvreté

Source : Insee 2019

FIGURE 37 PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET LOCATAIRES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE

Pour autant, en valeur absolue, le nombre de propriétaires occupants reste significatif en raison de la dominante de ce statut, et la pauvreté est présente dans tout le Savès, hormis dans la périphérie immédiate des polarités.

La pauvreté répartie de façon homogène sur le territoire

Ménages
Carreaux 200m X 200 m

13%
des ménages
(520) sont
sous le seuil
de pauvreté

Source : Insee 2015

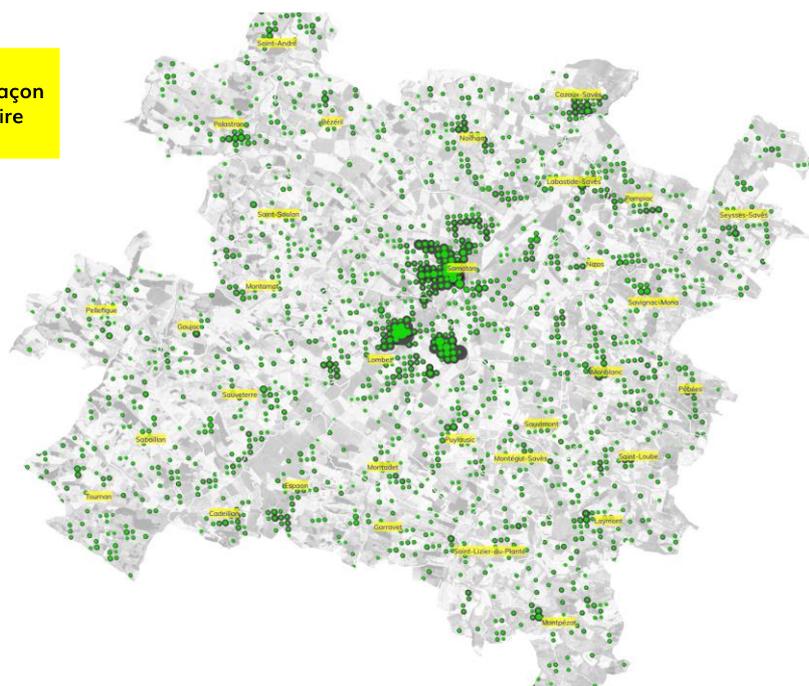


FIGURE 38 LOCALISATION DES MENAGES PAUVRES A L'ECHELLE DU SAVES (CARREAU 200MX200M)

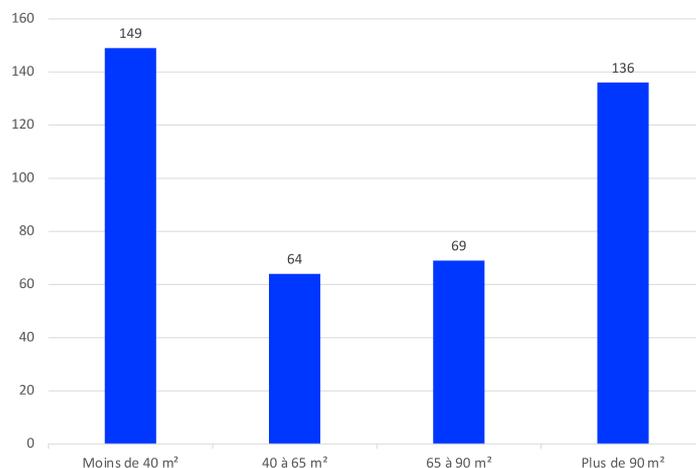
Un zoom sur Lombes et Samatan illustre bien la concentration de pauvreté en hypercentre associée à un parc locatif privé social de fait :



FIGURE 39 LOCALISATION DES MENAGES PAUVRES A LOMBES ET SAMATAN (CARREAU 200MX200M)

Cette pauvreté locative en cœur de ville se retrouve principalement dans un parc de petits et très petits logements, comme l'illustrent les données relatives aux allocataires de la CAF bénéficiaires des aides au logement dans le parc privé :

Taille des logements occupés par des bénéficiaires ALS ALF (hors MSA)



Source CAF 2022

FIGURE 40 NOMBRE D'ALLOCATAIRES CAF (ALS ALF) EN LOCATIF PRIVE PAR TAILLE DE LOGEMENTS

52% des locataires du privé dans le Savès ont des revenus qui leur permettent de bénéficier d'une allocation logement de la CAF. Cette proportion est vraisemblablement plus importante en intégrant les ressortissants MSA, pour lesquels nous ne disposons pas des données.

Pour autant, l'échantillon représenté par les allocataires CAF est suffisamment significatif pour fournir une indication précieuse sur le montant des loyers du parc privé à occupation sociale et son évolution. Cette évolution peut être appréciée en considérant les loyers au m2 en fonction de la date d'entrée

dans les lieux des locataires. Cette évolution révèle une nette tendance à la hausse des loyers ces dernières années :

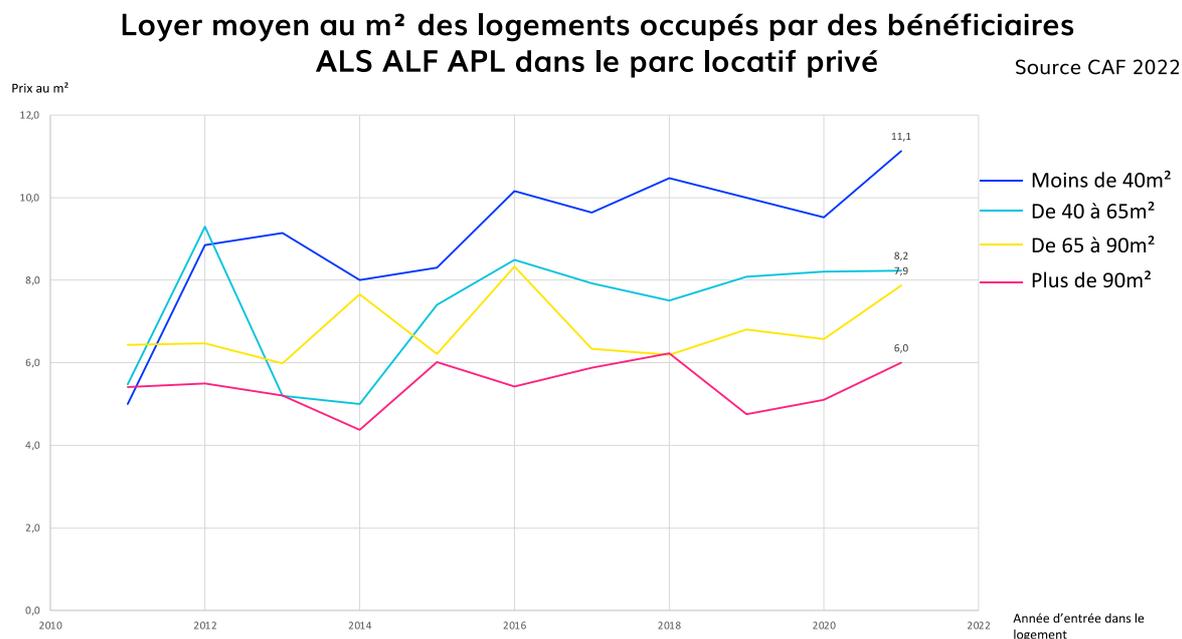


FIGURE 41 EVOLUTION DES LOYERS AU M² DANS LE PARC PRIVE EN FONCTION DES TAILLES DE LOGEMENTS

Ces éléments permettent une première approche du différentiel entre loyers conventionnés et loyers libres, qui nous permettent d'identifier la « marche à franchir » pour les bailleurs aidés par l'Anah en phase opérationnelle.

Cette marche est plus accentuée pour les petits logements (près de 7 000€ de décalage cumulé en 6 ans entre loyer libre et « Loc2 »). Elle est moins sensible pour les logements de plus de 40 m².

Loyer moyen au m² des logements occupés par des bénéficiaires ALS ALF APL dans le parc locatif privé

Source CAF 2022
Simulation Loc Avantage pour Samatan

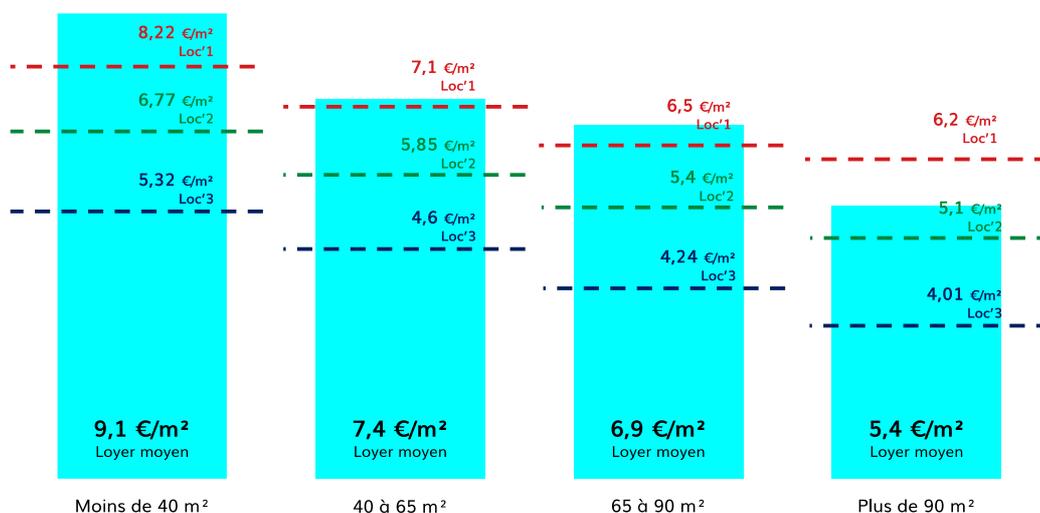


FIGURE 42 COMPARATIF LOC'AVANTAGES LOYER LIBRE PAR TAILLE DE LOGEMENTS

Locatif social : fortes tensions et déficit d'offre

L'importance du parc privé social de fait à Lombez et Samatan, tout comme la part significative de ménages à faibles ressources révélée par les statistiques de l'INSEE et celles de la CAF sont autant d'indices des besoins en matière de locatif abordable. Face à ces besoins, le parc social labélisé reste quantitativement modeste et sujet à des tensions, en particulier pour les petits logements :

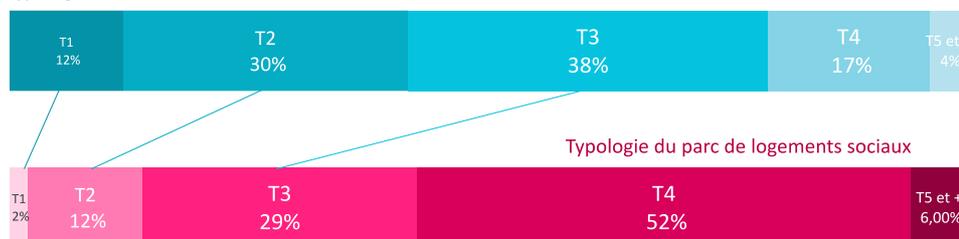
Un parc de logement social en tension sur les petites surfaces et de moins en moins adaptés aux demandes des populations

En 2020, 84 demandes pour 8 attributions

Taille des ménages demandeurs de logements sociaux



Typologies des demandes en 2020



Source : KOALHA + SNE 2020

FIGURE 43 LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX – PARAMETRES QUALITATIFS

Ces tensions sont accentuées par le décalage entre la composition du parc social (à 58% des grands logements) et la taille des ménages demandeurs (à 74% des petits ménages).

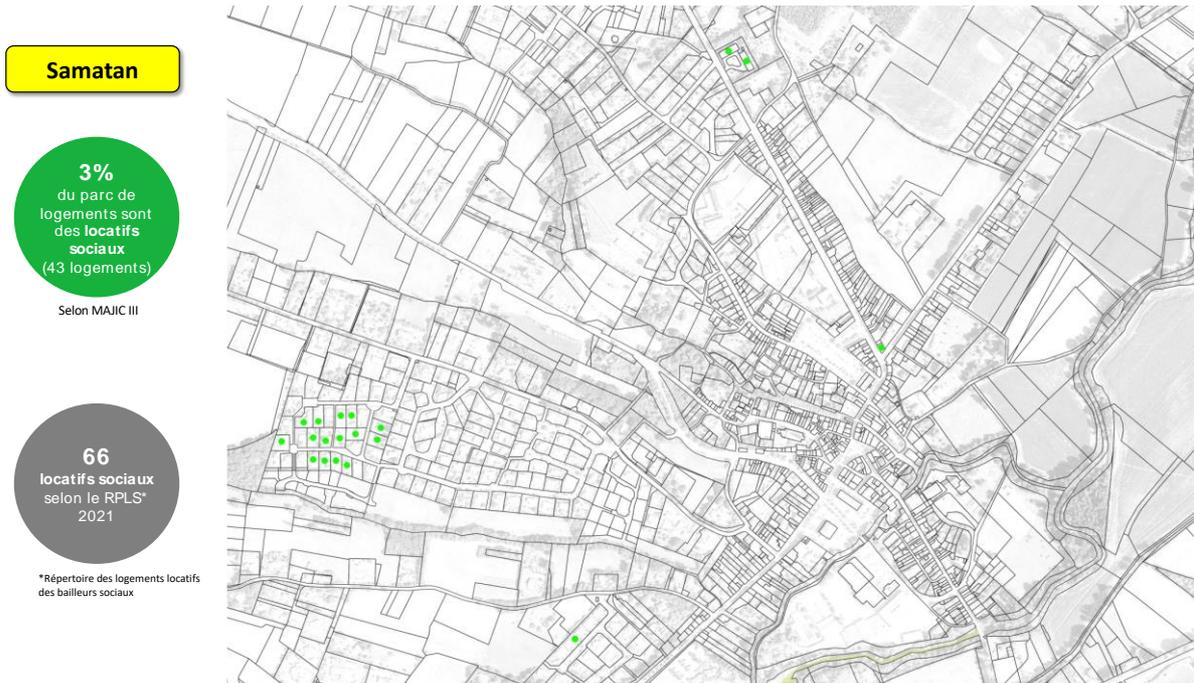


FIGURE 44 SAMATAN, LOCALISATION DU PARC SOCIAL LABELISE



FIGURE 45 LOMBEZ, LOCALISATION DU PARC SOCIAL LABELISE

Bien que Lombez accueille quelques unités en cœur de ville, la plus grande part du parc social est déployée à distance des cœurs de Samatan et Lombez.

Logements vacants : points de repère

Les fichiers « LOVAC » permettent d'identifier, au 31 décembre 2020, 530 logements vacants dans le Savès, dont 240 vacants de longue durée (plus de 2 ans).

**Une vacance « faible »
mais concentrée géographiquement**

Source : LOVAC 2020

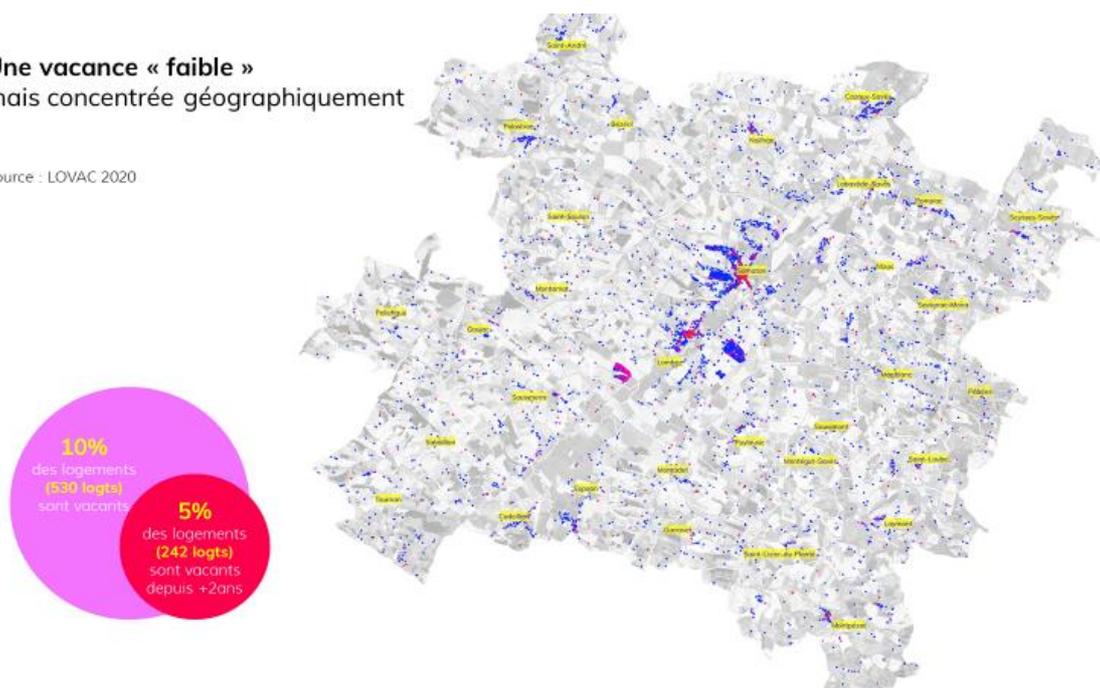


FIGURE 46 LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS A L'ECHELLE DU SAVES



Source : LOVAC 2020

FIGURE 47 LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS A L'ECHELLE DU LOMBEZ ET SAMATAN

L'interprétation de ces éléments ne doit pas être faussée par le caractère localisé et exceptionnel d'un ensemble de 200 résidences secondaires au sud-ouest de Lombez (Château de Barbet), en cours de cession au moment de l'établissement des données LOVAC, et qui ont de ce fait été comptabilisées comme autant de logements vacants. Cela explique toutefois la différence entre le taux de vacance issu des fichiers fonciers (530 logements) et le nombre de logements indiqués comme vacants d'après l'INSEE (392 logements).

Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans les fichiers fonciers (LOVAC) que dans le RP de l'INSEE. Les écarts peuvent être expliqués, en grande

partie, par les délais de mise à jour du fichier de la Taxe d'habitation (TH) en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH.

Hormis cet artefact statistique, on retiendra donc la concentration des logements vacants dans les cœurs de Lombez et Samatan, avec :

- à Lombez, une concentration dans l'espace inscrit au sein de la boucle formée par le boulevard des Pyrénées, marquant un lien étroit entre vacance structurelle et configuration dense du bâti du cœur de ville, avec de petits logements ;
- à Samatan, une situation sensiblement différente, associant vacance de cœur de ville dense et vacance affectant le bâti de faubourg le long des axes d'accès au cœur de ville (D4, avenue de Cazaux, rue du Marcadiou, avenue de Lombez), Les vacants au long des accès intègrent manifestement des typologies plus propices à l'accueil de familles.

Habitat et séniors

Tandis que la part des moins de 45 ans diminue dans la population, celle des plus de 60 ans augmente sensiblement de même que les plus de 45 ans :

Une population vieillissante dont la part de +60ans augmente
 33% de la population de l'EPCI a 60ans ou plus (3 100 personnes) en 2018

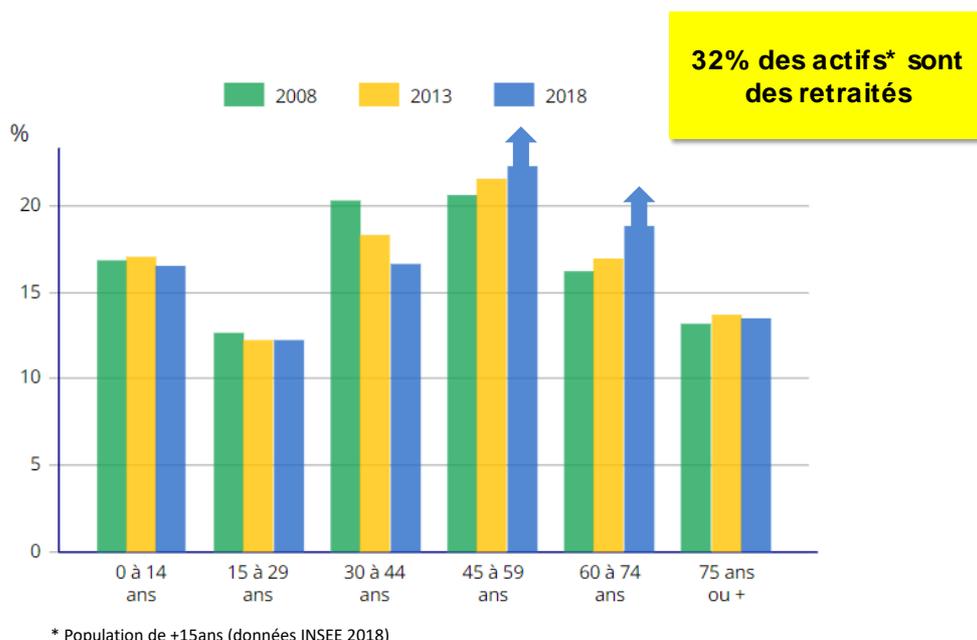


FIGURE 48 ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU SAVES PAR TRANCHES D'ÂGE

32% des adultes sont des retraités, plus d'un habitant sur cinq est âgé de plus de soixante-cinq ans.

Une concentration des séniors dans le centre de Samatan et de Lombez



Source : Insee 2015

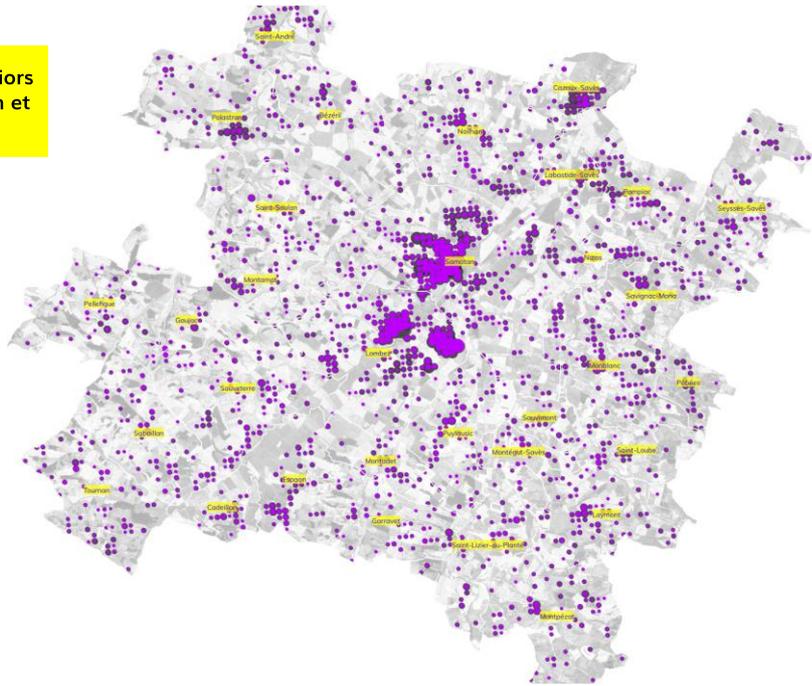


FIGURE 49 PART DES SENIORS COMPAREE A LA POPULATION TOTALE PAR CARREAUX DE 200x200M

La répartition des séniors est la même que celle de la population ce qui implique une concentration à Lombez, Samatan, et leur pourtour immédiat.

Un zoom à l'échelle infracommunale, révèle pour Lombez et Samatan des proportions de séniors plus importantes dans les secteurs de faubourgs immédiatement attenants aux cœurs de ville ce qui invite à une approche élargie des périmètres en ce qui concerne les enjeux d'adaptation et les besoins des séniors.



Source : Insee 2015

FIGURE 50 PART DES SENIORS PAR CARREAUX DE 200x200M

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Tout comme les enjeux d'adaptation à l'âge et ou au handicap, les enjeux de performance énergétique des logements sont présents dans l'ensemble du Savès.

A partir des données de l'ADEME sur l'intégralité des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisés ces dernières années, deux approches permettent d'apprécier le niveau de performance du parc bâti du Savès. Une première approche, agrégée selon une méthode élaborée par l'école des Mines, permet de distinguer les communes les unes par rapport aux autres.

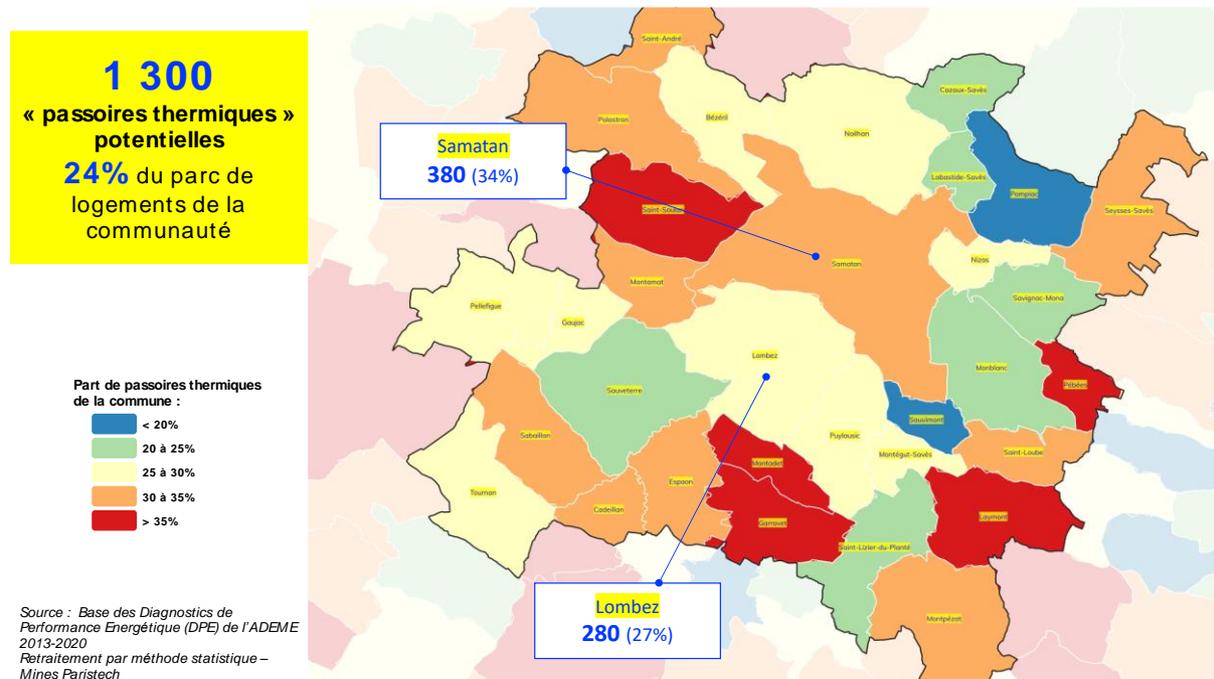


FIGURE 51 PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS PAR COMMUNE

Avec presque un logement sur quatre entrant dans les critères permettant de lui attribuer le qualificatif « passoire énergétique », les difficultés sont généralisées, avec une proportion un peu plus importante à Samatan en raison notamment du poids du pavillonnaire ancien.

L'analyse DPE par DPE permet de préciser ce constat. On repère notamment quelques valeurs extrêmes dans les faubourgs pavillonnaires anciens le long des voies d'accès au cœur de ville de Samatan, alors que les valeurs de cœur de ville sont péjoratives mais moins extrêmes.

Ces éléments invitent à considérer de façon ouverte la question des périmètres à Samatan.



FIGURE 52 LOCALISATION DES DPE PAR ETIQUETTE ENERGETIQUE A LOMBEZ ET SAMATAN

Au regard de l'envergure des difficultés, l'activité de réhabilitation aidée par le biais du dispositif national « Ma Prime Rénov' », bien que significative, n'apporte pas de réponse massive à date.

Ma Prime Rénov' sur la CC du Savès

Subventionnement de 11% à 75% du montant subventionnable des travaux engagés

Source : données ANAH 2022

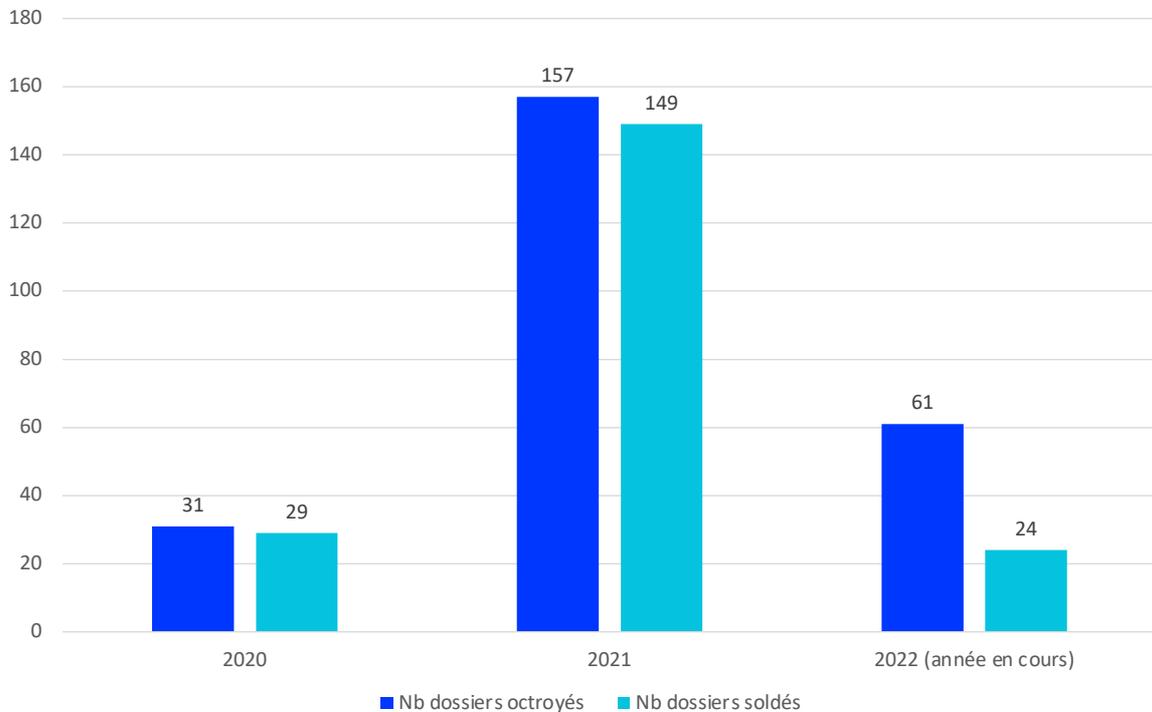


FIGURE 53 ACTIVITE MA PRIME RENOV' DANS LE SAVES

Zooms sur l'habitat des centres anciens de Lombez et Samatan

Pour des raisons de cohérence de lecture, les zooms sur l'habitat des centres anciens de Lombez et Samatan ont été placés dans les chapitres qui suivent immédiatement après les cartographies et considérations communautaires plutôt que de constituer une partie spécifique.

On pourra accéder facilement à ces zooms à partir des intitulés de la table des illustrations en annexe au présent rapport.

Pour autant, un repérage de la dégradation a pu être établi sur la base d'une grille multi paramètres d'appréciation visuelle de l'état extérieur des immeubles.

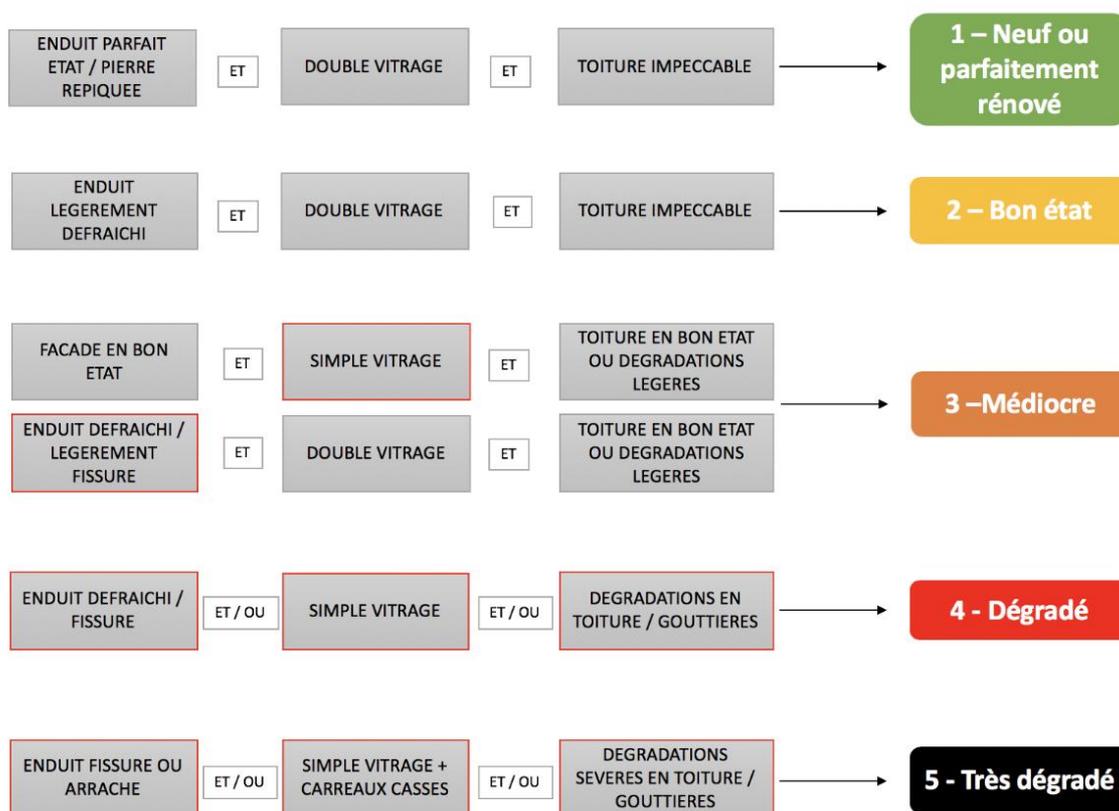


FIGURE 54 REFERENTIEL D'APPRECIATION VISUELLE DE LA DEGRADATION DES IMMEUBLES

Lombez

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé

Vacance des logements

- Déclaré vacant depuis 2 ans et +
- Déclaré vacant



Source : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2021 + Relevé 2021/2022

FIGURE 55 APPRECIATION VISUELLE DE LA DEGRADATION DES IMMEUBLES EN CŒUR DE LOMBEZ

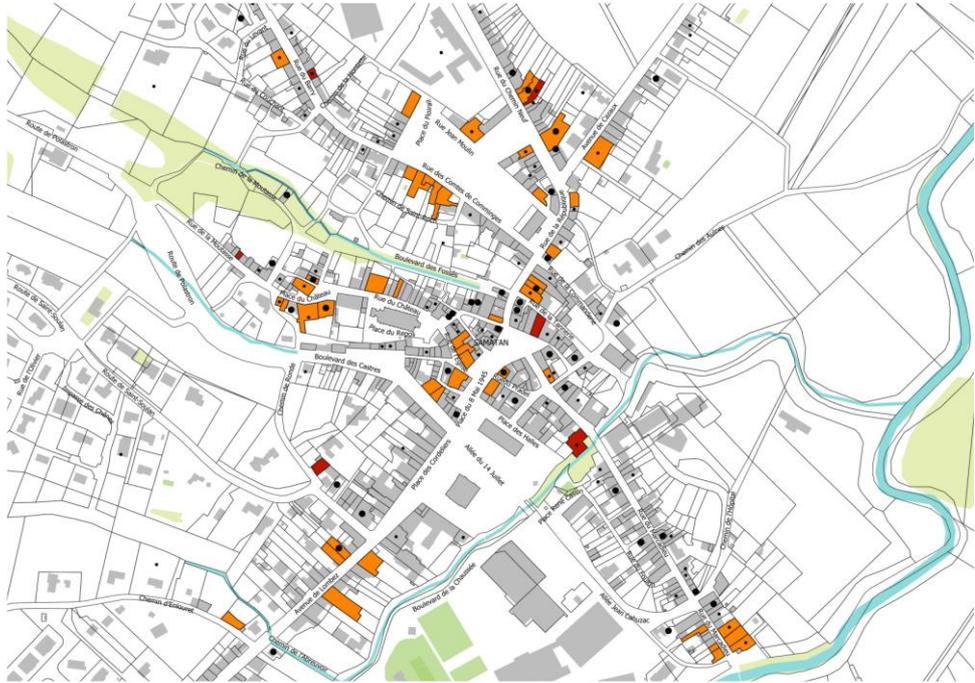
Samatan

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé

Vacance des logements

- Déclaré vacant depuis 2 ans et +
- Déclaré vacant



Source : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2021 + Relevé 2021/2022

FIGURE 56 APPRECIATION VISUELLE DE LA DEGRADATION DES IMMEUBLES EN CŒUR DE SAMATAN

Vers une politique de l'habitat : estimation d'une projection démographique et traduction en besoins en logements

Approche transversale

Au regard des enjeux de revitalisation des cœurs de Villes, les enjeux habitat ne peuvent être abordés de façon isolée. Les actions sur les espaces publics, le commerce, les mobilités... engagées ou envisagées dans les polarités du Savès fournissent des points d'appui pour une stratégie habitat chaînée :

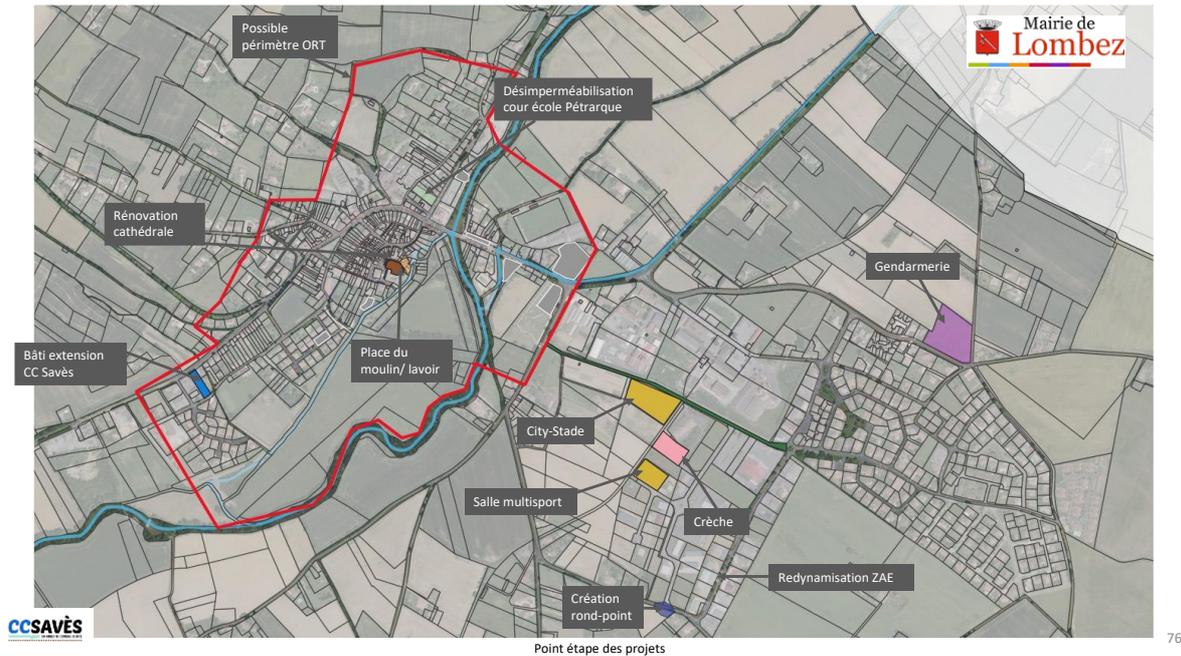


FIGURE 57 ACTIONS PROGRAMMEES A LOMBEZ - PROJETS EN MATURATION

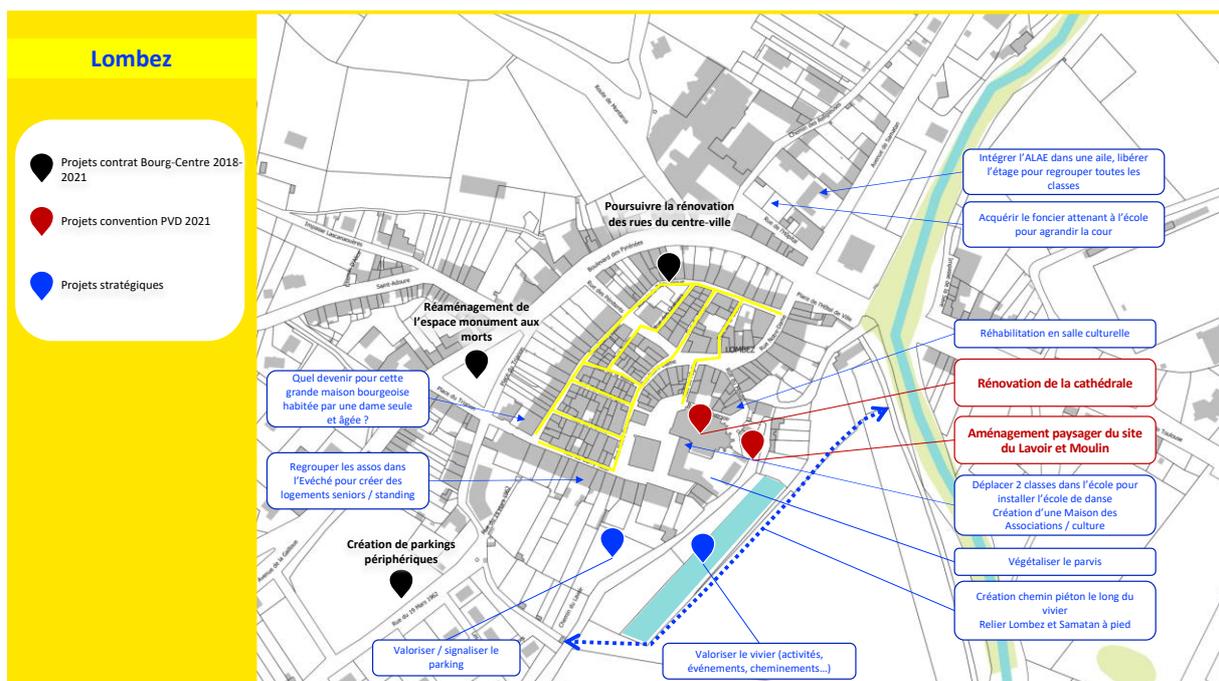
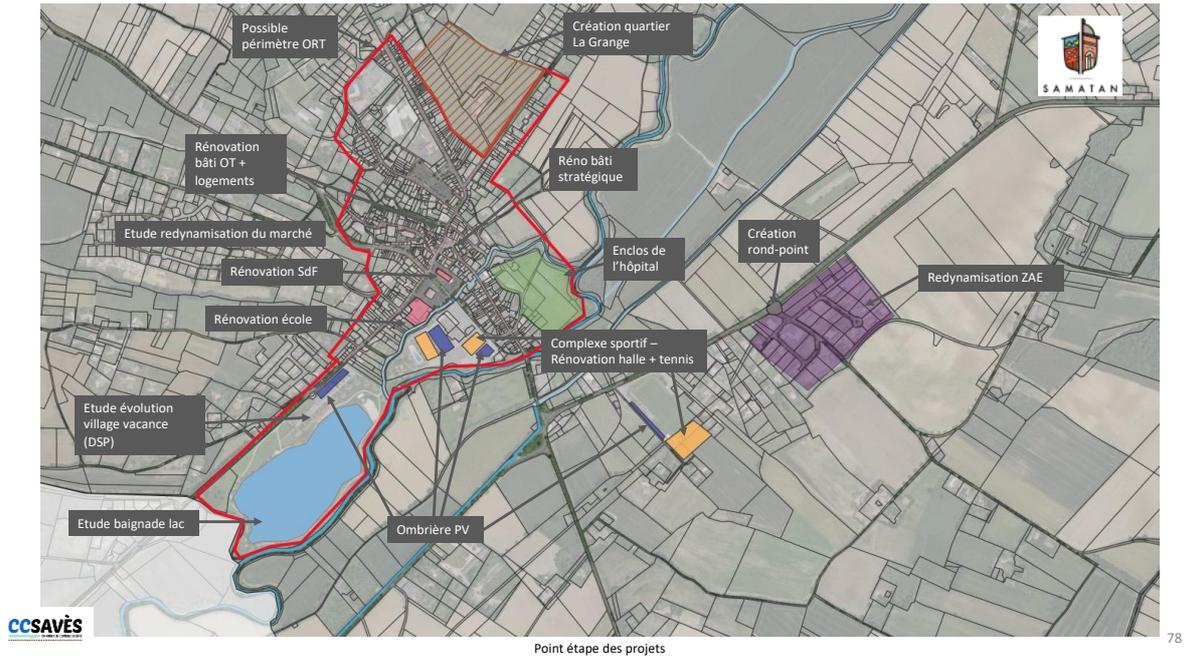


FIGURE 58 LOMBEZ - PLAN GUIDE - PROJETS EN MATURATION



Point étape des projets

78

FIGURE 59 ACTIONS PROGRAMMEES A SAMATAN - PROJETS EN MATURATION

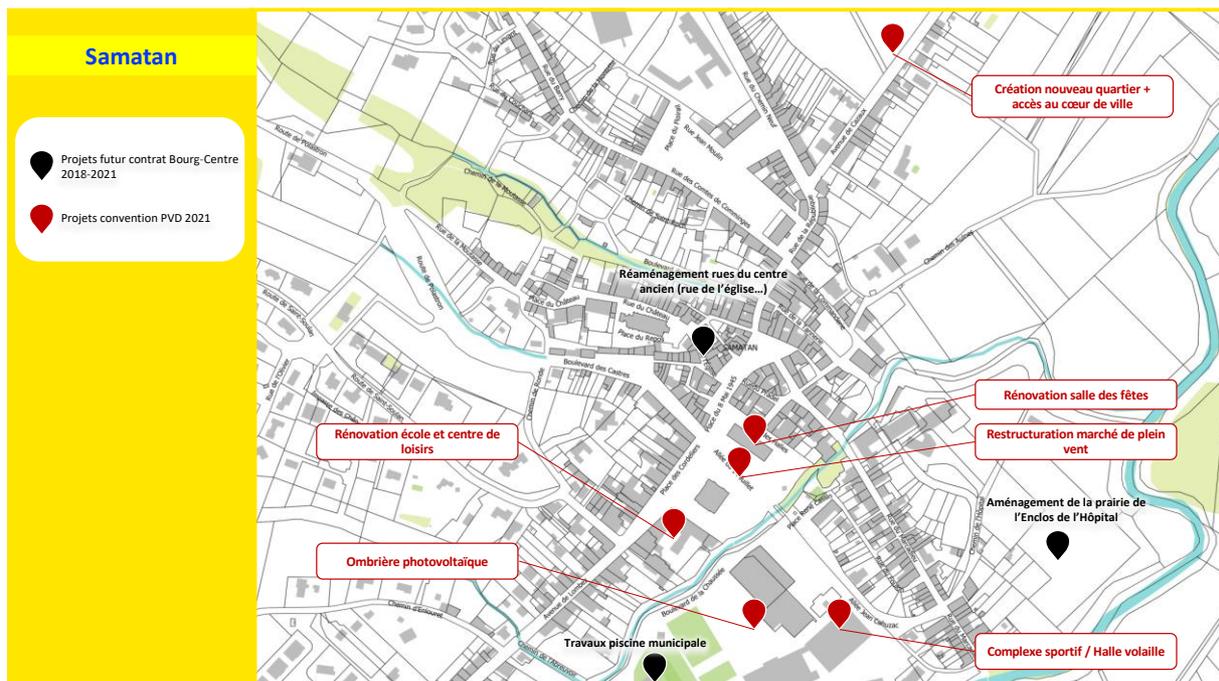


FIGURE 60 SAMATAN – PLAN GUIDE - PROJETS EN MATURATION

Cette approche transversale apporte une contribution essentielle à la détermination des périmètres, qui ne sauraient se limiter aux seuls secteurs en difficulté mais doivent au contraire intégrer des points d'appui (équipements rénovés ou créés, espaces publics requalifiés, sites mis en valeur...).

Approche par cadres de vie

Les caractéristiques de l'état du bâti dans le périmètre ont été abordée par le biais de données statistiques et d'examen visuel des immeubles.

Pour autant, afin d'accroître la précision dans l'appréciation des gisements (gisements de difficultés et potentiel de projets) et le caractère pré opérationnel du diagnostic, une approche par cadres de vie a été adoptée. Elle permet de confronter les caractéristiques d'état du bâti avec celles de la configuration des immeubles, et ainsi, de repérer les cadres de vie et les configurations présentant des difficultés structurelles en termes de dégradation et de vacance.

Cette approche constitue à la fois une contribution au tracé des périmètres et à l'évaluation du potentiel de projets.

Approche par cadres de vie – nomenclature

Chaque parcelle analysée dans le périmètre d'étude a été analysée : granularité (nombre de logements par parcelle), hauteur, implantation par rapport à la rue, desserte, stationnement sur parcelle, mixité habitat commerce, époque de construction, largeur de façades, dimensionnement des baies... ont permis d'établir une nomenclature de 16 cadres de vie. Cette nomenclature a été spécifiquement établie pour le Savès. Elle est présentée en détail en annexe au présent rapport.

Les parcelles du périmètre d'étude ont ensuite été cartographiées en fonction de leur appartenance aux différents cadres de vie, et enfin, des traitements statistiques ont permis de déterminer les caractéristiques sociales, immobilières et d'occupation propres à chacun de ces cadres de vie.

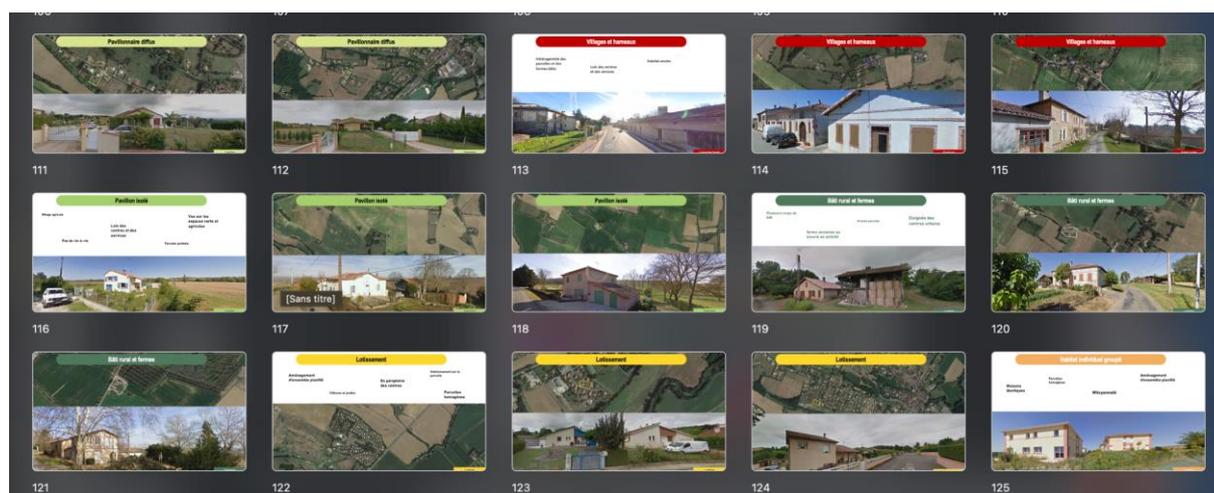


FIGURE 61 CADRES DE VIES – EXTRAIT DE LA NOMENCLATURE DESCRIPTIVE PRESENTEE EN ANNEXE

Approche par cadres de vie – cartographies



CC du Savès : 16 Cadres de vie

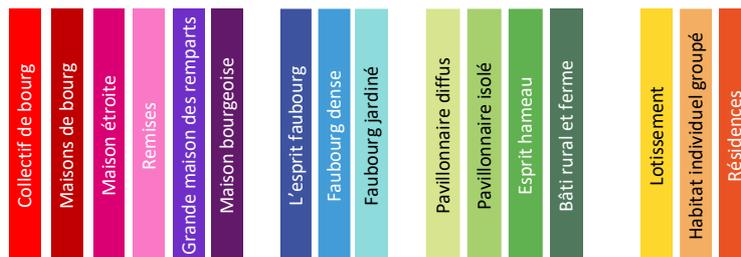
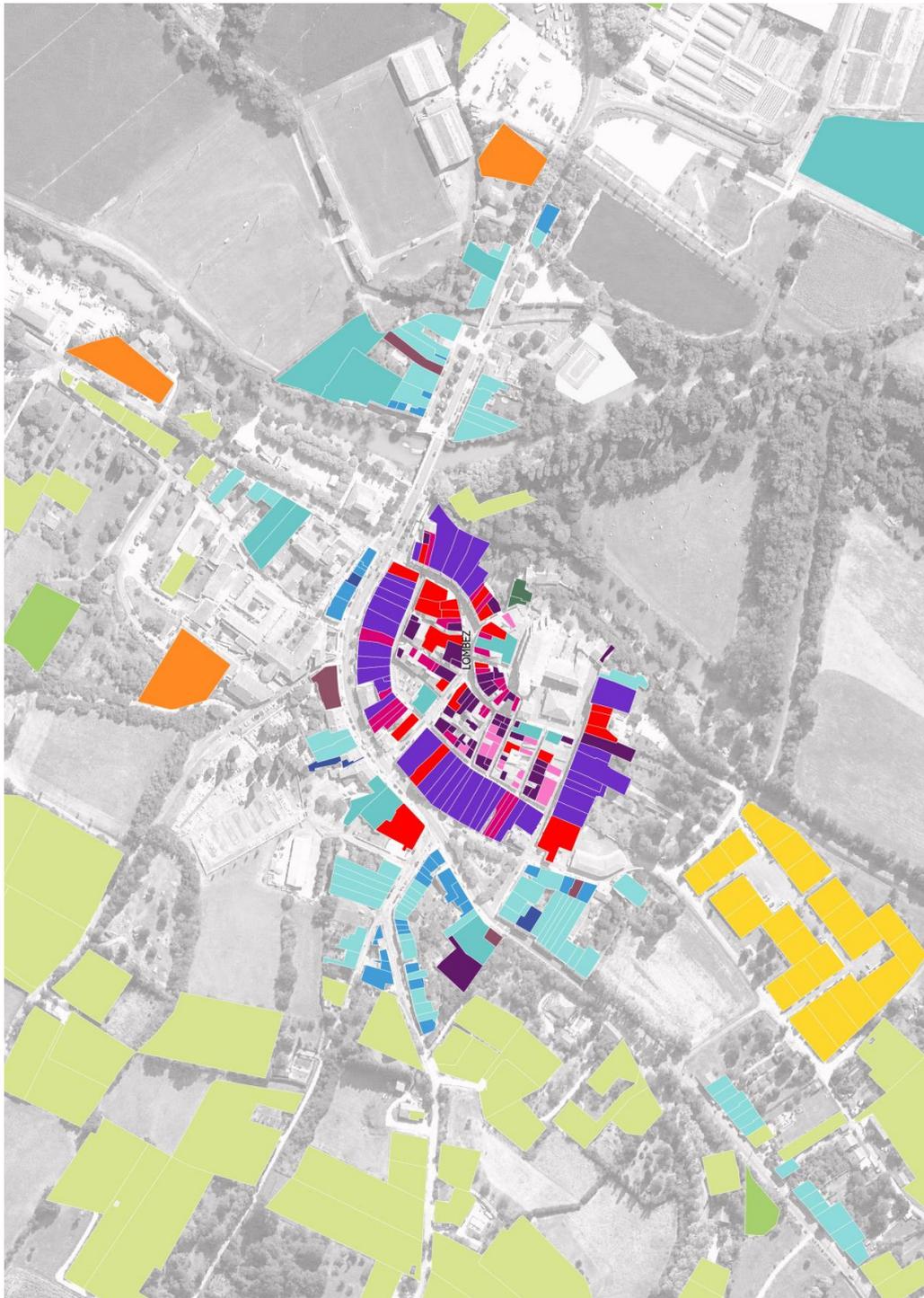


FIGURE 62 CARTOGRAPHIE DES CADRES DE VIE A L'ECHELLE DU SAVES



Commune de Lombez

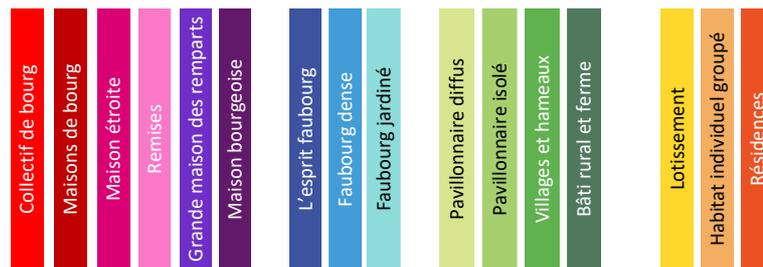
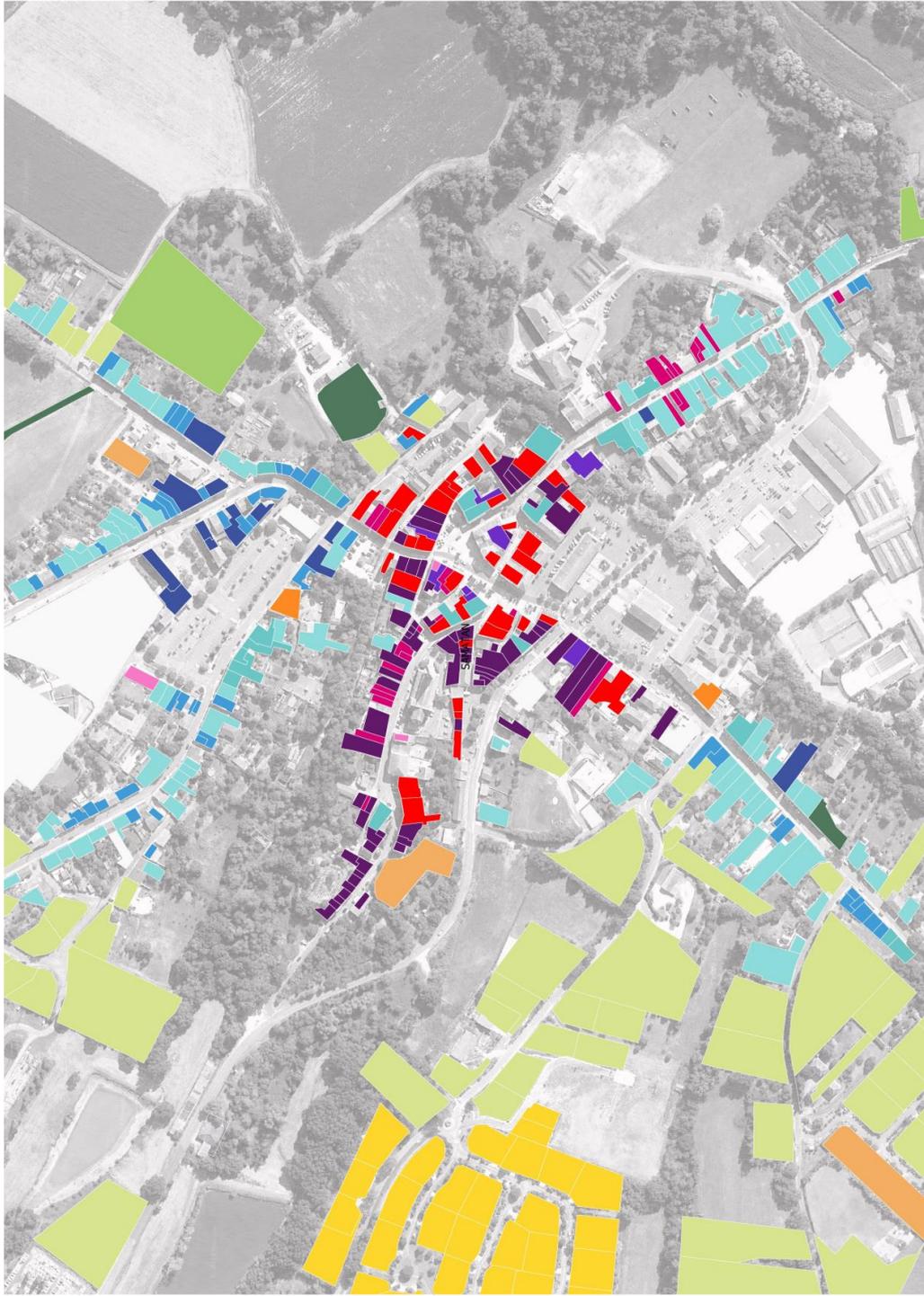


FIGURE 63 CADRES DE VIE – LOMBEZ



Commune de Samatan

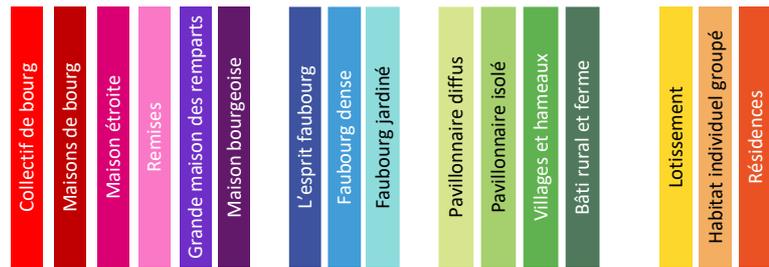


FIGURE 64 CADRES DE VIE – SAMATAN



Commune de Sauveterre

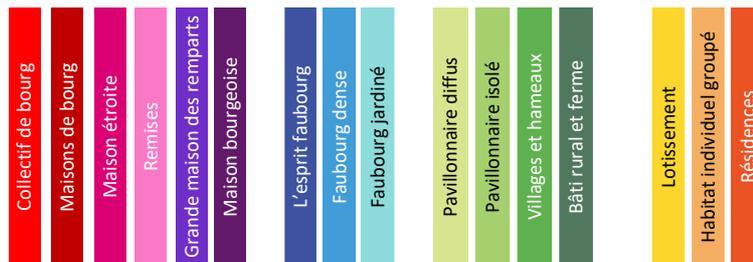


FIGURE 65 CADRES DE VIE – SAUVETERRE



**Commune de
Cazaux-Savès**

- Pavillonnaire diffus
- Pavillonnaire isolé
- Villages et hameaux
- Bâti rural et ferme

FIGURE 66 CADRES DE VIE – CAZAUX-SAVÈS

Approche par cadres de vie – analyses thématiques

Après une étape de classement de chaque parcelle bâtie portant des logements au sein d'un des 16 cadres de vie du territoire, pour alimentation du SIG de l'étude, il a été possible de croiser les différents paramètres qualitatifs de l'habitat (lorsqu'ils sont au niveau de la parcelle) avec les cadres de vie.

L'apport de ces analyses thématiques est de pouvoir, globalement, situer la prévalence des difficultés, mais aussi du potentiel d'intervention, et ainsi :

- De contribuer à la détermination des périmètres opérationnels ;
- De contribuer à la détermination des objectifs quantitatifs
- De contribuer à l'identification des scénarios de projet, qui ne sont pas les mêmes pour une maison de faubourg des années 1930, pour une copropriété de 3 logements en cœur de ville, pour une ferme isolée, ou une remise ruinée...

Cadres de vie – vacance des logements

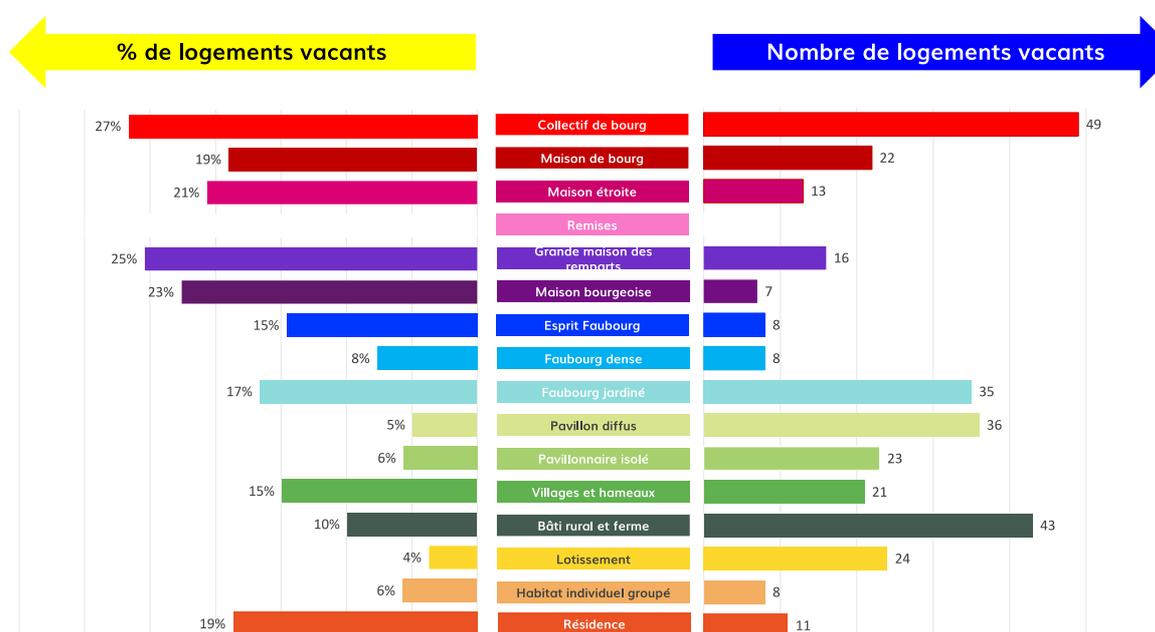


FIGURE 67 PREVALENCE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS EN FONCTION DES CADRES DE VIE

Sans surprise, les cadres de vie à plus forte prévalence de vacance des logements sont 3 cadres de vie de cœur de ville « Collectif de Bourg », « Grande maison des remparts », « Maison bourgeoise », pénalisés par des configurations peu adaptées aux usages contemporains et des coûts de réhabilitation importants. En revanche, si on s'intéresse au stock de vacants, Le « Faubourg jardiné » et le « Pavillon diffus » offrent des possibilités d'accueil familial au contact des cœurs de villes et de bourg (après reconfiguration).

Cadres de vie – séniors

La prévalence tout comme le nombre de ménages séniors est très forte dans des cadres de vie marqués par la maison individuelle, en rural et en périurbain.

Ceci pose deux questionnements préopératoires :

1. Quel type d'offre créer en cœurs de ville pour des séniors souhaitant se rapprocher des commerces et services, et a tout le moins ne plus dépendre de l'automobile ?
2. Comment déployer des actions en faveur de l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, qui impliquent une assise géographique large, tout en concentrant les interventions en direction des polarités ?

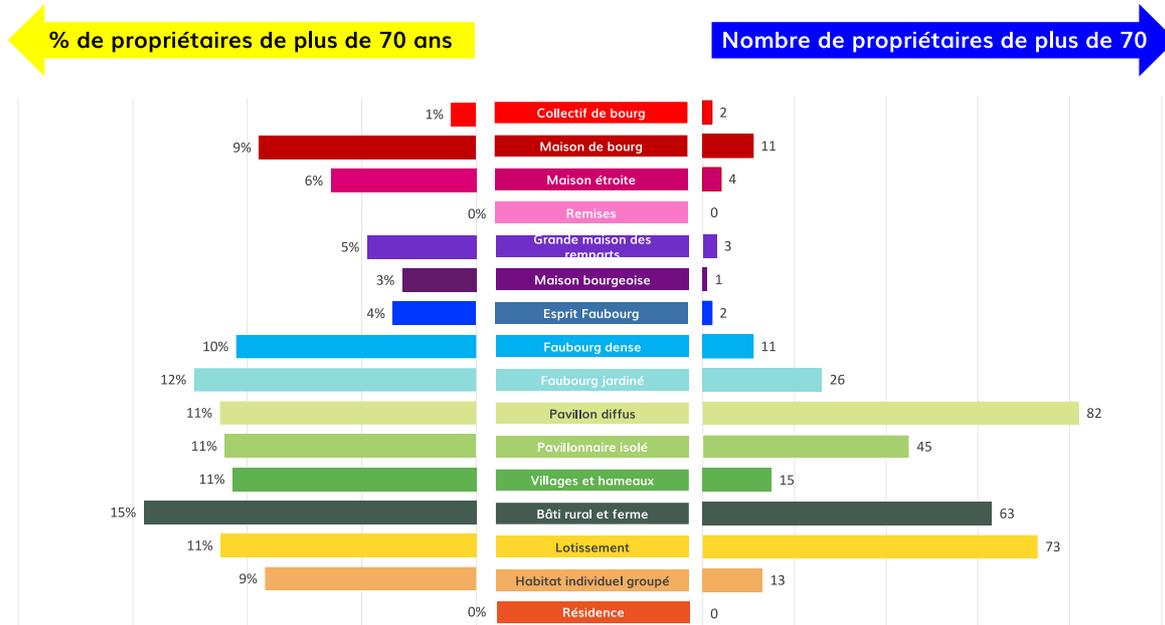


FIGURE 68 PREVALENCE DES SENIORS EN FONCTION DES CADRES DE VIE

Cadres de vie – dégradation

La prévalence de la dégradation (sur la base d'une abaque d'appréciation visuelle extérieure de l'état des immeubles) concerne essentiellement 3 cadres de vie :

- « L'Esprit faubourg » qui compte plus d'un logement sur 3 potentiellement dégradé ;
- « Grande maison des remparts » (1 logement sur 3) ;
- « Collectif de bourg » (1 logement sur 5).

Logiquement, le paramètre « dégradation » est étroitement associé avec le paramètre « vacance ». Le cadre de vie le plus pénalisé, en nombre de logements, est le « collectif de bourg » ce qui invite à penser un soutien à la dédensification (démolition, fusions) et ou à la reconfiguration.

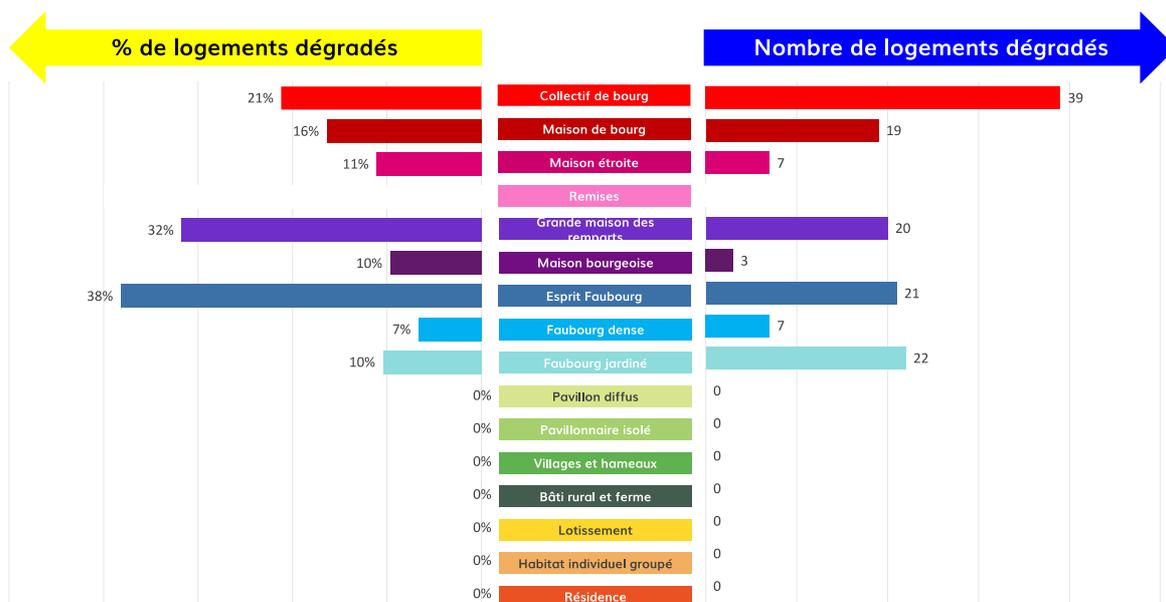


FIGURE 69 PREVALENCE DE LA DEGRADATION EN FONCTION DES IMMEUBLES

Cadres de vie – copropriétés

Les copropriétés sont présentes à la fois dans les composantes les plus anciennes du parc de logements (« Collectif de bourg ») et dans les plus récentes (« habitat individuel groupé », « Résidence »). Concernant le cadre de vie « Collectif de Bourg », la copropriété est un facteur contributif au blocage et à la perdurance de situations de vacance et ou de dégradation, appelant des actions de suivi animation spécifiques en phase opérationnelle.

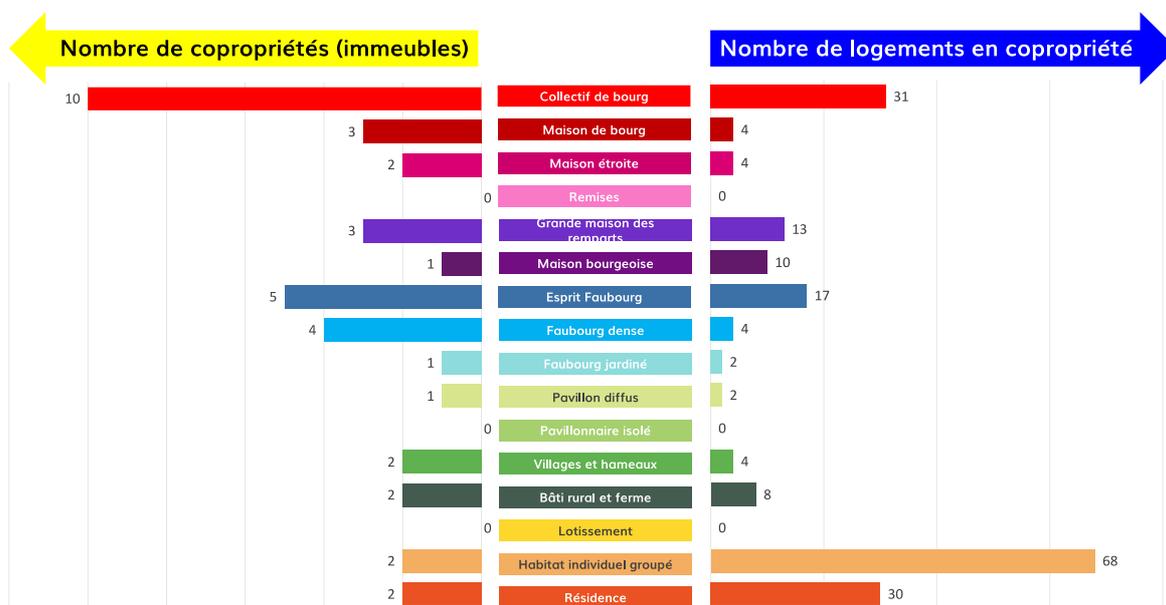


FIGURE 70 PREVALENCE DES COPROPRIETES PAR CADRE DE VIE

Cadres de vie – parc locatif

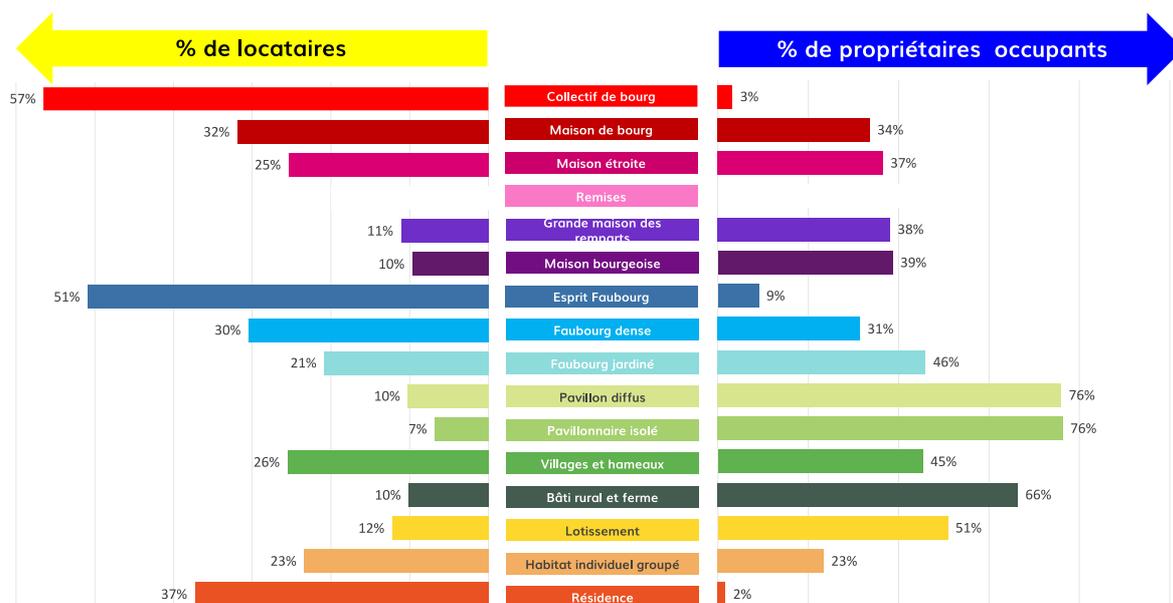


FIGURE 71 PREVALENCE DU PARC LOCATIF PAR CADFRE DE VIE

La prévalence du parc locatif en fonction des cadres de vie révèle les cadres de vie qui pour le moment sont « boudés » par les propriétaires occupants : très clairement les cadres de vie très denses, sans espaces extérieurs privatifs, avec de petits logements par vocation initiale ou par subdivision d'immeubles.

Cadres de vie – mutations

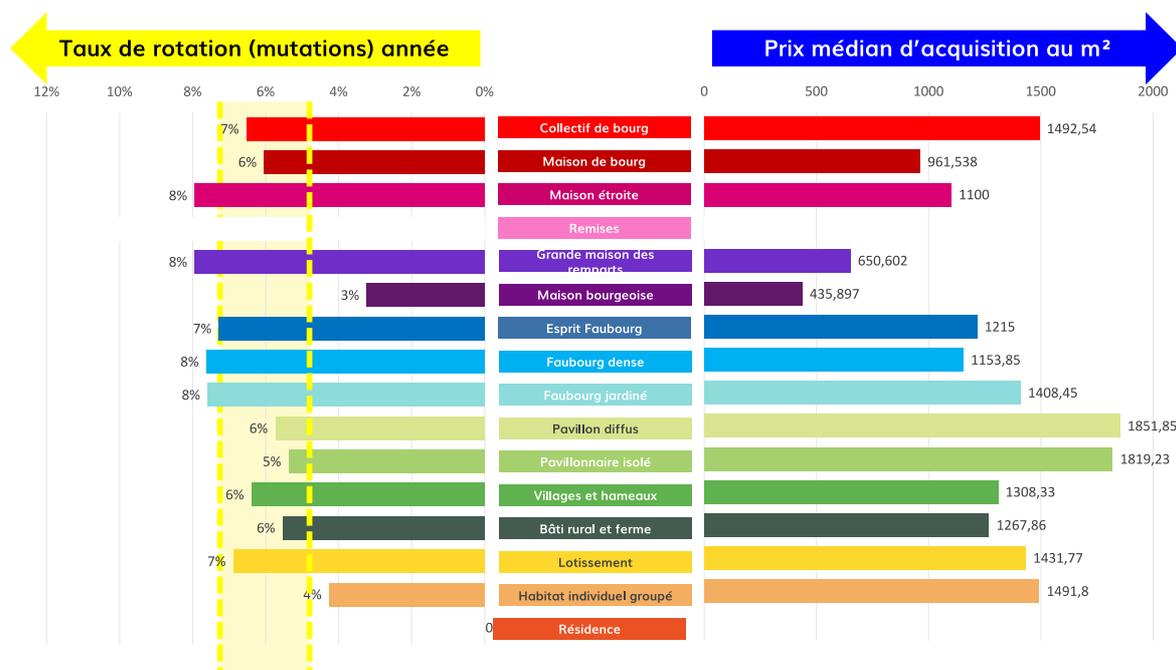


FIGURE 72 TAUX DE ROTATION ET PRIX IMMOBILIERS PAR CADRES DE VIE

Les cadres de vie « locatifs » ont des taux de rotation nettement supérieurs à la moyenne du Savès. Les acquéreurs acteurs de ces flux de mutations sont potentiellement des cibles pour la communication et l'accompagnement du futur dispositif.

Les niveaux de prix de transactions plus élevés que la moyenne constatés dans certains cadres de vie répondent à des causes différentes. Ainsi, pour le Pavillonnaire diffus ou le Pavillon isolé, il s'agit de valeurs liées au caractère désirable de ces produits pour les acheteurs. En revanche, pour le collectif de bourg, il s'agit d'un effet sur les prix au m² lié à la petite taille des logements, pour des prix en montant globaux qui restent modestes.

Ces éléments sont précieux pour ajuster les bilans prévisionnels des opérations privées d'acquisition améliorées dans le cadre des futurs dispositifs et les éventuelles opérations de renouvellement urbain avec maîtrise foncière.

Les enseignements du diagnostic

Les enseignements du diagnostic ont été regroupés en 12 points à aborder ensuite par autant de volets des dispositifs opérationnels.

DIFFICULTE D'ACCEDER AU LOGEMENT POUR LES JEUNES Les jeunes actifs sont parfois obligés de refuser du travail car ils ne trouvent pas de logement. Les usines locales peinent à recruter pour cette raison.	01
UN TERRITOIRE DYNAMIQUE QUI ATTIRE Dans l'aire d'influence de Toulouse métropole, le Savès attire de nouveaux habitants mais les polarités de Lombez et Samatan ont tendance à en perdre.	02
UNE POPULATION VIEILLISSANTE Les tranches de +60ans augmentent, les seniors à petits revenus peinent à trouver de petits logements adaptés proches des services et équipements de santé.	03
LES FAMILLES QUITTENT LES CENTRALITES Un enjeu à maintenir et attirer des familles dans les bourgs et les villages afin de faire vivre les associations, les écoles... Les logements plébiscités sont des biens spacieux avec jardin.	04
HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ Le vieux Lombez concentre des situations de mal logement . Il y a peu de signalements malgré le besoin évident de rénovation, surtout dans les locatifs.	05
DEFICIT DE LOGEMENT POUR LES SAISONNIERS Au-delà du déficit global de locatif, les locations courte durée font défaut sur le territoire. L'offre de locations touristiques est également faible et à valoriser.	06
PEU DE LOGEMENTS SOCIAUX Le parc social du Savès est limité et les typologies pas toujours adaptées aux attentes alors que 60% des ménages du territoire seraient éligibles à un logement social.	07
DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN AUGMENTATION Les ménages ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété et rénover leur logement du fait de l'augmentation des prix immobilier, des taux d'emprunt et du coût des matériaux	08
CADRES DE VIE PRIORITAIRES Concentrer les efforts de rénovation sur les cadres de vie qui concentrent vacance et dégradation	09
ENJEU DE RENOVATION THERMIQUE Des besoins importants identifiés, avec au moins 1300 passoires énergétiques , et les implications de la loi Climat qui va interdire la location des logements énergivores.	10
MARGE DE TRAVAUX REDUITE Des biens très peu chers en centre-bourg mais avec beaucoup de travaux : des opérations peu rentables au vu des prix de revente	11
MOBILISATION DES GISEMENTS FONCIERS Les gisements fonciers (dents creuses et terrains résiduels constructibles) proches des cœurs de ville sont un levier pour l'accueil des familles : quelle stratégie de mobilisation en alternative au lotissement ?	12

Construction d'une stratégie habitat

Un volet de l'étude et des échanges entre bureau d'étude et maîtrise d'ouvrage a été consacré aux pistes d'ajustement de la programmation habitat du territoire et à des hypothèses quant à la place des dispositifs habitat privé dans une contribution à cette programmation. En complément des éléments du diagnostic habitat, cette ligne de réflexion permet une continuité et une cohérence entre les bases des futurs dispositifs habitat privé et la réflexion globale des collectivités du territoire sur les réponses qu'elles proposent en fonction des besoins.

Le travail sur ce volet a été réalisé en trois étapes concertées :

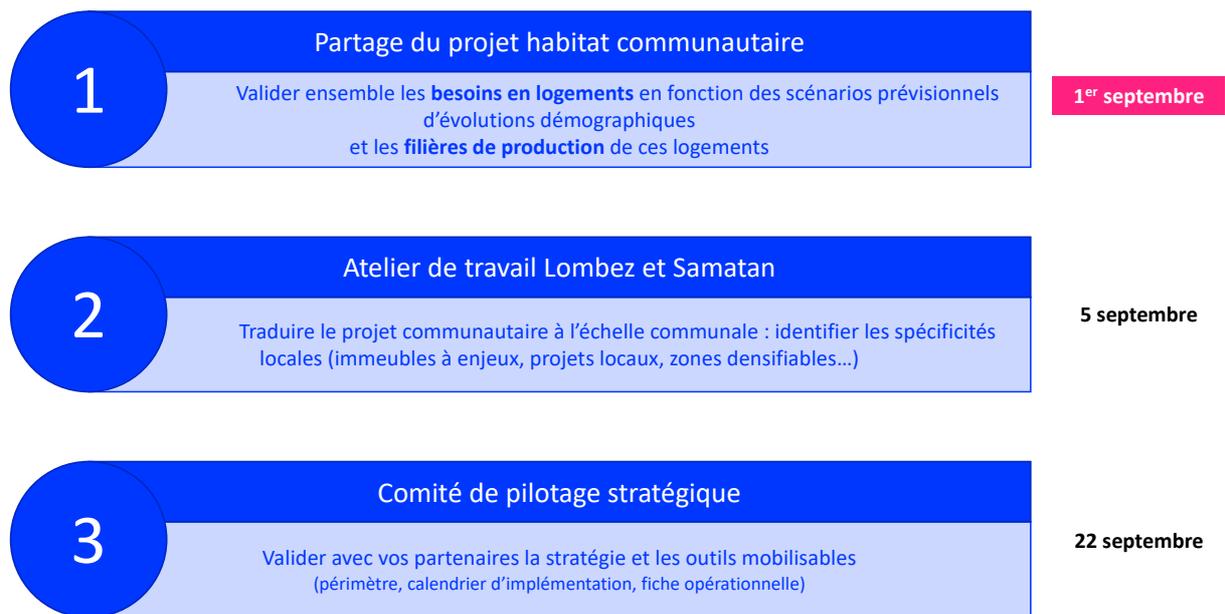
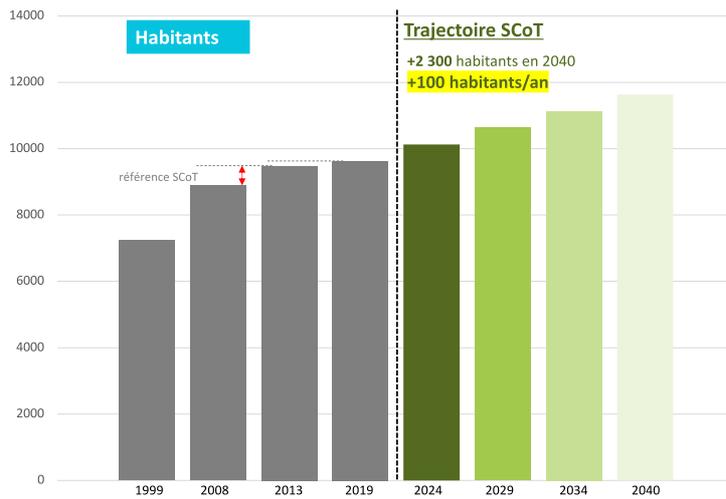


FIGURE 73 CONSTRUCTION D'UNE STRATEGIE HABITAT DU SAVÈS : ETAPES DU TRAVAIL REALISE EN SEPTEMBRE 2022

Les objectifs d'accueil de population du SCoT et leur adaptation

Le Savès prend place au sein du SCoT de Gascogne, dont les objectifs d'accueil ont été débattus en 2021 sur la base d'une trajectoire anticipant, à partir de 2024, un gain de population pour le Savès à hauteur de +100 habitants par an, répartis à 60% sur Lombez et Samatan, et à 40% dans les autres communes. De cette trajectoire découlent des objectifs en termes de production d'une offre nouvelle de logements de l'ordre de +70 logements par an dans le Savès.

Les 3 graphes qui suivent illustrent cette logique :



Source : Scot de Gascogne, étude Sol et Cité (scénario 2)

FIGURE 74 SCOT DE GASCOGNE, OBJECTIFS D'ACCUEIL D'HABITANTS DEBATTUS EN 2021

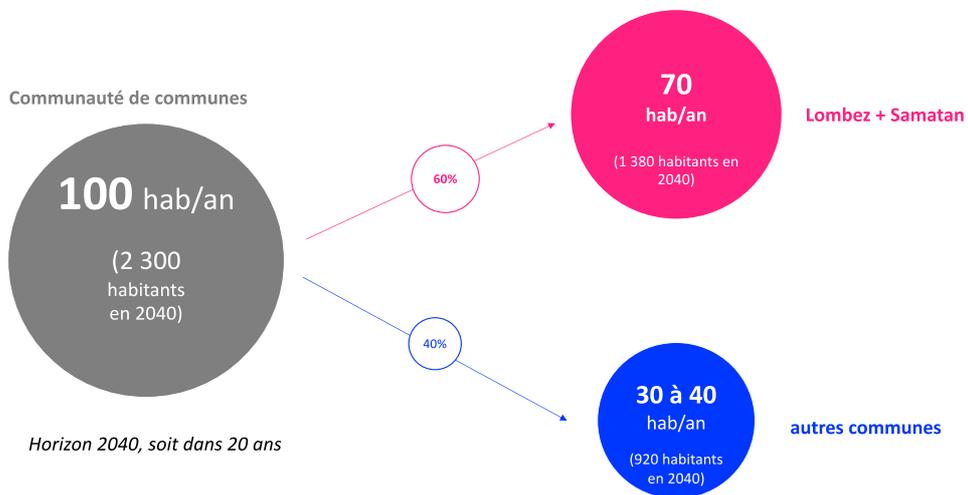
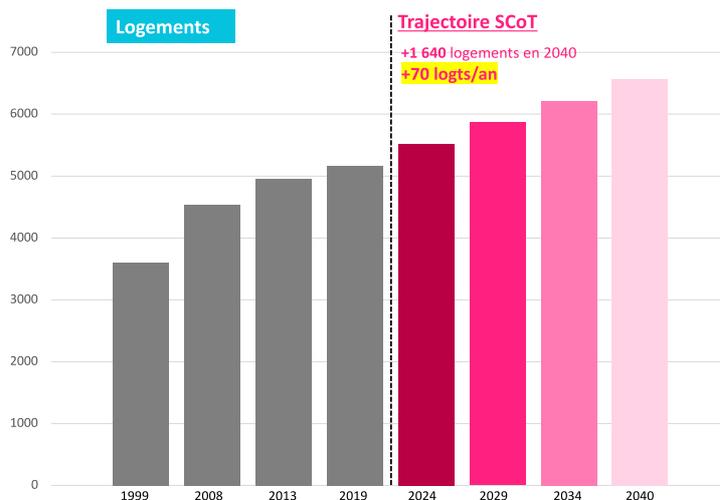


FIGURE 75 SCOT DE GASCOGNE, OBJECTIFS D'ACCUEIL A 40 ANS DANS LE SAVES



Source : Scot de Gascogne, étude Sol et Cité (scénario 2)

FIGURE 76 SCOT DE GASCOGNE, OBJECTIFS DE PRODUCTION D'OFFRE RESIDENTIELLE DEBATTUS EN 2021

Objectifs de **production des logements** du SCOT – étude Sol et Cité 2021

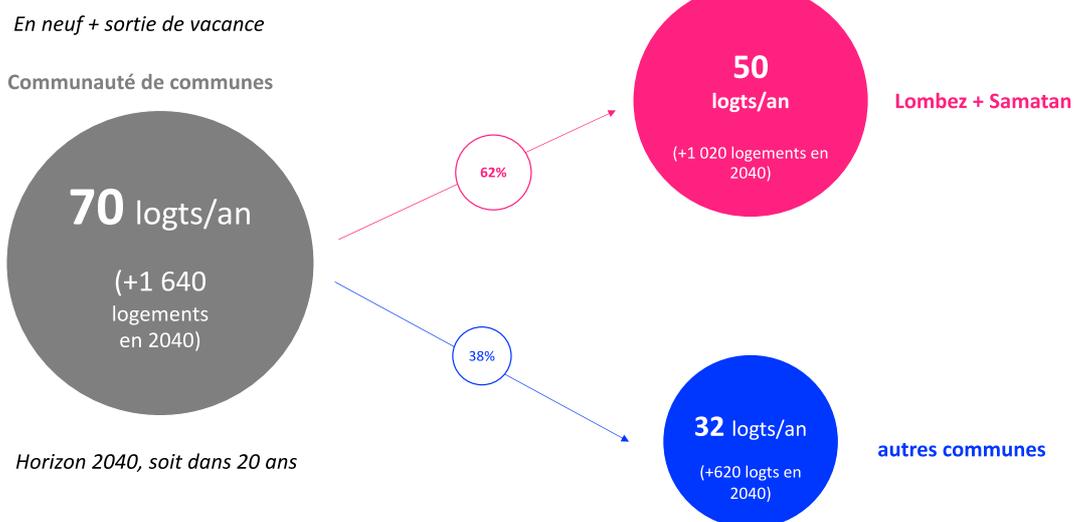


FIGURE 77 SCOT DE GASCOGNE – OBJECTIFS DE PRODUCTION A 40 POUR LE SAVES – NEUF + SORTIE DE VACANCE

La construction de pistes d'ajustement

Les projections du SCOT se basaient sur la croissance démographique 2008-2013

Or, celle-ci s'est ralentie sur la dernière période (2013-2018) du fait du recentrage métropolitain (une tendance nationale de concentration des populations vers les métropoles)

De nouveaux calculs de besoin de logements sont possibles en prenant comme référence les données plus récentes. Les données démographiques actualisées sont présentées plus haut dans le présent rapport. Des éclairages complémentaires sur les mobilités domicile travail sont présentés en annexe.

Évolution du solde migratoire

Une actualisation des données sur les migrations résidentielles est présentée ci-après. 3 repères essentiels sont à retenir :

1. Le solde migratoire **diminue**
2. Le territoire **ne gagne plus d'habitants** en provenance de l'aire urbaine **Toulouse**
3. Le Savès **attire** des habitants **d'autres territoires ruraux** ou satellites de la métropole

Le solde migratoire a fortement diminué depuis 2013 mais reste positif

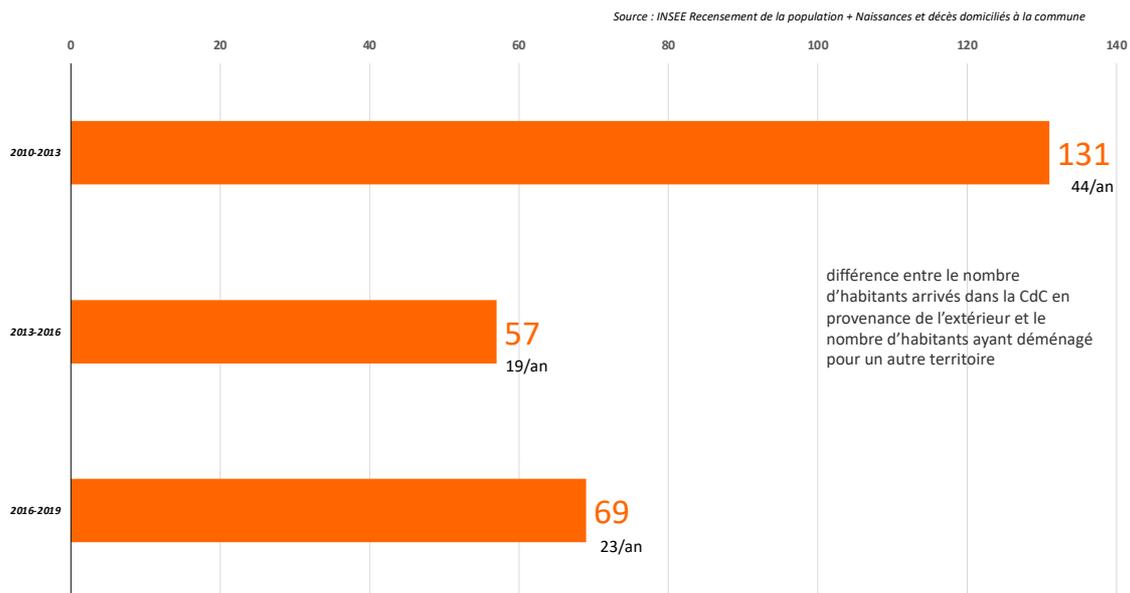


FIGURE 78 ÉVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE DU SAVÈS DEPUIS 2010 (INSEE 2019)

Le territoire ne gagne plus d'habitants de l'aire urbaine Toulousaine
 mais attire des habitants d'autres territoires ruraux ou satellites de la métropole

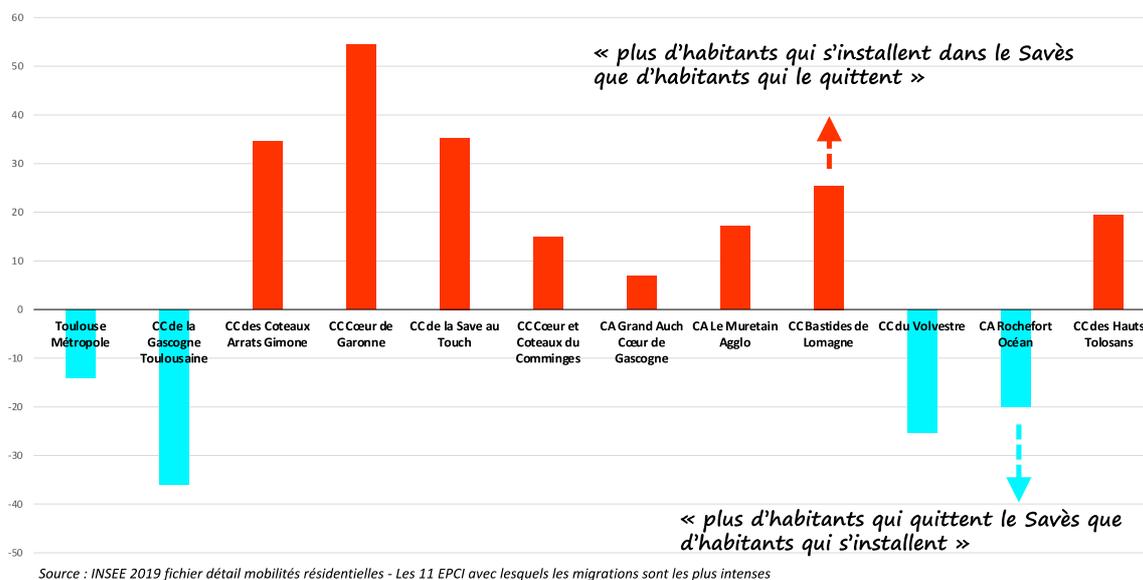


FIGURE 79 BILAN MIGRATOIRE PAR EPCI (INSEE 2019)

Évolution du solde naturel

L'actualisation des données sur le solde naturel plaide également pour un ajustement des objectifs d'accueil sur une base plus compacte :

- La dynamique métropolitaine de recentrage **réduit les arrivées** depuis la métropole Toulousaine
- **Le vieillissement de la population crée un solde naturel déficitaire de moins en moins compensé par le solde migratoire**

Plus de décès que de naissances, ce qui renforce les effets de la baisse du solde migratoire

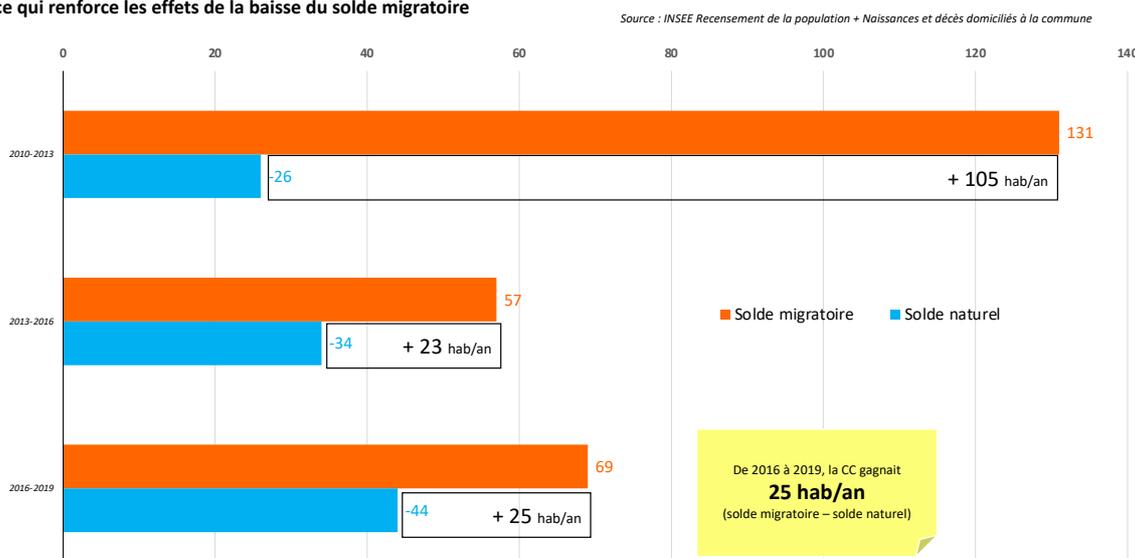


FIGURE 80 EVOLUTION DU SOLDE NATUREL (INSEE 2019)

Projections actualisées

Des projections actualisées par tranches d'âge nous aident à anticiper les 10 prochaines années :

- La population de plus de 60 ans est passée de 29 à 32% en 10 ans
- La population des 30-44 ans est passée de 20 à 17% en 10 ans

Qu'en sera-t-il pour les prochaines années ?

Une projection sur la base du solde naturel permet d'anticiper une accentuation de la baisse du nombre d'habitants (-44/an pour le moment, -60/an à terme).

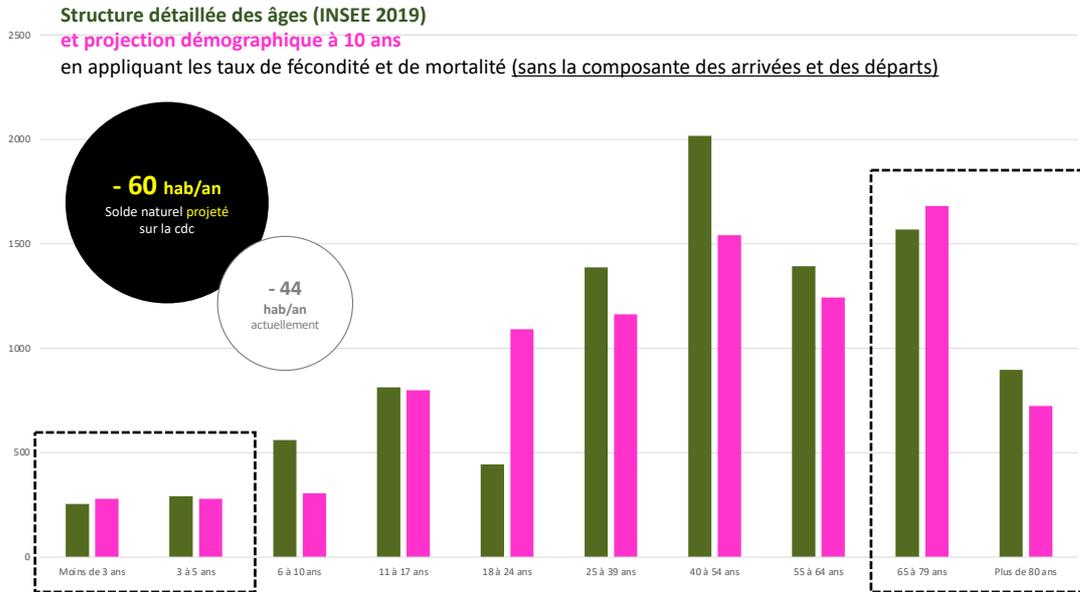


FIGURE 81 PROJECTION A 10 ANS DE LA STRUCTURE PAR AGE SANS LES MIGRATIONS

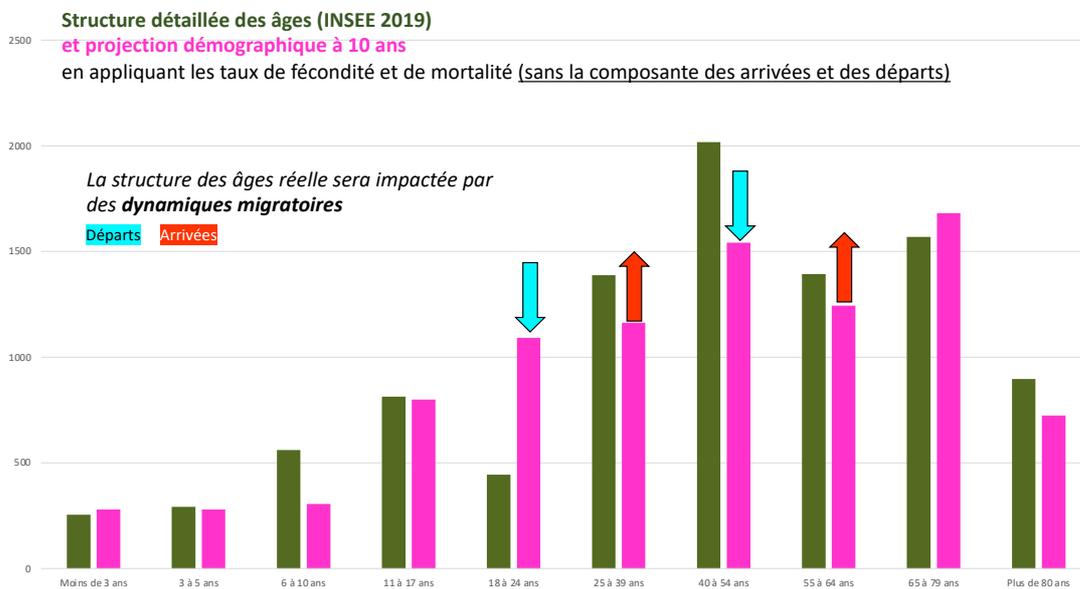


FIGURE 82 PROJECTION A 10 ANS DE LA STRUCTURE PAR AGE – IMPACT DES MIGRATIONS

3 hypothèses démographiques pour les 10 prochaines années

Les éléments qui précèdent permettent d'envisager trois hypothèses pour les 10 prochaines années :

Hypothèse 1 : +10 hab/an stabilité démographique (naturel -60 migratoire +70)

- *Maintien de l'attractivité résidentielle vis-à-vis des territoires voisins comparables dans un recentrage métropolitain*

Hypothèse 2 : - 60 hab/an

- *Maintien de l'emploi, recentrage métropolitain et essoufflement de la dynamique vis-à-vis des territoires voisins comparables*

Hypothèse 3 : - 110 hab/an

- *Recentrage métropolitain et des territoires voisins comparables*

Quelles conséquences en termes de besoins globaux en logements ?

Pour exprimer un besoin global en logement à partir des hypothèses qui précèdent, il est indispensable d'intégrer à l'équation les perspectives d'évolution de la taille des ménages.

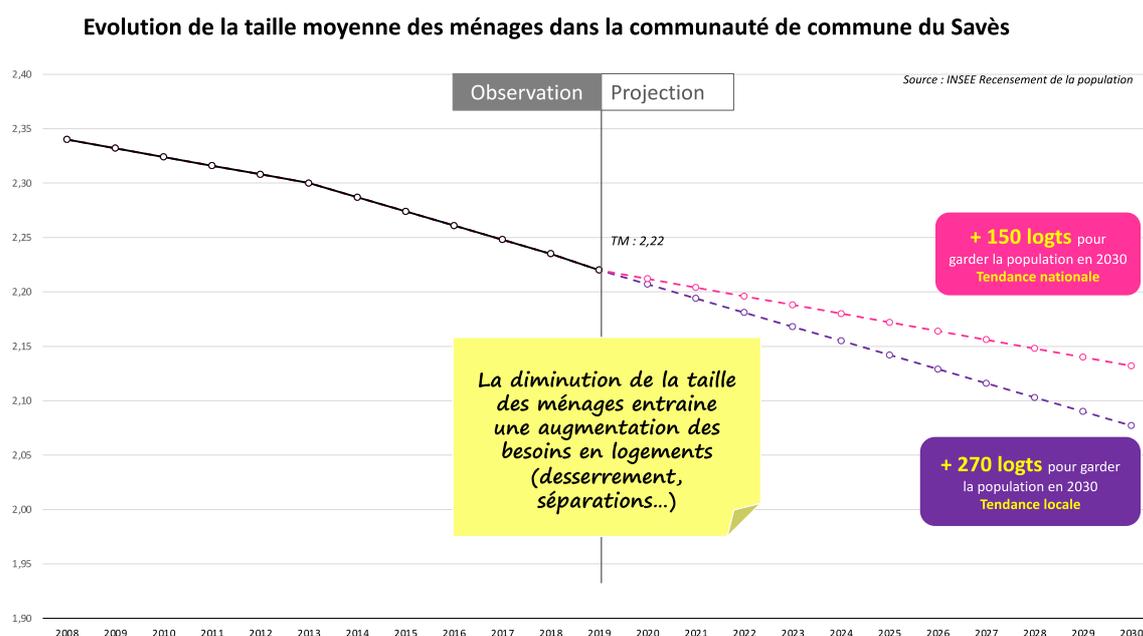


FIGURE 83 EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES – TENDANCE DU SAVÈS VS TENDANCE FRANCE

La baisse de la taille des ménages est plus accentuée dans le Savès qu'à l'échelle nationale, induisant des besoins en logements supérieurs à population égale.

Sur ces bases, la traduction en nombre de logements nécessaires des hypothèses démographiques à 10 ans qui précèdent serait la suivante :

- **Hypothèse 1 : stabilité démographique (+10 hab/an)**
 - 30 logts/an sans développement de la vacance et des résidences secondaires
- **Hypothèse 2 : - 60 hab/an**

- Aucun besoin quantitatif sans développement de la vacance et des résidences secondaires
- **Hypothèse 3 : - 110 hab/an**
 - Aucun besoin quantitatif sans développement de la vacance et des résidences secondaires

En résumé, 30 à 35 logements par an sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants pour les 10 prochaines années.

Réponse aux besoins en logements ajustés : quel rôle pour la résorption de vacants ?

La vacance des logements progresse dans le territoire. Dans ce contexte, quelles sont les perspectives crédibles pour une contribution de la résorption de la vacance à la couverture des besoins en logements ?

La vacance des logements se développe

Une offre de moins en moins adaptée à la demande ou bloquée « sort du jeu »

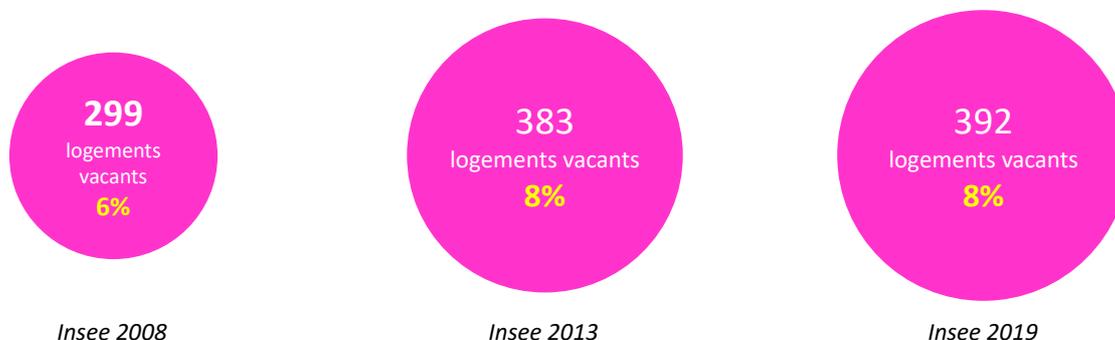


FIGURE 84 PROGRESSION DE LA VACANCE DES LOGEMENTS DANS LE SAVÈS

On peut distinguer deux logiques pour des actions de résorption de la vacance : une logique incitative basée sur le soutien et l'accompagnement aux porteurs de projets, mais aussi aux détenteurs de vacants potentiellement vendeurs, et, plus ponctuellement, une logique coercitive pour débloquer des situations difficiles portant sur des immeubles dont la réoccupation est stratégique pour la collectivité.

Deux logiques de résorption de la vacance

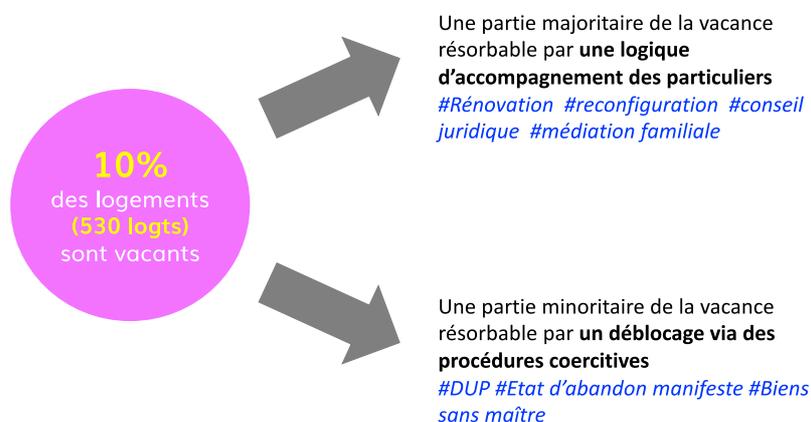


FIGURE 85 LOGIQUES DE RESORPTION DE LA VACANCE : ACCOMPAGNEMENT VS COERCITION

Les deux logiques ont été abordées dans le cadre de la phase 1 de l'étude. Les immeubles vacants et où dégradés potentiellement stratégiques ont été identifiés dans les cœurs de Lombez et Samatan. Et les logiques d'accompagnement sont développées plus loin dans ce rapport.

Lombez

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé
- Etat extérieur dégradé mais bâtiment habité au moins en partie selon les élus

Vacance des logements

- Déclaré vacant depuis 2 ans et +
- Déclaré vacant



Source : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2021 + Relevé 2021/2022

FIGURE 86 LOMBEZ – CONTRIBUTION A LA DETERMINATION DES IMMEUBLES VACANTS STRATEGIQUES

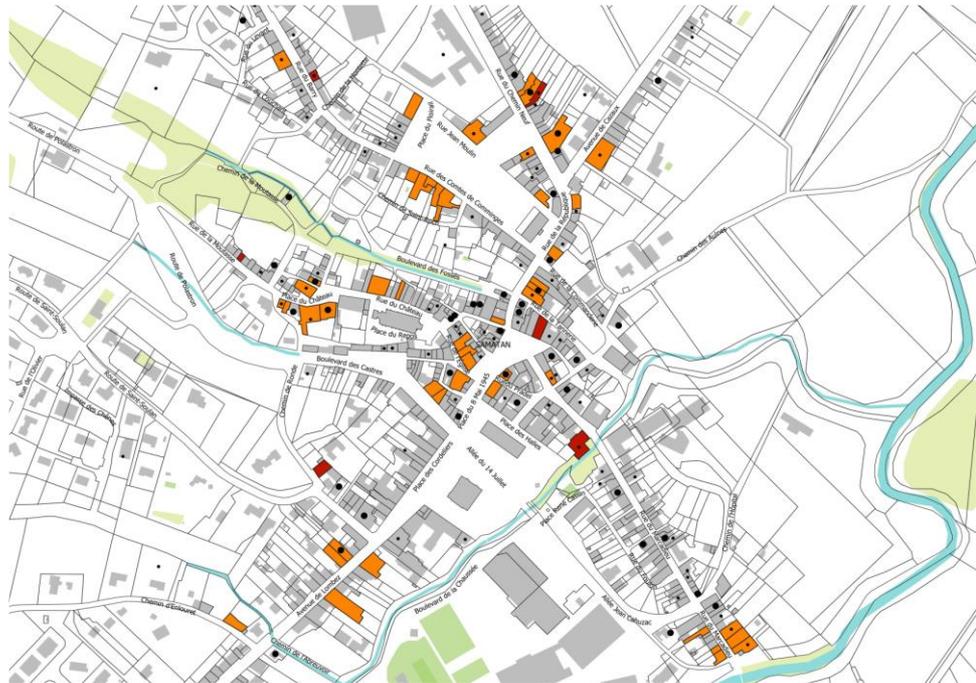
Samatan

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé

Vacance des logements

- Déclaré vacant depuis 2 ans et +
- Déclaré vacant



Source : Fichiers fonciers retraités du CEREMA 2021 + Relevé 2021/2022

FIGURE 87 SAMATAN – CONTRIBUTION A LA DETERMINATION DES IMMEUBLES VACANTS STRATEGIQUES

Le territoire compte à ce jour 530 logements vacants soit 10% du parc total de logements. Sur la base des deux approches de résorption précitées, un objectif crédible pourrait être de ramener en 10 ans le parc total vacant à hauteur de 7% du parc total, ce qui correspond aux niveaux de vacance constatés dans les communes du Savès où la vacance est la moins prévalente. Cet objectif impliquerait la remise en occupation de 15 logements vacants par an pendant 10 ans.



Lors de la présentation de ces chiffres auprès des élus, ces derniers ont relevé la difficulté apparente de mobiliser 15 logements vacants par an, au vu de la complexité des projets de sortie de vacance, qui nécessite souvent des travaux lourds et de ce fait, ont une certaine inertie (compter 1 à 2 ans entre l'acquisition du bien et sa remise sur le marché).

Cependant, il est ressorti des analyses et discussions avec les acteurs de terrain qu'un certain nombre de biens vacants sont de très grandes maisons (200 à 300m²) en cœur de bourg, dont la rénovation permettrait de produire une offre de petits logements par division. D'un bien vacant, il y aurait donc production de 3 ou 4 logements en sortie d'opération.

Au regard de la répartition actuelle des logements vacants, cartographiée plus haut dans ce rapport, la perspective la plus sensible de résorption du parc vacant concerne Samatan, et dans une moindre mesure Lombez.

Le potentiel de **création d'offre nouvelle** par réduction de la vacance est concentré à **Samatan**, et dans une moindre mesure à Lombez

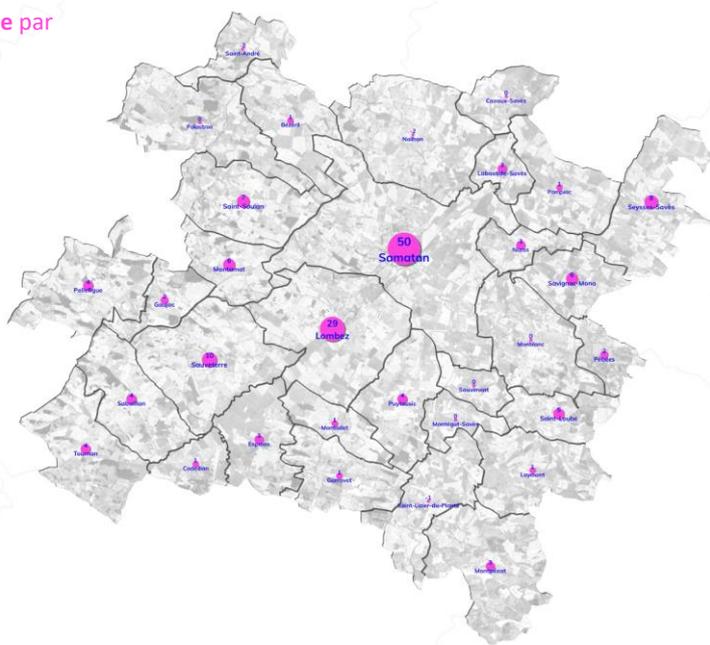


FIGURE 88 ANTICIPATION DES RESORPTIONS DE VACANCE A 10 ANS EN FONCTION DES COMMUNES ET DE LEUR PARC VACANT ACTUEL

Réponse aux besoins en logements ajustés : quel rôle pour le neuf ?

Au regard d'un besoin en offre résidentielle nouvelle évalué à 30-40 logements par an, les perspectives offertes par la résorption des logements vacants permettent d'envisager une couverture à hauteur d'un peu moins de la moitié.

Il convient donc de définir des perspectives pour le neuf, à répartir entre les deux seules filières opérantes dans le Savès : la construction individuelle neuve sur terrain à bâtir hors lotissements, et des projets ponctuels de logements sociaux. Par ailleurs, le SCoT fait mention d'objectifs en termes de construction de logements sociaux sur le territoire, dont une partie pourra être comptabilisée dans le parc privé sous la forme de logements conventionnés.

Les besoins en logement (30 à 40 logts/an) peuvent être couverts
sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation



Ces 5 dernières années, 45 logements neufs ont été produits annuellement dans le Savès, très majoritairement des constructions individuelles neuves en diffus sur des terrains issus de la division parcellaire :

Sur les 5 dernières années

230 logements produits
(45/an)

Dont 30 en lotissement
(6/an)

11 en promotion (collectif)

190 en diffus en division parcellaire
(38 logts/an)



FIGURE 89 CONSTRUCTION NEUVE PAR FILIERES DANS LE SAVÈS DEPUIS 2018 (MAJIC3+DVF)

Même en considérant un possible ralentissement des opportunités foncières, la filière du terrain à bâtir en division parcellaire, sans étalement urbain, permet de couvrir le besoin non couvert par la résorption de vacants.

Au total, ce sont 100% des besoins en nouveaux logements à 10 ans dans le Savès dont la couverture peut être envisagée sans étalement urbain, par résorption de vacants ou par création de terrains à bâtir hors extension urbaine.

En revanche, au regard de la dispersion actuelle de la production spontanée de terrains à bâtir, la logique de revitalisation et de confortement des polarités implique de favoriser la création de terrains à bâtir au contact des cœurs de ville.

Les premières bases d'une étude de gisement à cet effet ont été posées.

Des gisements fonciers en intensification à portée des cœurs de ville bien équipés

A 10 ans, 200 terrains à bâtir sont nécessaires pour assurer la production de logements neufs nécessaire à la couverture des besoins non assurée par la résorption de logements vacants. 214 unités foncières non bâties ou divisibles ont été identifiées au contact des cœurs de Lombez et Samatan. Elles constituent un gisement à privilégier dont l'activation à hauteur de 2% par an permettrait de créer une quarantaine de logements neufs au contact des cœurs de ville.

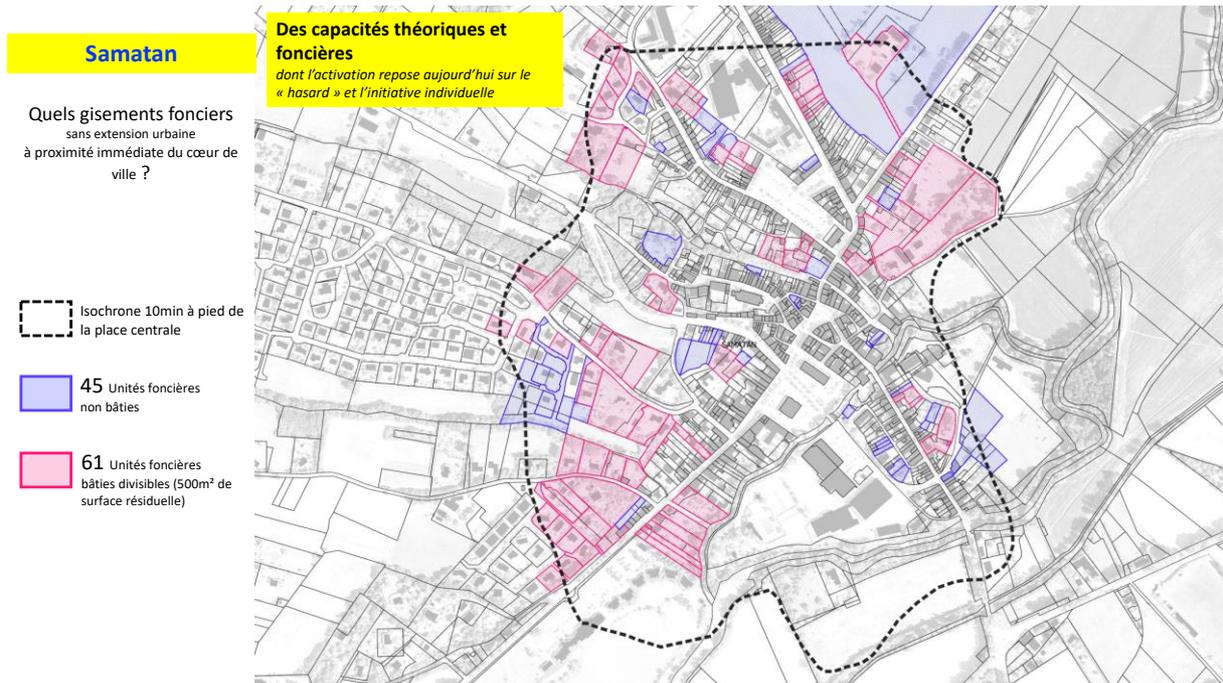


FIGURE 90 GISEMENTS FONCIERS AU CONTACT DU CŒUR DE VILLE A SAMATAN

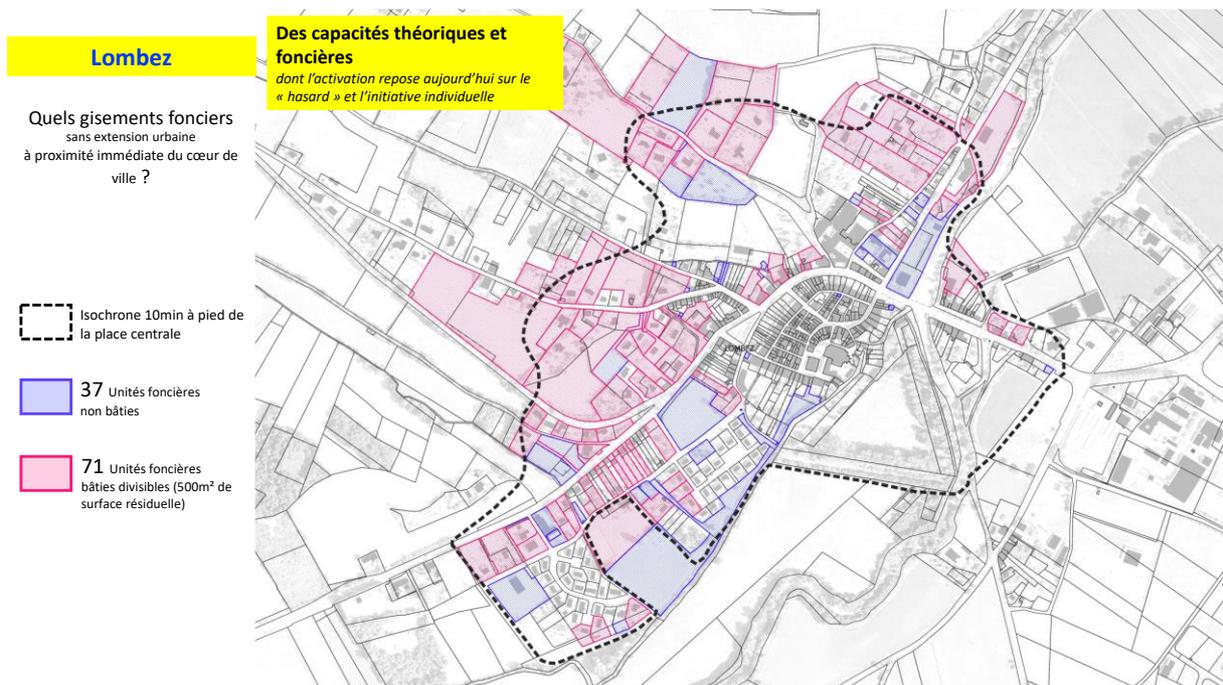


FIGURE 91 GISEMENTS FONCIERS AU CONTACT DU CŒUR DE VILLE A LOMBEZ

La projection démographique retenue et le besoin en logement estimé

En conclusion, les données disponibles analysées (jusqu'en 2019) démontrent que :

- **le solde migratoire diminue** et que le territoire ne gagne plus d'habitants en provenance de l'aire urbaine Toulousaine mais attire plutôt des habitants d'autres territoires ruraux voisins ou satellites de la métropole.
- **le solde naturel est de plus en plus déficitaire** car la dynamique métropolitaine de recentrage réduit les arrivées depuis la métropole Toulousaine et que le vieillissement de la population crée un solde naturel négatif, de moins en moins compensé par le solde migratoire.

Suite aux échanges en comité de projet et en séminaire des élus, **l'hypothèse en termes de projection démographique retenue est celle d'une stabilité démographique à plus ou moins 10 habitants par an sur l'ensemble du territoire** (solde global intégrant le solde naturel et le solde migratoire).

Malgré l'hypothèse d'une stabilité démographique, le besoin est néanmoins non négligeable. Cela s'explique par différents phénomènes :

- la diminution de la taille des ménages qui entraîne une augmentation du nombre de logement nécessaire pour maintenir la même population
- la tendance locale de densification des ménages est plus forte que celle observée à l'échelle nationale

Cette tendance suppose que pour maintenir sa population actuelle voire gagner 10 habitants par an au global, il est nécessaire de produire au moins 30 logements/an.

A retenir

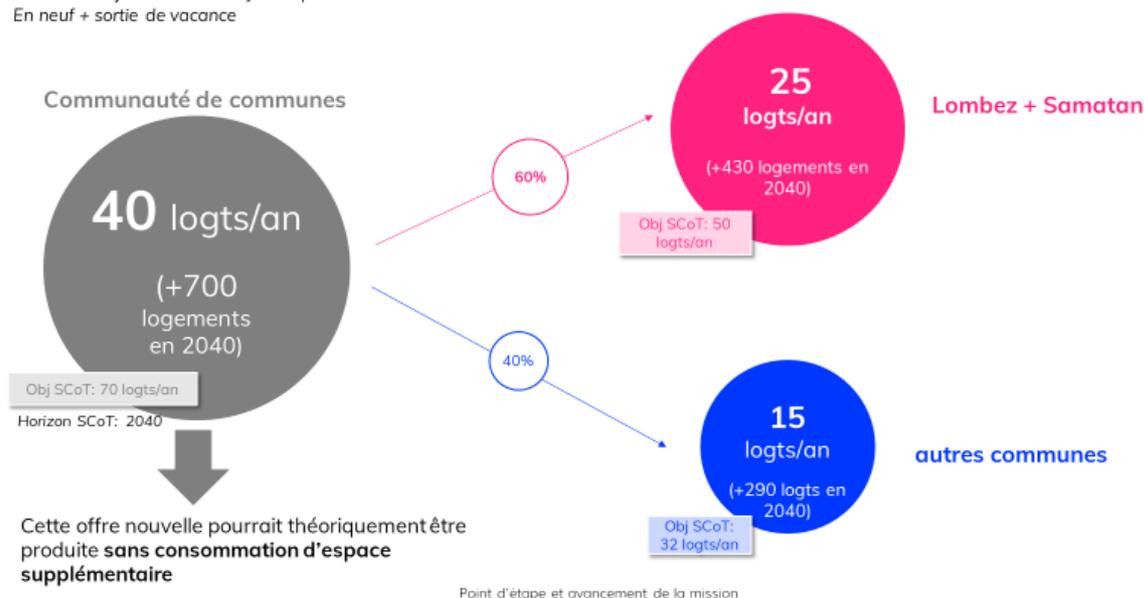
Les perspectives d'accueil de population et besoins en logements étudiées dans le cadre de la présente étude n'ont pas vocation à remettre en cause les objectifs de développement du SCoT, qui sont des tendances à long terme. Elles ont pour objectif d'analyser et prendre en compte une dynamique plus récente que celle considérée dans le cadre du SCoT (2020/2019-2016 pour cette étude contre 2013-2008 pour le SCoT), traduite en besoin en logements, afin d'y apporter des réponses et des outils opérationnels à déployer sur la période 2022-2026.

Les besoins en logements estimés se basent ainsi sur les données exploitables les plus récentes (2019) et sur l'observation des élus sur la période 2020-2022 suite à la crise sanitaire, période pour laquelle les données statistiques ne sont pas encore disponibles.

Grâce aux échanges avec les acteurs du monde de l'habitat et élus du territoire, **les besoins en logements ont été revus à la hausse** par rapport aux estimations faites en première partie d'étude (voir figure 92).

Les besoins en logement pour le Savès

Scénario réajusté selon les dynamiques récentes et l'observation locale des élus
En neuf + sortie de vacance



22

FIGURE 92 - BESOINS EN LOGEMENTS REEVALUES

En résumé, environ 40 logements par an sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants du territoire et des nouveaux arrivants pour les 10 prochaines années.

Pour accueillir de nouveaux habitant et/ou répondre aux besoins des habitants actuels et donc maintenir sa population, plusieurs options sont à combiner :

- **produire des logements neufs** pour compenser le besoin créé, dans une optique d'optimisation du foncier disponible pour correspondre aux objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) à horizon 2050
- **améliorer l'offre** pour que le solde entrée/sortie dans la vacance redevienne positif et contribue à la "production" de logements. Une option nécessaire mais plus difficile à mobiliser du fait du faible taux de vacance sur le territoire, du caractère complexe des travaux et de la disponibilité des artisans. Pour y répondre, la mise en place d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), accompagnée d'aides locales, viendra dynamiser le marché de la rénovation dans l'ancien et la sortie de vacance des logements.

Vers la construction de dispositifs adaptés

La réponse aux enjeux quantitatifs et qualitatifs issus du diagnostic repose sur la mobilisation et l'adaptation d'outils à choisir au sein d'une palette étendue.

Une première présentation de ces outils a été réalisée. Leurs rôles respectifs potentiels dans la future politique d'habitat du Savès a été évoqué.

Le rôle des dispositifs dans la politique de l'habitat

	Espace conseil France Rénov'	PIG	OPAH	OPAH-RU	Aides locales	BUNTI	BIMBY
Améliorer le confort des ménages actuels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Conventionnement Locatif social	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Sortie de vacance	✗	✗	-	✓	✓	✓	✗
Reconfiguration du parc de logements	✗	✗	✗	-	✓	✓	-
Création de logements neufs	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Beauté	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓

FIGURE 93 LES DISPOSITIFS ACTIVABLES ET LEURS IMPACTS EN FONCTION DES THEMATIQUES

Les enjeux issus du diagnostic ont été regroupés dans une matrice pour permettre un croisement avec les possibilités offertes par les différents outils.

Ce travail, présenté dans les pages suivantes, constitue une première base pour mettre en perspective les enjeux du territoire, avec les outils adaptés pour y répondre et ainsi guider la politique habitat sur le Savès.



LES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

Difficulté d'accéder au logement pour les jeunes actifs ou en formation ou les saisonniers

Des seniors à petits revenus peinent à trouver des petits logements proches des services

Une population vieillissante avec un enjeu d'adaptation à la perte de mobilité

Déficit d'offre en ville pour attirer et maintenir les familles (stationnement, espaces extérieurs...)

Habitat indigne, dégradé à résorber dans les centres anciens, surtout en locatif

Déficit de locatif de qualité en général, du T2 au pavillon

OÙ ? Quelles communes ? Cœur ou périphérie ? Ancien ou neuf ?	QUOI ? Quelle typologie, quels produits quelle surfaces quels prix, etc.	QUI ? Quels destinataires? Quels opérateurs ?	QUAND ? Quel calendrier court moyen long terme, quelles priorités ?	SOLUTIONS ? Dispositifs, financements, partenariats, difficultés à anticiper, quels exemples à suivre, quels précédents ?
Polarités	Petit locatif abordable	Jeunes saisonniers - Privés/HLM/associations/ communes	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. FIG « logement des jeunes »</p> <p>2. opérations dédiées, scénarios</p> <p>3. BIMBY/BUNTI</p>
Polarités	Plain pied abordable	Seniors - Privés/HLM/associations/ communes	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. Opérations dédiées</p> <p>2. Scénarios BIMBY plain-pied</p> <p>3. FIG/OPAH/OPAHRU</p>
Tout le territoire	Adaptation de l'habitat	Seniors - Propriétaires occupants modestes / non modestes	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. France Renov' (tous publics)</p> <p>2. FIG/OPAH/OPAHRU (personnes modestes)</p> <p>3. BUNTI (tous publics)</p>
Cœurs de bourgs	Grands logements au goût du jour	Familles - Privés / HLM	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. BUNTI (reconfiguration de vacants familiaux)</p> <p>2. BIMBY (terrains à bâtir en ville)</p> <p>3. OPAHRU (gds logts)</p>
Cœurs de bourgs	Incitation / coercition	Locataires / PO mal logés - Privés/HLM/communes/ARS/ADIL	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. OPAH-RU</p> <p>2. Procédures (CDS, CCH, RSD)</p> <p>3. Reconfigurations BUNTI</p>
Cœurs de bourgs	Offre locative de qualité	Tous publics - Privés/HLM	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<p>1. OPAH/OPAHRU (loc1, loc2)</p> <p>2. BUNTI locatif au gout du jour</p> <p>3. BIMBY offre nouvelle</p>



LES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

Peu de logements sociaux et manque de petites surfaces

Augmentation du coût des matériaux et des prêts bancaires qui compliquent les travaux de rénovation, pour les bailleurs comme les occupants

Anciens greniers à grains / garages dégradés en cœur de ville

Des besoins importants de rénovation énergétique

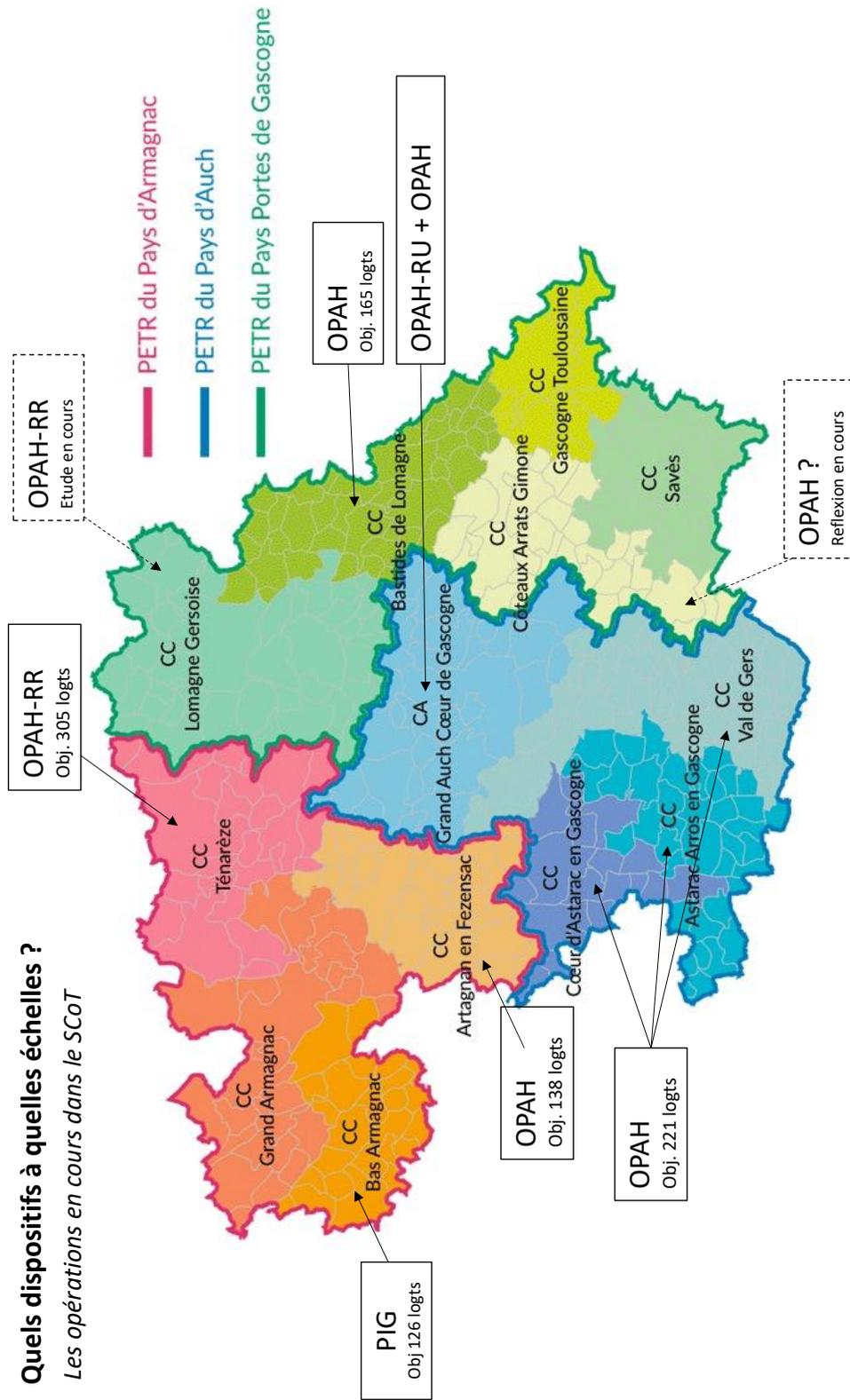
Une stratégie de mobilisation du foncier stratégique à imaginer pour une création d'offre nouvelle

Enjeu de mobilité de certains publics (seniors, ménages pauvres) : quelle alternative à la voiture ?

OUÛ ?	QUOI ?	QUI ?	QUAND ?	SOLUTIONS ?
Quelles communes ? Cœur ou périphérie ? Ancien ou neuf ?	Quelle typologie, quels produits, quelle surface, quels prix, etc.	Quels destinataires ? Quels opérateurs ?	Quel calendrier court moyen long terme, quelles priorités ?	Dispositifs, financements, partenaires, difficultés à anticiper, quels exemples à suivre, quels précédents ?
Cœurs de bourgs	Petit locatif abordable	Tous publics faibles ressources Privés/HLM/communes	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> Opérations HLM OPAH + aides locales
Tout le territoire	Ingénierie performant e+ aides	Tous publics Artisans / maître d'oeuvre	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> Ingénierie OPAH/OPAHRU Ingénierie BIMBY/BUNTI
Polarités	Transformation d'usage + valorisation des façades	Tous publics Privés / communes / UDAP	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> Aides locales + partenariat UDAP Ingénierie BIMBY/BUNTI + partenariat UDAP
Tout le territoire	Confort d'hiver, confort d'été, économies	Tous publics Privés	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> France Renov' PIG/OPAH/OPAHRU BUNTI BIMBY en solvabilisation RAC
Cœurs de bourgs	Terrains à bâtir biens situés	Tous publics Privés / opérateurs	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> BIMBY Procédures recyclage foncier
Tout le territoire	Logements bien situés + politique transports	Séniors, faibles ressources Privés / communes	<p>Court terme</p> <p>Moyen terme</p> <p>Long terme</p>	<ol style="list-style-type: none"> Actions dédiées Offre nouvelle bien située

Quels dispositifs à quelles échelles ?

Les opérations en cours dans le SCoT



Suite à la présentation de scénarii d'opérations aux partenaires et élus en comité de Pilotage le 22 septembre 2022, le scénario émergent serait celui d'une **OPAH de droit commun à l'échelle de l'ensemble du territoire**, avec des abondements potentiels en périmètres ORT.

Des **aides locales**, financées par les communes exclusivement, pourront être mises en place et leur attribution décrite dans un règlement spécifique. L'hypothèse d'opérations façades est évoquée en priorité.

En parallèle, l'intercommunalité envisage de mettre en place **un permis de louer** à l'échelle des périmètres ORT de Lombez et Samatan.

Table des illustrations

Figure 1 Contexte de l'étude	4
Figure 2 Principaux effets de l'ORT	5
Figure 3 Synthèse de l'expression des partenaires	7
Figure 4 Paroles d'élus – séminaire du 11 mai 2022.....	8
Figure 5 Paroles des professionnels – temps d'échange du 15 juin 2022.....	8
Figure 6 – répartition par commune des répondants à l'enquête	10
Figure 7 Enquête habitants – les besoins en logements.....	10
Figure 8 Enquête habitants - les intentions de travaux	11
Figure 9 Enquête habitants - performance énergétique et précarité énergétique	11
Figure 10 Enquête habitants - notoriété des dispositifs	12
Figure 11 Enquête habitants - nouvelles formes d'habitat	12
Figure 12 Enquête habitants - Nouvelles formes d'habitat citées lors d'une question ouverte.....	13
Figure 13 Enquête habitants - besoins d'amélioration au cœur de Lombez	14
Figure 14 Enquête habitants - besoins d'amélioration au cœur de Samatan	14
Figure 15 démographie - situation régionale avant 2013	15
Figure 16 Démographie - situation régionale après 2013	15
Figure 17 dynamique démographique communale et position des PVD.....	16
Figure 18 Déménagements 2013 2018	16
Figure 19 emménagements dans le Savès 2017 – 2018	17
Figure 20 Les familles se fixent sur le pourtour des polarités.....	17
Figure 21 décalage entre taille des ménages et taille des logements	18
Figure 22 Capacité D'accession à la propriété - repère.....	18
Figure 23 Comparaison entre offre neuve et mutations dans l'ancien.....	19
Figure 24 Les objectifs du SCoT débattus en 2021.....	19
Figure 25 Transactions récentes dans le Savès répertoriées par prix et localisées	20
Figure 26 Prix et localisation des mutations récentes à Lombez et Samatan	20
Figure 27 évolution des prix immobiliers : polarités vs Savès.....	21
Figure 28 transactions et capacités économiques des ménages	21
Figure 29 Acquisition + Travaux vs Neuf	22
Figure 30 Logements neufs et statut d'occupation un an après la mise en service	22
Figure 31 Localisation et nature des constructions neuves	23
Figure 32 Prix et localisation des ventes de terrains à bâtir à Lombez	23
Figure 33 Prix et localisation des terrains à bâtir à Samatan	24
Figure 34 prix de l'immobilier au m2 comparés par déciles neuf / ancien	24
Figure 35 Statut d'occupation des logements à l'échelle du Savès	25
Figure 36 Statut d'occupation des logements à Samatan et Lombez	25
Figure 37 Propriétaires occupants et locataires sous le seuil de pauvreté.....	26
Figure 38 Localisation des ménages pauvres à l'échelle du Savès (carreau 200mx200m)	26
Figure 39 Localisation des ménages pauvres à Lombes et Samatan (CARREAU 200MX200M).....	27
Figure 40 nombre d'allocataires CAF (ALS ALF) en locatif privé par taille de logements	27
Figure 41 évolution des loyers au m2 dans le parc privé en fonction des tailles de logements.....	28
Figure 42 comparatif Loc'Avantages Loyer Libre par taille de logements	29

Figure 43 La demande de logements sociaux – paramètres qualitatifs.....	29
Figure 44 Samatan, localisation du parc social labélisé	30
Figure 45 Lombez, localisation du parc social Labélisé	30
Figure 46 localisation des logements vacants à l'échelle du Savès.....	31
Figure 47 localisation des logements vacants à l'échelle du Lombez et Samatan.....	31
Figure 48 Évolution de la population du Savès par tranches d'âge	32
Figure 49 Part des séniors comparée à la population totale par carreaux de 200x200m	33
Figure 50 Part des séniors par carreaux de 200x200m	33
Figure 51 performance énergétique des logements par commune	34
Figure 52 Localisation des DPE par étiquette énergétique à Lombez et Samatan	35
Figure 53 Activité Ma Prime Rénov' dans le Savès.....	35
Figure 54 Référentiel d'appréciation visuelle de la dégradation des immeubles.....	36
Figure 55 Appréciation visuelle de la dégradation des immeubles en cœur de Lombez	37
Figure 56 Appréciation visuelle de la dégradation des immeubles en cœur de Samatan	37
Figure 57 Actions programmées à Lombez - projets en maturation	38
Figure 58 Lombez - plan guide - projets en maturation.....	38
Figure 59 Actions programmées à Samatan - projets en maturation.....	39
Figure 60 Samatan – Plan guide - projets en maturation.....	39
Figure 61 Cadres de vies – extrait de la nomenclature descriptive présentée en annexe	40
Figure 62 Cartographie des cadres de vie à l'échelle du Savès	41
Figure 63 Cadres de vie – Lombez.....	42
Figure 64 Cadres de vie – Samatan	43
Figure 65 Cadres de vie – Sauveterre.....	44
Figure 66 Cadres de vie – Cazaux-Savès.....	45
Figure 67 Prévalence de la vacance des logements en fonction des cadres de vie.....	46
Figure 68 Prévalence des séniors en fonction des cadres de vie	47
Figure 69 Prévalence de la dégradation en fonction des immeubles	48
Figure 70 Prévalence des copropriétés par cadre de vie	48
Figure 71 Prévalence du parc locatif par cadre de vie	49
Figure 72 Taux de rotation et prix immobiliers par cadres de vie	49
Figure 73 Construction d'une stratégie habitat du Savès : étapes du travail réalisé en septembre 2022	52
Figure 74 SCoT de Gascogne, objectifs d'accueil d'habitants débattus en 2021.....	53
Figure 75 SCoT de Gascogne, objectifs d'accueil à 40 ans dans le Savès.....	53
Figure 76 SCoT de Gascogne, objectifs de production d'offre résidentielle débattus en 2021.....	53
Figure 77 SCoT de Gascogne – objectifs de production à 40 pour le Savès – Neuf + sortie de vacance	54
Figure 78 Évolution du solde migratoire du Savès depuis 2010(INSEE 2019).....	55
Figure 79 Bilan migratoire par EPCI (INSEE 2019)	56
Figure 80 évolution du solde naturel (INSEE 2019).....	56
Figure 81 Projection à 10 ans de la structure par âge sans les migrations	57
Figure 82 Projection à 10 ans de la structure par âge – impact des migrations	57
Figure 83 évolution de la taille des ménages – tendance du Savès vs tendance France.....	58
Figure 84 progression de la vacance des logements dans le Savès	60
Figure 85 Logiques de résorption de la vacance : accompagnement vs coercition.....	60

Figure 86 Lombez – contribution à la détermination des immeubles vacants stratégiques	61
Figure 87 Samatan – contribution à la détermination des immeubles vacants stratégiques.....	61
Figure 88 anticipation des résorptions de vacance à 10 ans en fonction des communes et de leur parc vacant actuel	62
Figure 89 Construction neuve par filières dans le Savès depuis 2018 (MAJIC3+DVF)	64
Figure 90 Gisements fonciers au contact du cœur de ville à Samatan	65
Figure 91 Gisements fonciers au contact du cœur de ville à Lombez.....	65
Figure 92 - Besoins en logements réévalués	67
Figure 93 Les dispositifs activables et leurs impacts en fonction des thématiques.....	68
Figure 94 Cadres de vie – « Collectif de bourg » 1	78
Figure 95 Cadres de vie - « Collectif de bourg » 2.....	78
Figure 96 Cadres de vie -« Collectif de bourg » 3.....	79
Figure 97 Cadres de vie -« Collectif de bourg » 4.....	79
Figure 98 Cadres de vie – « Petite maison de Bourg » 1	80
Figure 99 Cadres de vie -« Petite maison de Bourg » 2.....	80
Figure 100 Cadres de vie -« Petite maison de Bourg » 3.....	81
Figure 101 Cadres de vie – « Maison étroite » 1.....	81
Figure 102 Cadres de vie -« Maison étroite » 2	82
Figure 103 Cadres de vie -« Maison étroite » 3	82
Figure 104 Cadres de vie – « Remise » 1.....	83
Figure 105 Cadres de vie -« Remise » 2.....	83
Figure 106 Cadres de vie - « Remise » 2.....	84
Figure 107 Cadres de vie – « Grande maison des remparts » 1.....	84
Figure 108 Cadres de vie - « Grande maison des remparts » 2.....	85
Figure 109 Cadres de vie - « Grande maison des remparts » 3.....	85
Figure 110 Cadres de vie – « Maison bourgeoise » 1.....	86
Figure 111 Cadres de vie -« Maison bourgeoise » 2	86
Figure 112 Cadres de vie -« Maison bourgeoise » 3	87
Figure 113 Cadres de vie – « L’esprit faubourg » 1.....	87
Figure 114 Cadres de vie -« L’esprit faubourg » 2.....	88
Figure 115 Cadres de vie - « L’esprit faubourg » 3.....	88
Figure 116 Cadres de vie – « Faubourg dense » 1.....	89
Figure 117 Cadres de vie - « Faubourg dense » 2	89
Figure 118 Cadres de vie - « Faubourg dense » 3	90
Figure 119 Cadres de vie – « Maison de faubourg jardinée » 1.....	90
Figure 120 Cadres de vie - « Maison de faubourg jardinée » 2.....	91
Figure 121 Cadres de vie - « Maison de faubourg jardinée » 3.....	91
Figure 122 Cadres de vie – « Pavillonnaire diffus » 1.....	92
Figure 123 Cadres de vie - « Pavillonnaire diffus » 2	92
Figure 124 Cadres de vie - « Pavillonnaire diffus » 3	93
Figure 125 Cadres de vie – « Villages et hameaux » 1	93
Figure 126 Cadres de vie - « Villages et hameaux » 2	94
Figure 127 Cadres de vie - « Villages et hameaux » 3	94
Figure 128 Cadres de vie – « Pavillon isolé » 1.....	95
Figure 129 Cadres de vie - « Pavillon isolé » 2	95

Figure 130 Cadres de vie - « Pavillon isolé » 3	96
Figure 131 Cadres de vie – « Bati rural et fermes » 1	96
Figure 132 Cadres de vie - « Bati rural et fermes » 2	97
Figure 133 Cadres de vie - « Bati rural et fermes » 3	97
Figure 134 Cadres de vie – « Lotissement » 1	98
Figure 135 Cadres de vie - « Lotissement » 2	98
Figure 136 Cadres de vie - « Lotissement » 3	99
Figure 137 Cadres de vie – « Habitat individuel groupé » 1	99
Figure 138 Cadres de vie - « Habitat individuel groupé » 2	100
Figure 139 Cadres de vie - « Habitat individuel groupé » 3	100
Figure 140 Cadres de vie – « Résidences » 1	101
Figure 141 Cadres de vie - « Résidences » 2	101
Figure 142 Cadres de vie - « Résidences » 3	102
Figure 143 Flux domicile travail internes au Savès (INSEE 2019)	103
Figure 144 Flux domicile travail depuis le Savès vers l’extérieur (INSEE 2019)	103
Figure 145 Flux domicile travail de l’extérieur vers le Savès (INSEE 2019)	104
Figure 146 Flux domicile travail – bilan par EPCI (INSEE 2019)	104

Annexes

Annexe 1 – Nomenclature des cadres de vie du Savès

Collectif de bourg

Densité
Commerces en RDC
R+2 max
Petit logement
Proximité des services



FIGURE 94 CADRES DE VIE – « COLLECTIF DE BOURG » 1

Collectif de bourg



FIGURE 95 CADRES DE VIE - « COLLECTIF DE BOURG » 2



FIGURE 96 CADRES DE VIE -« COLLECTIF DE BOURG » 3



FIGURE 97 CADRES DE VIE -« COLLECTIF DE BOURG » 4

Petite maison de bourg

Dans le cœur historique

R+2 max

Continuité du
bâti

Ilot dense

Pas ou peu d'espace jardiné

Possible cellule
commerciale en RDC



FIGURE 98 CADRES DE VIE – « PETITE MAISON DE BOURG » 1



FIGURE 99 CADRES DE VIE -« PETITE MAISON DE BOURG » 2



FIGURE 100 CADRES DE VIE -« PETITE MAISON DE BOURG » 3



FIGURE 101 CADRES DE VIE – « MAISON ETROITE » 1



FIGURE 102 CADRES DE VIE -« MAISON ETROITE » 2



FIGURE 103 CADRES DE VIE -« MAISON ETROITE » 3

Remise

R+2 max

Pans en bois

Gabarit homogène

Bâti médiéval

Cœur historique



FIGURE 104 CADRES DE VIE – « REMISE » 1

Remise

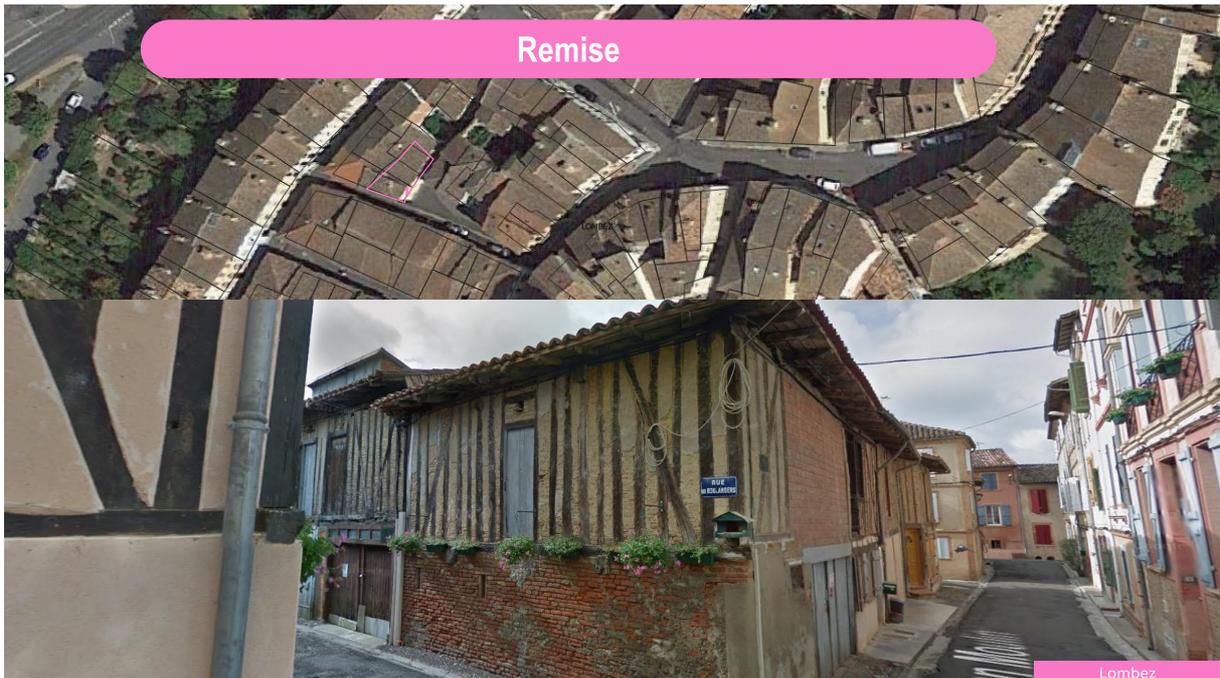


FIGURE 105 CADRES DE VIE -« REMISE » 2

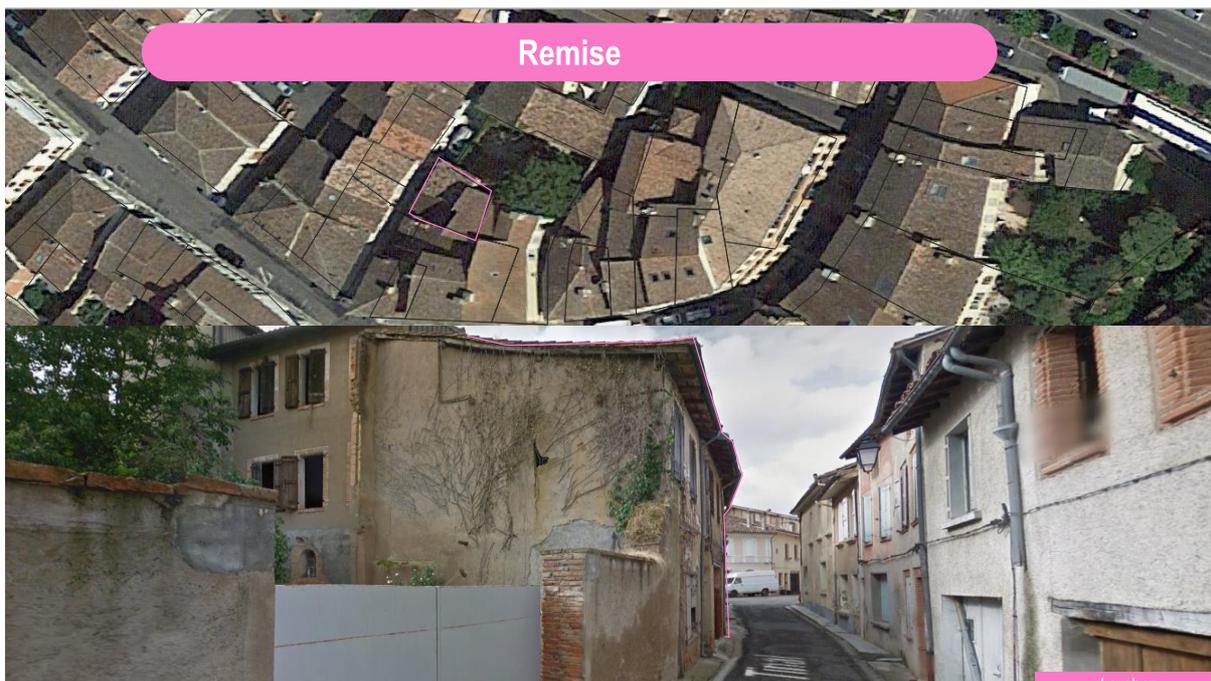


FIGURE 106 CADRES DE VIE - « REMISE » 2

Grande maison des remparts

Espace jardiné
à l'arrière

3 ou 4 travées

Mirande et balustre

R+2 ou R+3

Bâtis mitoyens

Anciens remparts



FIGURE 107 CADRES DE VIE – « GRANDE MAISON DES REMPARTS » 1



FIGURE 108 CADRES DE VIE - « GRANDE MAISON DES REMPARTS » 2



FIGURE 109 CADRES DE VIE - « GRANDE MAISON DES REMPARTS » 3

Maison bourgeoise

Bâti en long

R+1 ou R+2 max

Massif

Plusieurs travées

Symétrie axiale et
façade classique



FIGURE 110 CADRES DE VIE – « MAISON BOURGEOISE » 1

Maison bourgeoise



FIGURE 111 CADRES DE VIE -« MAISON BOURGEOISE » 2



FIGURE 112 CADRES DE VIE -« MAISON BOURGEOISE » 3

L'esprit faubourg

R+2
maximum

Front bâti continu

Le long des axes
historiques

Ancienne maison
divisée en
appartement



FIGURE 113 CADRES DE VIE – « L'ESPRIT FAUBOURG » 1



FIGURE 114 CADRES DE VIE -« L'ESPRIT FAUBOURG » 2



FIGURE 115 CADRES DE VIE - « L'ESPRIT FAUBOURG » 3

Faubourg dense

Ilot bâti

Front bâti continu

Mitoyenneté

A proximité du
centre et des
services

Pas d'espace
jardinée



FIGURE 116 CADRES DE VIE – « FAUBOURG DENSE » 1

Faubourg dense



FIGURE 117 CADRES DE VIE - « FAUBOURG DENSE » 2



FIGURE 118 CADRES DE VIE - « FAUBOURG DENSE » 3

Maison de faubourg jardinée

Front bâti continu

Parcelle jardinée

Parcelle en
lanière

A proximité du
centre et des
services



FIGURE 119 CADRES DE VIE – « MAISON DE FAUBOURG JARDINEE » 1



FIGURE 120 CADRES DE VIE - « MAISON DE FAUBOURG JARDINEE » 2



FIGURE 121 CADRES DE VIE - « MAISON DE FAUBOURG JARDINEE » 3

Pavillonnaire diffus

Parcelle jardinée et
clôturée

Maison en milieu
de parcelle

Espace de
stationnement

Densité
mesurée



FIGURE 122 CADRES DE VIE – « PAVILLONNAIRE DIFFUS » 1

Pavillonnaire diffus



FIGURE 123 CADRES DE VIE - « PAVILLONNAIRE DIFFUS » 2



FIGURE 124 CADRES DE VIE - « PAVILLONNAIRE DIFFUS » 3

Villages et hameaux

Hétérogénéité des parcelles et des formes bâties

Loin des centres et des services

Habitat ancien



FIGURE 125 CADRES DE VIE – « VILLAGES ET HAMEAUX » 1



FIGURE 126 CADRES DE VIE - « VILLAGES ET HAMEAUX » 2



FIGURE 127 CADRES DE VIE - « VILLAGES ET HAMEAUX » 3

Pavillon isolé

Mitage agricole

Vue sur les
espaces verts et
agricoles

Loin des
centres et des
services

Pas de vis-à-vis

Parcelle jardinée



FIGURE 128 CADRES DE VIE – « PAVILLON ISOLE » 1

Pavillon isolé



FIGURE 129 CADRES DE VIE - « PAVILLON ISOLE » 2



FIGURE 130 CADRES DE VIE - « PAVILLON ISOLE » 3

Bâti rural et fermes

Plusieurs corps de bâti

Grande parcelle

Eloignée des centres urbains

ferme ancienne ou encore en activité



FIGURE 131 CADRES DE VIE – « BATI RURAL ET FERMES » 1



FIGURE 132 CADRES DE VIE - « BATI RURAL ET FERMES » 2

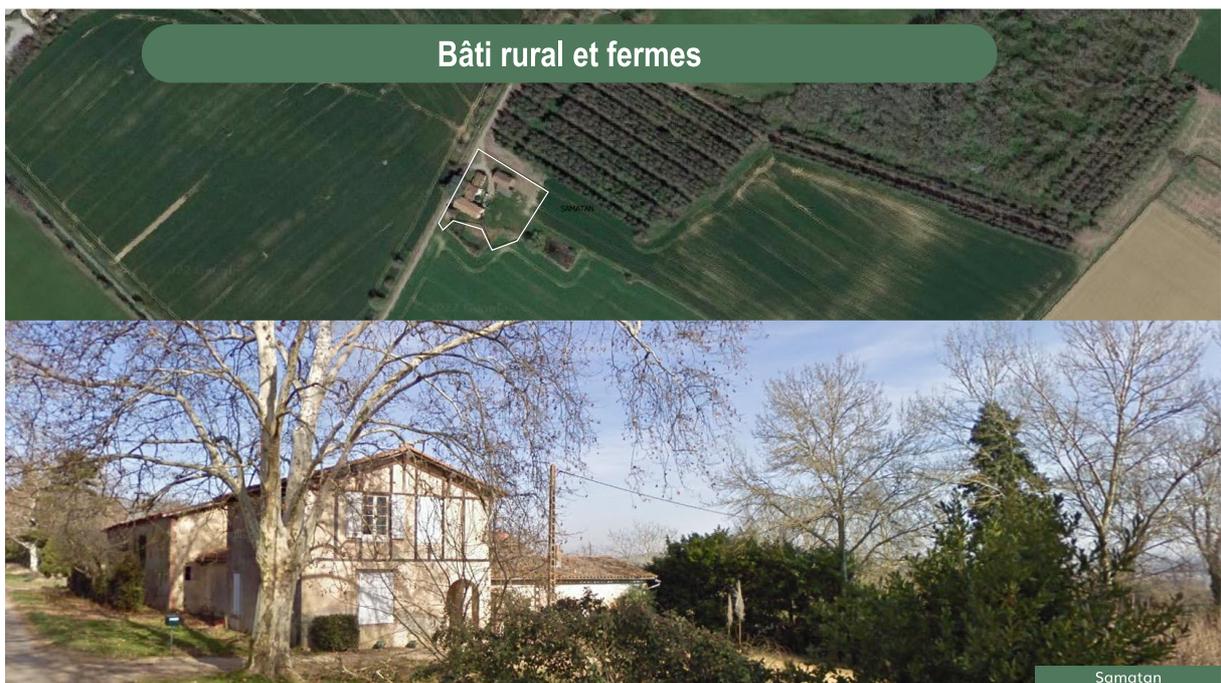


FIGURE 133 CADRES DE VIE - « BATI RURAL ET FERMES » 3

Lotissement

Aménagement
d'ensemble planifié

En périphérie
des centres

Stationnement sur la
parcelle

Clôtures et jardins

Parcelles
homogènes



FIGURE 134 CADRES DE VIE – « LOTISSEMENT » 1

Lotissement



FIGURE 135 CADRES DE VIE - « LOTISSEMENT » 2

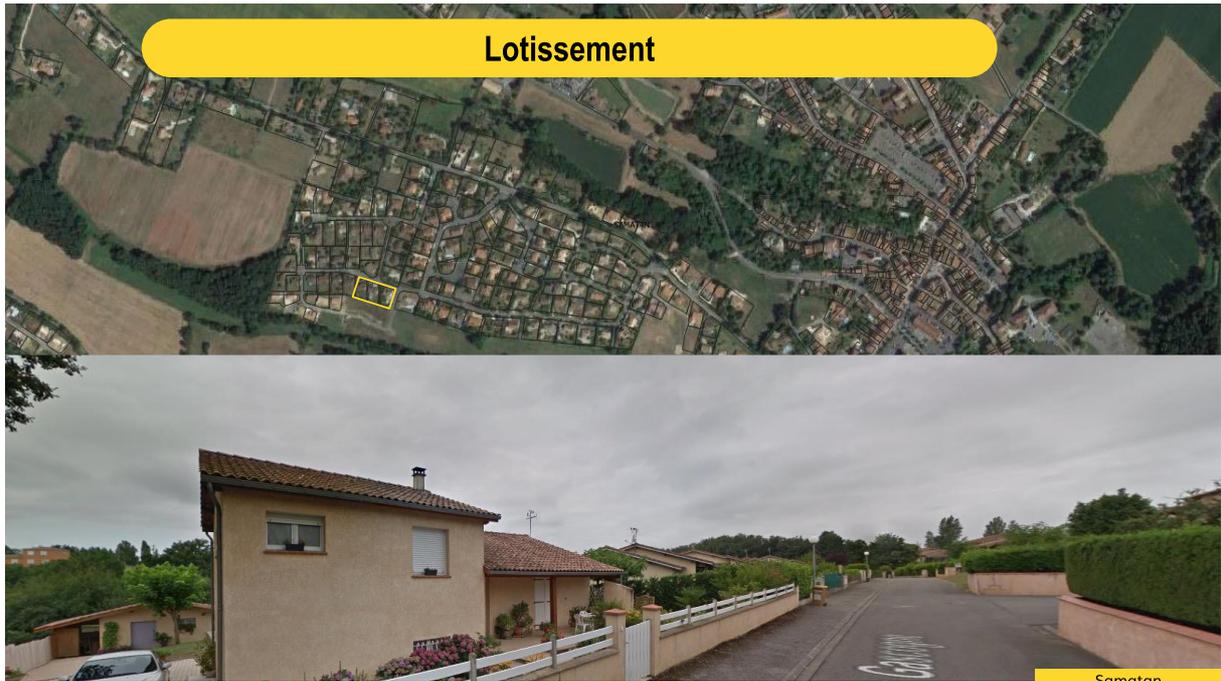


FIGURE 136 CADRES DE VIE - « LOTISSEMENT » 3



FIGURE 137 CADRES DE VIE – « HABITAT INDIVIDUEL GROUPE » 1



FIGURE 138 CADRES DE VIE - « HABITAT INDIVIDUEL GROUPE » 2



FIGURE 139 CADRES DE VIE - « HABITAT INDIVIDUEL GROUPE » 3

Résidences

Bâti récent
Balcons et espaces collectifs
Béton
Bâti dense et compact



FIGURE 140 CADRES DE VIE – « RESIDENCES » 1

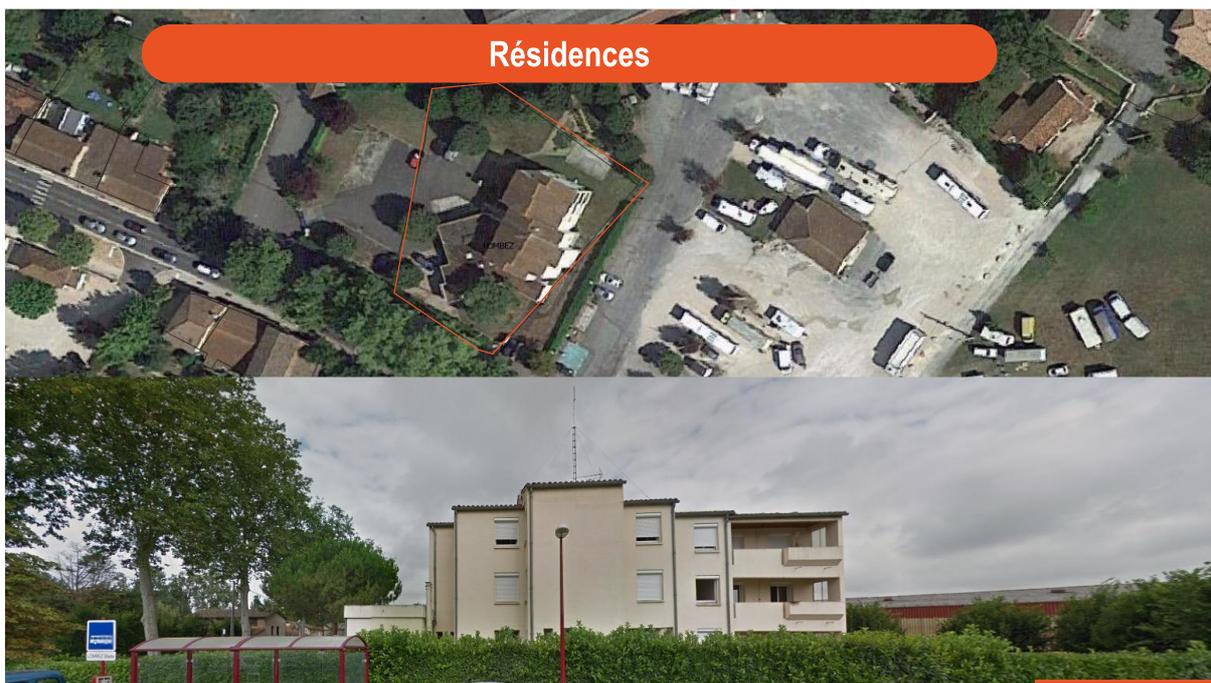


FIGURE 141 CADRES DE VIE - « RESIDENCES » 2

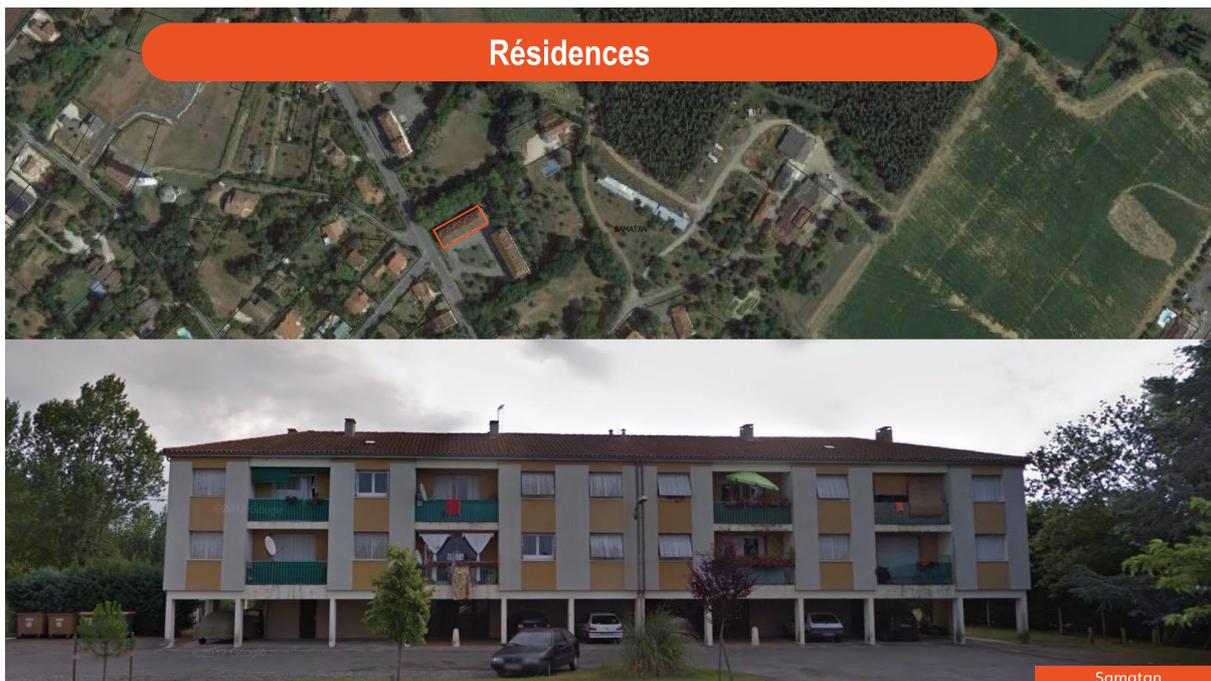


FIGURE 142 CADRES DE VIE - « RESIDENCES » 3

Annexe 2 – Migrations domicile travail

1 790 actifs 44% travaillent et vivent dans la CdC

Les flux d'actifs internes à la CdC convergent à **31% vers Lombez** **37% vers Samatan**

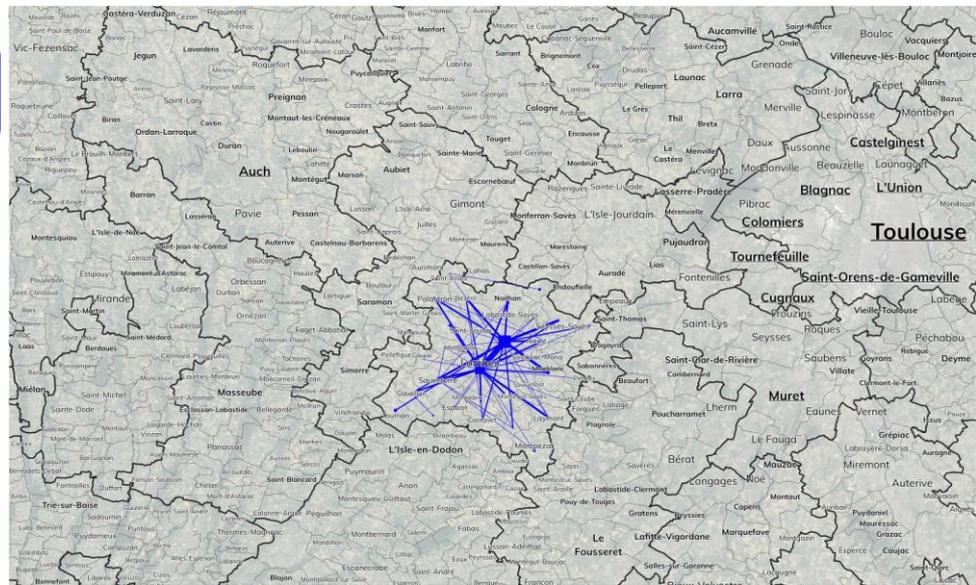


FIGURE 143 FLUX DOMICILE TRAVAIL INTERNES AU SAVES (INSEE 2019)

2 300 actifs
56% travaillent en-dehors de la CdC

Les flux d'actifs internes à la CdC convergent à

44% vers Toulouse Métropole

13% vers la Gascogne Toulousaine

9% vers le Grand Auch

8% vers la CC Arrats et Coteaux Gimone

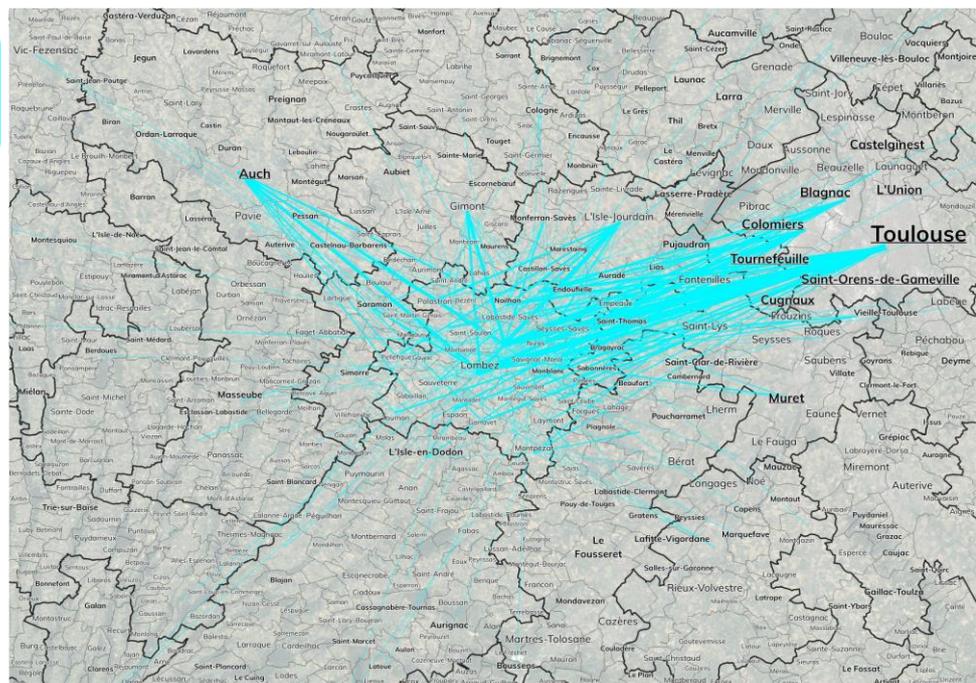


FIGURE 144 FLUX DOMICILE TRAVAIL DEPUIS LE SAVES VERS L'EXTERIEUR (INSEE 2019)

1 010 actifs
viennent travailler
dans la CdC

Les flux d'actifs internes
à la CdC convergent à

37% vers Lombez

34% vers Samatan

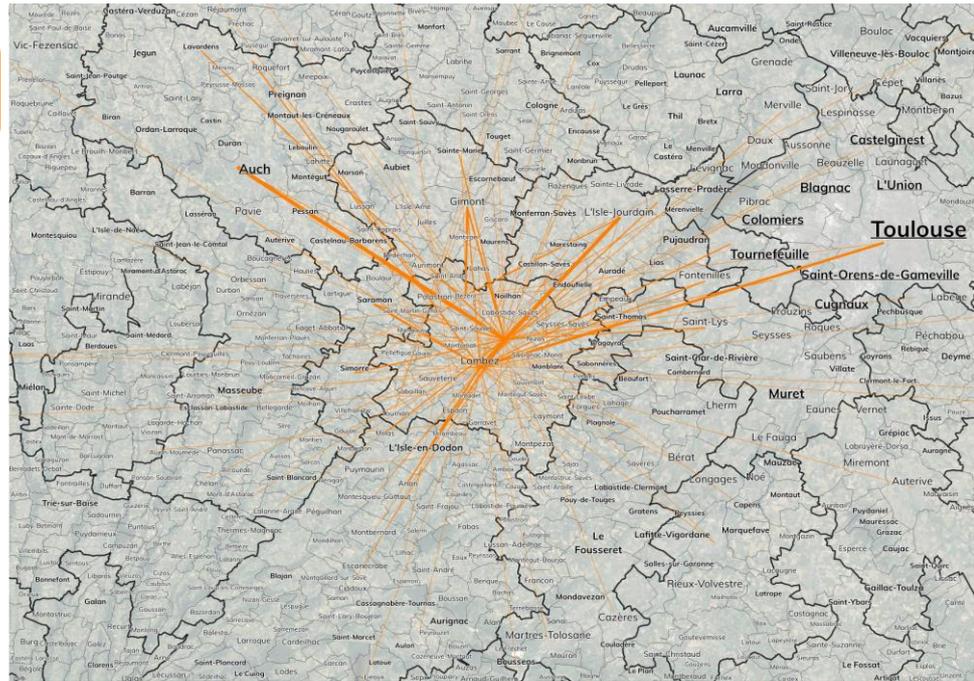


FIGURE 145 FLUX DOMICILE TRAVAIL DE L'EXTERIEUR VERS LE SAVES (INSEE 2019)

Les mobilités domicile / travail : le Savès fortement tributaire des emplois de Toulouse Métropole

Source : INSEE fichier détail mobilités professionnelles

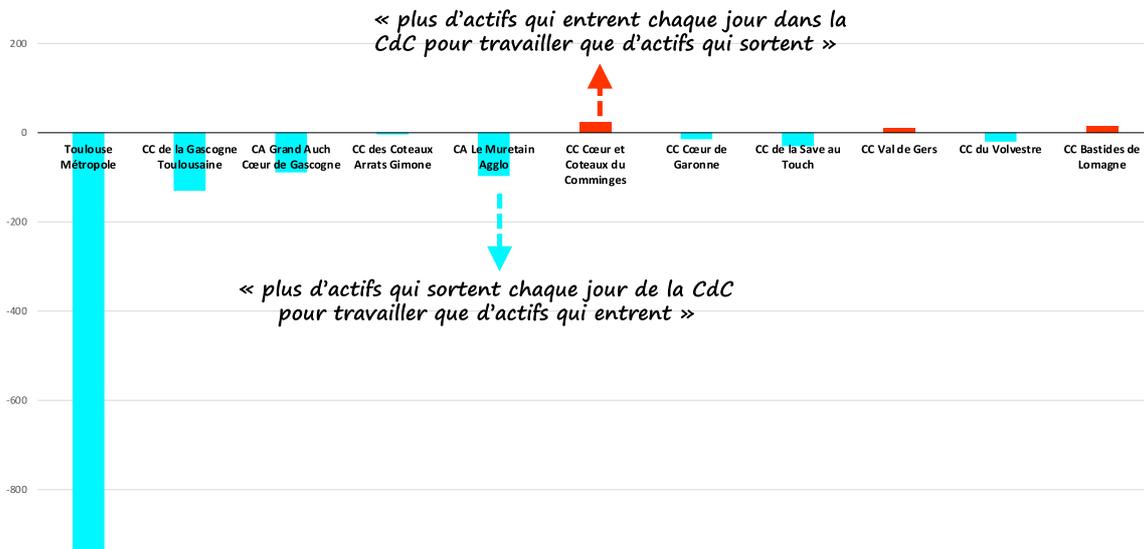


FIGURE 146 FLUX DOMICILE TRAVAIL – BILAN PAR EPCI (INSEE 2019)

Annexe 3 – Diagnostic partagé du Savès