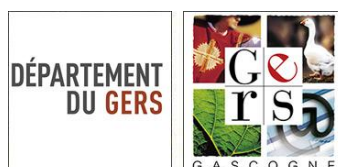




OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU GERS



Publication annuelle
2017
Janvier 2018



Préambule

La présente publication, partie intégrante de l'Observatoire de l'Habitat, doit permettre d'affiner la connaissance du territoire pour faciliter une approche globale et intégrée des politiques publiques mises en œuvre en matière d'habitat et de logement.

L'Observatoire de l'Habitat du Gers, co-piloté par l'État (Direction Départementale des Territoires) et le Conseil Départemental du Gers, s'organise dans le cadre d'une instance rassemblant divers partenaires : collectivités territoriales, ADIL, bailleurs sociaux, Action Logement et partenaires institutionnels.

L'Observatoire de l'Habitat a vocation à observer les évolutions des marchés de l'habitat et du logement et aider les collectivités et partenaires à orienter leurs décisions dans ce domaine. Le résultat des travaux menés doit servir d'appui à la concertation, dans le cadre des instances départementales, mais aussi intercommunales telles que la Conférence Intercommunale du Logement. Ils permettent de mettre en évidence le contexte et de s'interroger sur l'opportunité de réorienter ou pas les politiques menées.

Cette première publication de l'Observatoire de l'Habitat, qui a vocation à être actualisée tous les ans, présente une image de la situation départementale à partir des éléments qui ont pu être recueillis fin 2017. Elle balaie la plupart des thématiques du domaine de l'habitat et interroge les différents échelons territoriaux.

Les thématiques abordées sont :

- le contexte socio-économique,
- la construction de logement,
- le marché de l'habitat à la vente et à la location
- l'état du parc existant,
- l'état du parc locatif public,
- la demande et les attributions de logement social,
- les publics spécifiques.

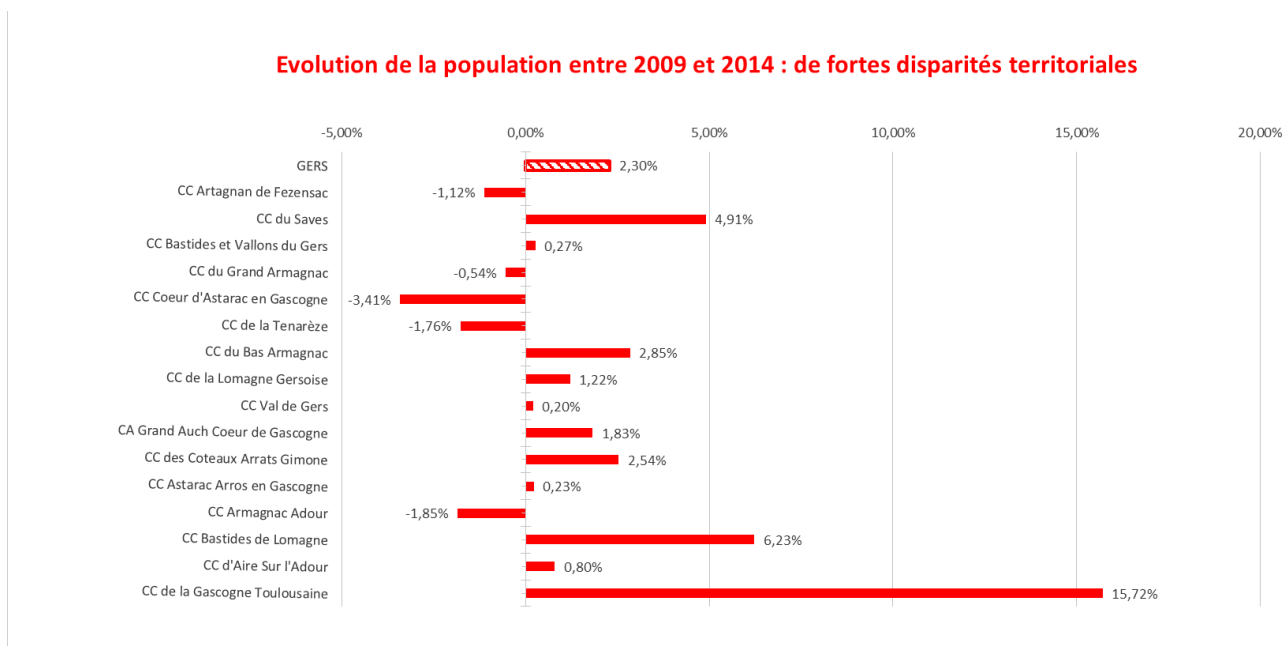
Le niveau territorial d'analyse est celui du département, décliné à l'échelle de l'EPCI ; des focus spécifiques peuvent apparaître pour la commune d'Auch ou les EPCI membres de l'observatoire.

Les éléments présentés pourront être affinés par la suite, selon l'intérêt des partenaires de l'Observatoire de l'habitat, au travers d'études thématiques spécifiques.

Contexte socio-économique

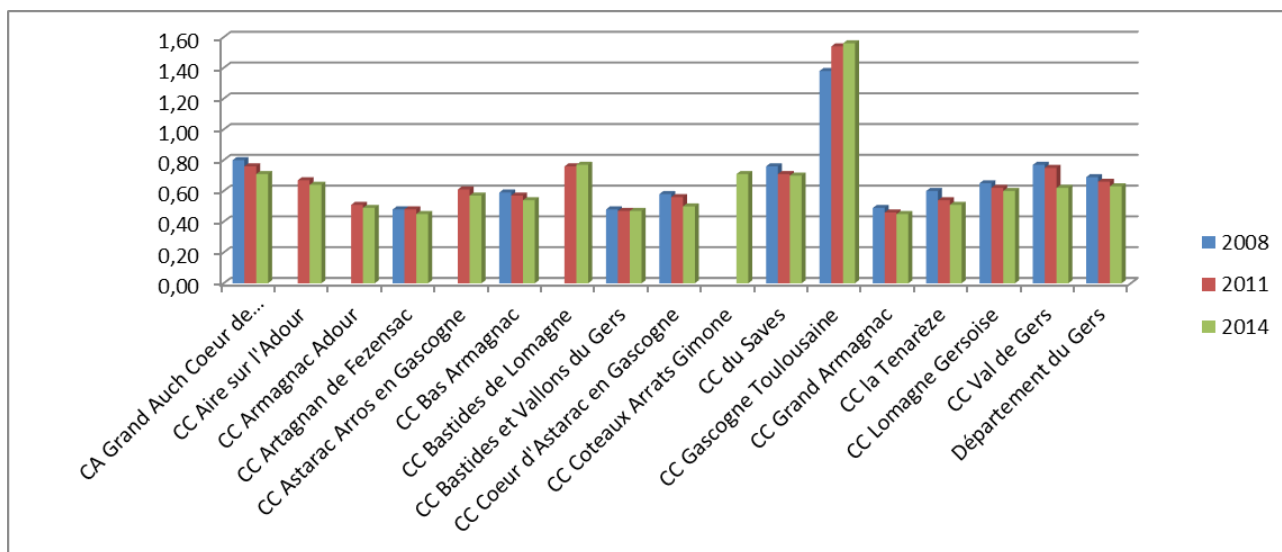
➤ Démographie

En 2014, le département du Gers comptait 190 625 habitants



Source INSEE

Indice de jeunesse

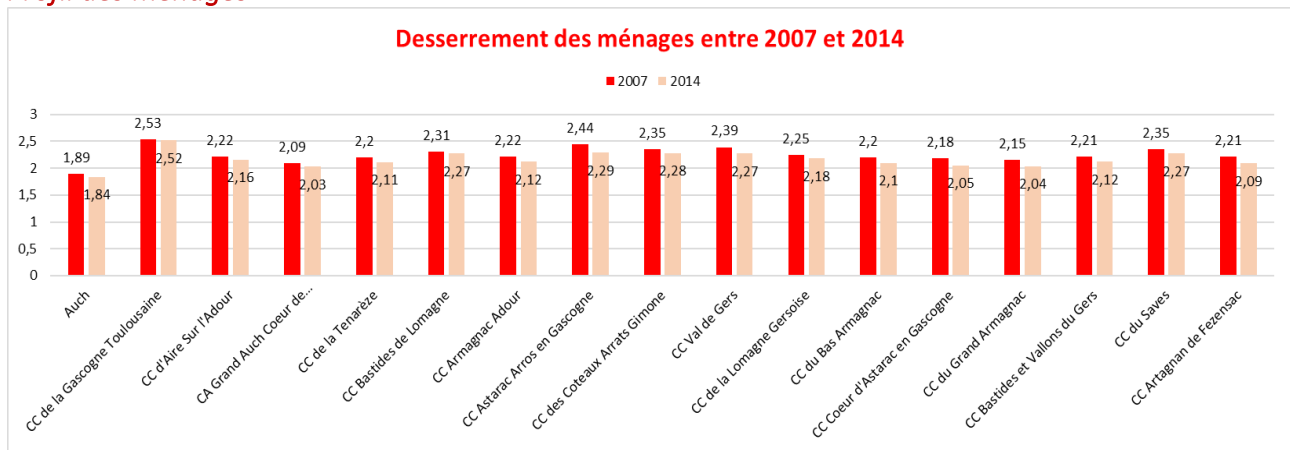


Source INSEE

Définition : L'indice de jeunesse est un indicateur du niveau de vieillissement de la population. C'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune, plus il est faible et plus elle est âgée.

Dans le Gers, globalement, l'indice de jeunesse est en baisse. Les deux EPCI dans lesquels il est en hausse sont ceux où la population a augmenté le plus.

Profil des ménages



Source INSEE

Définition :

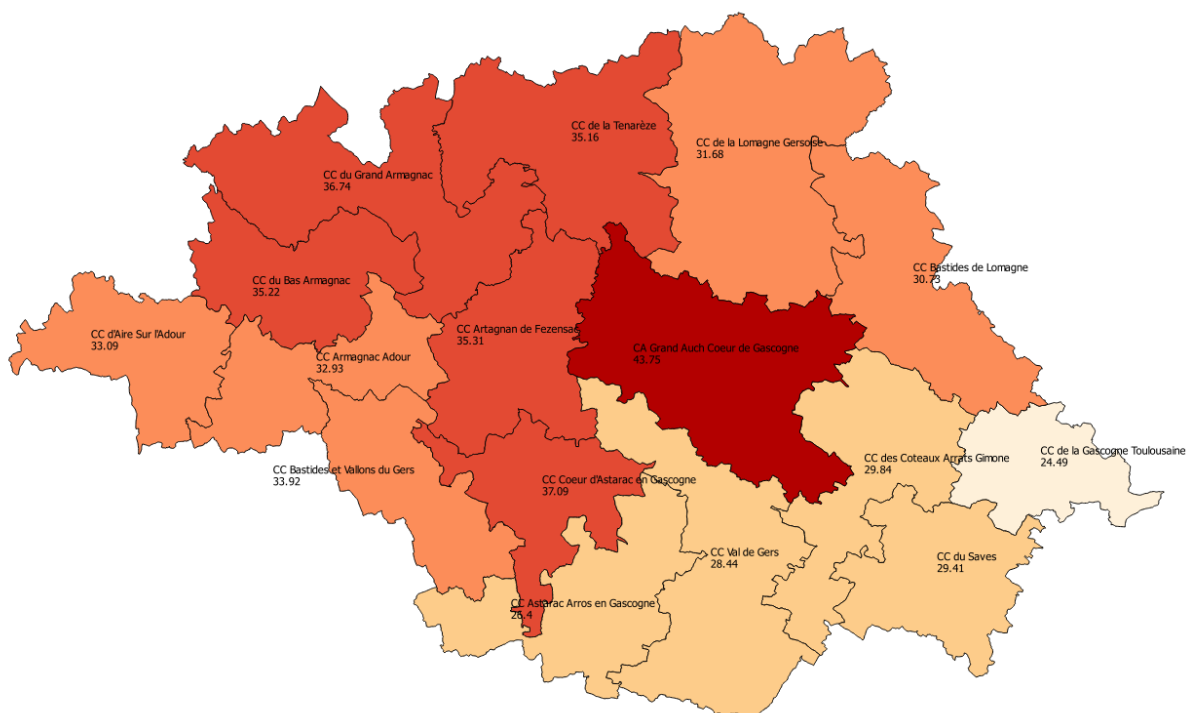
Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille des ménages.

En 2014, le département compte 86 066 ménages et en moyenne 2,16 personnes par ménage (2,23 en 2007).

Le desserrement des ménages est une réalité sur l'ensemble du territoire départemental. La même tendance est relevée à l'échelle nationale.

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, alors que la taille des ménages a diminué rapidement en France entre 1960 et le début des années 2000, elle a, depuis, tendance à se stabiliser. Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,3 en 2007 et 2,24 en 2014.

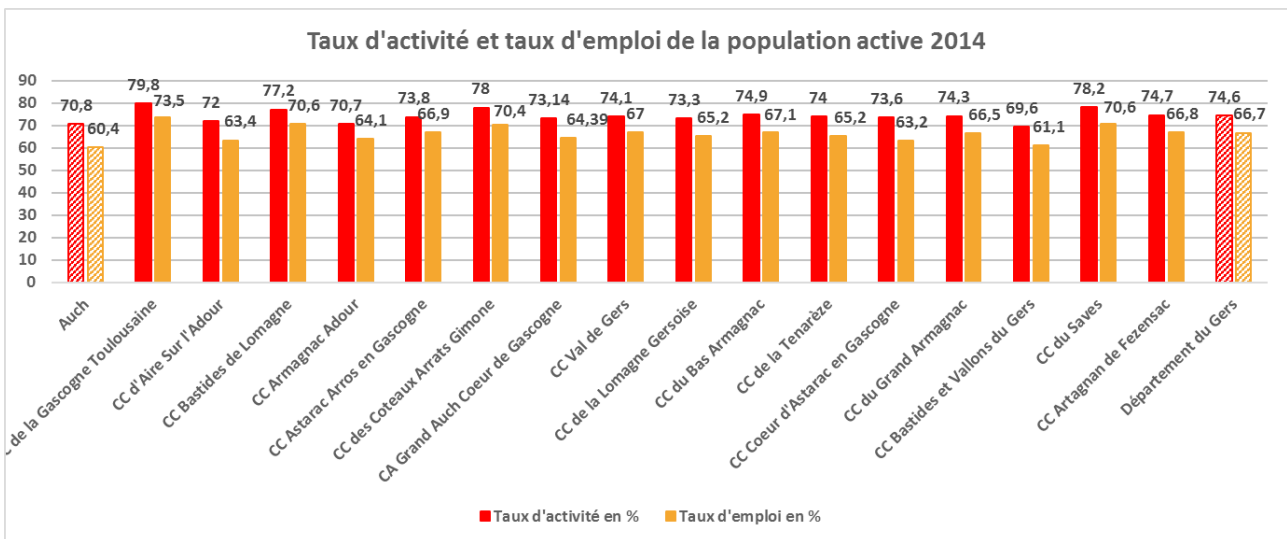
Taux de personnes vivant seules en 2014



Source INSEE

Dans le Gers, 34 % des ménages sont des ménages isolés (ménage composé d'une seule personne). Le taux de ménages isolés est particulièrement élevé sur la communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne ce qui s'explique par la situation sur la commune d'Auch où 49,3 % des ménages se composent d'une seule personne. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation : le nombre important d'étudiants, le taux élevé de logements sociaux et de personnes âgées...

➤ Emplois

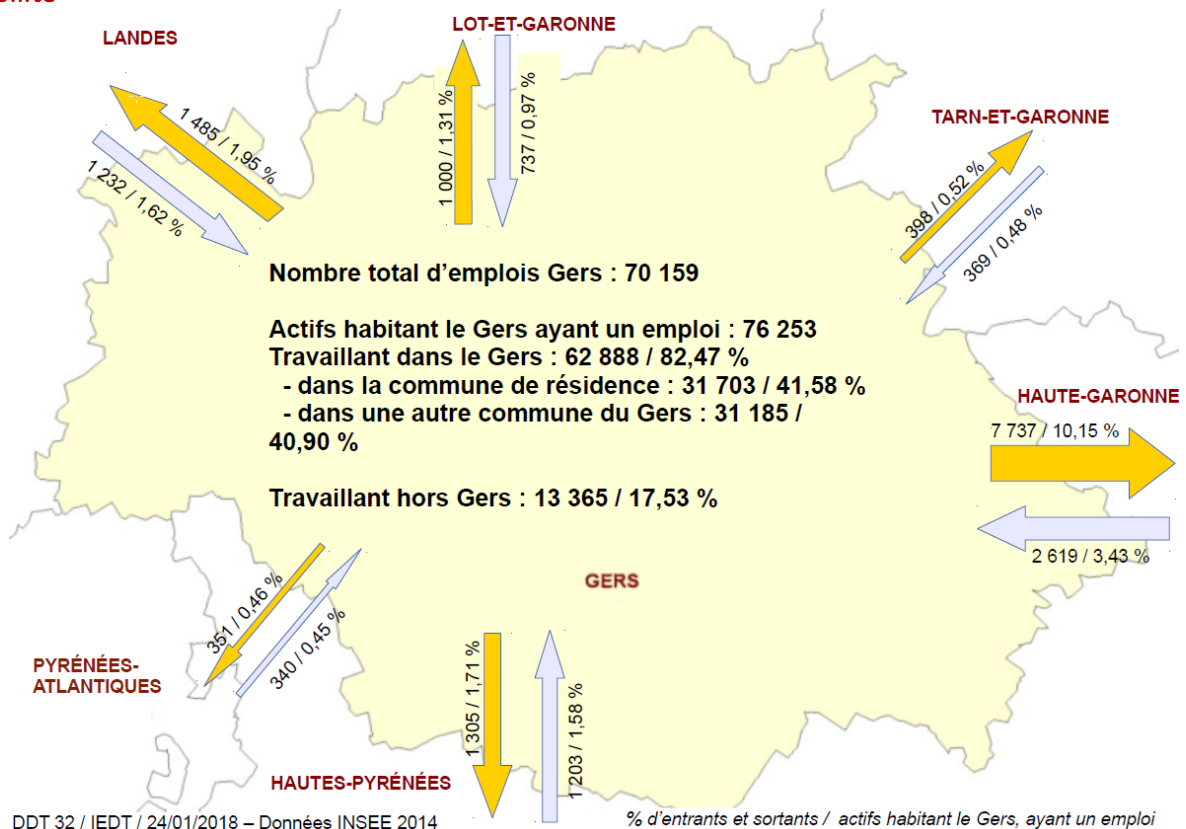


Source INSEE

Définition : Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

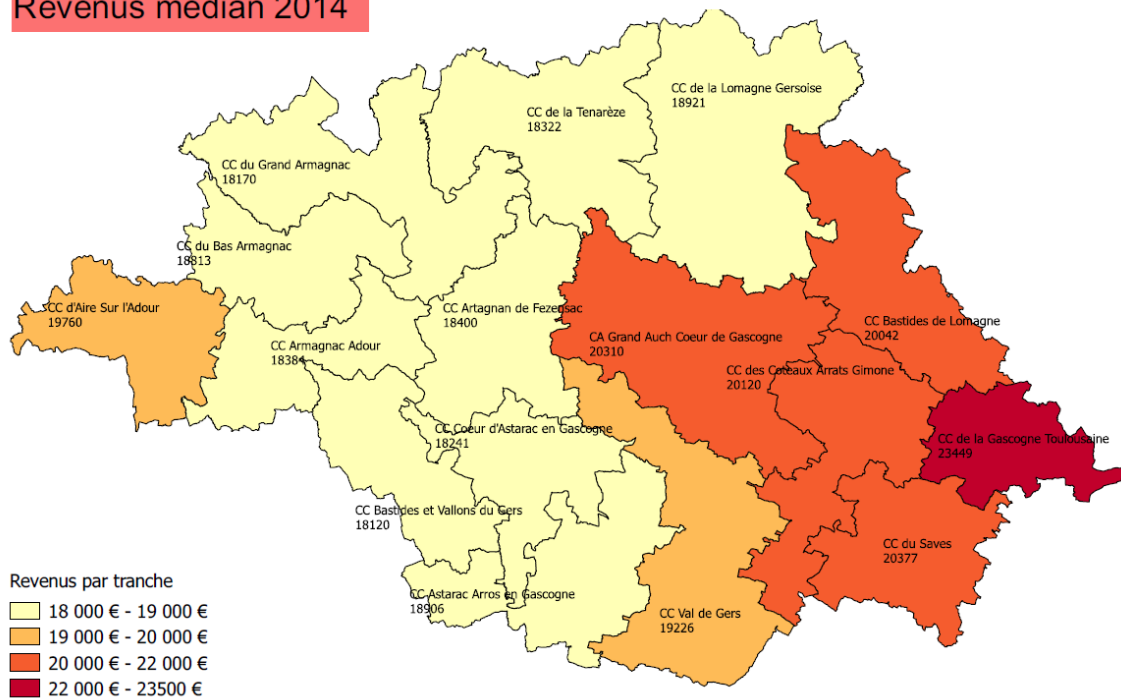
La population active concerne les classes d'âge allant de 15 à 64 ans.

Mobilité



Revenus

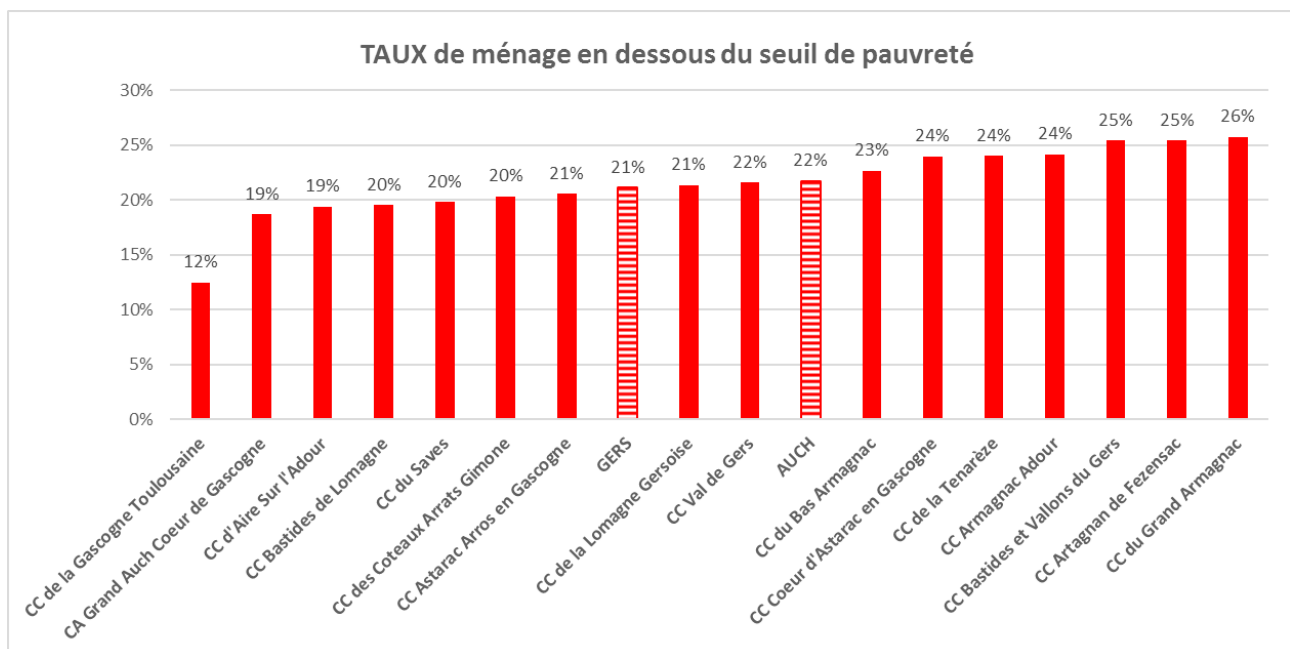
Revenus médian 2014



Source : Insee

Définition : Le revenu médian déclaré est le revenu qui divise les ménages en deux parties égales, c'est-à-dire 50 % de la population avec un revenu supérieur et 50 % avec un revenu inférieur.

Dans le Gers, le revenu médian des ménages s'établit à 19 501 €, avec une hétérogénéité géographique Est/Ouest relativement marquée. Au niveau national, le revenu médian des ménages s'élève à 19 457 €.



Définition : Le seuil de pauvreté est un niveau de revenus au-dessous duquel un ménage est conventionnellement considéré comme pauvre. Le seuil de pauvreté est ici défini de manière absolue, en fonction d'un panier de consommation minimale. Les facteurs individuels sont pris en compte pour adapter la notion à la diversité des situations, par exemple les charges familiales, l'âge, ou encore le nombre de personnes vivant dans le ménage.

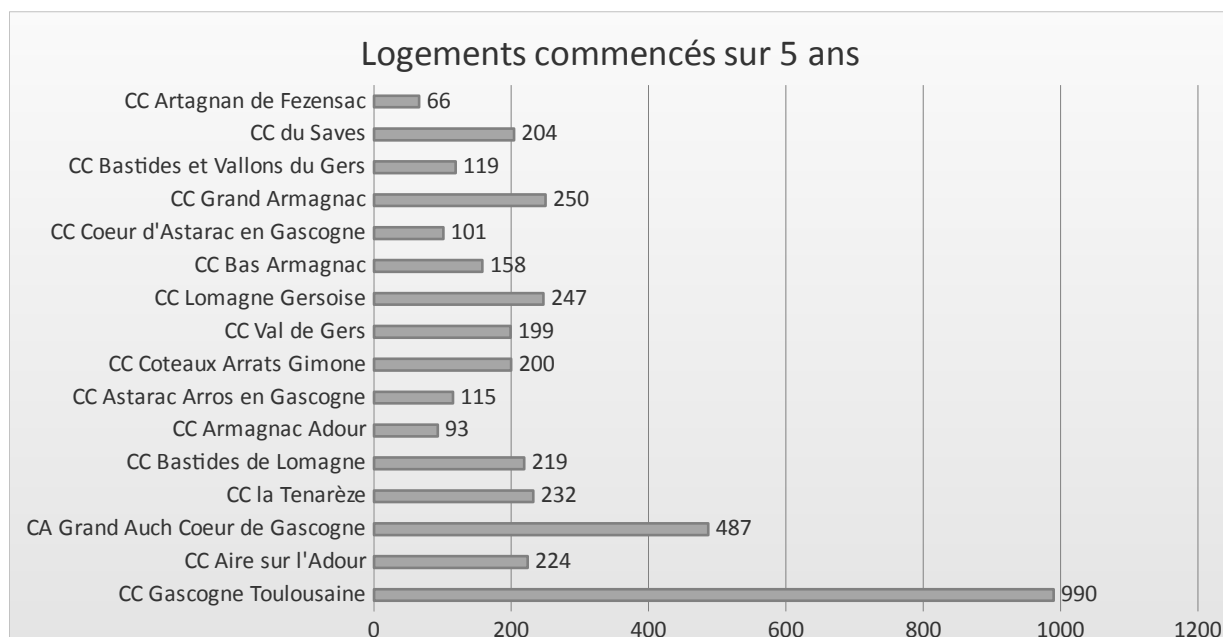
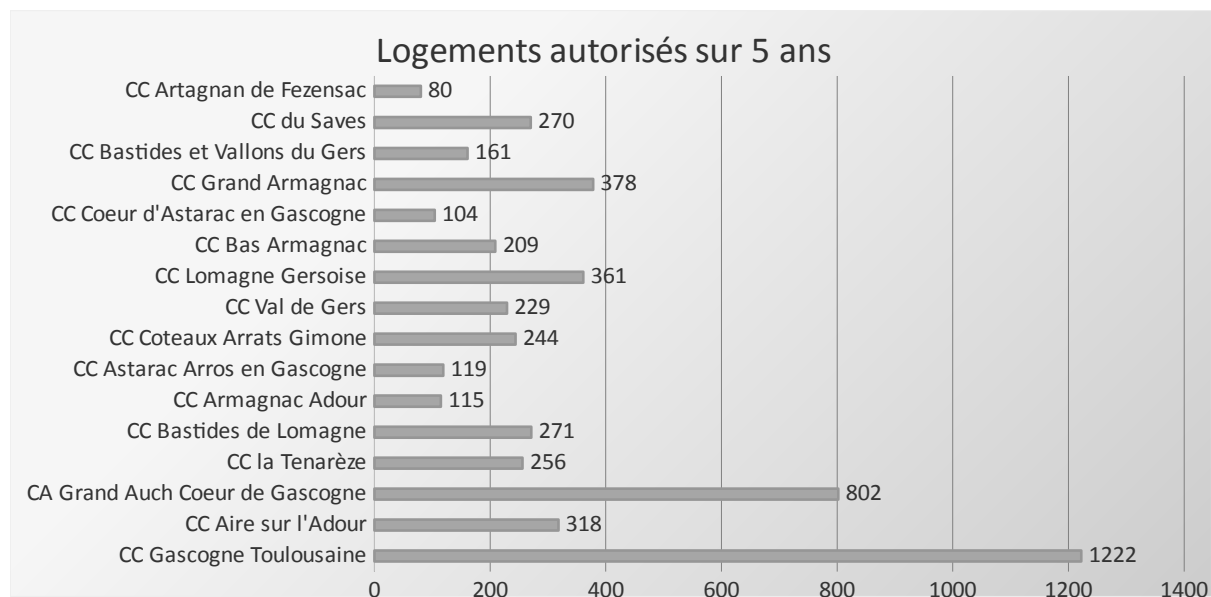
Synthèse sur le contexte socio-économique

- ✓ 190 625 gersois et 86 066 ménages gersois
- ✓ Diminution de la taille des ménages (2,16 personnes par foyer en moyenne)
- ✓ 34 % de ménages isolés avec une concentration plus forte dans la moitié nord du département
- ✓ 70 159 emplois sur le département
- ✓ 76 253 actifs gersois (actifs occupés et chômeurs)
- ✓ 21 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté
- ✓ Effet de la métropolisation toulousaine sur l'Est du département

Construction de logement

➤ Construction neuve

Dynamique de construction de 2012-2016 :

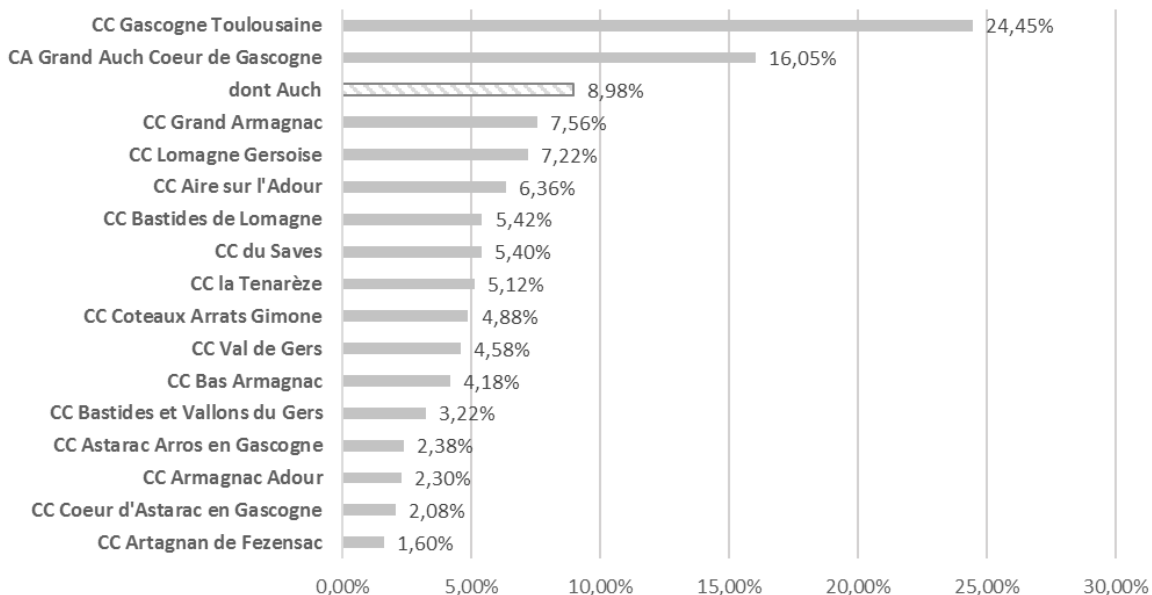


Entre 2012 et 2016, 5 139 logements ont été autorisés dans le Gers et seulement 3 904 logements commencés. Le taux de chute se vérifie sur tous les territoires, mais est particulièrement marqué sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne (-315 logements). La Gascogne Toulousaine représente 25 % des logements autorisés et commencés.

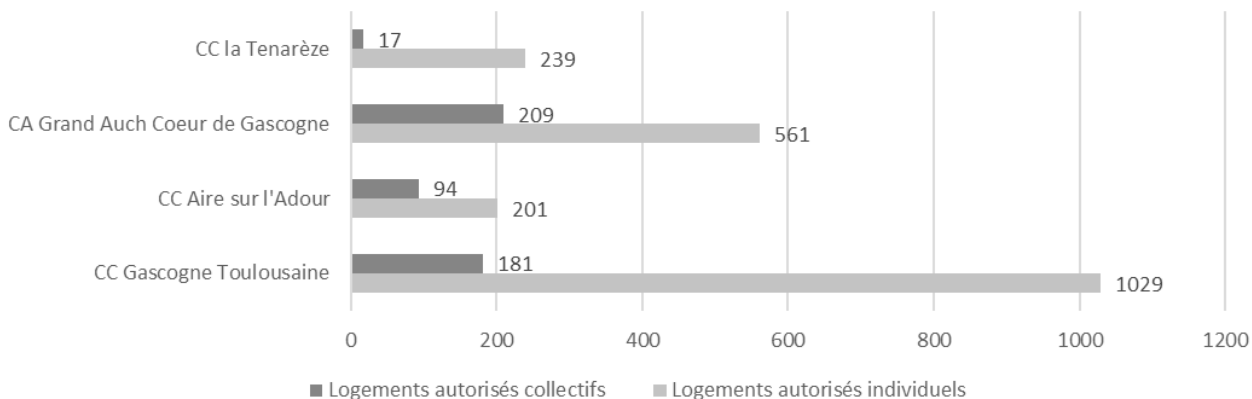
Les autorisations de construire ont été moins nombreuses : -30,2 % par rapport à la période 2007-2011 et -45 % par rapport à la période 2001-2006. Ceci s'explique par un contexte économique plus difficile à partir de la fin de décennie 2000 et la fin des opérations de défiscalisations.

Concernant le taux de chute entre les logements autorisés et commencés, il peut s'expliquer par plusieurs facteurs : non déclaration d'ouverture du chantier par les pétitionnaires, contexte économique défavorable du début des années 2010...

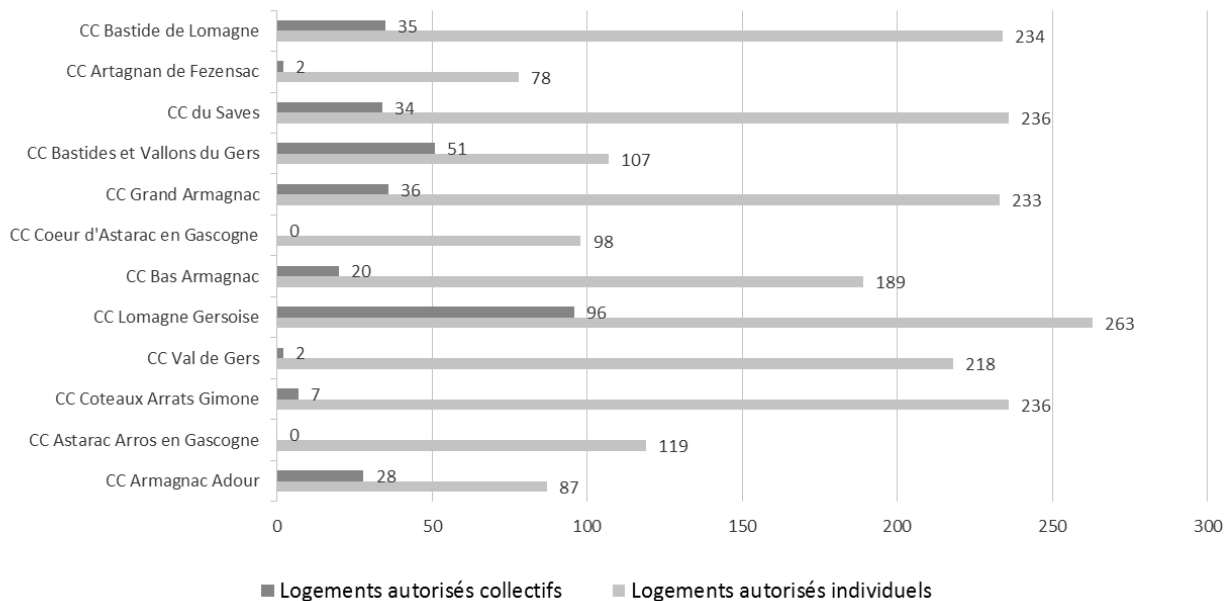
Poids de l'EPCI sur le Département pour le logement autorisé



Répartition des logements autorisés des 4 partenaires sur 5 ans hors résidences



Répartition des logements autorisés par EPCI sur 5 ans hors résidence et hors partenaires



Source de tous les graphiques : Géokit3

Synthèse sur la construction de logement

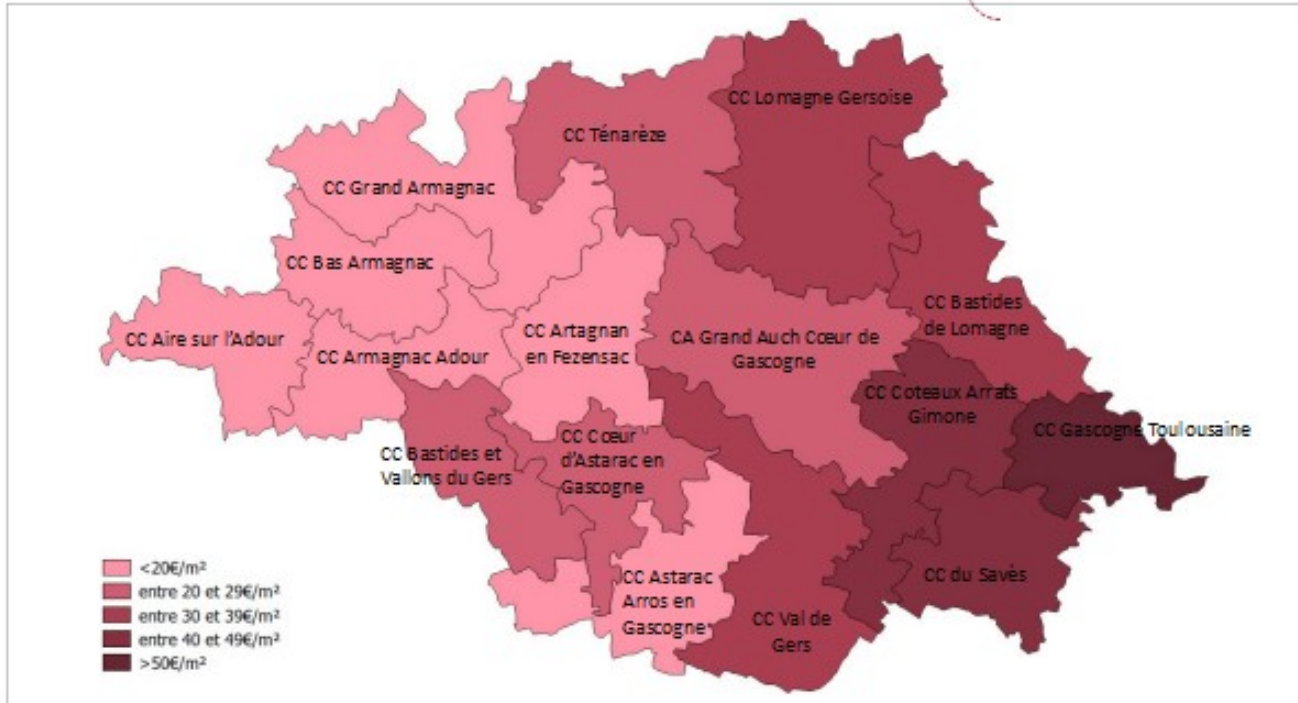
- ✓ 5139 logements autorisés entre 2012 et 2016
- ✓ 40 % des logements autorisés se situent sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine et la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne
- ✓ Forte diminution des autorisations de construire par rapport à la décennie précédente
- ✓ Taux de chute de 25 % entre les logements autorisés et les logements construits : 40 % sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne et 20% sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Le marché de l'habitat à la vente et à la location

➤ Marché foncier

Prix du foncier (€/m²)

L'analyse repose sur l'observation de 151 annonces entre novembre 2017 et janvier 2018.



Source : Leboncoin.fr et seloger.com

Les prix des terrains à bâtir varient en fonction de :

- leur localisation
- leur viabilisation ou non
- leur situation en diffus ou en lotissement
- leur surface

Compte tenu du faible échantillonnage, les résultats sont à prendre avec précautions.

Sur la communauté de communes de Val de Gers, toutes les annonces recueillies sont situées dans des lotissements. Sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne, 1/5 des annonces se situent sur le territoire de la commune d'Auch et 1 terrain sur 10 seulement se situe en lotissement.

Par ailleurs, l'analyse est réalisée sur les prix demandés par les vendeurs.

➤ Accession et location

Accession

L'analyse porte sur une sélection de 280 annonces publiées entre Novembre 2017 et Janvier 2018

Type	Nombres d'annonces	Surface médiane (m ²)	Surface mini (m ²)	Surface maxi (m ²)	Prix de vente médian	Prix de vente mini	Prix de vente maxi	Prix moyen au m ²
T1/T2	40/40	32	17	65	53 500 €	23 000 €	210 000 €	1 666 €
T3/T4	40/40	90	43	272	107 500 €	25 000 €	362 000 €	1 360 €
T5 T6 et T7	40/40/40	156	80	1000	181 950 €	45 000 €	998 000 €	1 225,00 €

Source : leboncoin.fr et seloger.com

Le marché à la vente se compose essentiellement de maisons individuelles (192 maisons contre 88 appartements) et de grands logements à partir du T5 (120 logements).

Peu de logements neufs à la vente.

Il y a deux principaux types de biens en accession :

- Des logements en bon état qui nécessitent parfois uniquement des travaux de rafraîchissement
- Des bâtiments à rénover en totalité, qui nécessitent des travaux lourds (rénovation d'anciennes fermes par exemple)

EPCI	Type	Surface médiane (m ²)	Surface mini (m ²)	Surface maxi (m ²)	Prix de vente médian	Prix de vente mini	Prix de vente maxi	Prix moyen au m ²
CA GACG	T1/T2	57	21	53	93 000 €	32 000 €	99 000 €	1 697 €
	T3/T4	87	50	272	126 250 €	69 300 €	196 000 €	1 641 €
	T5 T6 et T7	93	90	300	127 500 €	99 300 €	630 000 €	1 615 €
CCGT	T1/T2	49	25	50	105 250 €	65 000 €	210 000 €	2 055 €
	T3/T4	55	61	90	97 250 €	113 500 €	221 800 €	1 961 €
	T5 T6 et T7	61	127	500	113 500 €	166 000 €	620 000 €	1 851 €
CCAA	T1/T2	62	nr	nr	77 000 €	nr	nr	1 242 €
	T3/T4	nr	nr	nr	nr	nr	nr	0 €
	T5 T6 et T7	nr	nr	nr	nr	nr	nr	0 €
CCT	T1/T2	70	37	45	66 300 €	25 000 €	66 600,00 €	1 219 €
	T3/T4	85	55	98	82 000 €	25 000 €	89 000 €	1 288 €
	T5 T6 et T7	97	97	255	110 500 €	146 000 €	299 000 €	1 381 €

Source : leboncoin.fr et seloger.com
nr = non représentatif

Location

L'analyse porte sur une sélection de 152 annonces publiées entre Novembre 2017 et Janvier 2018, dont 90 appartements et 62 maisons.

Type	Nombres	Surface médiane (m ²)	Surface mini (m ²)	Surface maxi (m ²)	Loyer médian	Loyer mini	Loyer maxi	Loyer moyen au m ²
T1/T2	27/32	33	14	65	360 €	220 €	670 €	11 €
T3/T4	34/35	82	50	700	570 €	360 €	1 250 €	7 €
T5 et +	24	136	60	315	776 €	360 €	2 650 €	6 €

Source : leboncoin.fr et seloger.com

La grande majorité des petits logements (type T1 ou T2) se situe à Auch. Dans les annonces, on trouve majoritairement des logements allant du T2 au T4.

EPCI	Type	Surface médiane (m ²)	Surface mini (m ²)	Surface maxi (m ²)	Prix de loyer médian	Prix de loyer mini	Prix de loyer maxi	Prix moyen au m ²
CA GACG	T1/T2	27	18	59	370 €	220 €	475 €	12 €
	T3/T4	82	60	117	641 €	475 €	950 €	8 €
	T5 et +	132	106	159	761 €	490 €	1 300 €	6 €
CCGT	T1/T2	58	29	55	420 €	300 €	516 €	10 €
	T3/T4	83	60	700	730 €	518 €	1 250 €	9 €
	T5 et +	107	109	315	1 010 €	830 €	2 650 €	9 €
CCAA	T1/T2	62	nr	nr	600 €	0 €	0 €	10 €
	T3/T4	52	nr	nr	354 €	0 €	0 €	7 €
	T5 et +	117	nr	nr	708 €	0 €	0 €	6 €
CCT	T1/T2	30	nr	nr	305 €	280 €	330 €	10 €
	T3/T4	78	62	90	509 €	476 €	610 €	8 €
	T5 et +	nr	nr	nr	0 €	0 €	0 €	0 €

Source : leboncoin.fr et seloger.com

Synthèse sur les caractéristiques du marché en 2017

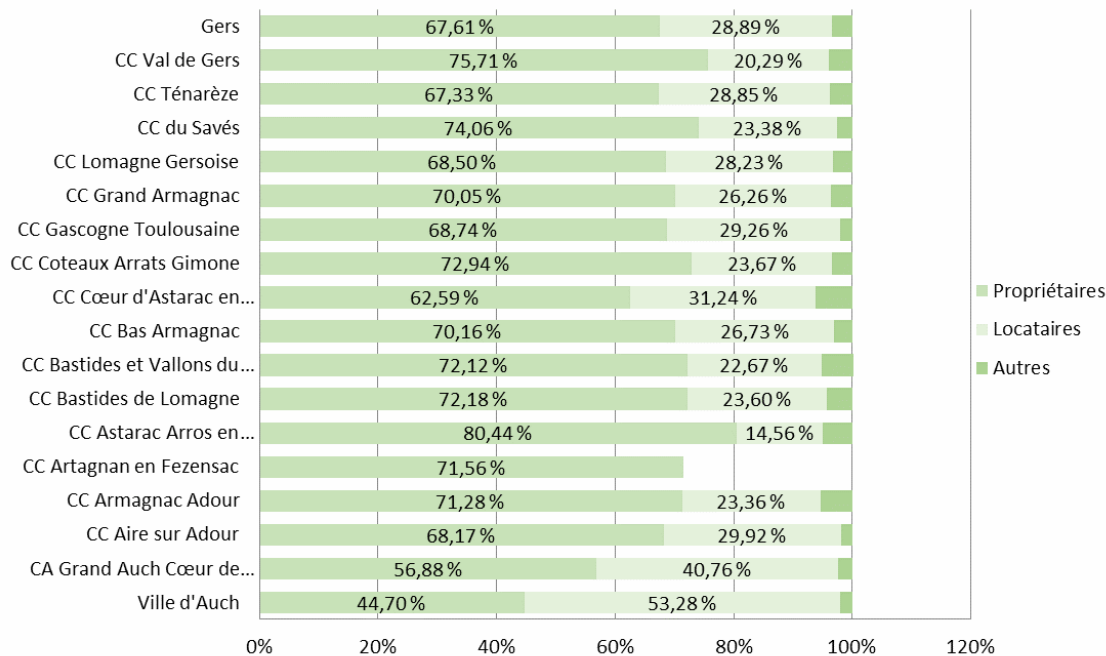
- ✓ Marché du foncier : des prix moyens au m² qui varient en fonction de la surface, de la localisation, de la viabilisation ou non de la parcelle ; des prix en moyenne plus élevés sur l'Est du département
- ✓ Marché de l'accèsion : des ventes qui se concentrent sur le marché de la maison individuelle ; des logements en vente qui sont peu performants d'un point de vue énergétique
- ✓ Marché de la location : des petits logements en majorité sur Auch et plus chers

L'état du parc existant

➤ Composition du parc (86 033 résidences principales)

**Le département du Gers compte
68% de propriétaires, 29% de locataires et 3% de logés gratuits**

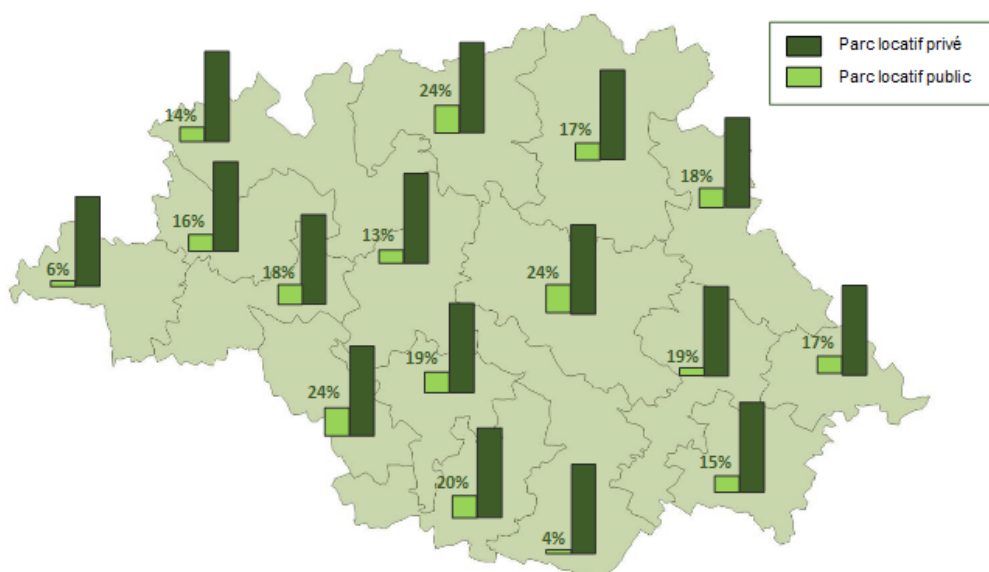
Répartition propriétaires occupants/locataires (2015)



Source : Filocom DGFIP MTES

La commune d'Auch compte 53 % de locataires et 45 % de propriétaires. Cette répartition pèse sur le poids du parc locatif du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne. Anoter, pour la communauté de commune d'Artagnan Fezensac, les données sont secrétisées

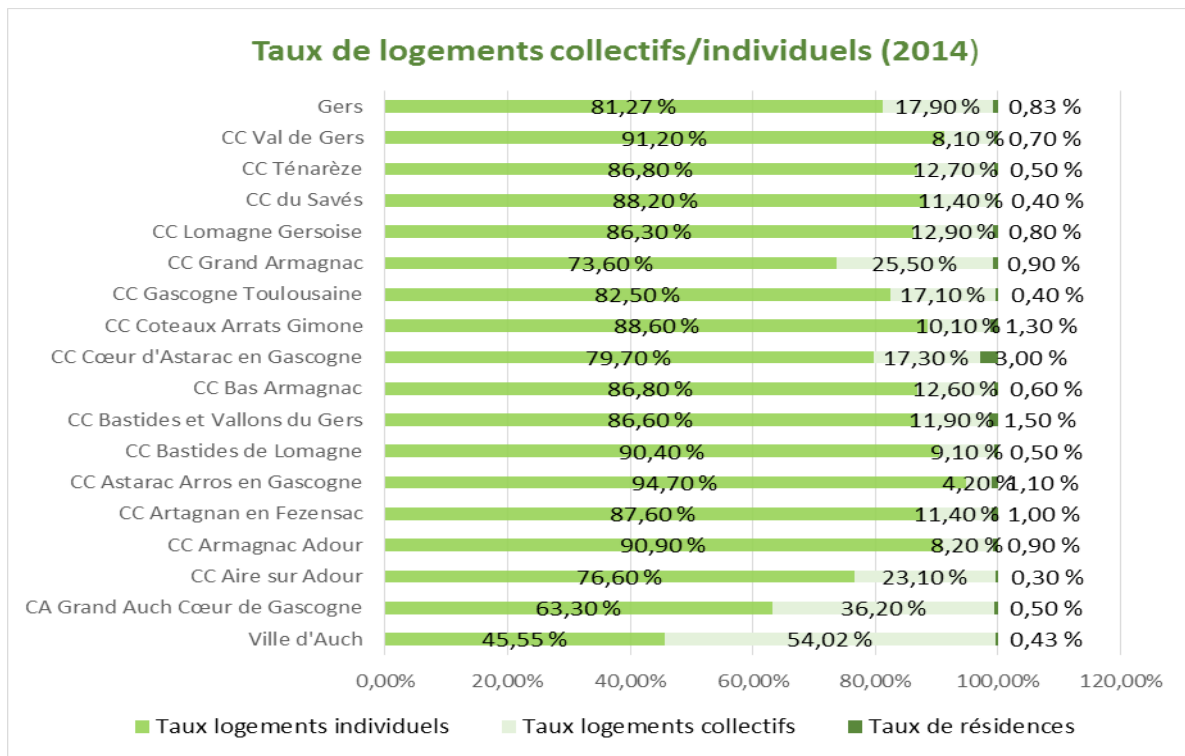
Répartition du parc locatif en 2014 (en%)



Source : INSEE 2014

Le parc locatif public (hors logements communaux sociaux) est présent sur l'ensemble du territoire.

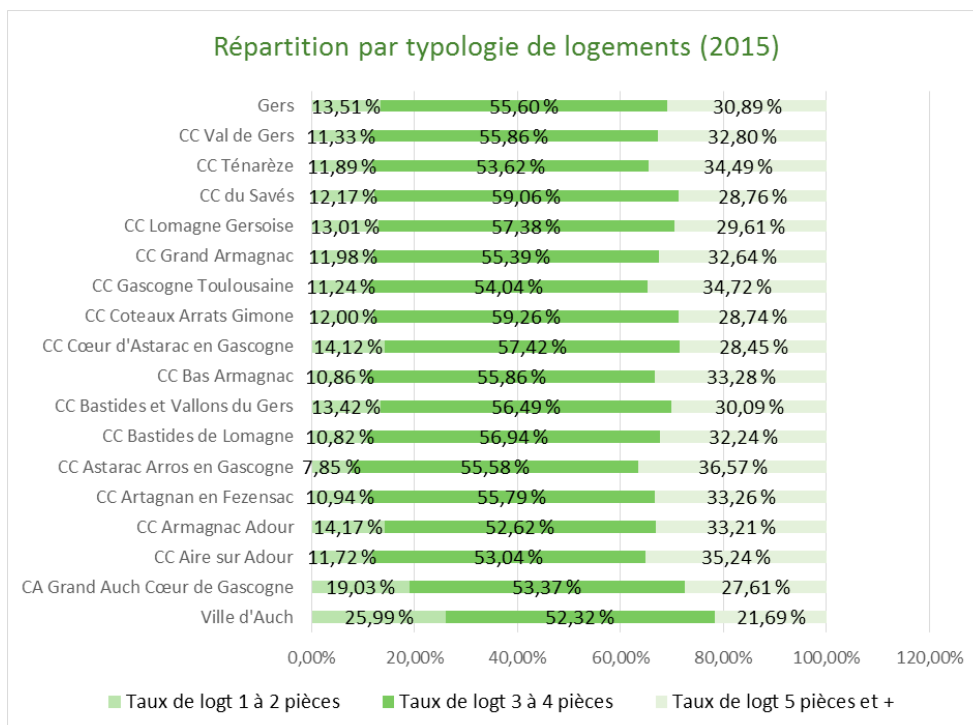
➤ Typologie du parc



Source : INSEE

Définition : le taux de résidences correspond aux diverses structures d'hébergement ou foyers-logements à destination des personnes âgées ou handicapées, des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants ou bien encore des résidences sociales.

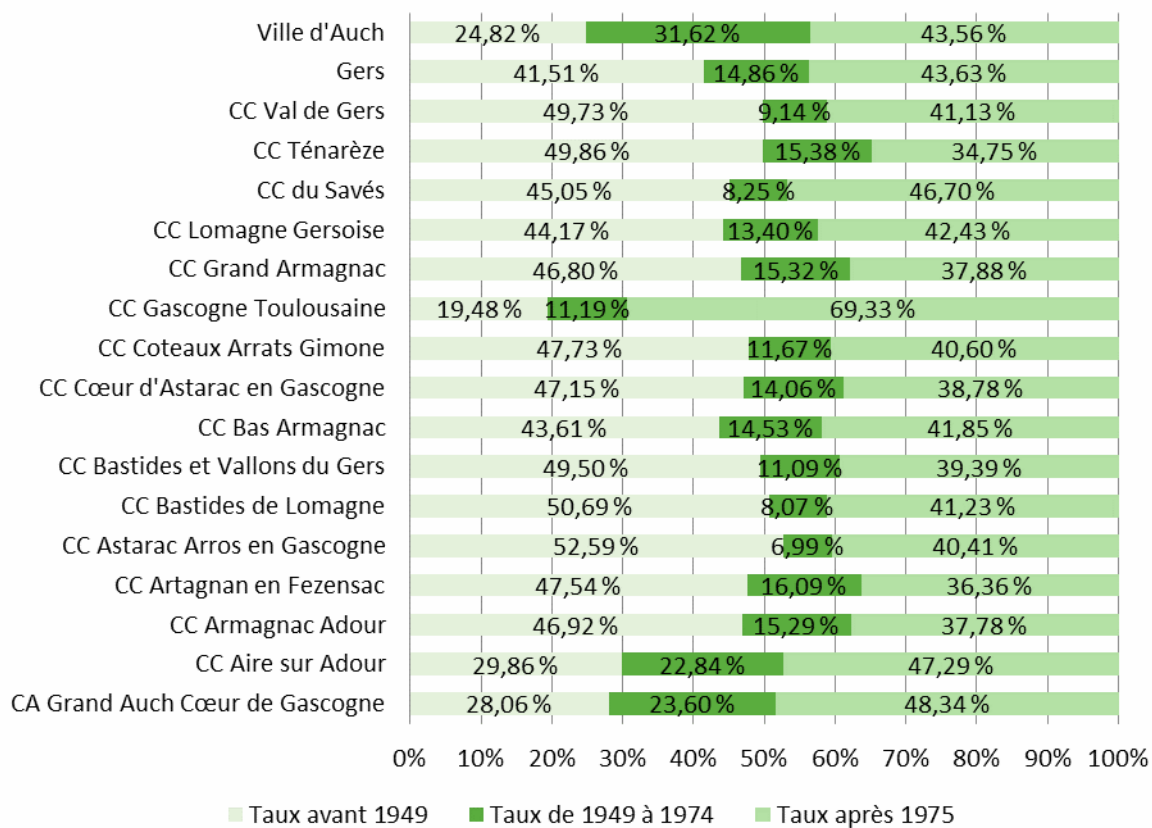
Le parc se compose essentiellement de logements individuels (81%). Sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, la part des logements individuels est la plus faible, liée à la proportion plus importante des logements collectifs sur la commune d'Auch (54%)



Source : Filocom DGFIP MTES

A noter, une faible proportion de logements de petite typologie ; le parc a été tout particulièrement conçu pour accueillir des familles.

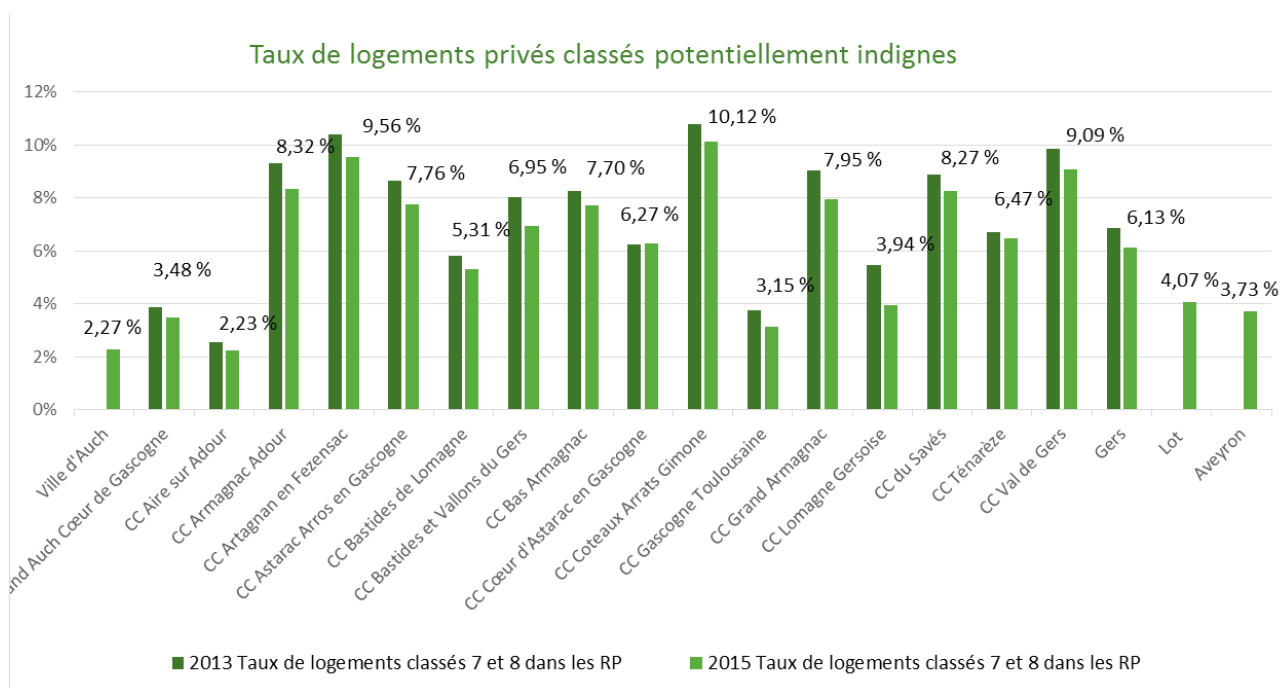
➤ Ancienneté du parc



Source : Filocom DGFIP MTES

57 % du parc de logements a été construit avant 1975 dans le Gers, dont 42 % avec 1949. Sur le territoire de la Ténarèze, cette part est encore plus importante (65%, dont 50 % avec 1949); a contrario, plus des 2/3 du parc de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine ont été construits après 1975.

➤ Logements privés classés potentiellement indignes



Source : Filocom 2015, MTES d'après DGFIP

Définition : Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est calculé à partir de croisement de données fiscales. Le PPPI est un indicateur permettant de hiérarchiser des territoires par comparaison. Ce n'est pas une valeur absolue à utiliser en l'état.

D'une manière générale, les variations du volume de résidences principales classées en PPPI doivent être manipulées avec précaution. En effet les variations constatées du PPPI proviennent de trois facteurs :

- L'actualisation des classements cadastraux par l'administration fiscale ;
- La variation des revenus des ménages et en particulier de ceux situés sous les seuils utilisés pour le PPPI ;
- Une réelle dynamique d'amélioration ou de dégradation du parc de logements occupés.

Ces remarques n'invalident pas une analyse des évolutions mais les commentaires doivent en tenir compte:

- Quand le volume de PPPI augmente : intégrer les effets d'une éventuelle paupérisation des ménages (déjà présents ou du fait des mobilités résidentielles). Cela peut être le cas par exemple dans un centre-ville en décroissance. À noter que cette situation crée néanmoins les conditions d'une augmentation des situations d'indignité.

- Quand le volume de PPPI baisse : une amélioration de la situation financière des ménages (déjà présents ou du fait des mobilités résidentielles). C'est par exemple le cas dans les secteurs en dynamique de gentrification. Cette situation crée les conditions d'un processus « d'amélioration » spontanée du parc.

Il faut enfin signaler que les logements vacants sont par définition exclus du PPPI. La baisse du volume peut donc recouvrir un processus d'augmentation de la vacance dans le patrimoine de plus faible qualité.

La classification cadastrale a été établie par la Direction Générale des Impôts au début des années 1970 à partir d'une nomenclature comportant 8 catégories, depuis les bâtiments de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux bâtiments très médiocres (catégorie 8). Cette classification est à priori la source la plus précise et complète sur l'état général des logements; en revanche, elle présente l'inconvénient de ne pas avoir fait l'objet d'une actualisation globale depuis sa création. En effet, certains travaux d'amélioration du logement et d'installation des éléments de confort ne sont pas pris en compte. Parmi les logements de classement cadastral 7 (logements médiocres) ou 8 (logements délabrés), la méthode PPPI se concentre sur les logements occupés par des ménages aux revenus inférieurs à certains plafonds de ressources.

Le département du Gers compte un taux de logements potentiellement indignes de 6,13% correspondant à 5 400 logements qui reste supérieur à celui des territoires ruraux tels que l'Aveyron (3,73%) ou le Lot (4,07%).

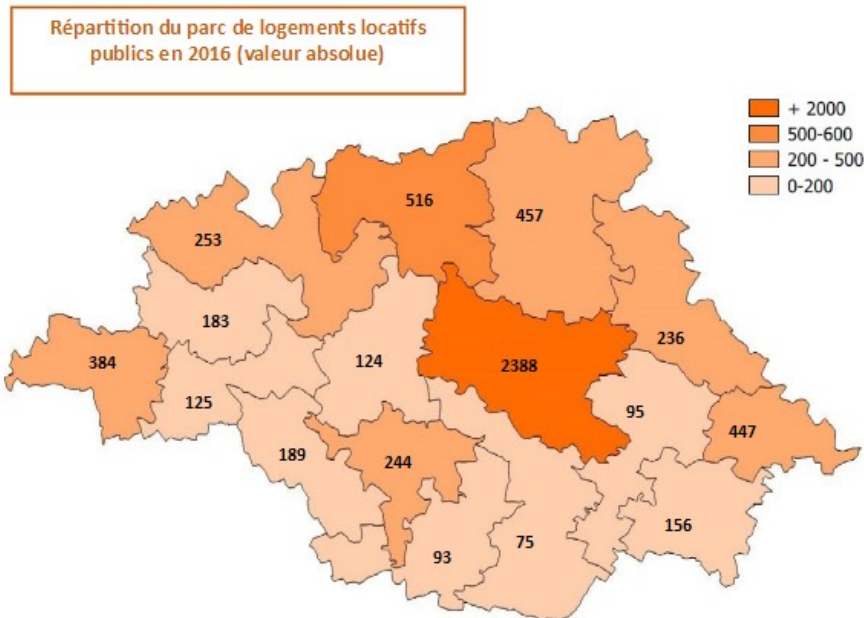
Synthèse sur l'état du parc existant

- ✓ 86 033 résidences principales en 2014
- ✓ 68 % de ménages propriétaires de leur logement
- ✓ un parc de logements composé à plus de 80 % de logements individuels
- ✓ une majorité de grands logements (T4 et +)
- ✓ 57 % du parc construit avant 1975 dans le Gers
- ✓ 65 % du parc construit avant 1975 dans la communauté de communes de la Ténarèze
- ✓ 2/3 du parc construit après 1975 dans la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

L'état du parc locatif public

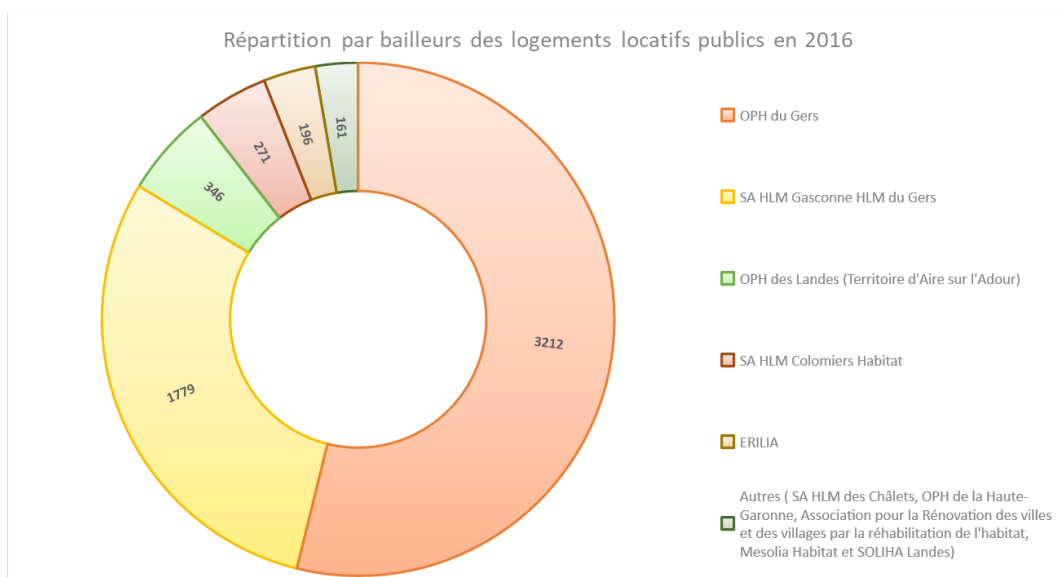
➤ Répartition du parc HLM

Le département du Gers compte 5 459 logements locatifs publics (hors les 630 logements sociaux communaux). A signaler en complément 348 logements sur la partie landaise de la communauté de communes d'Aire sur Adour et 158 logements localisés sur la commune de Fontenilles appartenant à la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.



Plus de 90% des logements locatifs publics de la communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne se situent à Auch. Plus d'un tiers du parc de logements locatifs publics du département se situe sur la commune d'Auch (39%).

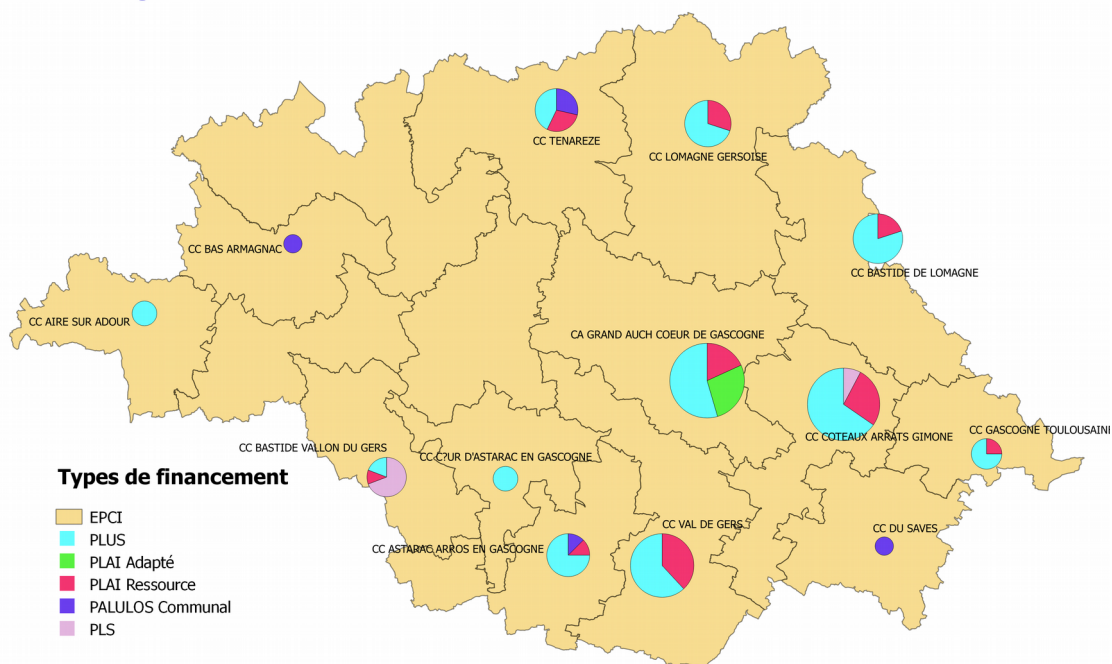
La ville d'Auch compte 18% de logements locatifs publics (cet indicateur prend en compte les déconstructions du Garros : 96 démolitions).



Les deux organismes ayant leur siège social dans le Gers, l'office public départemental et la SA Gasconne d'HLM, possèdent 84 % du parc HLM gersois.

➤ Programmation récente des logements sociaux

158 logements locatifs sociaux financés en 2017



Types de financement	PLUS	PLAI A	PLAI R	PALULOS communal	PLS	TOTAL
CA GACG	18	9	6			32
CC Aire s/Adour	2					2
CC Astarac Arros en Gascogne	6		1	1		8
CC Bas Armagnac				1		1
CC Bastides de Lomagne	8		2			10
CC Bastides et Vallons du Gers	5		3		18	26
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	2					2
CC Coteaux Arrats Gimone	17		7		2	26
CC Saves				1		1
CC Lomagne Gersoise	7		3			10
CC Val de Gers	13		8			21
CC Gascogne Toulousaine	3		1			4
CC Ténarèze	6		4			10
TOTAL	87	9	35	7	20	158

Types de financements :

Les principales aides de l'État au logement locatif social sont essentiellement des prêts aidés et de petites subventions. Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

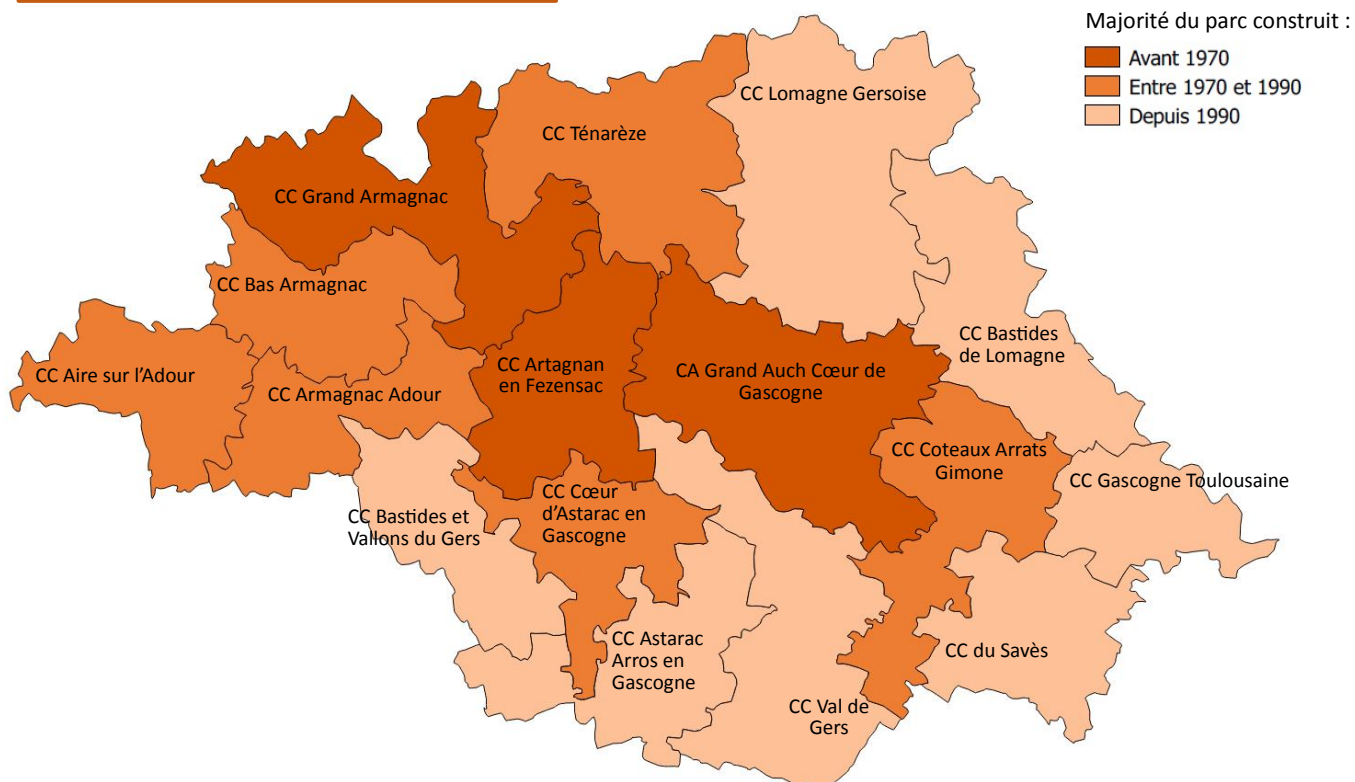
PLUS : le prêt locatif à usage social est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

PLAI : le prêt locatif aidé d'intégration finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Ce prêt implique les plus faibles niveaux de loyer et de ressources.

PLS : le prêt locatif social finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Il est mobilisé pour les structures et résidences à vocations spécifiques (jeunes, saisonniers, personnes âgées...). Dans le Gers, les logements familiaux financés grâce à du PLS le sont au sein d'opérations comprenant des PLUS et PLAI.

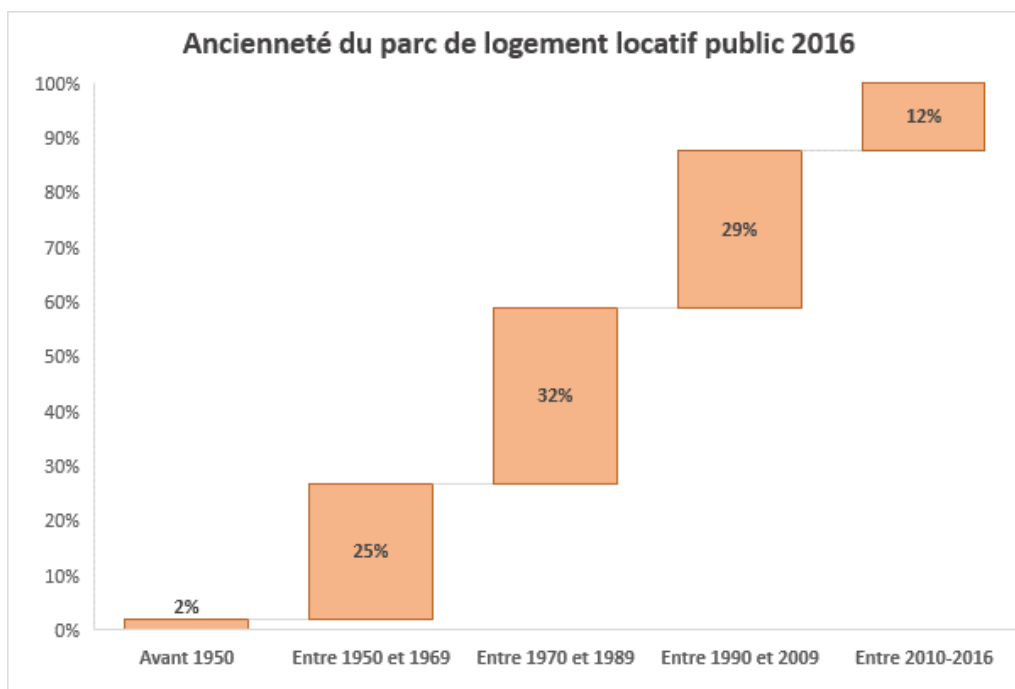
PALULOS communale : la Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale, permet de créer une véritable offre nouvelle de logements conventionnés. Cette prime répond particulièrement aux attentes des communes rurales qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation ou d'adaptation d'un logement communal vacant, par exemple d'une école ou d'un presbytère, pour y améliorer l'offre de logements sociaux et, ainsi, favoriser l'installation de nouveaux habitants sur leur territoire.

Ancienneté du parc locatif public



EPCI	Avant 1970	Entre 1970 et 1990	Depuis 2010
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	37%	31%	31%
CC Aire sur Adour	32%	30%	38%
CC Armagnac sur Adour	20%	46%	34%
CC Artagnan en Fezensac	54%	23%	23%
CC Astarac Arros en Gascogne	0%	47%	53%
CC Bas Armagnac	34%	31%	36%
CC Bastides de Lomagne	6%	36%	58%
CC Bastides et Vallons du Gers	4%	42%	53%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	4%	48%	48%
CC Coteaux Arrats Gimone	11%	64%	25%
CC Gascogne Toulousaine	15%	3%	83%
CC Grand Armagnac	39%	22%	39%
CC Lomagne Gersoise	21%	37%	43%
CC Savès	2%	30%	68%
CC Ténarèze	21%	42%	37%
CC Val de Gers	13%	36%	51%

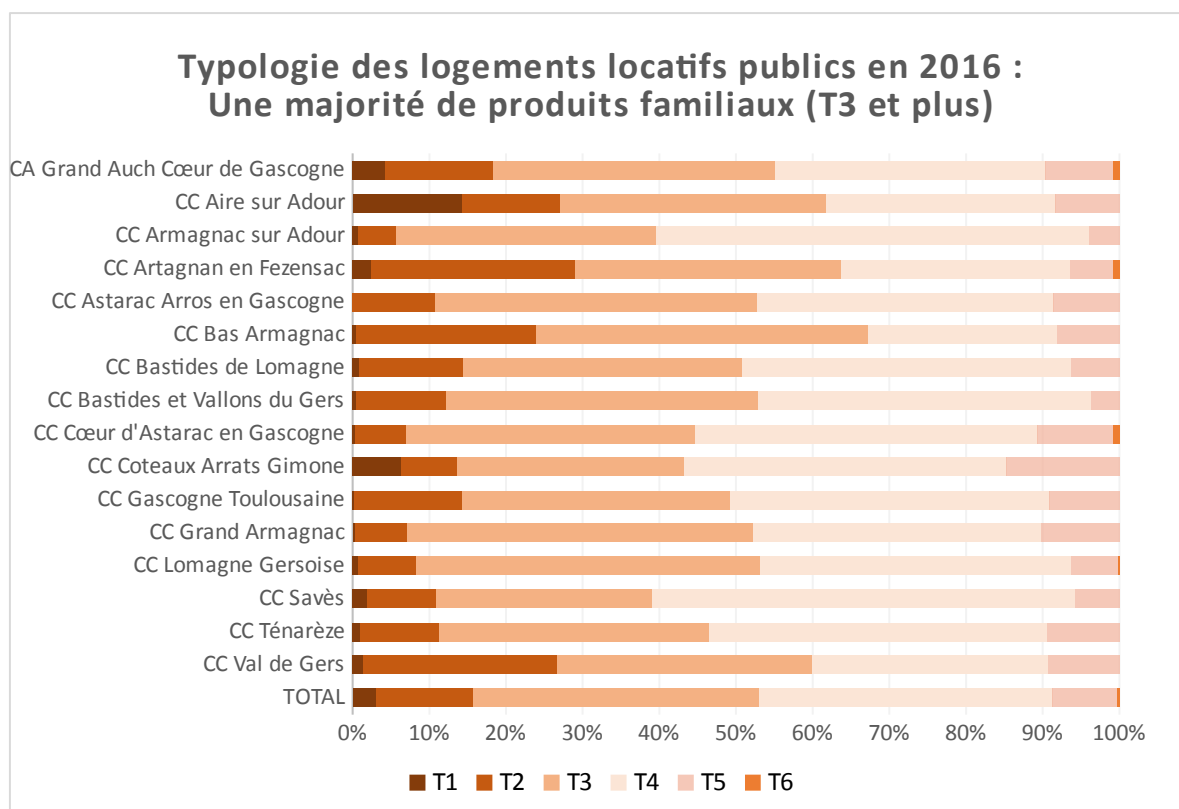
Le parc le plus récent se situe sur la frange Est et le Sud du département. A contrario, 41% du parc locatif public de la commune d'Auch a été construit avant 1970.



Le Gers dispose d'un parc locatif public relativement récent puisque 28% date d'après les années 2000 et 41 % après 1990.

Globalement, le parc de logements locatifs publics a connu un pic de construction dans la décennie 70 (environ 20% du parc), alors que les années 80 et 90 comptent respectivement un taux de construction de 10% et 12%. On constate une reprise de la construction de logements publics sociaux ces dernières années avec un rythme équivalent à celui des années 70.

➤ Typologie des logements



➤ Niveau de loyer

Tableau des loyers HLM pratiqués (hors loyers accessoires)

EPCI	Loyer mini	Loyer maxi	Loyer médian
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	151	687	333
CC Aire sur Adour	138	490	281
CC Armagnac sur Adour	195	485	366
CC Artagnan en Fezensac	180	515	308
CC Astarac Arros en Gascogne	182	537	351
CC Bas Armagnac	160	478	310
CC Bastides de Lomagne	180	560	364
CC Bastides et Vallons du Gers	208	566	347
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	188	660	360
CC Coteaux Arrats Gimone	104	526	331
CC Gascogne Toulousaine	187	679	400
CC Grand Armagnac	189	545	313
CC Lomagne Gersoise	169	615	310
CC Savès	205	531	417
CC Ténarèze	150	595	316
CC Val de Gers	150	559	345

Source : RPLS 2016

Le parc est plus récent sur les communautés de communes du Savès et de la Gascogne Toulousaine ce qui explique un niveau de loyer plus élevé.

➤ Vacance et rotation dans le parc social en 2016

	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 3 mois	Taux de rotation
Auch	8,98	6,71	12,35
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	8,35	6,12	9,9
CC Aire sur Adour	9,12	4,56	13,6
CC Armagnac sur Adour	12	8	12,4
CC Artagnan en Fezensac	9,87	7,38	9,68
CC Astarac Arros en Gascogne	11,83	5,38	10,11
CC Bas Armagnac	5,62	1,69	15,95
CC Bastides de Lomagne	4,24	2,12	8,89
CC Bastides et Vallons du Gers	8,99	6,35	15,23
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	6,58	4,94	25,81
CC Coteaux Arrats Gimone	1,08	1,08	12,71
CC Gascogne Toulousaine	2,04	1,59	6,69
CC Grand Armagnac	3,97	1,59	15,52
CC Lomagne Gersoise	7,3	3,1	10,9
CC Savès	3,21	0,64	11,07
CC Ténarèze	3,94	2,17	10,81
CC Val de Gers	5,41	4,05	12,34
Gers	6,83	4,45	12,79

Source : RPLS 2016 – MTEs – SoeS (hors logements non conventionnés des SEM)

Remarque : Les taux calculés prennent en compte les logements loués et proposés à la location mais vacants (ne comptent pas les logements vides, pris en charge par une association, occupés avec ou sans contrepartie financière).

Définition : Le taux de rotation correspond au nombre d'attribution sur le nombre de logements.

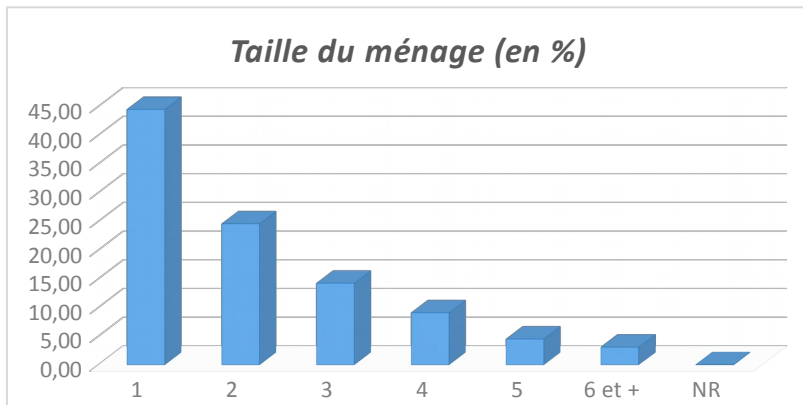
Synthèse sur l'état du parc locatif public

- ✓ 5 459 logements HLM (hors 630 logements sociaux communaux)
- ✓ 60 % de logements HLM collectifs
- ✓ 39 % des logements HLM se situent sur la commune d'Auch
- ✓ 46 % du parc HLM a été édifié avant les premières réglementations thermiques
- ✓ 22% du parc HLM a une étiquette énergétique E, F ou G ; ces logements énergivores doivent être traités avant 2020
- ✓ 84 % du parc HLM se compose de logements de type T3 et plus
- ✓ 4,45 % de vacance structurelle
- ✓ 12,79 % de taux de rotation
- ✓ 4,81€/m² de loyer en moyenne

La demande et les attributions de logement social

En 2016, sur le département du Gers, 2 361 demandes de logements locatifs publics ont été enregistrées par le biais du Système National d'Enregistrement (SNE) et 842 attributions ont été réalisées.

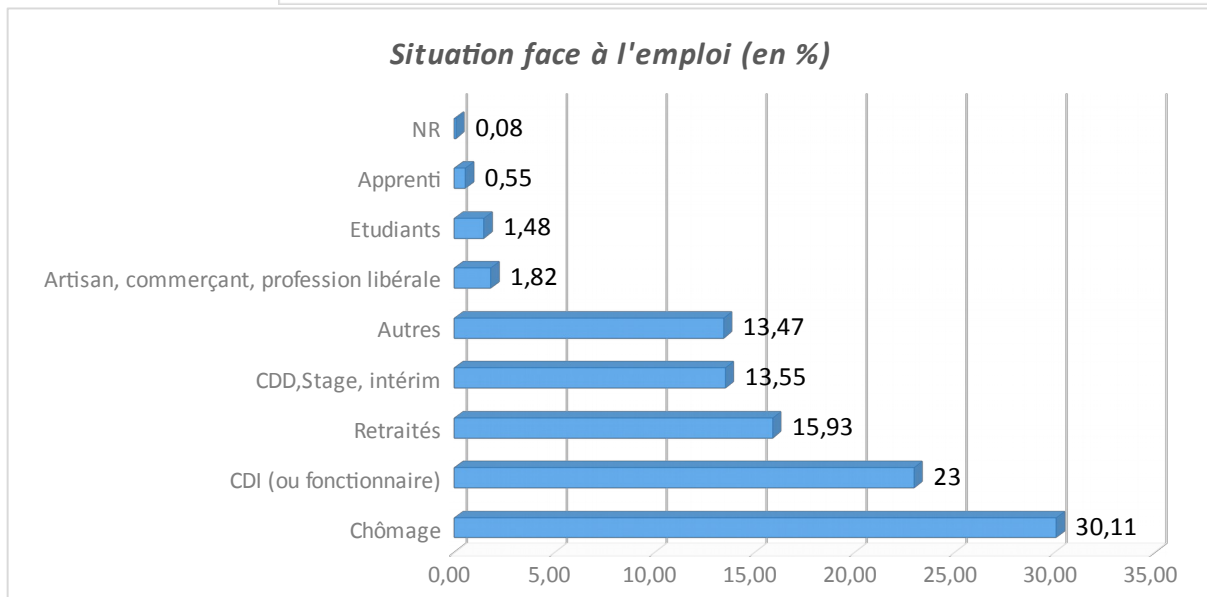
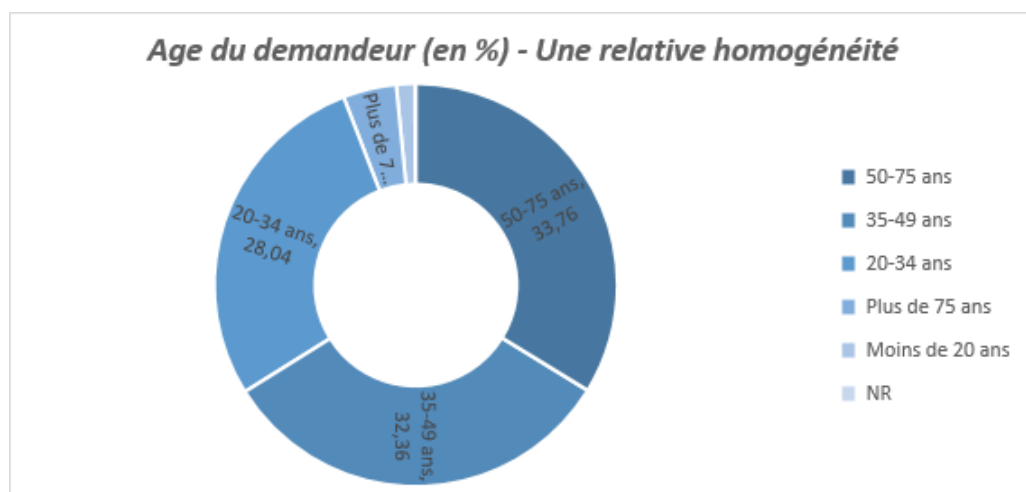
➤ Profil du demandeur



Les ménages isolés sont sur-représentés parmi les demandeurs de logement social.

En 2017, 57 demandeurs de logement social ont renseigné la fiche 5 « Handicap » du formulaire Cerfa.

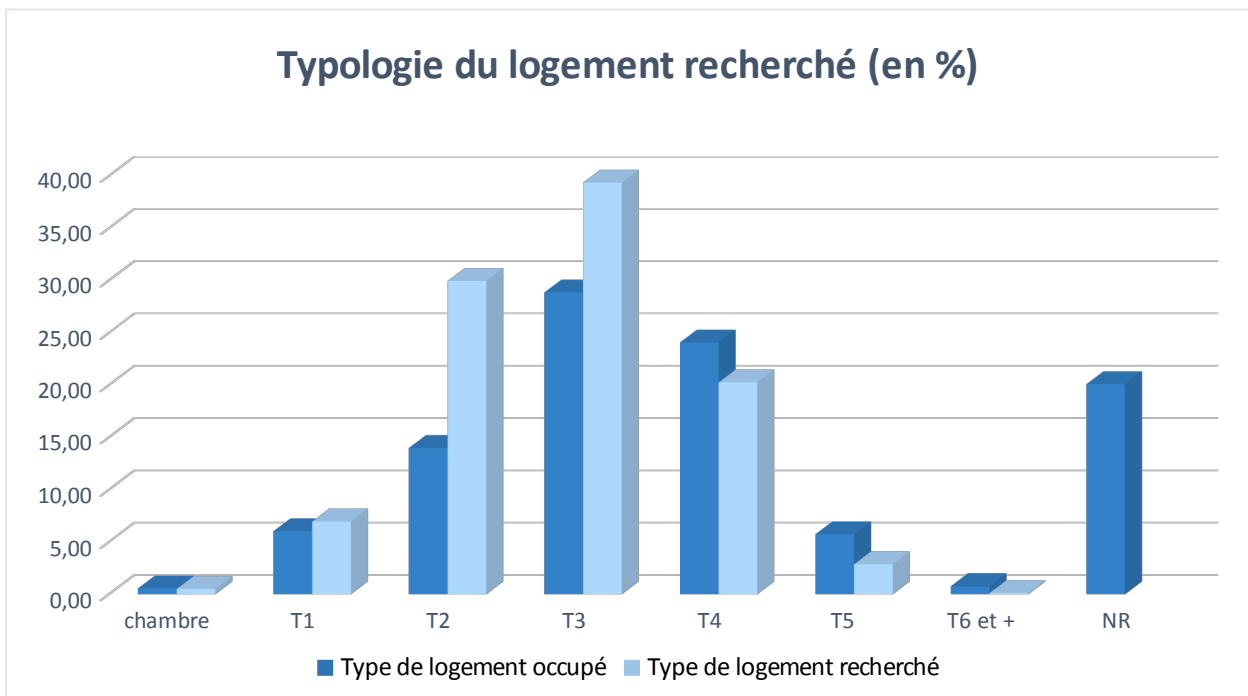
Source : Données SNE



La majorité des demandeurs est en situation d'emploi précaire. Plus de la moitié des demandeurs (57%) a des ressources mensuelles par unité de consommation inférieures à 1 000€/ mois.

➤ Caractéristique de la demande

La majorité des demandeurs ne privilégie pas un produit. En effet, si 34 % des demandeurs préféreraient une maison et 15 % un appartement, 1 demandeur sur 2 n'affiche pas de préférence.



Source : Données SNE

En matière de typologie, les petits logements sont les plus recherchés (T2 et T3), ce qui s'explique à la fois par rapport à la taille des ménages mais également par rapport à leur capacité financière contrainte.

➤ Les motifs de la demande dans le département

Motif de la demande		
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	389	16,48
Logement trop petit	307	13,00
Logement trop cher	292	12,37
Raisons de santé	206	8,73
Divorce, séparation	176	7,45
Problèmes d'environnement ou de voisinage	144	6,10
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	130	5,51
Rapprochement du lieu de travail	110	4,66
Autre motif particulier (précisez)	94	3,98
Rapprochement de la famille	90	3,81
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	86	3,64
Handicap	85	3,60
Rapprochement des équipements et services	53	2,24
Logement trop grand	51	2,16
Mutation professionnelle	30	1,27
En procédure d'expulsion	28	1,19
Décohabitation	20	0,85
Futur mariage, concubinage, PACS	19	0,80
Violences familiales	18	0,76
Regroupement familial	13	0,55
Démolition	7	0,30
Assistant(e) maternel(le) ou familiale	6	0,25
Accédant à la propriété en difficulté	5	0,21
NR	2	0,08

Les motifs de la demande sont variés.

- 28 % des demandeurs évoquent un motif familial,
- 17,5 % une raison liée à l'état du logement ou de l'environnement urbain,
- 16,5 % des demandeurs ne bénéficient pas d'un logement en propre et sont hébergés ou en logement temporaire
- 13,8 % mentionnent leur situation économique
- 12,3 % souhaitent changer de logement pour un motif de santé ou un handicap
- 6,2 % évoquent une raison professionnelle.

Mode d'occupation du logement actuel		
		En %
Locataire parc privé	1128	47,78
Locataire HLM	671	28,42
Chez vos parents ou vos enfants	212	8,98
Propriétaire occupant	107	4,53
Chez un particulier	100	4,24
Structure d'hébergement	47	1,99
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	27	1,14
Sans abri ou abri de fortune	22	0,93
Camping, Caravaning	16	0,68
Résidence sociale ou foyer ou pension de famille	15	0,64
Dans un squat	4	0,17
Logement de fonction	3	0,13
Résidence étudiant	3	0,13
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	2	0,08
Logé dans un hôtel	2	0,08
NR	2	0,08
	2361	100,00

Si 47,8 % des demandeurs sont locataires du parc privé, 28,4 % sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent effectuer une mutation.

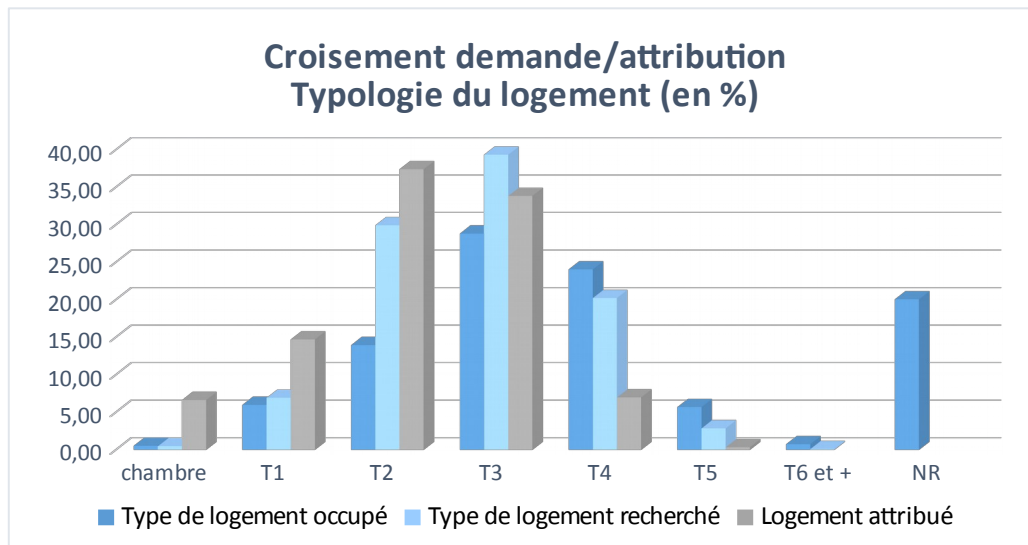
13,22 % bénéficient de la solidarité de l'entourage et 2,78% sont dans une situation précaire face au logement.

3,98 % des demandeurs sont logés dans diverses structures d'hébergement, pouvant offrir un accompagnement social.

Source : Données SNE

➤ Attributions

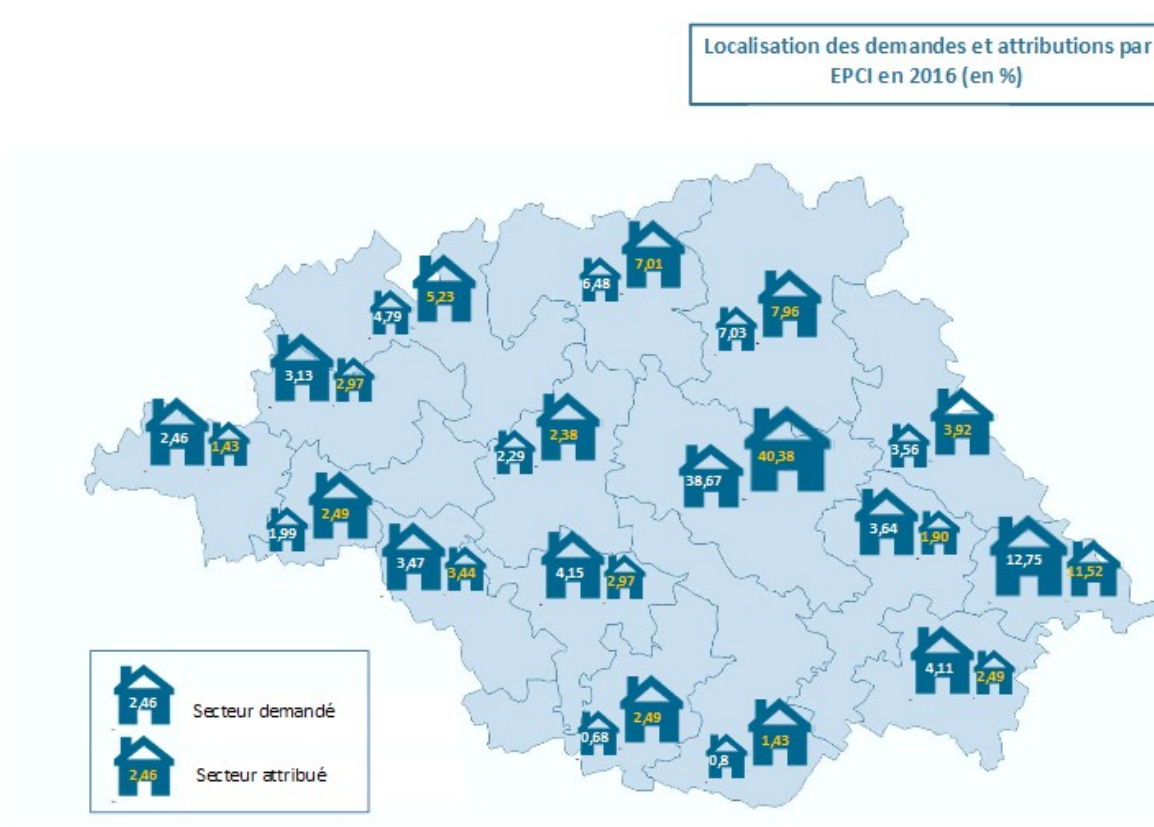
Attributions locatives sociales en 2016



Source : Données SNE

Par rapport aux demandes formulées, plus de logements de type T1 et T2 sont attribués ce qui peut s'expliquer par les capacités financières des ménages pour honorer les loyers et par le patrimoine disponible.

En matière de localisation, les attributions se font également là où le parc existe et est disponible.



Source : Données SNE

Les taux de demandes et d'attributions correspondent au nombre total de demandes et d'attributions dans le département.

Sur cette carte, on constate peu d'écarts entre le secteur demandé et le secteur attribué à l'exception de la communauté de communes du Savoie où le parc est très restreint (156 logements).

A l'échelle du département, on compte 1 attribution pour 2,8 demandes

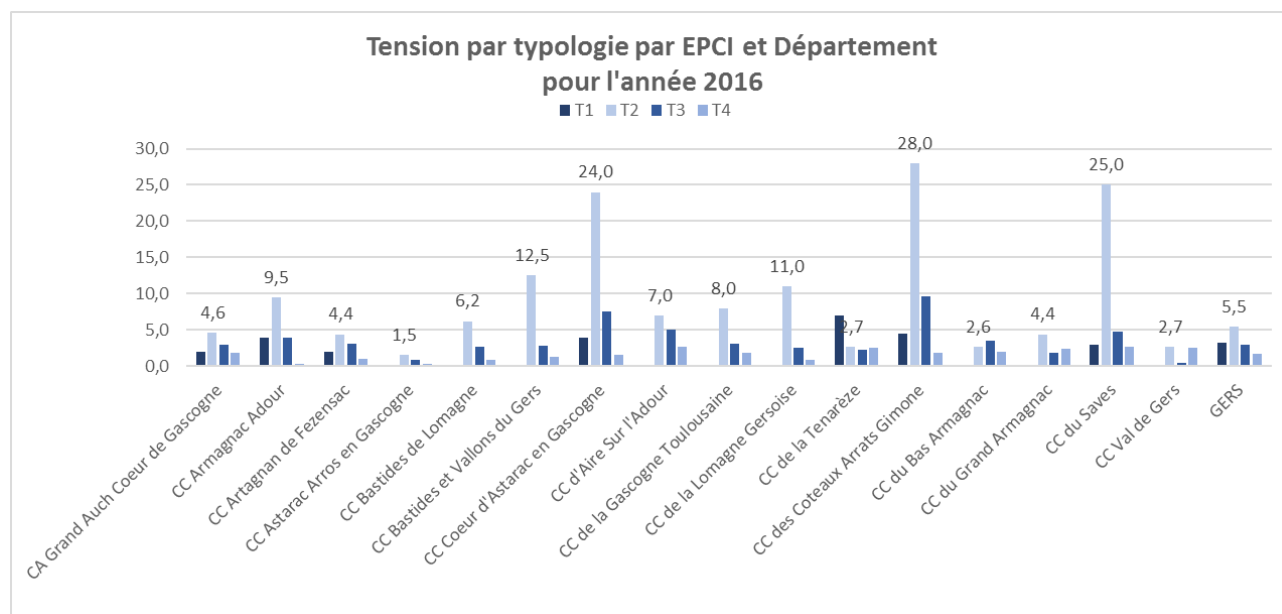
EPCI	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes pour une attribution
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	913	340	2,7
CC Aire sur Adour	58	12	4,8
CC Armagnac sur Adour	47	21	2,2
CC Artagnan en Fezensac	54	20	2,7
CC Astarac Arros en Gascogne	16	21	0,8
CC Bas Armagnac	74	25	3,0
CC Bastides de Lomagne	84	33	2,5
CC Bastides et Vallons du Gers	82	29	2,8
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	98	25	3,9
CC Coteaux Arrats Gimone	86	16	5,4
CC Gascogne Toulousaine	301	97	3,1
CC Grand Armagnac	113	44	2,6
CC Lomagne Gersoise	166	67	2,5
CC Savès	97	21	4,6
CC Ténarèze	153	59	2,6
CC Val de Gers	19	12	1,6

Définition : L'indicateur « demandes sur attributions » permet de mesurer l'intensité de la demande. Il consiste à comptabiliser le nombre de demandes enregistrées sur un territoire au cours d'une année, pour un logement social attribué sur ce même territoire.

Le tableau ci-dessus illustre cet indicateur par intercommunalité et le graphique ci-dessous indique cette intensité par typologie de logements. Les chiffres présentés en rouge dans le tableau indiquent les territoires où l'accès est le plus difficile.

L'analyse est à prendre avec précaution notamment sur les territoires où le parc de logement est restreint (communauté de communes d'Arrats Gimone par exemple).

De même, la mise en service d'une nouvelle opération entraîne une augmentation ponctuelle des demandes qui accroît la tension.



La tension locative est très hétérogène en fonction des typologies. Toutefois, sur tous les territoires, excepté sur les communautés de communes de la Ténarèze et du Bas Armagnac, la tension la plus importante est constatée pour la typologie T2.

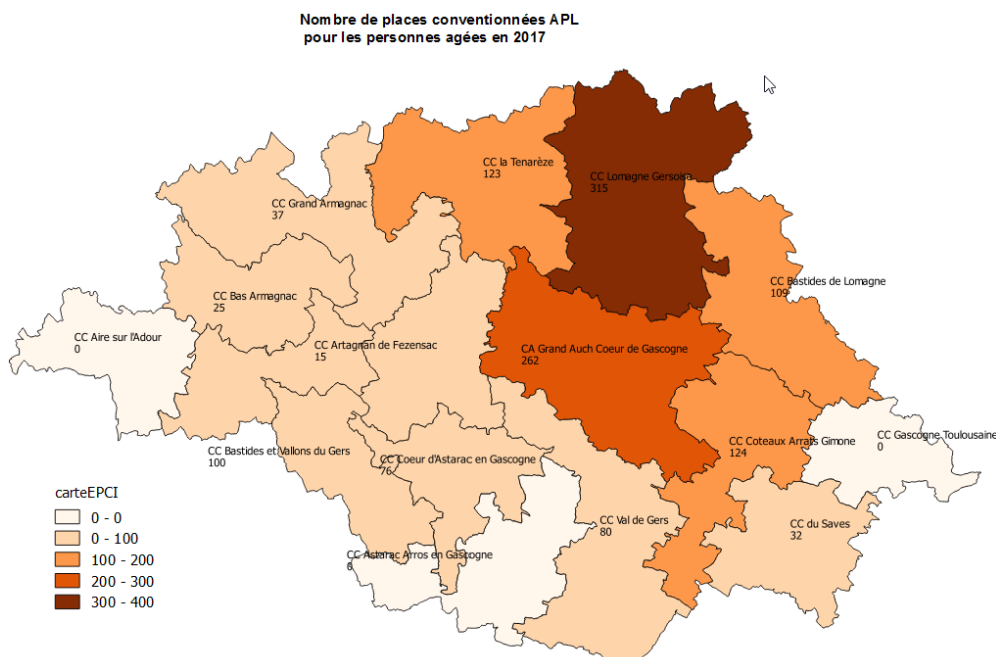
Synthèse sur la demande de logement social en 2016

- ✓ 2 361 demandes enregistrées pour 842 attributions
- ✓ un délai moyen d'attente qui s'établit à 7 mois
- ✓ 28 % des demandeurs relèvent d'une mutation au sein du parc HLM
- ✓ 83 % des ménages bénéficient d'une attribution lors de la 1ère année de leur demande
- ✓ 39 % des demandeurs sont des ménages isolés
- ✓ des demandes concentrées sur les logements de type T3 et T2
- ✓ une tension faible mais hétérogène selon les territoires et les produits : 1 attribution pour 2,8 demandes

Les publics spécifiques

Le département du Gers compte 29 foyers conventionnés pour personnes âgées, 11 foyers conventionnés pour personnes handicapées et 5 résidences sociales (dont 3 pensions de famille).

➤ Les personnes âgées

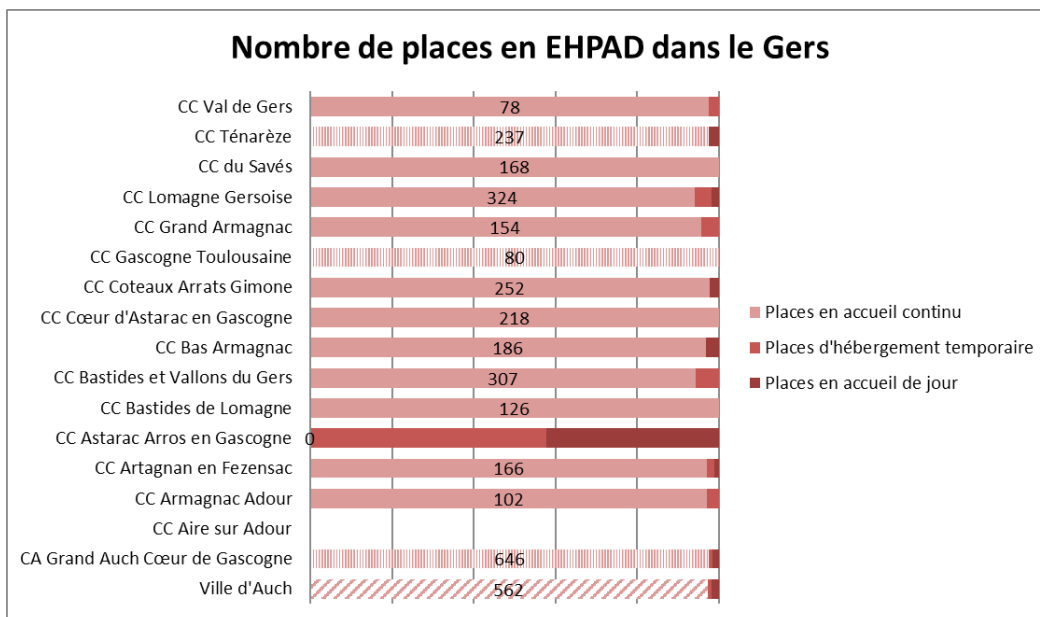


Source : Ecolo 2017

L'indicateur traité présente exclusivement les structures conventionnées à l'APL destinées aux personnes âgées, convention permettant aux résidents de bénéficier d'une allocation logement aidant au paiement de la redevance mensuelle.

Toutes les résidences seniors ne sont donc pas représentées.

Au total, 1362 places en hébergement conventionné sont disponibles sur le département, dont 262 places localisées sur la commune d'Auch.

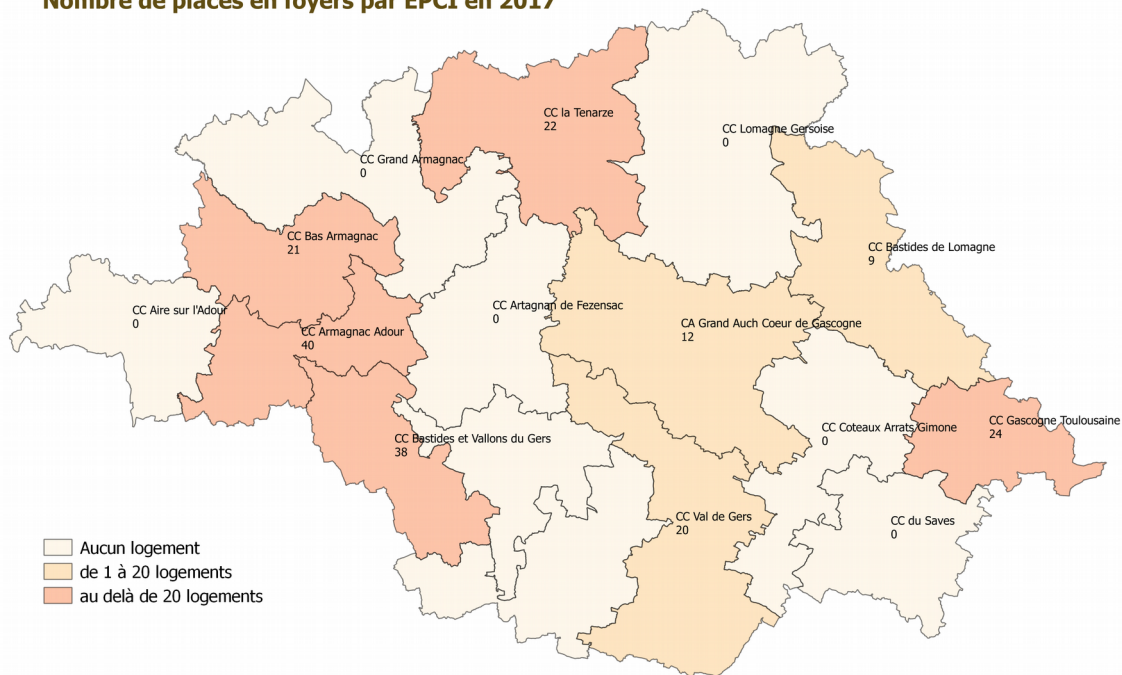


Source : données du Département

Le département du Gers, compte 3 159 places en EHPAD relevant de la compétence conjointe ARS/Département ou de la compétence du Département. 96,35 % des places correspondent à de l'accueil continu.

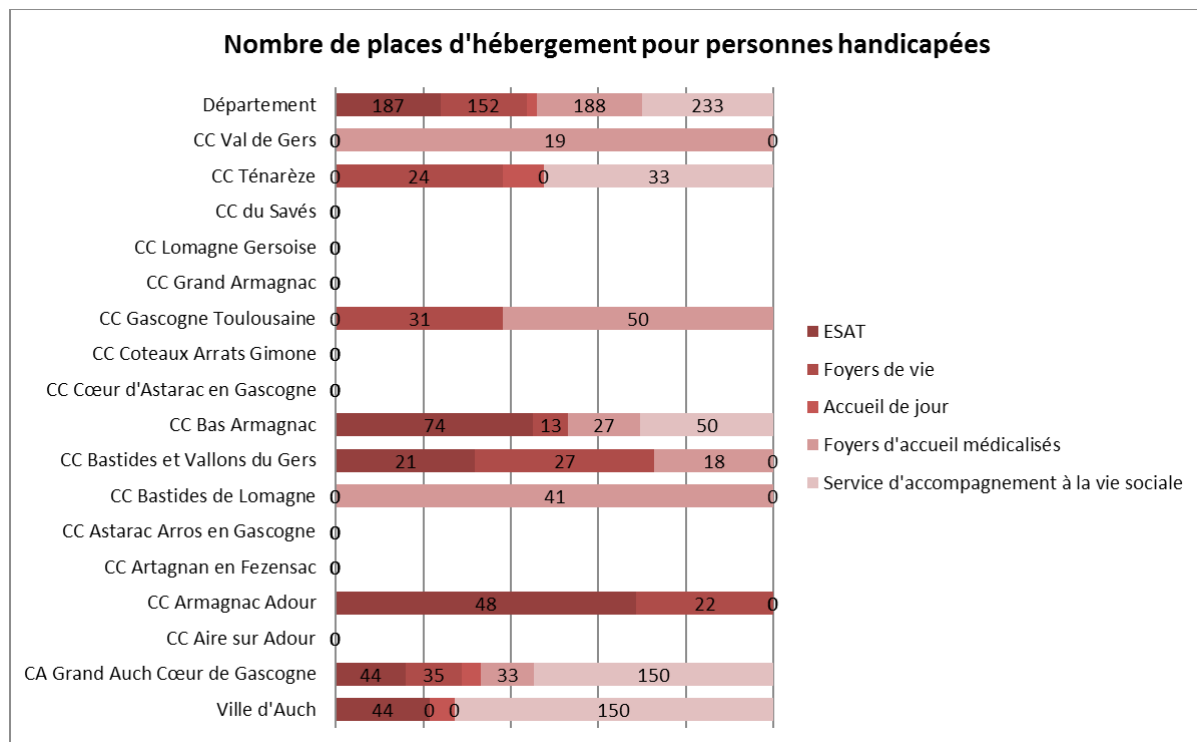
➤ Les personnes en situation de handicap

Nombre de places en foyers par EPCI en 2017



Source : Ecolo 2017

Sur l'ensemble du département, 186 places en foyers existent. L'indicateur traité présente exclusivement les structures conventionnées à l'APL destinées aux personnes handicapées, convention permettant aux résidents de bénéficier d'une allocation logement aidant au paiement de la redevance mensuelle.



Le département du Gers compte 778 places en établissements pour personnes handicapées relevant de la compétence du Conseil Départemental ou de la compétence conjointe ARS/Département.

➤ Les publics accueillis en structures spécifiques (résidences sociales)

Le département du Gers compte quatre résidences sociales situées à Auch et 1 localisée à Condom :

	Nombre logements	Studio T1 Collectifs	T1 Collectifs	T1bis Collectifs	T2 Collectifs
Résidence sociale FJT "Le Noctile"	80	40	26	12	2
Résidence sociale EMMAUS	23		23		
Pension de famille Les jacobins	10	1	7	2	
Pension de famille La Palmeraie	11	4	4	3	
Pension de famille Les amis de l'Anciens Carmel	10	1	7	2	

Définition

Les résidences sociales : Cette catégorie de logement-foyer, créée en 1994, en vue de la mise en œuvre du droit au logement, a une vocation sociale et constitue, pour l'essentiel du parc concerné, une solution temporaire d'hébergement de quelques mois qui doit déboucher à terme sur du logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins (pensions de famille, maisons-relais, résidence accueil), l'accueil peut y être durable.

Les résidences sociales sont des outils du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). A ce titre, leur création est déterminée sur la base des besoins identifiés dans ce plan et dans les programmes locaux de l'habitat (PLH).

➤ Les gens du voyage

En matière d'accueil des gens de voyage, le département est à jour de ses obligations :

1 aire de grand passage de 80 places sur Auch

4 aires de stationnement dans les communes de plus de 5 000 habitants :

Auch : 32 places

L'Isle Jourdain : 22 places

Condom : 20 places

Fleurance : 24 places

Synthèse sur les publics spécifiques

- ✓ Personnes âgées
 - 29 foyers conventionnés pour un total de 1 362 places
 - 3 159 places compétence Département seul ou conjoint avec l'ARS en EHPAD.
- ✓ Personnes handicapées
 - 11 foyers conventionnés pour un total de 186 places
 - 778 places compétence Départemental seul ou conjoint avec l'ARS en établissement pour personne handicapées
- ✓ Structures spécifiques
 - 1 foyer jeunes travailleurs sur Auch : 80 logements pour 120 places
 - 3 pensions de famille pour personnes en difficulté : 44 places sur la commune d'Auch dont 21 correspondant à la « Palmeraie et les Jacobins » et 10 places sur la commune de Condom « l'ancien Carmel »
- ✓ Gens du voyage
 - 4 aires d'accueil totalisant 98 places,
 - 1 aire de grand passage