

30 mars 2018



Atelier Gascogne Habitée

Mobilités résidentielles, offre d'habitat et besoins en logements

Animation du temps d'échange

- 1 Présentation des principaux éléments de diagnostic (15 min)
- 2 Témoignages (20 min)
- 3 Echanges sur le diagnostic et les enjeux (45 min)
- 4 Synthèse collective pour restitution (5 min)



Présentation des principaux éléments de diagnostic

Mobilités résidentielles entre 2013 et 2014 sur le SCoT de Gascogne

➤ Quels ménages entrent sur le territoire ?

- 2/3 de petits ménages (38% de personnes seules, 28% de couples sans enfants)
- Moins d'un tiers de familles (23% couples avec enfants) et 11% de familles monoparentales
- Des ouvriers, retraités ou professions intermédiaires (près de 20% chacun)
- 53% ont 15 à 40 ans (dont 18% de 15-20 ans), 25% ont 55 ans ou plus

➤ Où viennent-ils ?

- 25% sur la CA du Grand Auch Cœur de Gascogne
- 18% sur la Gascogne toulousaine
- 8% sur le Grand Armagnac

➤ Quels ménages sortent du territoire ?

- 70% de petits ménages (50% de personnes seules, 19% de couples sans enfants)
- 16% de familles avec enfants et 6% de familles monoparentales
- Des personnes sans activités professionnelles (23%), ouvriers (16%)
- 65% ont 15 à 40 ans (dont 35% de 15-20ans), 20% ont 55 ans et plus

➤ Où vont-ils ?

- 21% à Toulouse
- 3% à Tarbes
- 2% à Agen

1 684 nouveaux habitants soit près de 800 ménages supplémentaires

8 500 emménagements par an

8 500 nouveaux emménagés

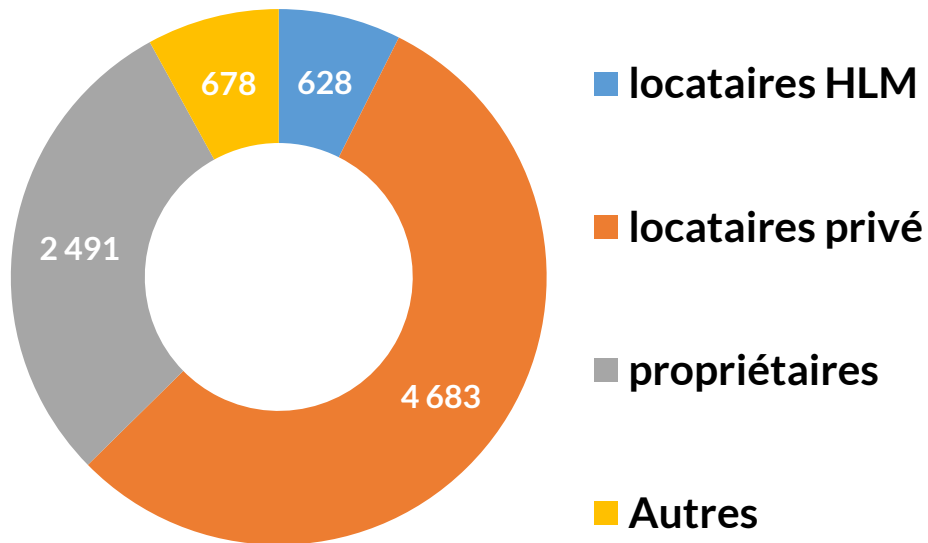
=

5 400 ménages changeant de logement au sein du SCoT

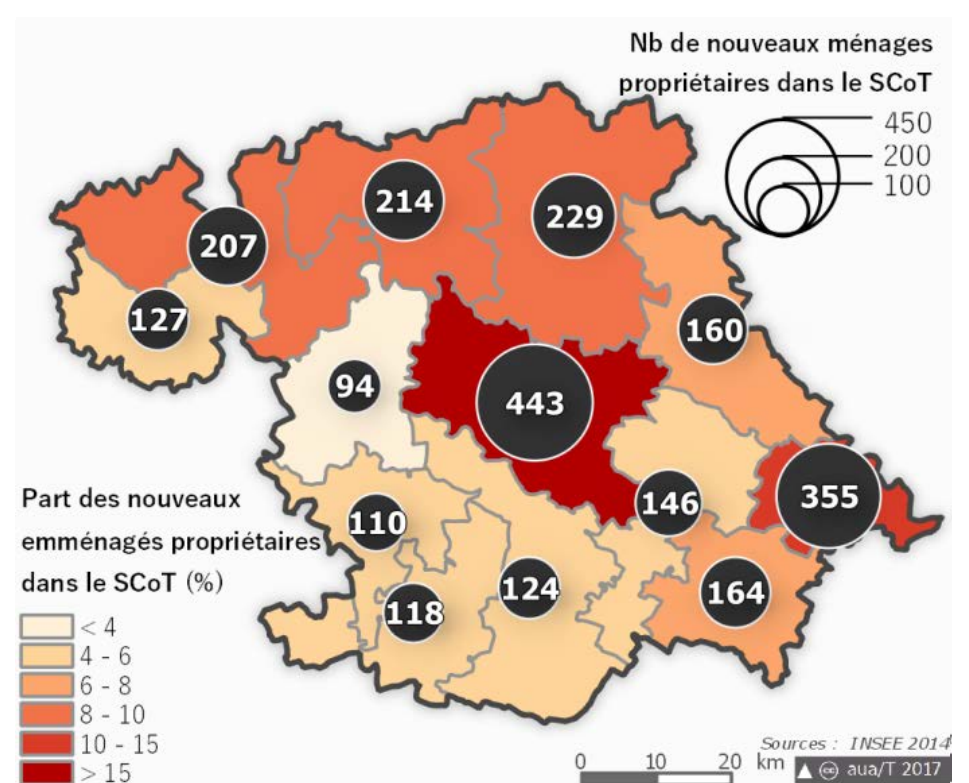
+

3 100 ménages venant de l'extérieur

Statuts d'occupation des nouveaux emménagés entre 2013 et 2014



Où s'installent les nouveaux propriétaires ?

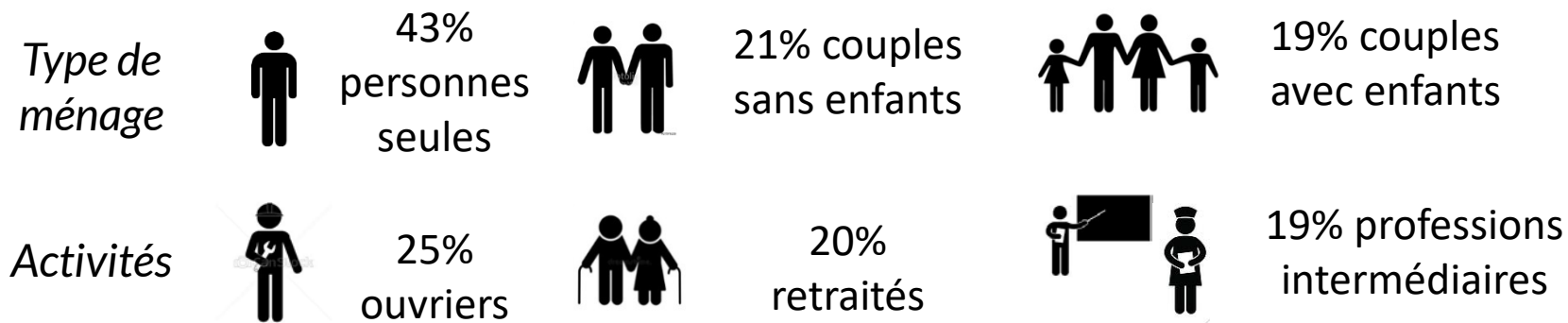


➤ Un parc d'accueil majeur

- Accueille plus de la moitié des nouveaux emménagés alors que ce parc représente moins d'un quart des résidences principales
- Une offre polarisée par Auch et les autres pôles urbains
- Un parc dominé par les logements anciens
- Une offre représentée de façon quasi-égale par l'individuel et le collectif

57% des nouveaux emménagés (4 800 ménages)

➤ Qui s'installe dans ce parc ?



Plus d'1 nouveau locataire sur 3 habite un logement construit avant 1946

➤ Des niveaux de loyer hétérogènes

	T1 (loyer mensuel)	T3 (loyer mensuel)
L'Isle-Jourdain	400	590
Auch	300	490
Fleurance	325	460
Condom	305	450
Mirande	300	393

Sources: Entretiens notaires, agences immobilières

« **Locations peu aisées** sur de nombreux **centres anciens** : restaurations importantes à réaliser et investissement non rentable pour les bailleurs. »

« Sur Auch, une **offre récente en défiscalisation** qui est venue concurrencer l'offre plus ancienne, et apporter une certaine détente sur le marché. Un poids important du **public étudiant** avec beaucoup d'offre de petits logements en centre ville. »

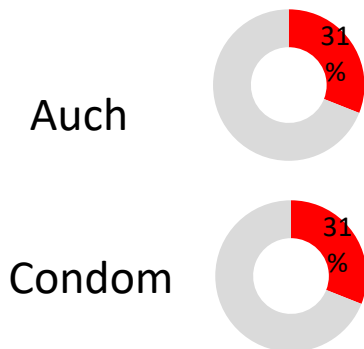
« Des risques de **tension à l'Est** avec des loyers qui deviennent contraignants. »

« Une **demande locative** importante de la part des familles pour de **petits pavillons** mais peu d'offres disponibles. »

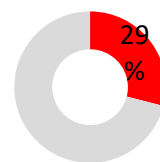
➤ Des taux d'effort importants



Personne seule vivant dans un T2



L'Isle-Jourdain



% budget consacré au loyer

*Revenu médian des locataires = 1 322€ (1,2 SMIC)

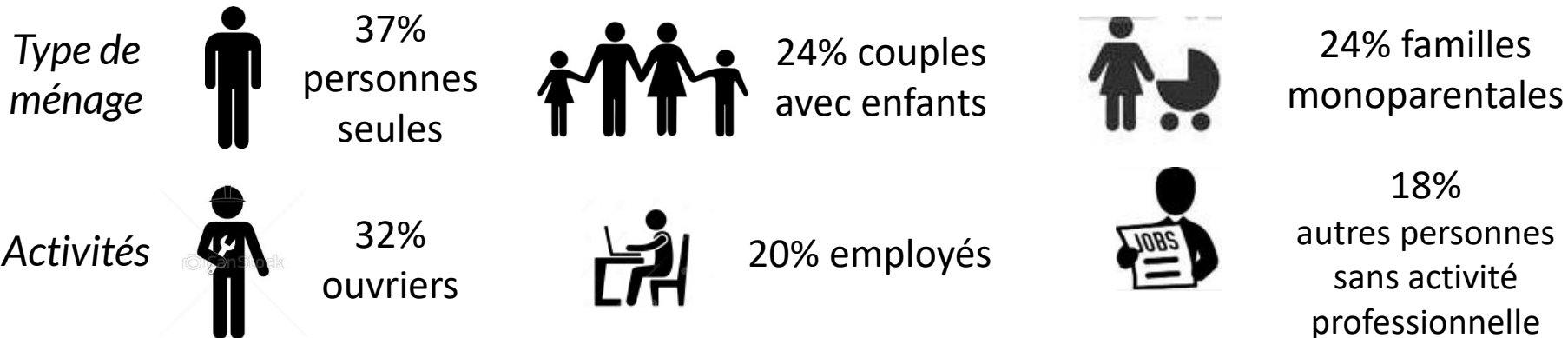
Taux d'effort net global (échelle nationale; INSEE 2013) :

- locataires parc privé = **28 %**
- Propriétaires accédants = **27%**
- Locataires parc public = **24%**

➤ **Un faible poids dans l'accueil des nouvelles populations, mais une offre en développement**

- Un parc peu développé, qui accueille peu de nouveaux emménagés
- Une offre concentrée à Auch et en croissance sur l'Est
- Une offre dominée par le logement collectif
- Un poids important des livraisons nouvelles dans les attributions

➤ **Qui s'installe sur ce parc ?**



5% des résidences principales / 7% des nouveaux emménagés (590 ménages)

Plus d'1/3 des nouveaux locataires du parc social s'installent à Auch, 6% à Mauvezin, 5% à l'Isle-Jourdain, Lombez et Fleurance

Un nouveau locataire HLM sur trois habite un logement construit après 2006

➤ Des prix et des niveaux de pression hétérogènes selon les territoires

T2		T3		T4 et plus	
Ancien	Récent	Ancien	Récent	Ancien	Récent
226€	288€	268€	389€	330€	492€

Source: RPLS 2017

*70% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafonds PLAI
Soit 1034 € pour une personne seule de revenu mensuel net
Soit 1810 € pour un couple avec un enfant*

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Demandes pour 1 attribution
CC Gascogne Toulousaine	309	32	9,7
CC Bas Armagnac	93	18	5,2
CA du Grand Auch Agglomération	1 007	288	3,5
SCoT	2 165	652	3,3
CC Grand Armagnac	81	31	2,6
CC Ténarèze	152	67	2,3
CC Lomagne Gersoise	153	69	2,2
CC Bastides de Lomagne	71	39	1,8

Source: SNE (01/01/2016)

Pression forte à l'Est : demande des familles, de jeunes actifs, mais aussi personnes âgées voulant se rapprocher
Pression sur le Bas Armagnac liée à une offre limitée
Remontée de la pression locative sur le secteur d'Auch (rénovation urbaine)

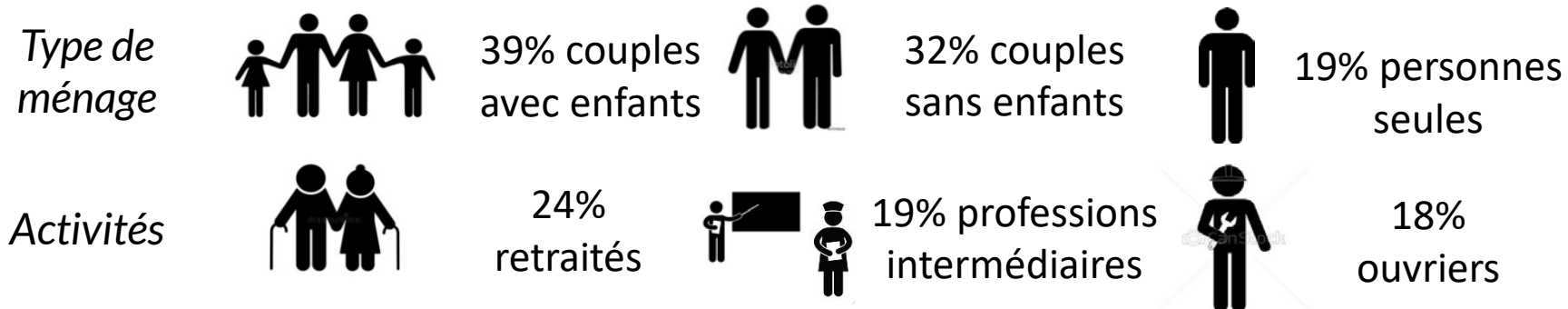
Peu de pression sur le reste du territoire, peu de demandes, vacance, offre en partie inadaptée (collectif ancien notamment)

Des nouveaux accédants très différents en fonction des territoires

➤ Un accession qui se porte vers le neuf à l'Est, plutôt sur des biens d'occasion sur le reste du territoire

- ¼ des nouveaux propriétaires vont vers le parc récent, à 95% individuel, composé de grands logements et majoritairement situé à l'Est
- Un achat de biens d'occasion pour les autres accédants, en particulier des logements individuels des années 80-90, ainsi que des biens plus anciens

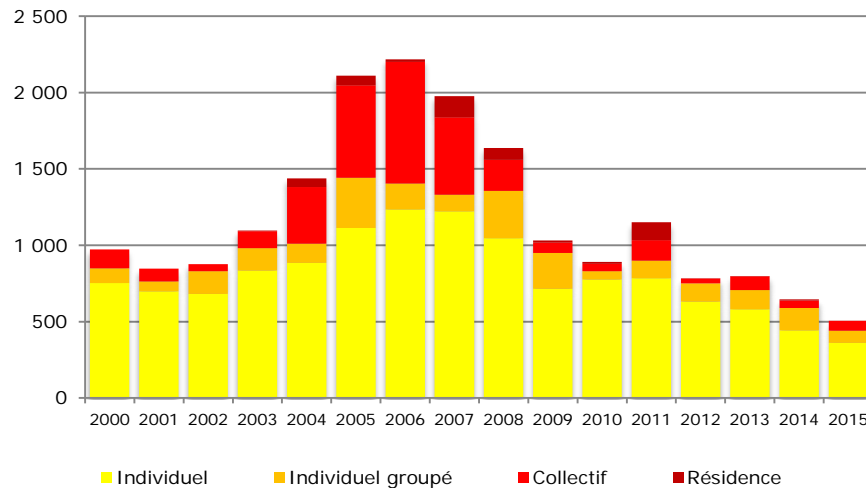
➤ Profil des nouveaux propriétaires occupants



28% des nouveaux emménagés (2 400 ménages)

57% de familles avec enfants parmi les nouveaux ménages propriétaires de la Gascogne Toulousaine

35% de retraités parmi les nouveaux propriétaires de la Ténarèze



➤ Une construction neuve en repli, mais une part désormais importante des logements en lotissements

- Plus d'un logement sur 2 réalisé sur le PETR des Portes de Gascogne (2012-2015)
- Plus de 40% de la production individuelle en lotissements
- Des lotissements de tailles, de formes et surtout de prix très différents selon les territoires

➤ En dehors des Portes de Gascogne, des prix dans le neuf qui doivent rester en dessous de 200 000 €

➤ Une accession dans le neuf qui se réalise majoritairement sur le flanc Est et dans la périphérie d'Auch

	Prix moyens des lots entre 2014-2016
Saves toulousain	65-70k €
Gers	52-68k€
Auch Agglo	45-50k €
Lomagne	40-50k €
Astarac	35-40k €
Armagnac	30-40k €

➤ Globalement un marché avec des prix à la baisse :

- Notamment sur des secteurs où l'offre est supérieure à la demande (Grand Armagnac ou Val de Gers notamment)
- En lien aussi avec un repli de la clientèle étrangère et des résidences secondaires

	Prix médians des maisons 2018
Saves toulousain	180k-200k €
Gers	120-150 k€
Agglomération Auch	140-200 k€
Val de Gers	120-150 k€
Ténarèze	130-145k€
Bas Armagnac	120 k€

Prix médian : ↓ -22% en 5 ans (Gers)

➤ Un marché avec une diversité de produits :

- Des maisons de ville ou du collectif en centre ancien avec de gros travaux, peu d'extérieurs, qui peinent à trouver preneur
- Des pavillons des années 70, 80 et 90 très attractifs, malgré les travaux à réaliser
- Idem pour certains biens en diffus

Maisons de ville centres-anciens



Pavillons années 70-80



Maisons de campagne



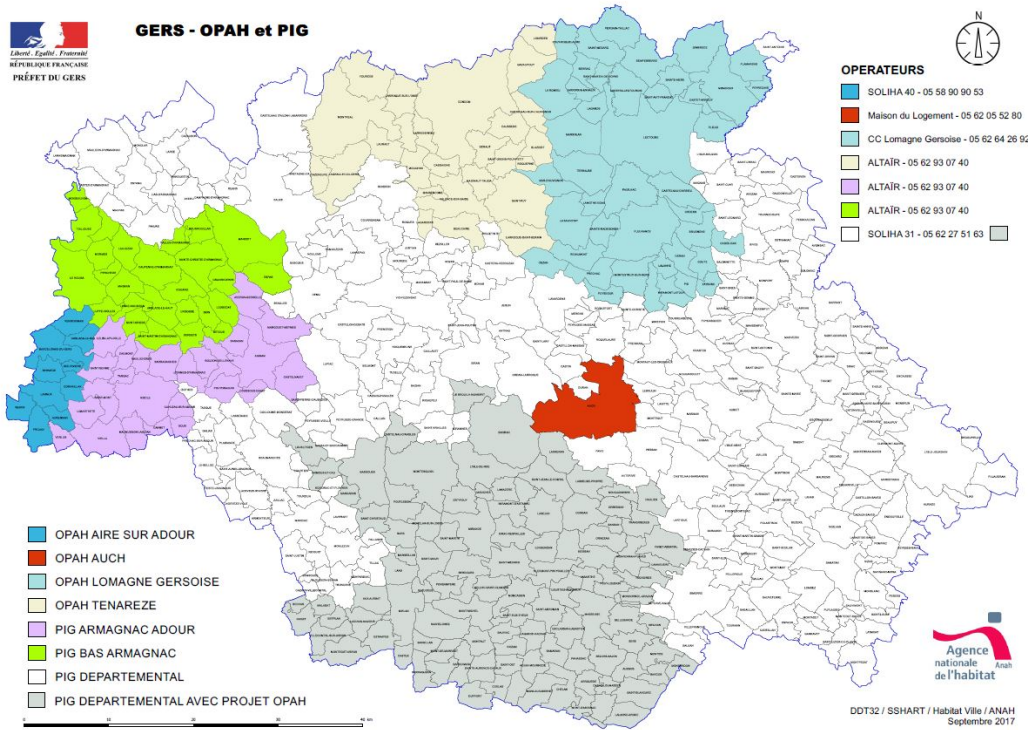
- **Une offre locative qui joue un rôle majeur dans les mobilités, mais qui est relativement sous tension :**
 - Répond à une diversité de besoins : jeunes ménages, jeunes actifs / personnes âgées; familles, notamment monoparentales ; ménages à faibles ressources.
 - Concentrée dans les pôles urbains, avec parfois des problématiques d'adaptation
 - Globalement en tension sur le territoire et pas suffisante

- **Une offre en accession qui doit prendre en compte la diversité des marchés et ne pas risquer de fragiliser les parcs existants :**
 - Un fort potentiel dans le parc existant à valoriser et à rendre « désirable » pour les projets d'accession des ménages
 - Une demande qui évolue sur les produits logements et pour laquelle la maîtrise du budget global est une nécessité



Témoignages :

*M.Blin, directeur de l'agence immobilière
« Un projet pour vous » à l'Isle-Jourdain*



➤ Des priorités partagées :

- La revitalisation des centres bourgs et centres villes
- La réhabilitation du parc ancien
- Le développement d'une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux différents besoins

➤ De nombreux dispositifs déjà mobilisés :

- Un territoire entièrement couvert par des politiques de soutien à la réhabilitation du parc privé ancien (3 Opah, PIG) + des territoires positionnés sur les appels à projets centres bourgs / centres villes
- Une rénovation importante du parc public (Opération ANRU Grand Garros)
- Des politiques locales d'urbanisme et de programmation en élaboration (PLH Grand Auch Cœur de Gascogne, PLUi-H des Portes de Gascogne, PLUi-H de la Ténarèze)





Témoignages :

M. Delavis, *Directeur maîtrise
d'ouvrage et renouvellement urbain,
OPH 32*

M. Poulle, *urbaniste conseil, directeur
adjoint CAUE 32*



Echanges

	Atouts /Opportunités	Faiblesses /Menaces	Enjeux /Leviers
Les besoins en logements			

	Atouts /Opportunités	Faiblesses /Menaces	Enjeux /Leviers
Les marchés de l'habitat			

	Atouts /Opportunités	Faiblesses /Menaces	Enjeux /Leviers
Les politiques publiques mises en œuvre			