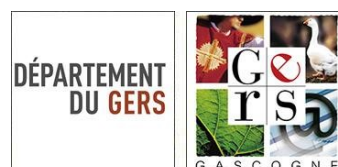




OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU GERS



Publication annuelle 2018
Décembre 2018



Sommaire

Préambule.....	page 3
Contexte socio-économique.....	page 4
Construction de logement	page 12
Le marché de l’habitat à la vente et à la location.....	page 15
<i>Marché foncier</i>	page 15
<i>Marché de l’accession</i>	page 17
<i>Marché de la location</i>	page 20
L’état du parc existant.....	page 24
Les logements sociaux (hors communaux).....	page 28
<i>L’état du parc locatif public</i>	page 28
<i>Occupation du parc social</i>	page 37
<i>La demande et les attributions de logement social</i>	page 40
<i>Attributions</i>	page 43
Les logements sociaux communaux.....	page 46
Le parc privé.....	page 47
Les publics spécifiques.....	page 50
<i>Les personnes âgées</i>	page 50
<i>Les personnes en situation de handicap</i>	page 52
<i>Les publics accueillis en structures spécifiques (résidences sociales)</i>	page 53
<i>Les gens du voyage</i>	page 53
<i>Quelques chiffres sur les aides de la CAF</i>	page 54

Préambule

L'Observatoire de l'Habitat du Gers a été mis en place début 2017 afin de suivre annuellement l'évolution des différents secteurs de l'habitat et du logement.

Cette instance a pour finalité de disposer d'un outil de connaissance, d'analyse et de débat autour d'indicateurs permettant une vision actualisée des besoins et enjeux des territoires. Il vise également à disposer d'un dispositif stratégique et globale de par la multiplicité des thèmes qu'il aborde.

Cette deuxième publication est consacrée aux dernières tendances des marchés de l'habitat sur diverses thématiques (socio-démographie, construction de logements, parc existant, marché foncier, de la location et de l'accession, parc public social, publics spécifiques...). Elle présente une image de la situation départementale actualisée à partir des éléments qui ont pu être recueillis en 2018. De nouveaux indicateurs ont été intégrés permettant d'enrichir le contenu.

L'échelle d'analyse privilégiée est le département. En fonction des indicateurs, des focus spécifiques peuvent apparaître sur la commune d'Auch ou les EPCI membres de l'Observatoire.

C'est par ce socle commun de connaissances que tous les partenaires pourront aller plus loin pour répondre aux enjeux spécifiques de chacun des territoires, dans un esprit partenarial.

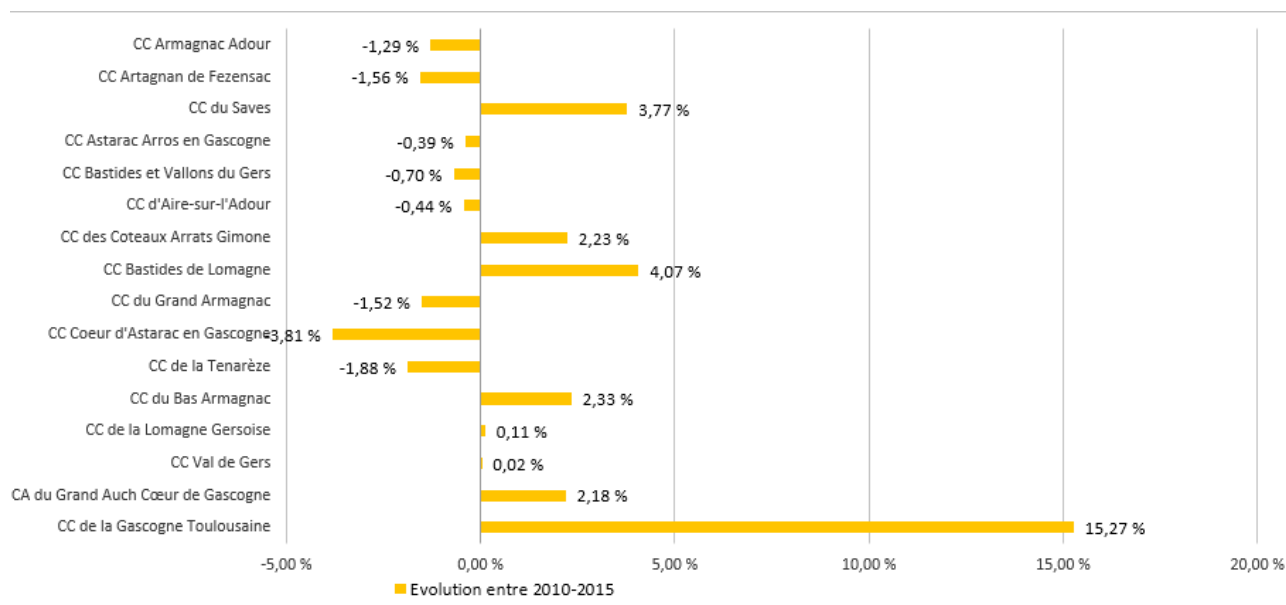
Contexte socio-économique

➤ Démographie – 2015 – (Source INSEE)

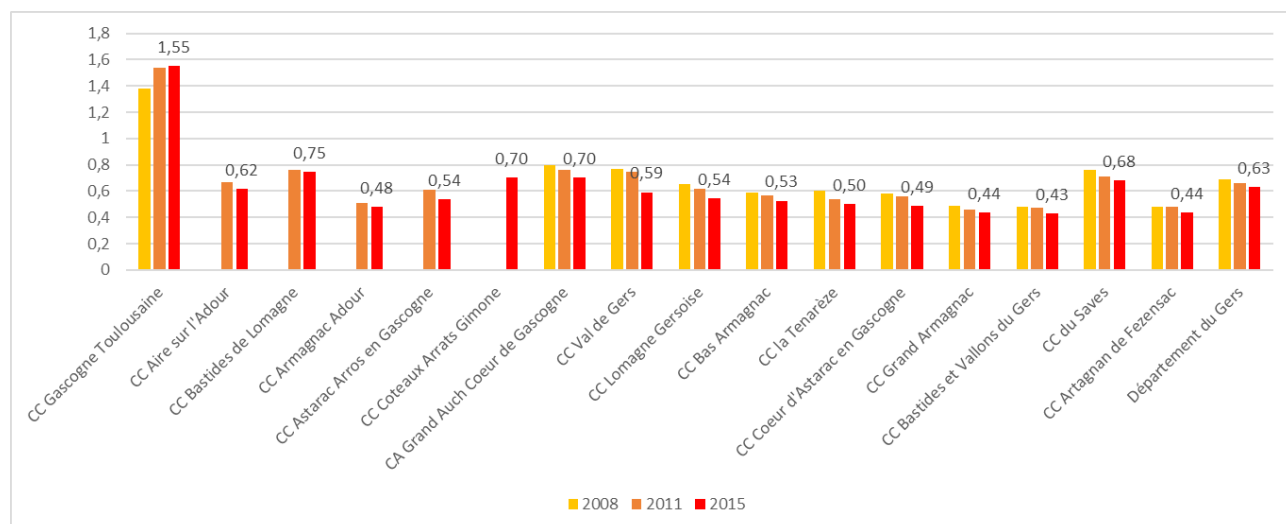
Le département du Gers compte 190 723 habitants, soit 86 066 ménages.

Le territoire d'étude des 17 EPCI (dont 2 à cheval sur deux départements) compte 206 128 habitants soit une augmentation de 1,82% depuis 2010 (0,33% par an), soit 93 411 ménages.

Evolution de la population par EPCI : entre 2010 et 2015



Indice de jeunesse

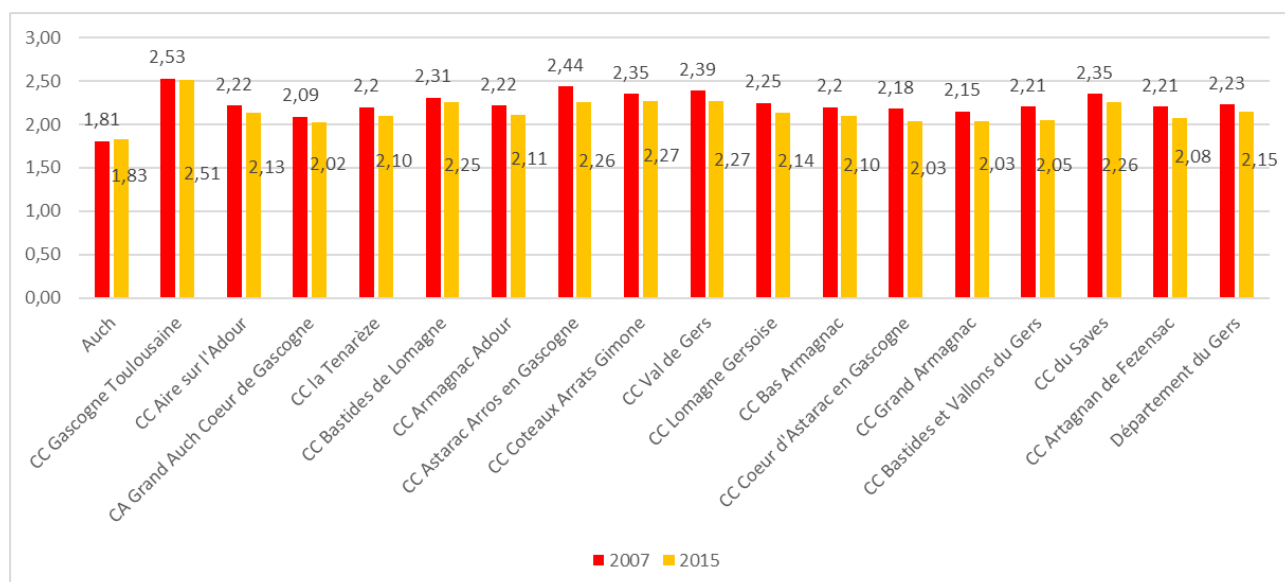


Définition : L'indice de jeunesse est un indicateur du niveau de vieillissement de la population. C'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus. Plus l'indice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

Pour l'ensemble du Gers, l'indice de jeunesse a baissé depuis 2008 passant de 0,69 à 0,63 en 2015. Seule la Gascogne Toulousaine voit son taux augmenter entre 2008 et 2015 et être supérieur à 1 montrant le dynamisme de ce secteur, proche de l'agglomération toulousaine.

Concernant la commune d'Auch, l'indice de jeunesse s'établit à 0,65 en 2015, sensiblement équivalent à la moyenne départementale.

Profil des ménages : le desserrement



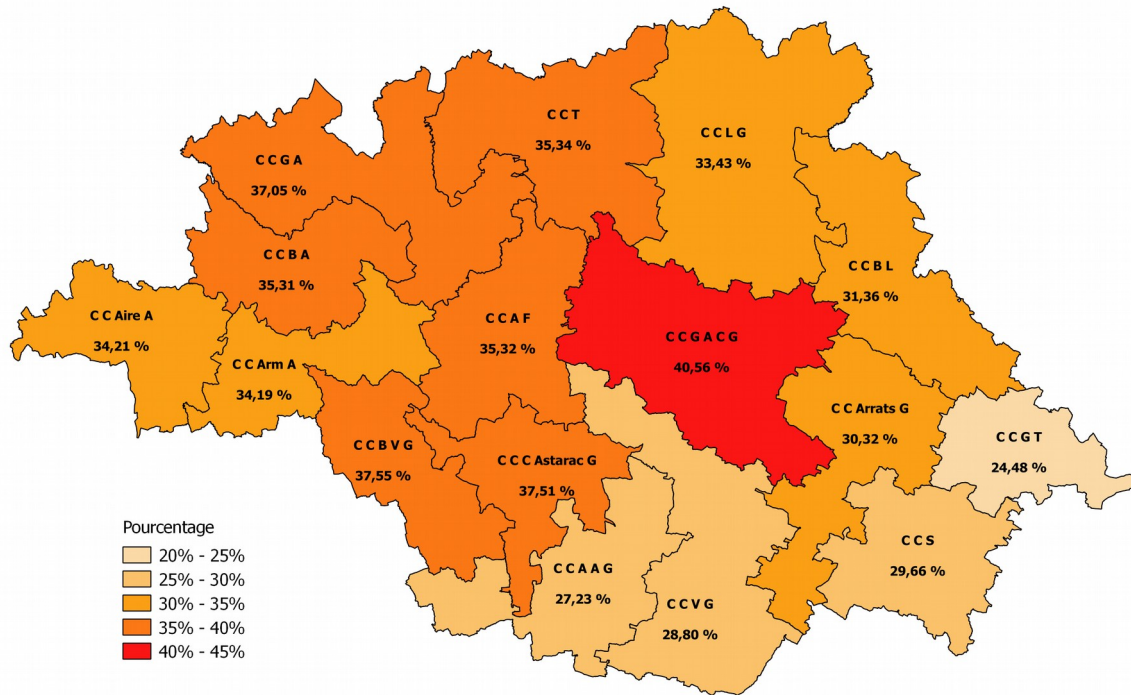
Définition :

Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de l'augmentation de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

En 2015, le département compte 93 411 ménages et est passé, en moyenne, à 2,15 personnes par ménage (contre 2,23 en 2007). Tous les EPCI sont concernés par cette baisse. A Auch, malgré une augmentation entre 2007 et 2015, le desserrement des ménages est particulièrement important. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger un même niveau de population. La prise en compte de ce phénomène de desserrement est un enjeu majeur des politiques de planification urbaine.

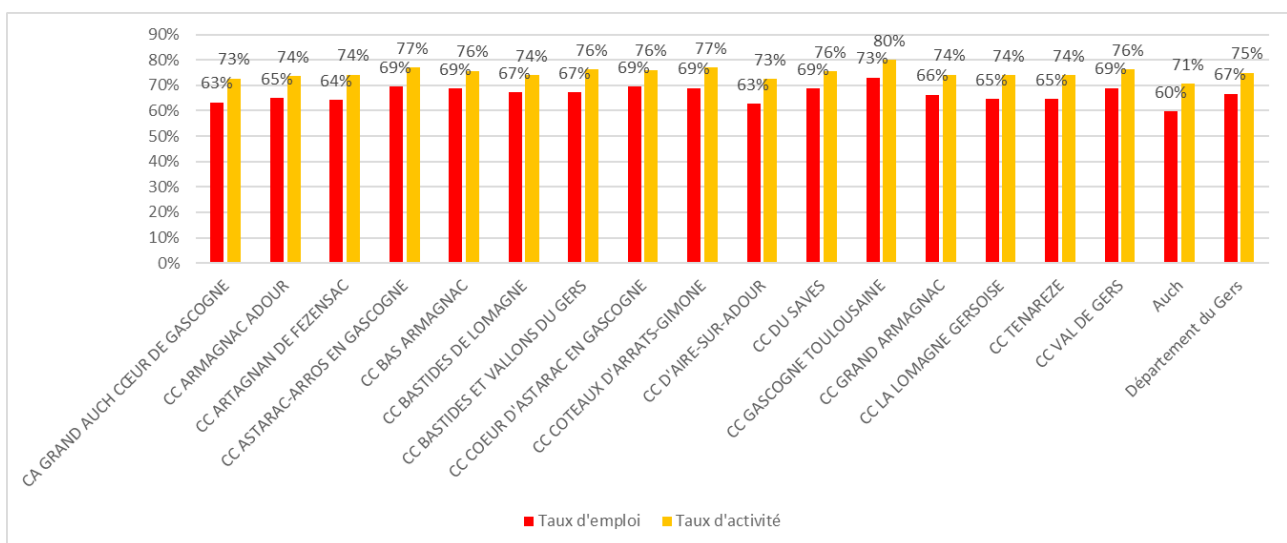
Le desserrement des ménages est une réalité sur l'ensemble du territoire départemental. La même tendance est relevée à l'échelle nationale. Selon les derniers chiffres de l'INSEE, alors que la taille des ménages a diminué rapidement en France entre 1960 et le début des années 2000, elle a, depuis, tendance à se stabiliser. Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,42 en 1999, 2,27 en 2010 et 2,23 en 2015.

Taux de personnes vivant seules en 2015



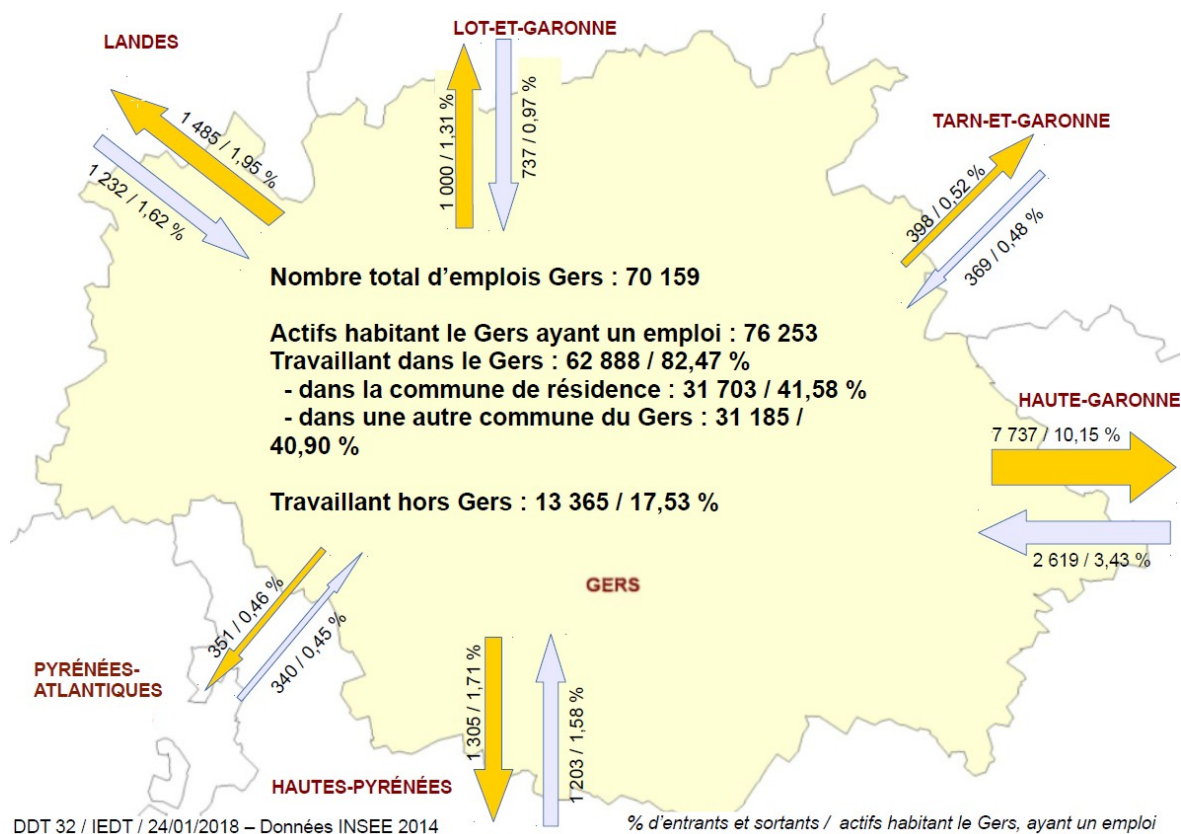
Le nombre de ménages continue d'augmenter mais leur taille est de plus en plus petite. Sur le territoire d'étude, environ 34% des ménages sont des ménages isolés (ménage composé d'une seule personne). Ce taux augmente sur l'ensemble des EPCI sauf sur la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine et la communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne. Le taux de ménages isolés reste toutefois particulièrement élevé sur la communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne en lien avec les spécificités d'Auch qui compte un nombre important d'étudiants, de personnes âgées ou bien encore un taux élevé de logements sociaux...

➤ Emplois



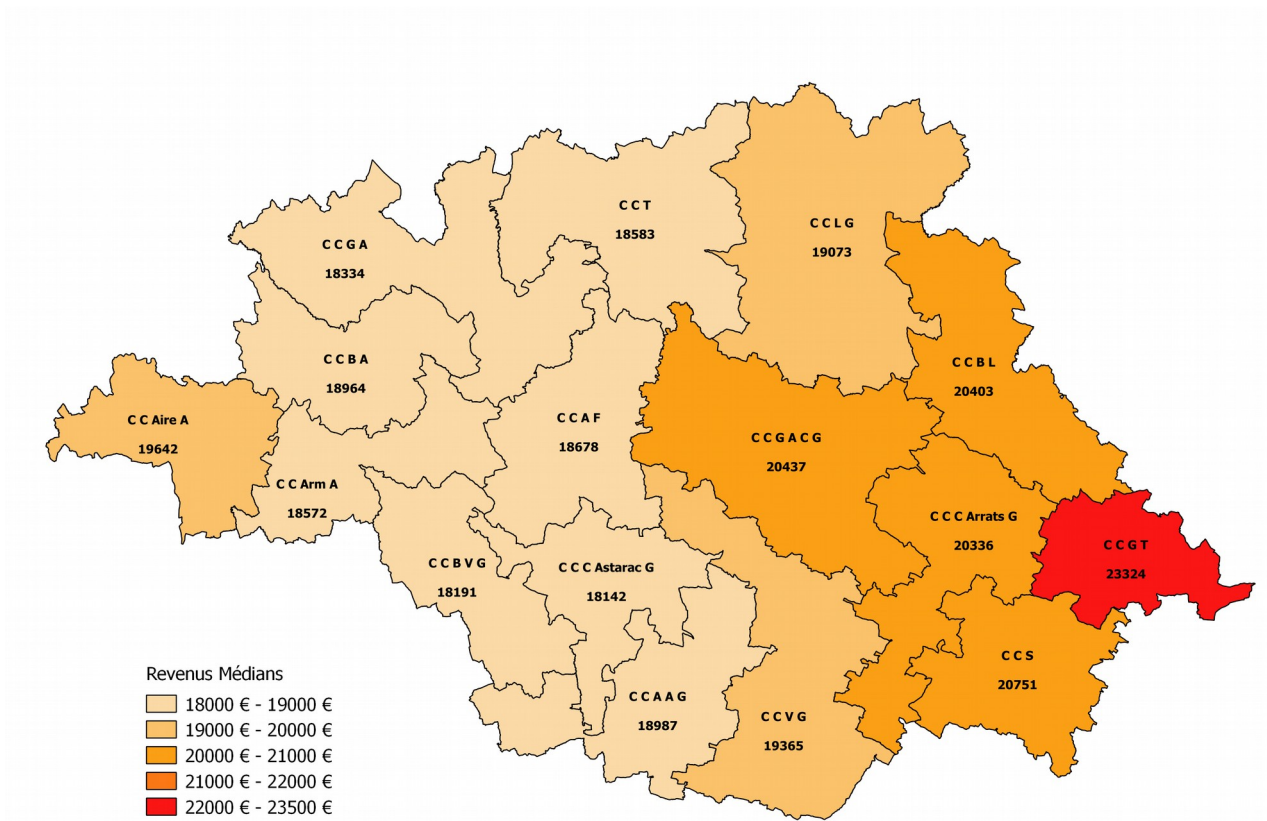
Définition : Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total de la population en âge de travailler. Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs et concerne les classes d'âge allant de 15 à 64 ans.

Mobilité



Plus des trois quarts des déplacements domicile/travail des habitants du Gers se font au sein du département. Le nombre de déplacements internes se caractérise par deux tendances : la moitié au sein même de la commune de résidence, l'autre moitié essentiellement dirigée vers une autre commune du Gers. Les bassins d'emplois situés proches des départements voisins accueillent 13 365 des actifs alors que 6 500 actifs non gersois font le chemin inverse. Près de 58% des déplacements externes ont pour destination les unités urbaines de la Haute-Garonne. Malgré tout, les flux sortants sont relativement modérés (moins d'un actif sur 5 travaille à l'extérieur du département). Les flux entrants sont relativement équilibrés avec une prépondérance de résidents haut-garonnais.

Revenus médian 2015



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.

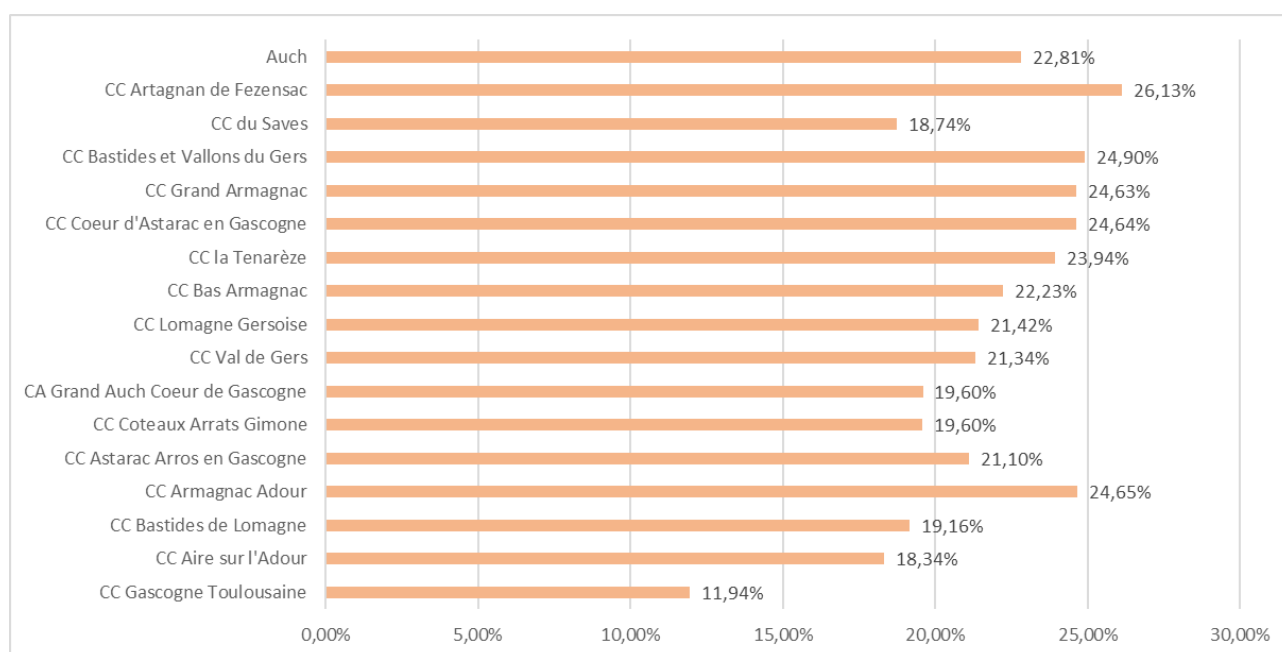
Sur le territoire d'étude, le revenu médian des ménages s'établit à **19 030 €**, avec une hétérogénéité géographique Est/Ouest relativement marquée. Entre 2014 et 2015, il a baissé de 2,42%. Au niveau national, le revenu médian des ménages s'élève à 20 566 € en 2015 et a progressé de 5,43% par rapport à 2014.

Taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté

Le territoire d'étude compte 18 290 ménages vivant sous le seuil de pauvreté soit **21,07%** des ménages. La répartition territoriale permet de distinguer les disparités et les spécificités des intercommunalités gersoises. On retrouve ainsi une sur-représentation de ménages pauvres dans les territoires situés à l'ouest du département. Notamment sur la communauté de communes Artagnan en Fezensac le taux est le plus importante (26,13%) de ménages sous le seuil de pauvreté, tandis que la Gascogne toulousaine avec 12 % compte le plus faible taux. Globalement, ce sont les territoires les plus ruraux qui rencontrent la proportion de ménages sous le seuil de pauvreté la plus importante.

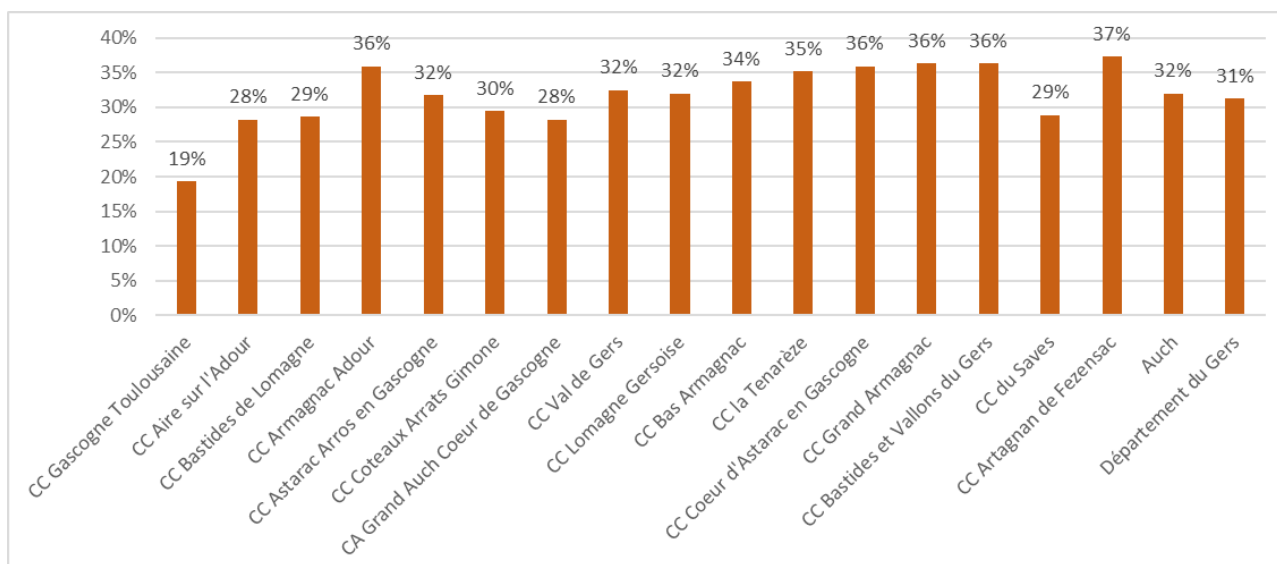
Le territoire d'étude a un niveau de pauvreté supérieur à la moyenne nationale et régionale. En effet, en 2015, la part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté était de 14,9% en France et de 17,2% pour la région Occitanie.

A titre de comparaison, pour les départements voisins, la Haute-Garonne est à 13,5%, les Hautes-Pyrénées à 15%, les Landes à 12%, l'Ariège à 18,5%, le Tarn à 15,5%, le Tarn-et-Garonne à 17,2%, le Lot à 15% et l'Aveyron est à 14,4%. Le Gers reste donc l'un des départements de la région Occitanie où la proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est la plus importante.



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.

Taux des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM

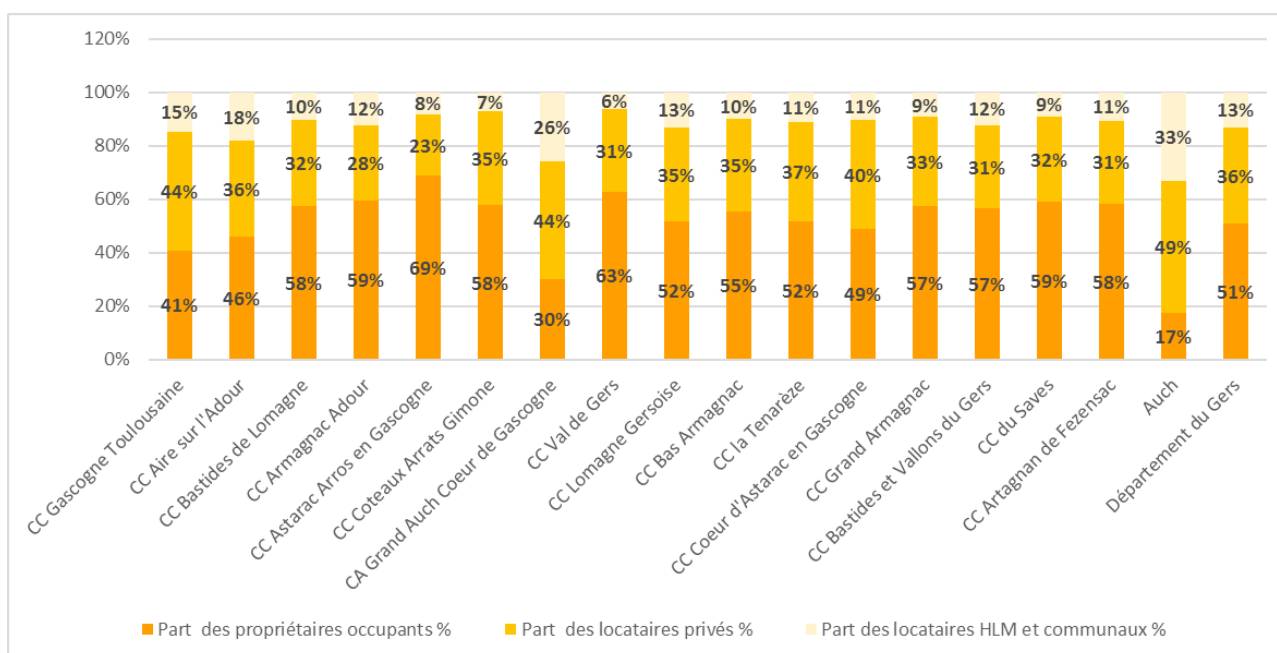


Plafonds HLM : pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources à savoir ; pour un logement de type « PLUS » : 1 personne seule 20 304 €, 2 personnes sauf jeunes ménages: 27 114 €

Sur le territoire d'étude, 27 132 ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM soit 31%. Parmi eux, 5 148 ménages se trouvent sur la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne dont 3 537 sur Auch. On constate des disparités territoriales avec un taux au delà des 35% pour 6 intercommunalités. Seule la Gascogne toulousaine se différencie nettement avec le reste du territoire avec un taux de 19 %, bien en deçà de la moyenne gersoise.

Statut d'occupation des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

Le taux de propriétaires et locataires privés et sociaux est calculé par rapport au nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM.



Sur les 13 380 ménages locataires dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM, 3 590 sont logés dans le parc HLM ou dans des logements communaux.

Majoritairement, on constate que les ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM sont des propriétaires occupants. La proportion de propriétaires occupants « pauvres » est nettement supérieure à la proportion de locataires, les propriétaires occupants ayant une tendance à se paupériser notamment dans certains secteurs en particulier dans la partie sud du département. Cette tendance s'inverse au niveau de la Gascogne toulousaine et de la communauté d'agglomération du Grand Auch où la part des locataires reste sur-représentée. Au niveau de la ville d'Auch, un écart significatif se dessine avec 82% de ces ménages qui sont des locataires.

Synthèse sur le contexte socio-économique

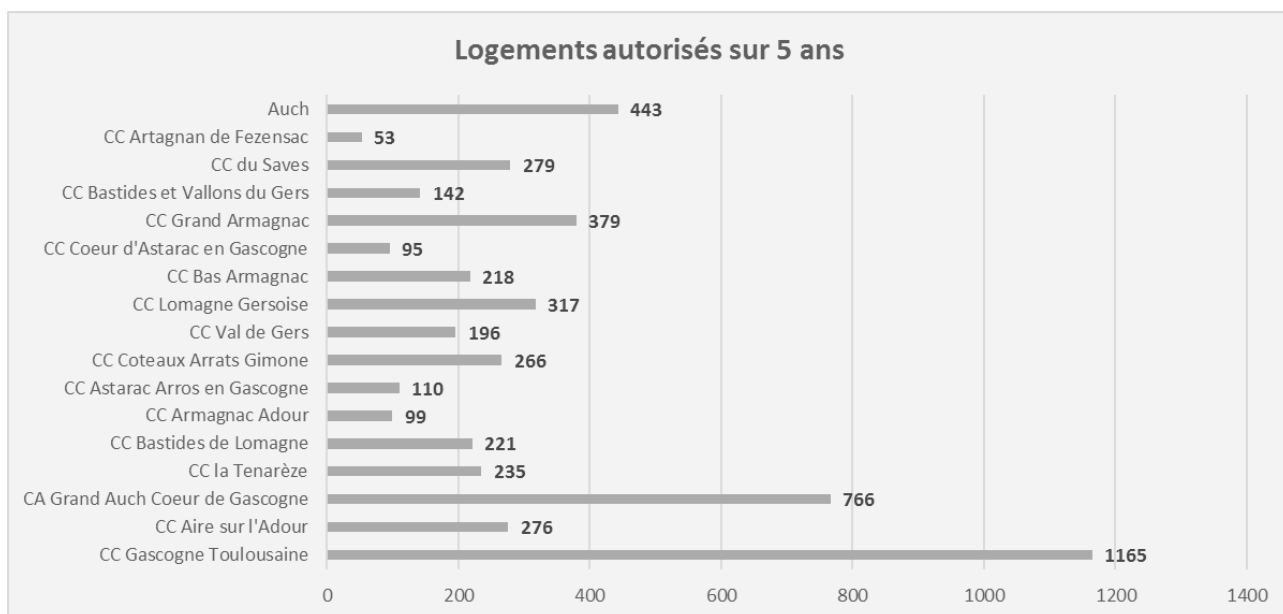
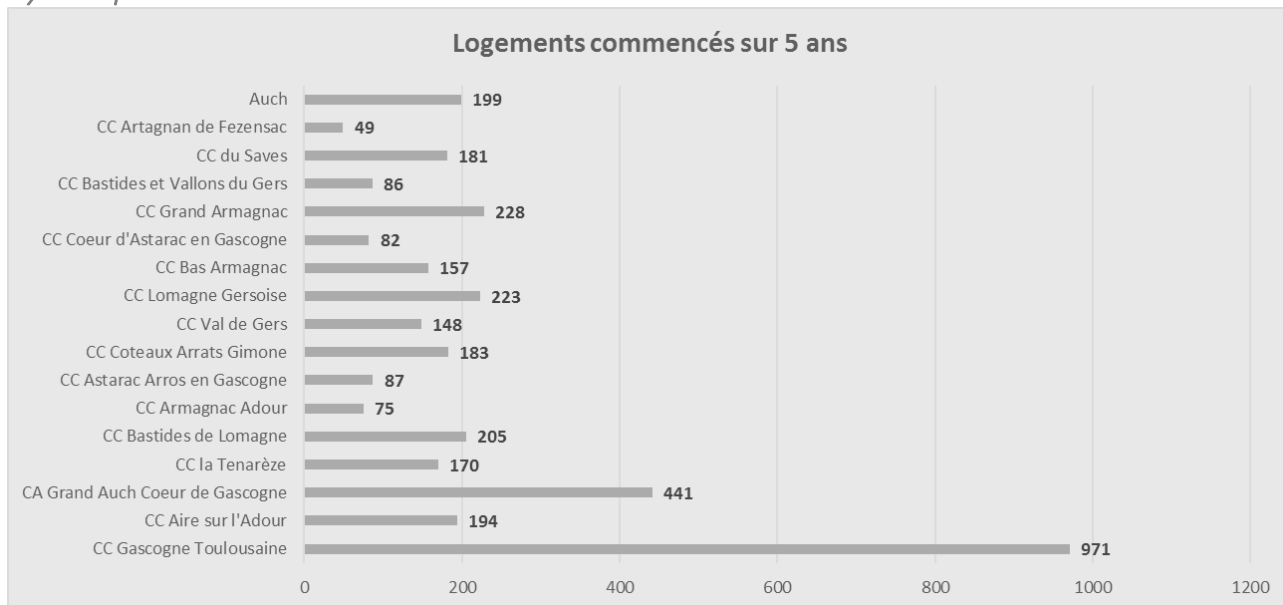
Le Gers c'est:

- ✓ 190 723 habitants répartis dans 86 066 ménages
Sur le territoire de l'étude: 206 128 habitants par an et 93 411 ménages
- ✓ une diminution de la taille des ménages: 2,15 personnes par foyer en moyenne
- ✓ 34% de ménages isolés avec une concentration plus forte dans la moitié nord du département
- ✓ 75 139 emplois sur le département (16 288 sur Auch)
- ✓ 86 666 actifs gersois
- ✓ 21% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté
- ✓ 27 132 ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dont 51% de propriétaires et 36 % de locataires privés et 13 des locataires HLM et communaux en 2015
- ✓ un revenu médian de 19 030 € en diminution de 2,42% par rapport à 2014
- ✓ un effet marqué de la métropolisation toulousaine sur l'Est du département

Construction de logement

➤ Construction neuve

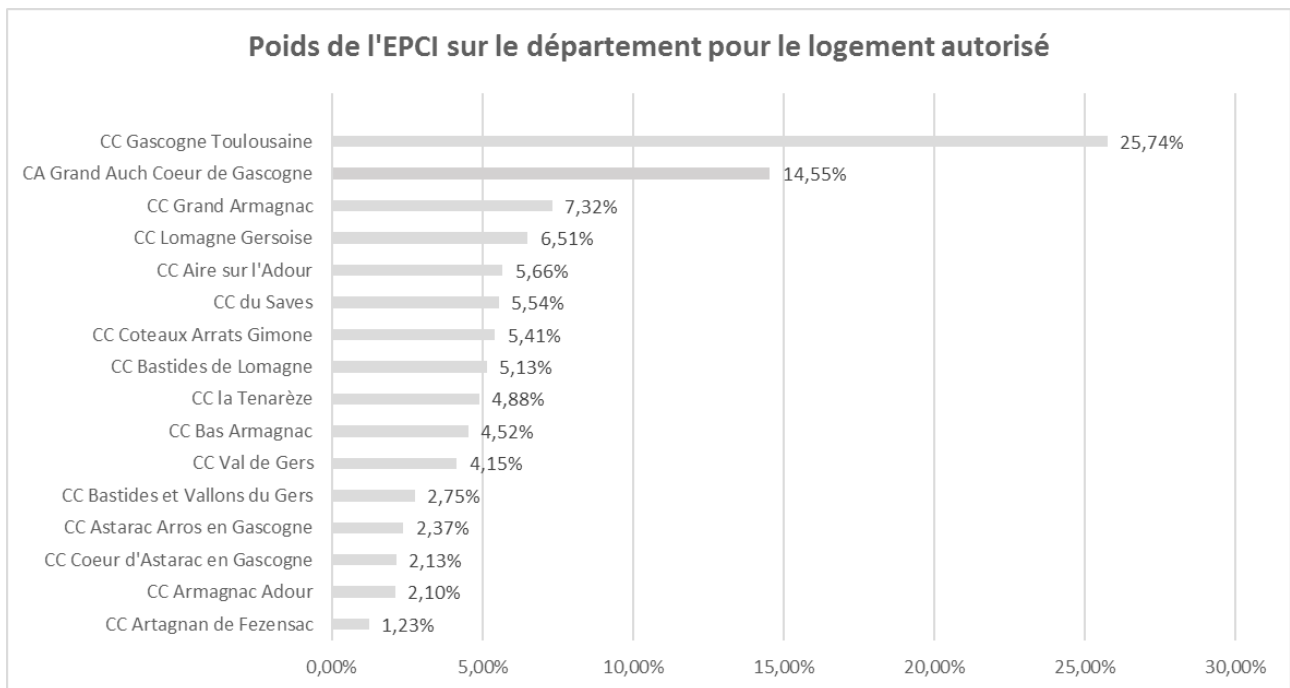
Dynamique de la construction de 2013-2017 :



Entre 2013 et 2017, 4 817 logements ont été autorisés dans le Gers et seulement 3 480 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 (-325 logements dont -144 sur Auch). La Gascogne Toulousaine représente 25% des logements autorisés et commencés.

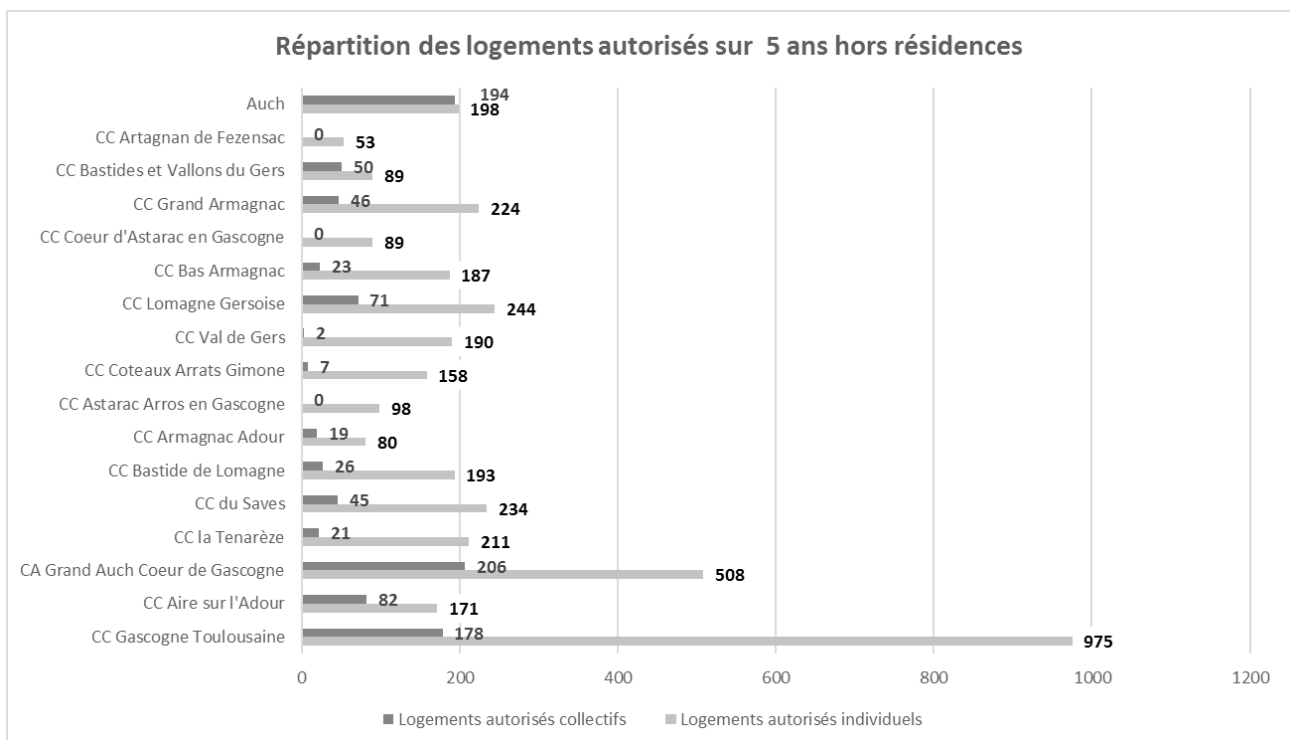
Sur ces 5 dernières années, les autorisations de construire ont été moins nombreuses: -30,2% par rapport à la période 2007-2011 et -45% par rapport à la période 2001-2006. Ceci s'explique par un contexte économique plus difficile à partir de la fin de la décennie 2000 et la fin des opérations de défiscalisation.

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...



Source de tous les graphiques : Géokit3

On constate un certain dynamisme de la construction sur la Gascogne toulousaine proportionnellement au reste du territoire. Auch représente 53% des logements autorisés de la communauté d'agglomération du Grand Auch cœur de Gascogne.



Source de tous les graphiques : Géokit3

Les logements en résidences (telles que les résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisir, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte.

En revanche, les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

Dans le Gers, entre 2013 et 2017, 4 817 logements ont été autorisés dont 776 en collectif et 3 704 en individuel.

Synthèse sur la construction de logement

- ✓ 4 817 logements autorisés entre 2013 et 2017
- ✓ 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 27% entre les logements autorisés et les logements construits: 40% sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne, Grand Armagnac et Bastides et Vallons du Gers et seulement 16 % sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

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

➤ Marché foncier

L'analyse repose sur l'observation de **178 annonces relevées** début septembre 2018 sur le site Leboncoin. Le territoire observé porte sur un échantillon de 5 EPCI à savoir Aire sur Adour, le Grand Auch, la Gascogne toulousaine, le Savès et la Ténarèze. Les biens d'exception et les ruines n'ont pas été pris en compte. La fiabilité des annonces peut varier selon le degré de précision des annonces en particulier au niveau de la situation géographique des biens et des prix en fonction des demandeurs.

EPCI	Annonces de particuliers	Annonces de professionnels	Total annonces particuliers + professionnels	Taux de représentation des annonces par territoire
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	10	40	50	28,09%
CC Aire sur Adour	12	23	35	19,66%
CC Gascogne Toulousaine	4	26	30	16,85%
CC du Savès	15	19	34	19,10%
CC Ténarèze	13	16	29	16,29%
TOTAL	54	124	178	100,00%

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.

Moyenne et médiane du prix des terrains au m²

EPCI	Moyenne du prix au m ²	Médiane du prix au m ²	Prix mini au m ²	Prix maxi au m ²
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	28 €	21 €	7 €	165 €
CC Aire sur Adour	18 €	14 €	5 €	80 €
CC Gascogne toulousaine	136 €	142 €	42 €	206 €
CC Savès	32 €	28 €	12 €	79 €
CC Ténarèze	28 €	22 €	8 €	63 €

On constate des disparités très nettes entre les territoires d'étude notamment dans la Gascogne toulousaine où le prix moyen au m² est presque 5 fois supérieur à celui du Grand Auch ou de la Ténarèze.

Moyenne et médiane de la surface des terrains au m²

EPCI	Moyenne de la surface	Médiane de la surface	Surface mini	Surface maxi
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2 576	2 285	446	8 200
CC Aire sur Adour	2 650	2 200	440	8 295
CC Gascogne toulousaine	925	900	311	1 634
CC Savès	2 174	2 230	700	4 700
CC Ténarèze	1 712	1 129	380	9 000

Sur le territoire de la Gascogne toulousaine, le marché du foncier présente des superficies nettement inférieures aux autres territoires. Quand on rapporte la taille des surfaces au prix au m², on remarque qu'une surface, 3 fois plus grande à Aire sur Adour, a un coût 40% inférieur à celui de la Gascogne toulousaine.

Implantation des terrains

EPCI	Terrains en lotissement	Nombre de terrains	Taux
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	non	36	72,00%
	oui	14	28,00%
	Total	50	
CC Aire sur Adour	non	31	88,57%
	oui	4	11,43%
	Total	35	
CC Gascogne toulousaine	nc	17	56,67%
	non	2	6,67%
	oui	11	36,67%
	Total	30	
CC Savès	non	30	88,24%
	oui	4	11,76%
	Total	34	
CC Ténarèze	nc	6	20,69%
	non	12	41,38%
	oui	11	37,93%
	Total	29	
Total nc (non communiqué)		23	12,92%
Total non		111	62,36%
Total oui		44	24,72%
Total général		178	100,00%

Sur l'échantillon d'étude, plus de 62% des annonces concernent des biens non implantés en lotissement.

Viabilisation des terrains

EPCI	Terrains viabilisés				Total général
	A proximité	non renseigné	non	oui	
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	19	2	10	19	50
CC Aire sur Adour	14	8	4	9	35
CC Gascogne toulousaine		11	3	16	30
CC Savès	10	9	6	9	34
CC Ténarèze		11	2	16	29
Total général	43	41	25	69	178
Taux de représentation	24,16%	23,03%	14,04%	38,76%	100,00%

➤ Marché de l'accession

L'analyse porte sur une sélection de **327 annonces** (dont 5 correspondent à des immeubles) relevées début septembre 2018 sur le site Leboncoin. Le périmètre d'étude concerne un échantillon de 5 EPCI à savoir Aire sur Adour, le Grand Auch, la Gascogne toulousaine, le Savès et la Ténarèze. La fiabilité des annonces peut varier selon le degré de précision des annonces en particulier au niveau de leur situation géographique.

EPCI	Annonces de particuliers	Annonces de professionnels	Total annonces particuliers + professionnels	Taux de représentation des annonces par territoire
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	31	63	94	28,75%
CC Aire sur adour	17	47	64	19,57%
CC Gascogne Toulousaine	13	48	61	18,65%
CC Savès	8	35	43	13,15%
CC Ténarèze	15	50	65	19,88%
TOTAL	84	243	327	100,00%

Nombre d'annonces par typologie de logements

Typologie des biens	Nombre de biens par typologie	Répartition des biens par typologie en %
T1	2	0,62%
T2	16	4,97%
T3	36	11,18%
T4	70	21,74%
T5	98	30,43%
T6	46	14,29%
T7	29	9,01%
T8	18	5,59%
T9	7	2,17%
TOTAL	322	100,00%

Le marché de l'accession se caractérise par une forte représentation des logements de type T5 et T4. En revanche, il existe peu de logements de petites surfaces (T1 et T2) à la vente.

Analyse des annonces par typologie: prix moyen, surface moyenne et prix au m²

Typologie	Nombre	Prix moyen	Surfaces moyennes	Prix moyen au m ²
T1	2	49 550 €	21	2 360 €
T2	16	79 781 €	45	1 773 €
T3	36	113 540 €	76	1 494 €
T4	70	176 000 €	112	1 571 €
T5	98	210 000 €	145	1 448 €
T6	46	198 500 €	172	1 154 €
T7	29	234 000 €	186	1 260 €
T8	18	300 000 €	241	1 245 €
T9	7	279 000 €	282	990 €

Analyse des biens par typologie: la médiane

Typologie	Nombre	Médiane du prix			Médiane de la surface		
		Prix	Mini	Maxi	Surface	Mini	Maxi
Total T1	2	49 550 €	34 100 €	65 000 €	21	17	24
Total T2	16	87 500 €	52 000 €	95 000 €	46	36	145
Total T3	36	113 750 €	19 900 €	200 000 €	74	51	134
Total T4	70	176 000 €	32 000 €	431 000 €	108	70	190
Total T5	98	210 000 €	45 000 €	675 000 €	140	85	280
Total T6	46	198 500 €	80 000 €	723 000 €	163	85	300
Total T7	29	234 000 €	96 500 €	450 000 €	173	100	400
Total T8	18	300 000 €	98 200 €	535 000 €	240	166	380
Total T9	7	279 000 €	123 600 €	750 000 €	230	180	490

Classement énergétique des logements par territoire

EPCI	A	B	C	D	E	F	G	Non communiqué	TOTAL
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1	4	21	33	11	2	0	22	94
CC Aire sur Adour		2	13	15	8	1	2	23	64
CC Gascogne toulousaine	7	3	12	19	3	2	0	15	61
CC Savès		1	10	10	4	2	0	16	43
CC Ténarèze	1	0	9	17	3	1	0	34	65
TOTAL en nombre	9	10	65	94	29	8	2	110	327
TOTAL en pourcentage	2,75%	3,06%	19,88%	28,75%	8,87%	2,45%	0,61%	33,64%	100,00%

33% des annonces ne mentionnent pas le niveau énergétique du bien à la vente.

Répartition des biens par typologie et par territoire : l'analyse des prix

Typologie des biens	Prix	CA Grand Auch Coeur de Gascogne	CC Aire sur Adour	CC Gascogne Toulousaine	CC du Savès	CC de la Ténarèze
T1	Prix moyen		49 550 €			
	Prix médian		49 550 €			
	Prix mini		34 100 €			
	Prix maxi		65 000 €			
T2	Prix moyen	73 244 €	76 000 €	87 750 €		
	Prix médian	68 000 €	79 000 €	90 500 €		
	Prix mini	62 500 €	52 000 €	72 000 €		
	Prix maxi	92 000 €	94 000 €	95 000 €		
T3	Prix moyen	121 056 €	107 667 €	137 889 €	138 375 €	80 040 €
	Prix médian	118 000 €	113 000 €	128 000 €	141 750 €	76 650 €
	Prix mini	82 000 €	80 000 €	113 500 €	90 000 €	19 900 €
	Prix maxi	182 000 €	130 000 €	200 000 €	180 000 €	185 000 €
T4	Prix moyen	176 379 €	137 083 €	221 853 €	194 660 €	160 286 €
	Prix médian	175 000 €	141 690 €	195 000 €	199 000 €	171 200 €
	Prix mini	128 400 €	65 000 €	95 000 €	115 000 €	34 050 €
	Prix maxi	267 000 €	215 000 €	431 000 €	264 600 €	375 000 €
T5	Prix moyen	206 789 €	165 386 €	318 100 €	269 800 €	177 200 €
	Prix médian	218 500 €	162 500 €	325 000 €	250 000 €	168 000 €
	Prix mini	92 500 €	99 900 €	136 500 €	89 000 €	45 000 €
	Prix maxi	370 000 €	283 000 €	318 100 €	675 000 €	349 000 €
T6 et plus	Prix moyen	249 939 €	179 044 €	458 050 €	241 308 €	259 418 €
	Prix médian	230 000 €	160 000 €	416 500 €	235 000 €	237 500 €
	Prix mini	80 000 €	96 500 €	270 400 €	140 000 €	81 750 €
	Prix maxi	525 000 €	360 000 €	723 000 €	398 000 €	449 000 €

Peu de produits T1 et T2 ont été relevés, ne permettant pas de disposer d'éléments sur certains EPCI.

➤ *Marché de la location*

L'analyse porte sur un relevé de **300 annonces** en juin 2018, issues du site Leboncoin et de diverses agences immobilières. 150 annonces relèvent de particuliers et 150 de professionnels. La fiabilité des annonces peut varier selon le degré de précision des annonces en particulier au niveau de la situation géographique des biens et des prix en fonction des demandeurs

Répartition des annonces par territoire

EPCI	Nombre d'annonces	Répartition des annonces en %
Armagnac Adour	3	1,00%
Astarac Arros en Gascogne	2	0,67%
Bas Armagnac	16	5,33%
Bastides de Lomagne	13	4,33%
Bastides et Vallons du Gers	8	2,67%
Cœur d'Astarac en Gascogne	17	5,67%
Coteaux d'Arrats Gimone	16	5,33%
d'Artagnan en Fezensac	6	2,00%
Du Savès	7	2,33%
Gascogne Toulousaine	19	6,33%
Grand Armagnac	35	11,67%
Grand Auch Cœur de Gascogne	121	40,33%
Lomagne Gersoise	18	6,00%
Ténarèze	11	3,67%
Val de Gers Hautes Vallées	8	2,67%
Total général	300	100,00%

Sur le périmètre d'étude, près de 40% des annonces concernent la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne. Quelques intercommunalités sont faiblement représentées et la communauté d'Aire sur Adour n'a pas fait l'objet de relevé.

Sur les 300 offres, 15 concernent des logements temporaires (tourisme...).

Type de logements par territoire

EPCI	Appartement	Chambre	Maison	TOTAL
Armagnac Adour	1	0	2	3
Astarac Arros en Gascogne	1	0	1	2
Bas Armagnac	11	1	4	16
Bastides de Lomagne	5	0	8	13
Bastides et Vallons du Gers	5	0	3	8
Cœur d'Astarac en Gascogne	15	0	2	17
Coteaux d'Arrats Gimone	9	0	7	16
d'Artagnan en Fezensac	3	0	3	6
Du Savès	4	0	3	7
Gascogne Toulousaine	13	0	6	19
Grand Armagnac	29	0	6	35
Grand Auch Cœur de Gascogne	104	0	17	121
Lomagne Gersoise	13	0	5	18
Ténarèze	5	0	6	11
Val de Gers Hautes Vallées	4	0	4	8
TOTAL	222	1	77	300

74% des annonces concernent la location d'appartements contre seulement 26% de maisons. Cette répartition peut s'expliquer par la prépondérance d'annonces qui concernent l'agglomération du Grand Auch.

Logements meublés ou non meublés par territoire

EPCI	Meublé	Non meublé	TOTAL
Armagnac Adour	1	2	3
Astarac Arros en Gascogne	1	1	2
Bas Armagnac	6	10	16
Bastides de Lomagne	3	10	13
Bastides et Vallons du Gers	1	7	8
Cœur d'Astarac en Gascogne	2	15	17
Coteaux d'Arrats Gimone	1	15	16
d'Artagnan en Fezensac	2	4	6
Du Savès	2	5	7
Gascogne Toulousaine	2	17	19
Grand Armagnac	18	17	35
Grand Auch Cœur de Gascogne	30	91	121
Lomagne Gersoise	1	17	18
Ténarèze	1	10	11
Val de Gers Hautes Vallées	1	7	8
TOTAL	72	228	300

Majoritairement (76%), le type de biens proposés concerne des logements non meublés. On note tout de même la présence de logements meublés essentiellement sur le Grand Auch ainsi que sur le Grand Armagnac (en raison des logements pour curistes sur Barbotan).

Typologie des logements par territoire

EPCI	Chambre	Non renseigné	T1	T1bis	T2	T2bis	T3	T4	T5	T6	T7	TOTAL
Armagnac Adour			1		1		1					3
Astarac Arros en Gascogne							1	1				2
Bas Armagnac	1		4		3		6	2				16
Bastides de Lomagne					1	1	7	3	1			13
Bastides et Vallons du Gers			1		3		1	2		1		8
Cœur d'Astarac en Gascogne			2		6		8	1				17
Coteaux d'Arrats Gimone					4		9	3				16
d'Artagnan en Fezensac								5	1			6
Du Savès			1				2	4				7
Gascogne Toulousaine				1	7		5	4		1	1	19
Grand Armagnac			9		14		5	6		1		35
Grand Auch Cœur de Gascogne			33	4	32	3	32	14	3			121
Lomagne Gersoise					8		8	1	1			18
Ténarèze			1		2		3	4		1		11
Val de Gers Hautes Vallées		1			2		1	2	2			8
TOTAL	1	1	52	5	83	4	89	52	8	4	1	300

La grande majorité des biens en location sont des T3 (29,63%) et des T2 (27,67%). Quant aux T1 et T4, ils représentent chacun 17,33% de l'offre.

Montant des loyers par territoire

Typologie	Nombre	Loyer moyen	Loyer médian	Surface moyenne	Surface médiane	Prix moyen au m ²
T1	52	344	320	26,94	25,5	12,77
T1 bis	5	352	350	30,8	30	11,42
T2	83	404	400	43,21	41	9,53
T2 bis	4	420	400	50,75	50,5	8,27
T3	89	527	490	73,92	70	7,13
T4	52	661	646	114,88	100	5,75
T5	8	709	690	135	128	5,25
T6	4	1 169	785	236	237,5	4,95
T7	1	2 300	2 300	325	325	7,07
Autres	1	300	300	35	35	8,57
Non renseigné	1	700	700	100	100	7

Classement énergétique des biens en location par territoire

EPCI	A	B	C	D	E	F	G	non renseigné	TOTAL
Armagnac Adour	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Astarac Arros en Gascogne	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Bas Armagnac	2	3	2	5	3	0	0	1	16
Bastides de Lomagne	0	1	3	5	2	0	0	2	13
Bastides et Vallons du Gers	1	0	1	2	0	0	0	4	8
Cœur d'Astarac en Gascogne	0	1	7	3	1	0	0	5	17
Coteaux d'Arrats Gimone	0	1	6	1	3	1	0	4	16
d'Artagnan en Fezensac	0	0	0	2	1	0	0	3	6
Du Savès	0	1	1	2	2	0	0	1	7
Gascogne Toulousaine	2	1	3	6	1	0	0	6	19
Grand Armagnac	3	2	4	7	6	1	0	12	35
Grand Auch Cœur de Gascogne	1	3	15	38	24	6		34	121
Lomagne Gersoise	0	0	2	3	3	0	0	10	18
Téнарèze	0	0	1	3	1	0	0	6	11
Val de Gers Hautes Vallées	0	0	1	1	0	0	1	5	8
TOTAL	9	13	46	78	47	8	1	98	300

Sur les annonces renseignées :

11 % des logements (A et B) sont bien isolés et 28 % (E , F et G) sont énergivores.

Synthèse sur les caractéristiques du marché en 2018

✓ **Marché du foncier:**

Des disparités territoriales fortes : des prix au m² variables selon la localisation, la taille et la viabilisation

Des prix au m² nettement supérieurs à l'Est avec une taille moyenne des terrains bien inférieure aux autres EPCI

Une grande majorité de terrains situés hors lotissement (62%) ; 38,76% sont viabilisés

✓ **Marché de l'accession:**

Des offres essentiellement en individuel

Majoritairement des grandes surfaces type T5 (30,42%) et T4 (21,74%) et une sous-présentation des petites surfaces type T1

En moyenne, des logements convenablement isolés

Des coûts de l'accession variables selon les territoires et nettement plus élevés en Gascogne toulousaine et dans le Savès

✓ **Marché de la location :**

Majoritairement du collectif (74%) avec une concentration sur l'agglomération du Grand Auch

Des logements de tailles moyennes : une majorité de T3 (environ 30%) et de T2 (environ 28%)

Un loyer moyen de 400 à 500 € (29,29%)

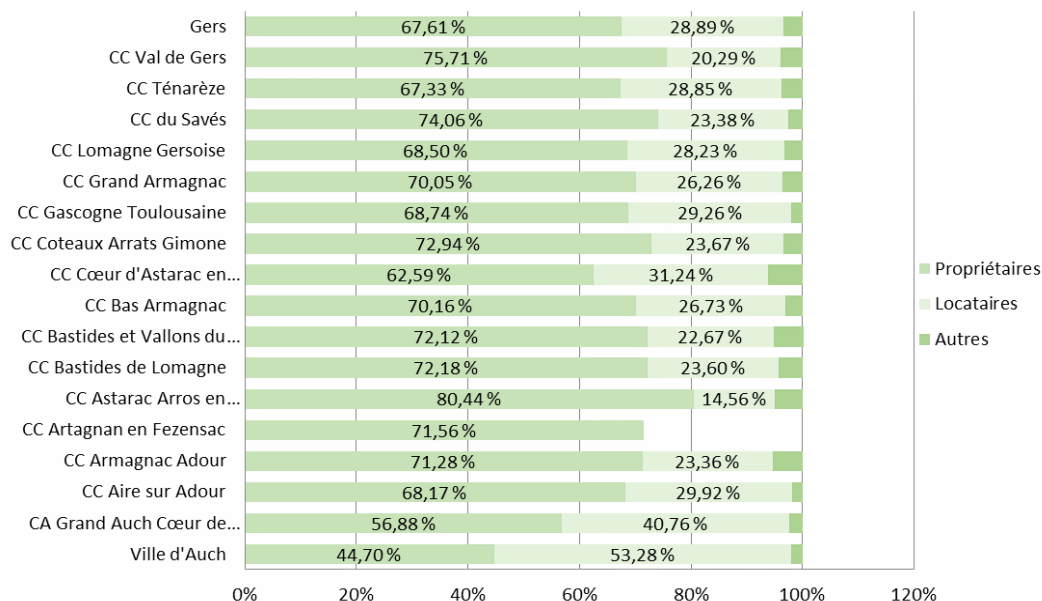
Un taux important de logements mal isolés

L'état du parc existant

➤ Composition du parc (86 033 résidences principales)

En 2015, le département du Gers compte **68% de propriétaires**, **29% de locataires** et 3% de logés gratuitement.

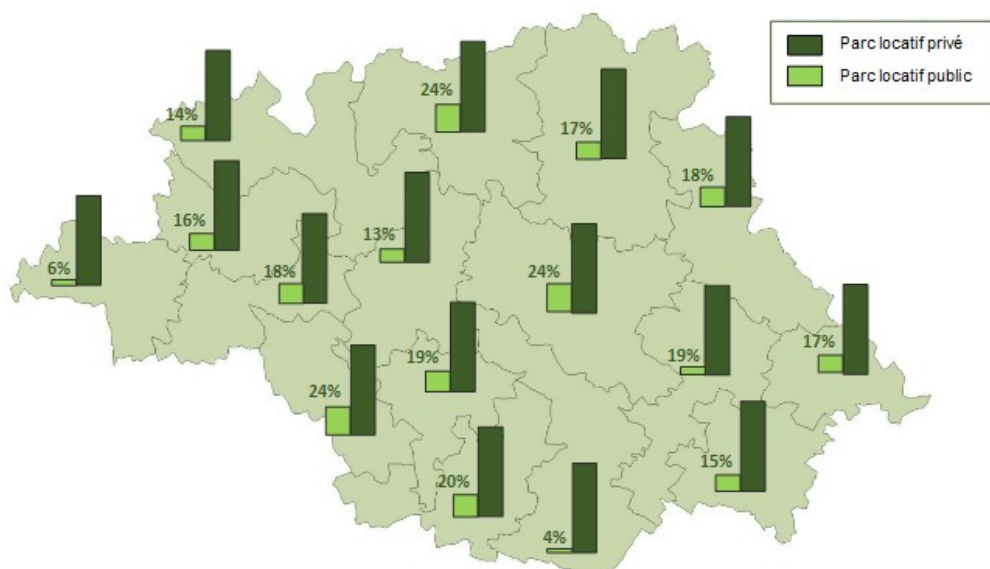
Répartition propriétaires occupants/locataires (2015)



La commune d'Auch compte une dominante de locataires (53%). Cette répartition pèse sur le poids du parc locatif du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne. Les données auscitaines restent inversées par rapport au reste du territoire qui dispose majoritairement de propriétaires.

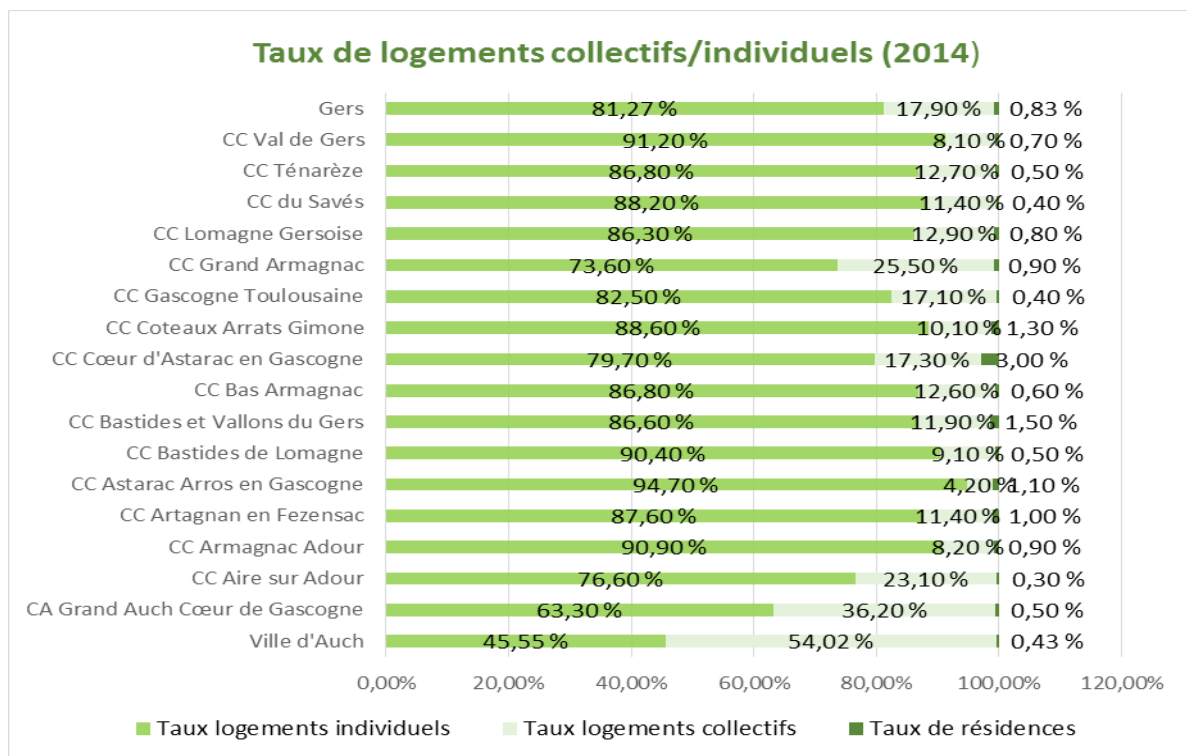
A noter, que pour la communauté de communes d'Artagnan Fezensac, les données sont secrétisées concernant les locataires.

Répartition du parc locatif en 2014 (en%)



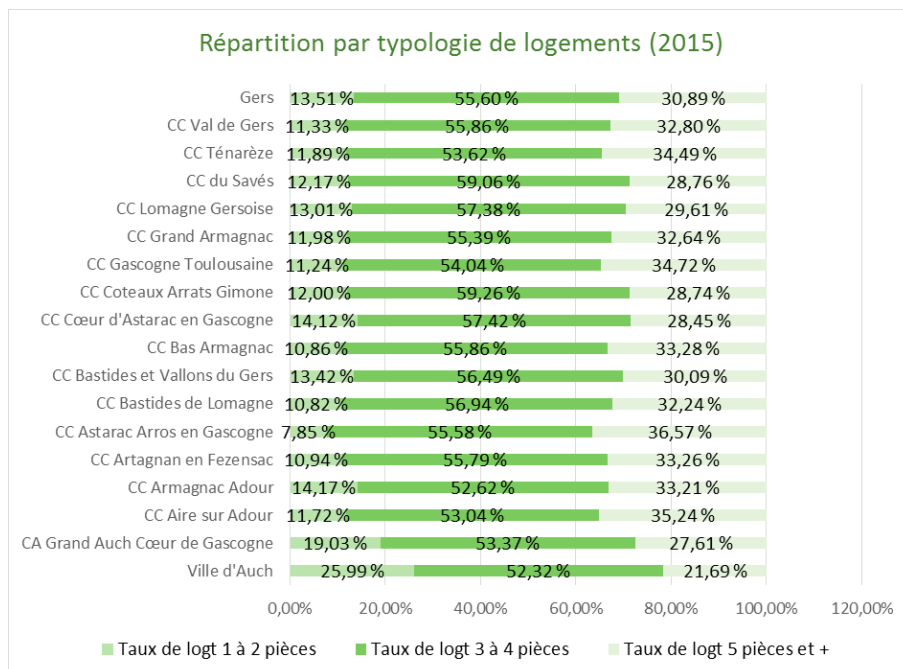
Le parc locatif public (hors logements communaux sociaux) est présent sur l'ensemble du territoire mais reste faiblement représenté sur deux territoires (Val de Gers et Aire sur Adour). On note la prédominance du parc locatif privé sur l'ensemble du département.

➤ Typologie du parc



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.

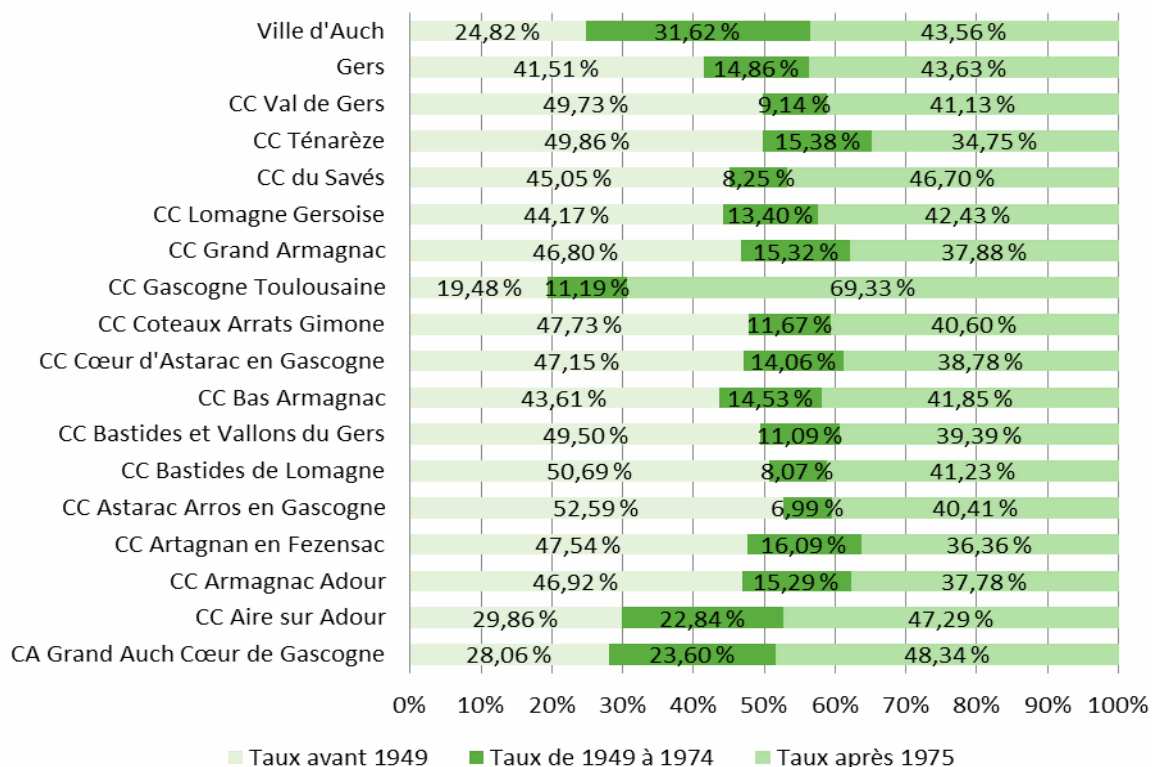
Le parc de logements gersois se compose essentiellement de logements individuels (81%). Sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, la part des logements individuels est la plus faible, liée à la proportion plus importante des logements collectifs sur la commune d'Auch (54%).



➤ Source: Filocom DGFIP MTES

Le parc existant dispose d'une faible proportion de logements de petite taille. En effet, il a été tout particulièrement conçu pour accueillir des familles et de fait n'est plus adapté à l'évolution de la taille des ménages qui a tendance à diminuer.

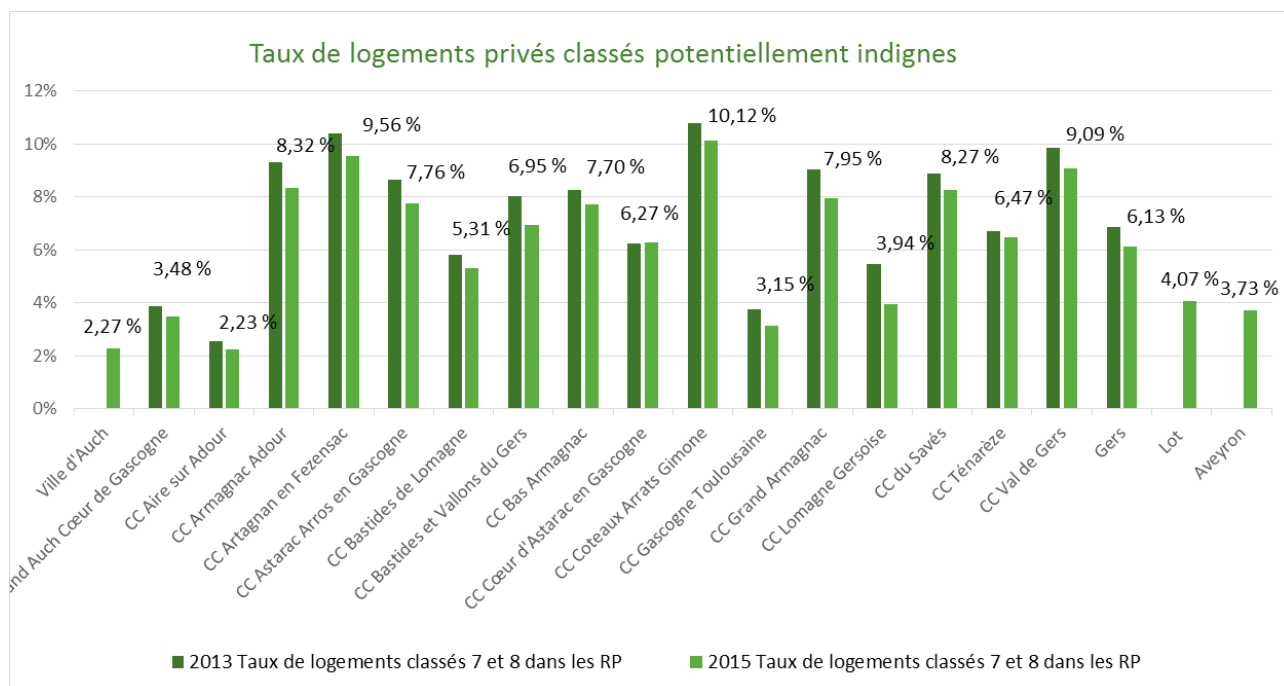
➤ Ancienneté du parc



Source: Filocom DGFIP MTES

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

➤ Logements privés classés potentiellement indignes



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.

La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes. Sont donc considérés comme «potentiellement indignes» les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

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. Ce taux reste supérieur à celui des territoires ruraux voisins tels que l'Aveyron (3,73%) ou le Lot (4,07%).

Synthèse sur l'état du parc existant

- ✓ 86 033 résidences principales en 2015
- ✓ 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

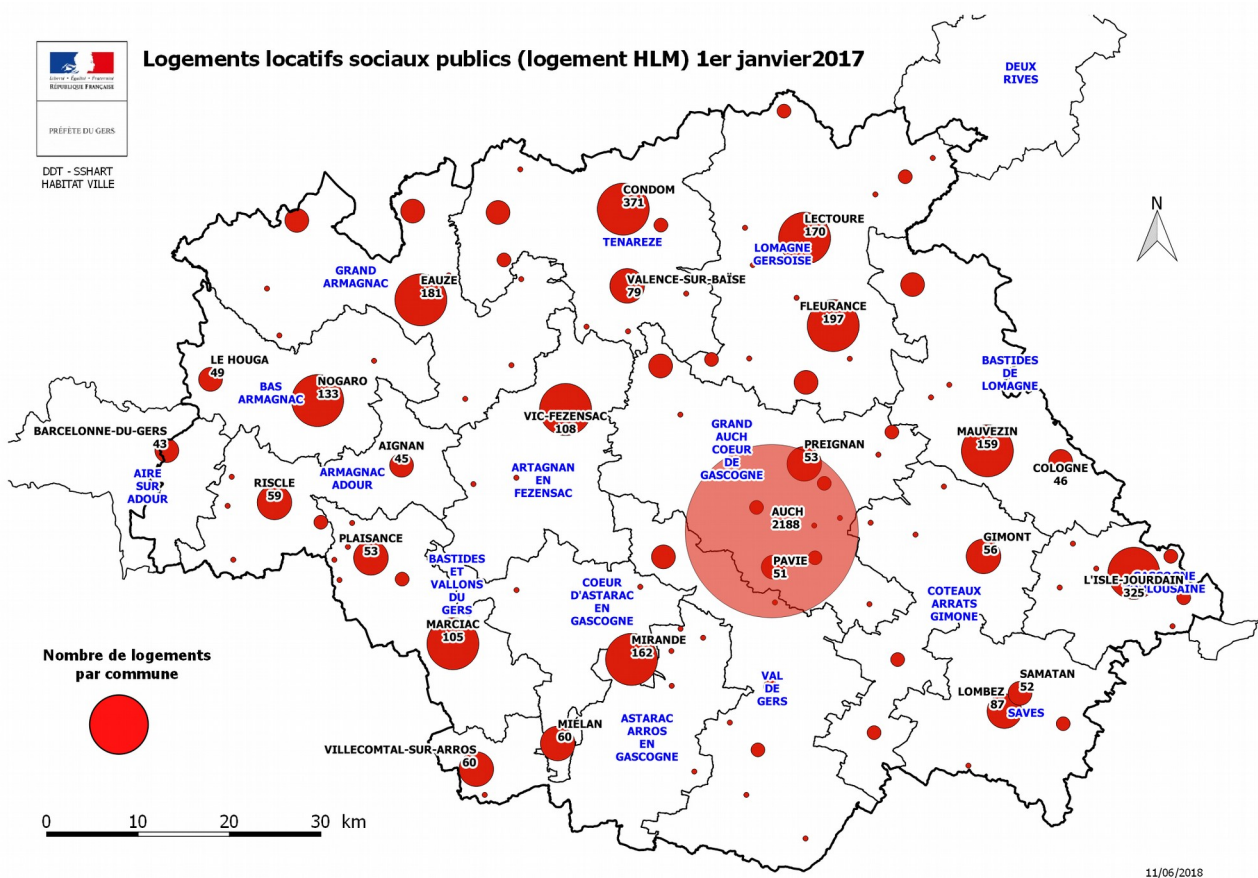
➤ Répartition du parc HLM (hors logements sociaux communaux)

Les données suivantes concernent le parc social HLM issu du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2017.

Les immeubles Porthos et Athos, situés au Garros à Auch, ayant été déconstruits courant 2017, ces données sont prises en compte dans les éléments ci-dessous soit 96 logements.

Le département du Gers compte 5 591 logements locatifs publics (hors les 610 logements sociaux communaux).

Le territoire d'étude compte 6 140 logements dont 364 logements sur la partie landaise de la communauté de communes d'Aire sur Adour et 185 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%).

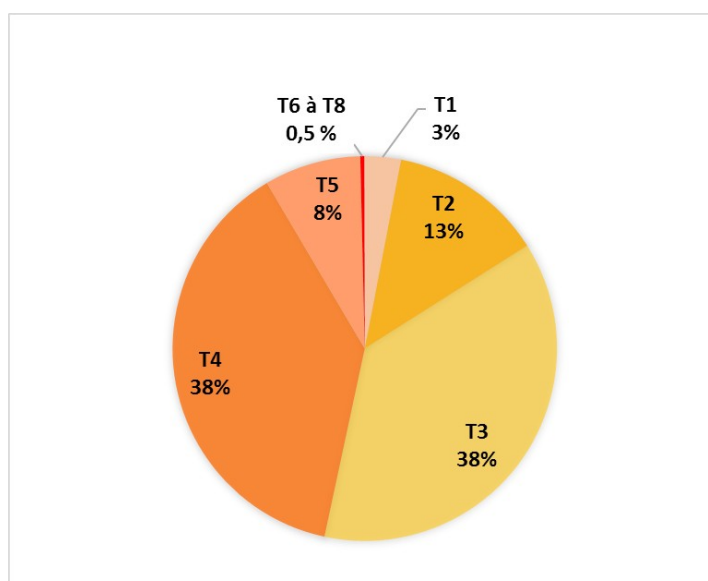
➤ Nombre de logements par territoire

Territoire EPCI	Nombre de logements	Taux
Auch (par rapport à la CAGACG)	2188	90,79 %
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2410	39,25 %
CC Aire sur l'Adour	407	6,63 %
CC Armagnac Adour	125	2,04 %
CC Artagnan en Fezensac	124	2,02 %
CC Astarac Arros en Gascogne	95	1,55 %
CC Bas Armagnac	186	3,03 %
CC Bastides de Lomagne	236	3,84 %
CC Bastides et Vallons du Gers	189	3,08 %
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	244	3,97 %
CC Coteaux Arrats Gimone	94	1,53 %
CC du Saves	156	2,54 %
CC Gascogne Toulousaine	545	8,88 %
CC Grand Armagnac	269	4,38 %
CC la Ténarèze	528	8,60 %
CC Lomagne Gersoise	457	7,44 %
CC Val de Gers	75	1,22 %
Total général	6140	100,00 %

Le parc public du territoire d'étude regroupe 6 140 logements locatifs principalement implantés sur le territoire de l'agglomération auscitaine (39,25 %). Même si le parc public est présent sur tous les territoires, les logements sociaux sont inégalement répartis sur le territoire notamment dans les secteurs les plus ruraux qui sont moins bien équipés. Les logements sociaux se concentrent principalement dans les zones urbaines les plus attractives (Auch, l'Isle-Jourdain...) où se trouvent services, équipements et transports.

➤ Typologie des logements par territoire

Répartition globale au niveau du département

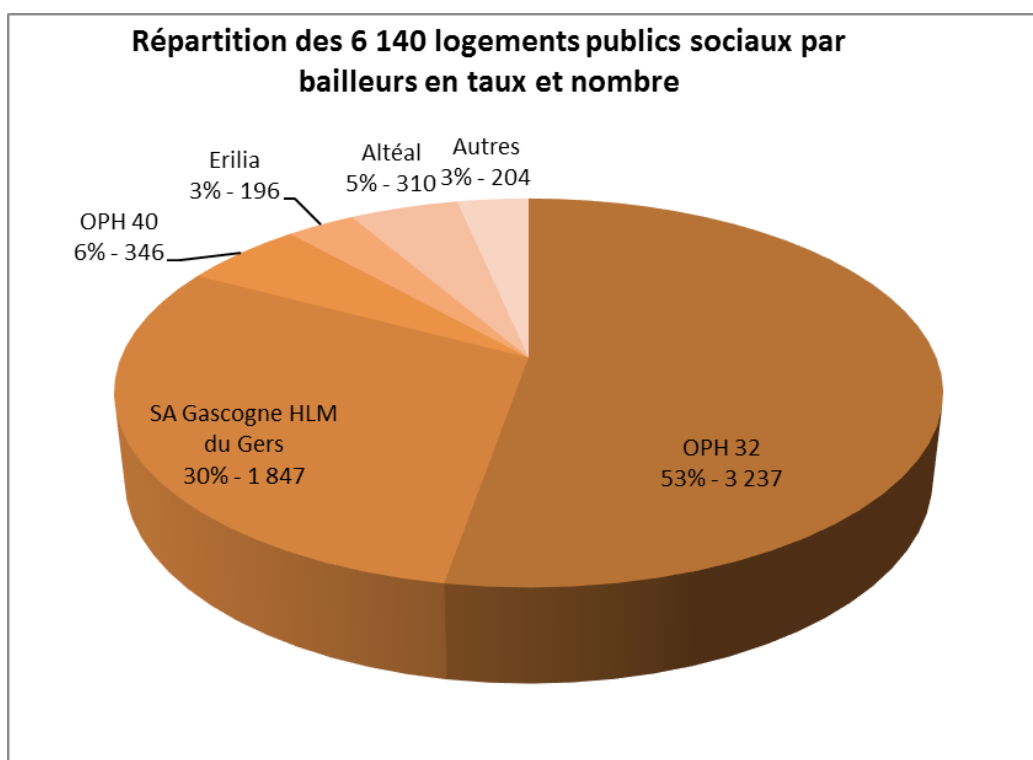


Le parc social locatif dispose majoritairement de T3 et T4 alors qu'à contrario, les logements de petites ou grandes tailles sont sous représentés. Ci-dessous, une répartition territoriale de l'offre par typologie.

Répartition par EPCI

Nombre de pièces par logement	1	2	3	4	5	6	7	8	Total général
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	101	349	882	851	208	18		1	2410
	4%	14%	37%	35%	9%	1%		0,04%	100%
CC Aire sur l'Adour	55	51	146	123	32				407
	14%	13%	36%	30%	8%				100%
CC Armagnac Adour	2	6	42	70	5				125
	2%	5%	34%	56%	4%				100%
CC Artagnan en Fezensac	3	33	43	37	7	1			124
	2%	27%	35%	30%	6%	1%			100%
CC Astarac Arros en Gascogne		10	41	36	8				95
		11%	43%	38%	8%				100%
CC Bas Armagnac	1	46	80	44	15				186
	1%	25%	43%	24%	8%				100%
CC Bastides de Lomagne	2	32	86	101	15				236
	1%	14%	36%	43%	6%				100%
CC Bastides et Vallons du Gers	1	22	77	82	7				189
	1%	12%	41%	43%	4%				100%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	1	16	92	109	24	2			244
	0,4%	7%	38%	45%	10%	1%			100%
CC Coteaux Arrats Gimone	6	7	28	40	13				94
	6%	7%	30%	43%	14%				100%
CC du Saves	3	14	44	86	9				156
	2%	9%	28%	55%	6%				100%
CC Gascogne Toulousaine	1	75	192	230	47				545
	0,2%	14%	35%	42%	9%				100%
CC Grand Armagnac	1	26	120	96	26				269
	0,4%	9,7%	44,6%	35,7%	9,7%				100,0%
CC la Ténarèze	5	57	190	228	48				528
	1%	11%	36%	43%	9%				100%
CC Lomagne Gersoise	3	35	205	185	28		1		457
	1%	8%	45%	40%	6%		0,2%		100%
CC Val de Gers	1	19	25	23	7				75
	1%	25%	33%	31%	9%				100%
Total général	186	798	2293	2341	499	21	1	1	6140

➤ Répartition par bailleurs



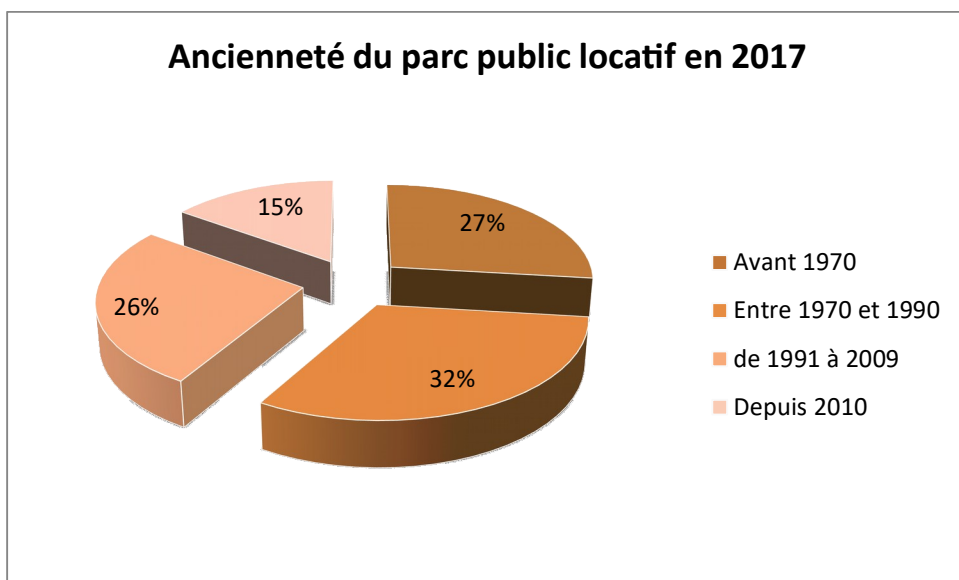
En 2017, le parc public se répartit principalement entre les deux organismes ayant leur siège social dans le Gers c'est à dire l'Office public départemental d'HLM et la SA Gasconne d'HLM. Ils possèdent conjointement 83% du parc HLM gersois.

➤ Ancienneté du parc

EPCI	Avant 1970	Entre 1970 et 1990	de 1991 à 2009	Depuis 2010
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	37,38%	31,95%	20,17%	10,50%
CC Aire sur Adour	42,51%	28,01%	19,41%	10,07%
CC Armagnac Adour	20,00%	45,60%	32,00%	2,40%
CC Artagnan en Fezensac	54,03%	23,39%	22,58%	0,00%
CC Astarac Arros en Gascogne	0,00%	46,32%	38,95%	14,73%
CC Bastides de Lomagne	5,93%	36,02%	40,68%	17,37%
CC Bastides et Vallons du Gers	4,23%	42,33%	29,10%	24,34%
CC Bas Armagnac	33,33%	30,11%	28,49%	8,07%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	4,10%	48,36%	47,54%	0,00%
CC Coteaux Arrats Gimone	10,64%	64,89%	24,47%	0,00%
CC Gascogne Toulousaine	12,11%	2,20%	45,50%	40,19%
CC Grand Armagnac	36,43%	20,82%	21,93%	20,82%
CC Lomagne Gersoise	20,79%	36,76%	27,57%	14,88%
CC du Savés	1,92%	31,41%	51,92%	14,75%
CC Ténarèze	20,45%	40,34%	17,43%	21,78%
CC Val de Gers	13,33%	36,00%	13,33%	37,34%
Gers	26,87%	31,58%	26,53%	15,01%

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. C'est la communauté de communes d'Artagnan en Fezensac qui dispose du parc public locatif le moins récent (54% de son parc datant d'avant 1970).

Ancienneté du parc public locatif en 2017

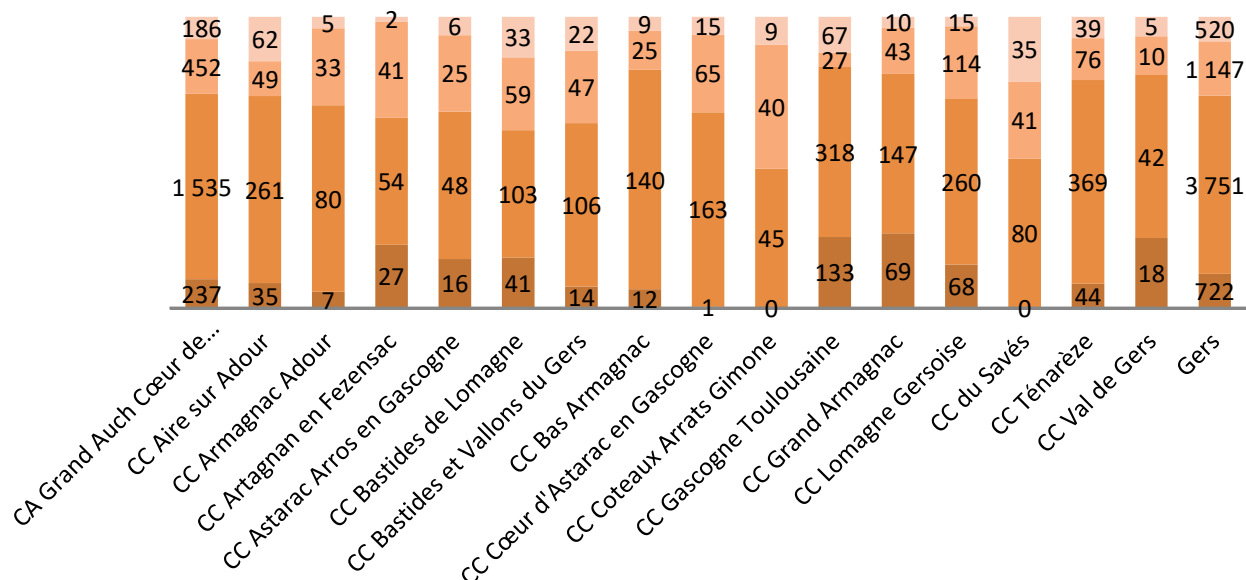


41% du parc locatif public date d'après 1990. Globalement, le parc de logements locatifs publics a connu un pic de construction dans la décennie 70 (environ 20% du parc), alors que les années 80 et 90 comptent respectivement un taux de construction de 10% et 12%. On constate une reprise de la construction de logements publics sociaux ces dernières années avec un rythme équivalent à celui des années 70. Le parc public se modernise avec 15% de logements datant d'après 2010.

➤ Etiquettes énergétiques des logements

Classement énergétique des logements sociaux

■ Logements classés de A à B ■ Logements classés de C à D ■ Logements en dessous de D ■ Non renseigné



Majoritairement, le parc public locatif présente un classement énergétique compris entre C et D. Une minorité (12% du parc) dispose d'un très bon niveau de performance énergétique qui atteint la classe A ou B. Environ 20% du parc est quant à lui énergivore (au delà la classe D).

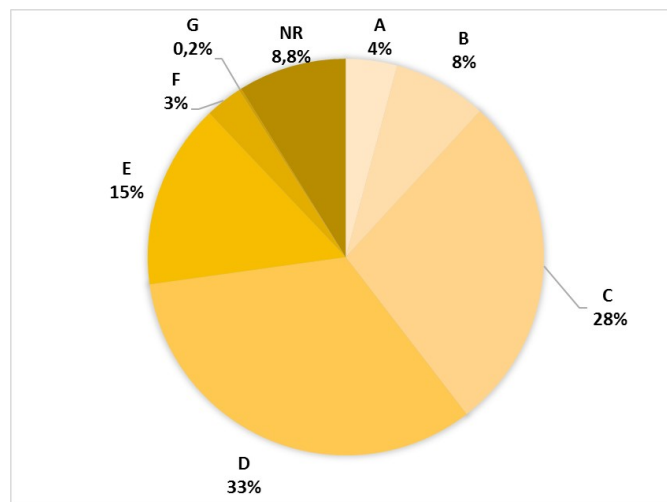


Tableau récapitulatif par territoire

L'étiquette énergétique par logement	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné	Total général
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	106	131	729	806	369	77	6	186	2410
	4%	5%	30%	33%	15%	3%	0%	8%	100%
CC Aire sur l'Adour		35	105	156	42	7		62	407
		9%	26%	38%	10%	2%	0%	15%	100%
CC Armagnac Adour	3	4	33	47	27	6		5	125
	2%	3%	26%	38%	22%	5%	0%	4%	100%
CC Artagnan en Fezensac		27	36	18	38	3		2	124
		22%	29%	15%	31%	2%	0%	2%	100%
CC Astarac Arros en Gascogne		16	17	31	13	12		6	95
		17%	18%	33%	14%	13%	0%	6%	100%
CC Bas Armagnac		12	46	94	21	4		9	186
		6%	25%	51%	11%	2%	0%	5%	100%
CC Bastides de Lomagne	24	17	51	52	34	24	1	33	236
	10%	7%	22%	22%	14%	10%	0%	14%	100%
CC Bastides et Vallons du Gers	6	8	27	79	44	3		22	189
	3%	4%	14%	42%	23%	2%	0%	12%	100%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne		1	55	108	64	1		15	244
		0,4%	23%	44%	26%	0,4%	0%	6%	100%
CC Coteaux Arrats Gimone			10	35	38	2		9	94
			11%	37%	40%	2%	0%	10%	100%
CC du Saves			66	14	30	10	1	35	156
			42%	9%	19%	6%	1%	22%	100%
CC Gascogne Toulousaine	94	39	209	109	24	2	1	67	545
	17%	7%	38%	20%	4%	0%	0%	12%	100%
CC Grand Armagnac	8	61	71	76	33	10		10	269
	3%	23%	26%	28%	12%	4%	0%	4%	100%
CC la Ténarèze	5	39	167	202	68	8		39	528
	1%	7%	32%	38%	13%	2%	0%	7%	100%
CC Lomagne Gersoise		68	42	218	108	5	1	15	457
		15%	9%	48%	24%	1%	0%	3%	100%
CC Val de Gers	9	9	25	17	4	6		5	75
	12%	12%	33%	23%	5%	8%	0%	7%	100%
Total général	255	467	1689	2062	957	180	10	520	6140

➤ Moyenne des surfaces habitables par typologie au m²

Moyenne des surfaces habitables par logement en m ²	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	28	49	66	78	88	112		146
CC Aire sur l'Adour	26	55	70	83	96			
CC Armagnac Adour	31	53	69	82	91			
CC Artagnan en Fezensac	33	53	68	79	81	138		
CC Astarac Arros en Gascogne		47	70	86	94			
CC Bas Armagnac	29	47	65	76	84			
CC Bastides de Lomagne	30	51	68	83	93			
CC Bastides et Vallons du Gers	32	52	67	82	98			
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	25	52	64	81	92	104		
CC Coteaux Arrats Gimone	33	49	67	80	95			
CC du Saves	38	49	71	85	94			
CC Gascogne Toulousaine	35	52	67	83	92			
CC Grand Armagnac	37	53	67	78	86			
CC la Ténarèze	25	51	65	80	93			
CC Lomagne Gersoise	31	51	68	78	90		131	
CC Val de Gers	23	52	71	87	113			
Total général	28	50	67	80	90	112	131	146

La moyenne de la surface habitable sur le territoire de l'étude est de 71 m².

➤ La vacance du parc locatif social

La vacance dans le parc du logement social	Vacance plus de 3 mois	Part de la vacance de plus de 3 mois	Vacance plus d'1 an	Part de la vacance de plus d'1 an
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	362	42,04%	75	36,76%
CC Aire sur l'Adour	76	8,83%	34	16,67%
CC Armagnac Adour	26	3,02%	12	5,88%
CC Artagnan en Fezensac	23	2,67%	5	2,45%
CC Astarac Arros en Gascogne	19	2,21%	9	4,41%
CC Bas Armagnac	25	2,90%	4	1,96%
CC Bastides de Lomagne	33	3,83%	6	2,94%
CC Bastides et Vallons du Gers	27	3,14%	7	3,43%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	33	3,83%	16	7,84%
CC Coteaux Arrats Gimone	13	1,51%	2	0,98%
CC du Saves	8	0,93%	0	0,00%
CC Gascogne Toulousaine	28	3,25%	5	2,45%
CC Grand Armagnac	35	4,07%	6	2,94%
CC la Ténarèze	54	6,27%	6	2,94%
CC Lomagne Gersoise	87	10,10%	15	7,35%
CC Val de Gers	12	1,39%	2	0,98%
Total général	861	100,00%	204	100,00%

Globalement, le phénomène de vacance de plus d'un an se retrouve essentiellement au sein de l'agglomération auscitaine et de la communauté de communes d'Aire sur l'Adour.

Sur le territoire de l'étude, la vacance de plus de 3 mois représente un taux de 2,23%. Les situations sont contrastées entre les territoires. En effet, 4 intercommunalités (Grand Auch Cœur de Gascogne, La Lomagne gersoise, Aire sur Adour et la Ténarèze) se distinguent par un poids nettement plus important que la moyenne départementale.

Le poids important de la vacance sur la CAGACG s'explique en grande partie par la vacance technique des logements avant les déconstructions des tours Athos et Porthos.

➤ Programmation des logements sociaux de 2016 à 2018

EPCI	PLUS	PLAI A	PLAI R	PALULOS Communal	PLS*	Total
CC GASCOGNE TOULOUSAIN	16		8		91	115
CC ARMAGNAC ADOUR	5		2			7
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	61	14	25		11	111
CC VAL DE GERS	13		8	2		23
CC LOMAGNE GERMOISE	17		7			24
CC BAS ARMAGNAC				1		1
CC TENAREZE	6	7	4	8	13	38
CC CŒUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	2					2
CC GRAND ARMAGNAC	5		1		41	47
CC BASTIDE DE LOMAGNE	22		8	3		33
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	56		22		9	87
CC AIRE SUR ADOUR	2					2
CC BASTIDE VALLON DU GERS	5		4		18	27
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	8		1	1		10
CC DU SAVES	19		7	4		30
Total	237	21	97	19	183	557

*dont les résidences spécifiques : logements étudiants ou EHPAD

Types de financements :

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.

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 loyers 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 vocation spécifique (jeunes, saisonniers, personnes âgées..).

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.

Entre 2016 et 2018, ce sont 557 logements sociaux à vocation locative qui ont vu le jour dans le Gers. Les logements étudiant et EHPAD représentent 183 logements. La programmation de logements HLM concerne la quasi totalité des intercommunalités gersoises à l'exception du Bas Armagnac. Toutefois, la programmation HLM se concentre là où les besoins sont les plus importants : Grand Auch, Gascogne toulousaine et Coteaux Arrats Gimone.

➤ Niveau de loyer

Tableau des loyers HLM pratiqués (hors loyers accessoires)

EPCI	Moyenne des loyers	Loyer mini	Loyer maxi
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	329	151	687
CC Aire sur l'Adour	319	138	491
CC Armagnac Adour	354	203	470
CC Artagnan en Fezensac	324	180	515
CC Astarac Arros en Gascogne	356	182	537
CC Bas Armagnac	315	160	478
CC Bastides de Lomagne	360	180	560
CC Bastides et Vallons du Gers	357	208	566
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	362	147	661
CC Coteaux Arrats Gimone	340	104	526
CC du Savès	390	205	531
CC Gascogne Toulousaine	406	187	679
CC Grand Armagnac	325	189	545
CC la Ténarèze	336	150	595
CC Lomagne Gersoise	332	169	615
CC Val de Gers	354	150	559
AUCH	321	151	687
Département	342	104	687

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. Toutefois, au niveau départemental, on constate que le loyer moyen des logements HLM se situe autour des 340 €. Près de la moitié des intercommunalités présente un loyer moyen en deçà de la moyenne du département.

➤ Vacance et rotation

EPCI	Taux de vacance	Taux de vacance de + de 3 mois	Taux de rotation
Ville d'Auch	4,54%	2,19%	13,52%
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	4,18%	1,98%	13,58%
CC Aire sur Adour	2,99%	1,75%	23,02%
CC Armagnac Adour	8,20%	6,56%	15,57%
CC Artagnan en Fezensac	9,02%	5,74%	17,21%
CC Astarac Arros en Gascogne	7,53%	6,45%	19,78%
CC Bastides de Lomagne	5,13%	1,28%	14,10%
CC Bastides et Vallons du Gers	4,40%	3,85%	15,38%
CC Bas Armagnac	3,41%	1,14%	12,14%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	10,04%	8,37%	12,13%
CC Coteaux Arrats Gimone	1,09%	0,00%	17,39%
CC Gascogne Toulousaine	1,68%	0,37%	9,38%
CC Grand Armagnac	3,07%	1,15%	11,02%
CC Lomagne Gersoise	5,16%	3,36%	14,80%
CC du Savès	1,30%	0,00%	13,64%
CC Ténarèze	2,34%	0,20%	9,31%
CC Val de Gers	6,85%	4,11%	15,07%
Gers	4,28%	2,23%	13,27%

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

Définition : Le taux de rotation correspond au nombre d'attributions sur le nombre de logements. Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements.

Un taux de rotation faible témoigne d'une forte tension du marché et est souvent accompagné d'une faible vacance. En revanche, un fort taux traduit un marché détendu sur lequel les personnes ont la possibilité de réaliser un parcours résidentiel.

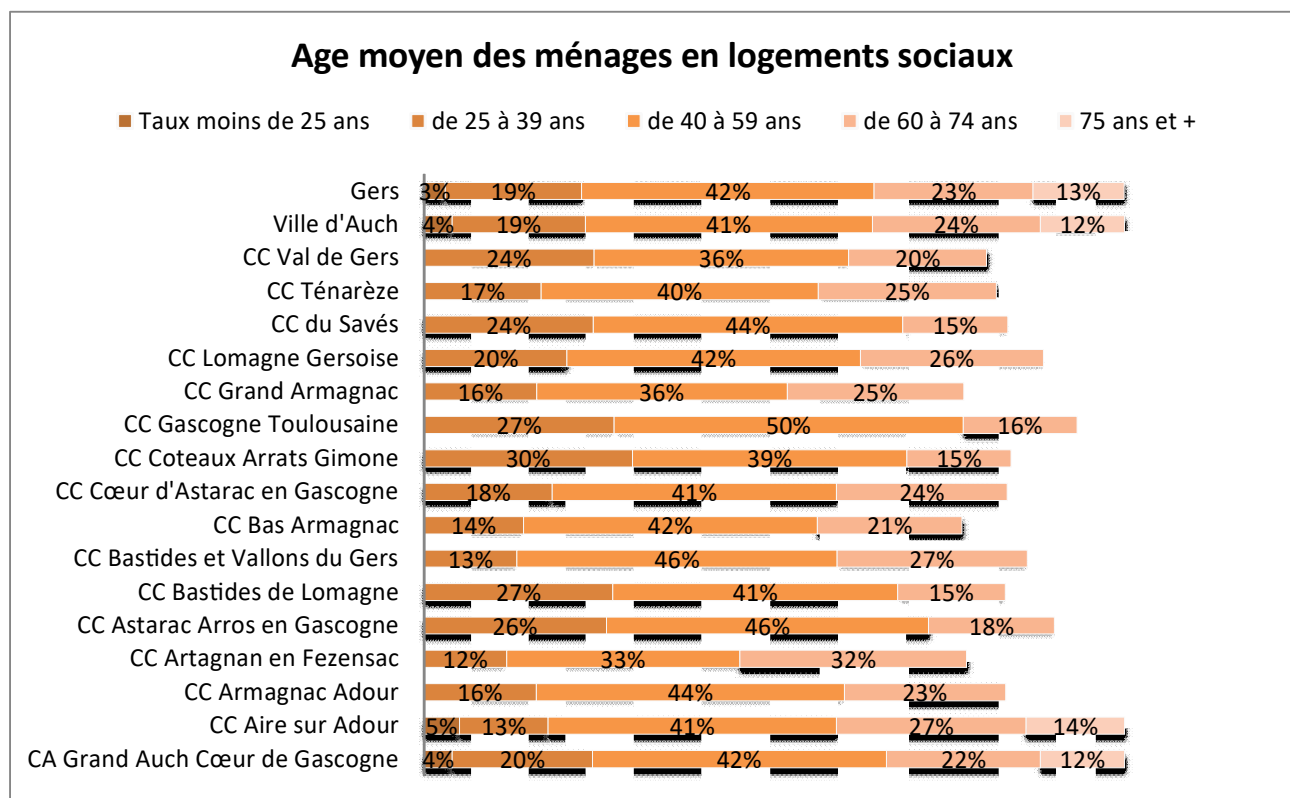
La vacance est un phénomène complexe et varié qui revêt des réalités différentes selon le parc, son taux, sa durée, ses motifs et le contexte local. Le taux de vacance permet de juger la tension du marché. De manière générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu. Il permet ainsi de mesurer l'inadéquation entre l'offre et la demande exprimée. Cependant, la vacance doit être analysée dans son contexte local et peut également être la conséquence d'une obsolescence du parc.

Le phénomène de vacance dans le parc public s'observe plus fortement dans les territoires les plus ruraux à faible dynamique démographique et moins attractifs en terme d'emplois tels que Artagnan en Fezensac, Armagnac Adour ou encore Coeur d'Astarac en Gascogne.

Dans le Gers, la mobilité dans le parc public augmente. Le taux annuel de rotation s'établit à 13,27% en 2017 contre 12,79% en 2016 soit une augmentation de 3,75%.

➤ Occupation du parc social

Age moyen des ménages en logements sociaux



La classe d'âge 40-59 ans est la plus représentée. A noter également le taux relativement important des + de 60 ans.

Nombre et taux de ménages sous les 60% du plafond HLM

EPCI	Nombre de ménages < 60% du plafond HLM	Taux de ménages <60% du plafond HLM
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1 288	68,73%
CC Aire sur Adour	222	80,15%
CC Armagnac Adour	71	73,19%
CC Artagnan en Fezensac	77	75,49%
CC Astarac Arros en Gascogne	53	73,61%
CC Bastides de Lomagne	98	62,02%
CC Bastides et Vallons du Gers	102	67,54%
CC Bas Armagnac	98	62,82%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	145	73,23%
CC Coteaux Arrats Gimone	secrétisé	secrétisé
CC Gascogne Toulousaine	253	68,20%
CC Grand Armagnac	161	73,86%
CC Lomagne Gersoise	254	69,97%
CC du Savés	77	64,17%
CC Ténarèze	296	67,28%
CC Val de Gers	53	80,30%
Ville d'Auch	1 183	69,95%
Gers	3 023	69,32%

En 2017, près de 70% des locataires de logements sociaux ont des ressources inférieures à 60% du plafond HLM.

Sur les communautés de communes Val de Gers (80,30%) et Aire sur Adour (80,15%), les ressources des ménages en logements sociaux sont en moyenne plus faibles que sur l'ensemble du département.

Nombre et taux de ménages sous les 20% du plafond HLM

EPCI	Nombre de ménages < 20% du plafond HLM	Taux de ménages < 20% du plafond HLM
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	577	30,79%
CC Aire sur Adour	89	32,13%
CC Armagnac Adour	26	26,80%
CC Artagnan en Fezensac	27	26,47%
CC Astarac Arros en Gascogne	19	26,39%
CC Bastides de Lomagne	35	22,15%
CC Bastides et Vallons du Gers	37	24,50%
CC Bas Armagnac	49	31,41%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	61	30,81%
CC Coteaux Arrats Gimone	23	31,08%
CC Gascogne Toulousaine	89	23,99%
CC Grand Armagnac	57	26,15%
CC Lomagne Gersoise	103	28,37%
CC du Savés	23	19,17%
CC Ténarèze	108	24,55%
CC Val de Gers	22	33,33%
Ville d'Auch	551	32,58%
Gers	1 232	28,25%

28,25% des locataires du parc public gersoises ont des ressources inférieures à 20% du plafond HLM
44 % de ces locataires sont logés sur Auch.

Taux de ménages du parc public bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)

EPCI	Nombre de ménages du parc public bénéficiaires d'une aide au logement (APL - AL)	Taux de ménages du parc public bénéficiaires d'une aide au logement (APL - AL)
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1 070	57,04%
CC Aire sur Adour	180	64,98%
CC Armagnac Adour	56	57,73%
CC Artagnan en Fezensac	66	64,71%
CC Astarac Arros en Gascogne	44	61,11%
CC Bastides de Lomagne	100	54,95%
CC Bastides et Vallons du Gers	84	55,63%
CC Bas Armagnac	83	53,21%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	107	57,72%
CC Coteaux Arrats Gimone	46	62,16%
CC Gascogne Toulousaine	206	55,23%
CC Grand Armagnac	139	63,76%
CC Lomagne Gersoise	217	59,78%
CC du Savés	70	58,33%
CC Ténarèze	243	55,23%
CC Val de Gers	48	72,73%
Ville d'Auch	981	57,94%
Gers	2 532	57,72%

Sur le territoire de l'étude, 57 % des locataires du parc public bénéficient d'une aide au logement. Les 3 intercommunalités d'Aire sur Adour (64%), d'Artagnan en Fezensac (64%) et du Grand Armagnac (63%) concentrent les plus forts taux de bénéficiaires d'une aide au logement.

Synthèse sur l'état du parc locatif public

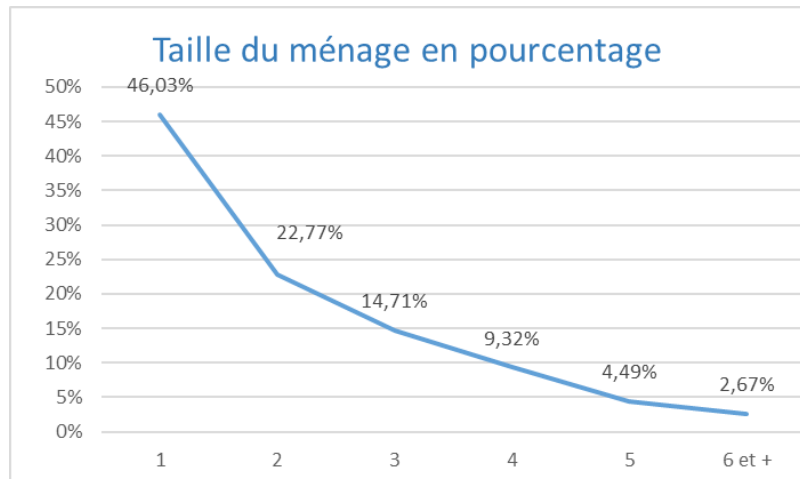
- ✓ 5 591 logements HLM gersois (hors 610 logements sociaux communaux), **6 140 logements** sur le périmètre d'étude
- ✓ 60% de logements HLM collectifs
- ✓ Plus de 35% des logements HLM se situent sur la commune d'Auch
- ✓ 46% du parc HLM a été édifié avant les premières réglementations thermiques
- ✓ 20% du parc HLM a une étiquette sous la classe D
- ✓ Plus de 84% du parc HLM se compose de logements de type T3 et plus
- ✓ 4,28% de vacance structurelle, en légère diminution (-3,97%) par rapport à 2016
- ✓ un taux de rotation de 13 %
- ✓ 41% du parc date d'après 1990
- ✓ une surface moyenne de 71 m²
- ✓ un loyer moyen de 342€
- ✓ une proportion importante de personnes âgées : 36% des locataires ont plus de 60 ans
- ✓ 69 % de ménages du parc sont sous les 60% du plafond HLM et 28 % sous les 20% du plafond
- ✓ 57 % des locataires bénéficient d'une aide au logement

La demande et les attributions de logement social

Source : Données SNE - Année 2017

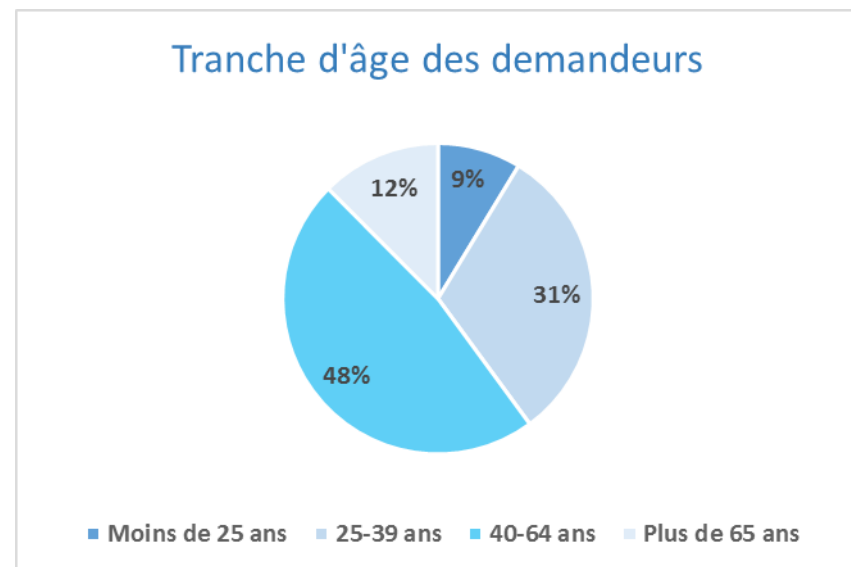
En 2017, sur le territoire des EPCI, 2 692 demandes de logements locatifs publics ont été enregistrées par le biais du Système National d'Enregistrement (SNE) et 804 attributions ont été réalisées.

➤ Profil du demandeur



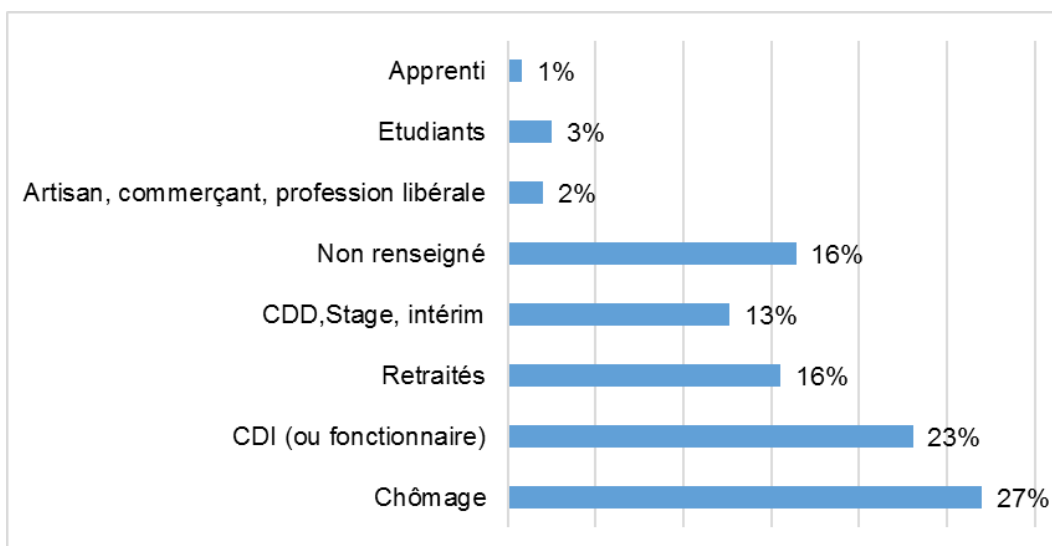
Les ménages d'une seule personne sont sur-représentés parmi les demandeurs de logement social. Les familles monoparentales représentent 27% des ménages.

En 2017, 68 demandeurs ont renseigné la fiche 5 « Handicap » du formulaire Cerfa.



La moyenne d'âge des demandeurs de logements sociaux est globalement jeune. 40% a moins de 40 ans et les + de 25-39 ans représentent un peu moins du tiers des demandeurs. A l'inverse, les personnes âgées sont proportionnellement moins nombreuses à demander à être logées dans le parc social.

➤ Situation face à l'emploi

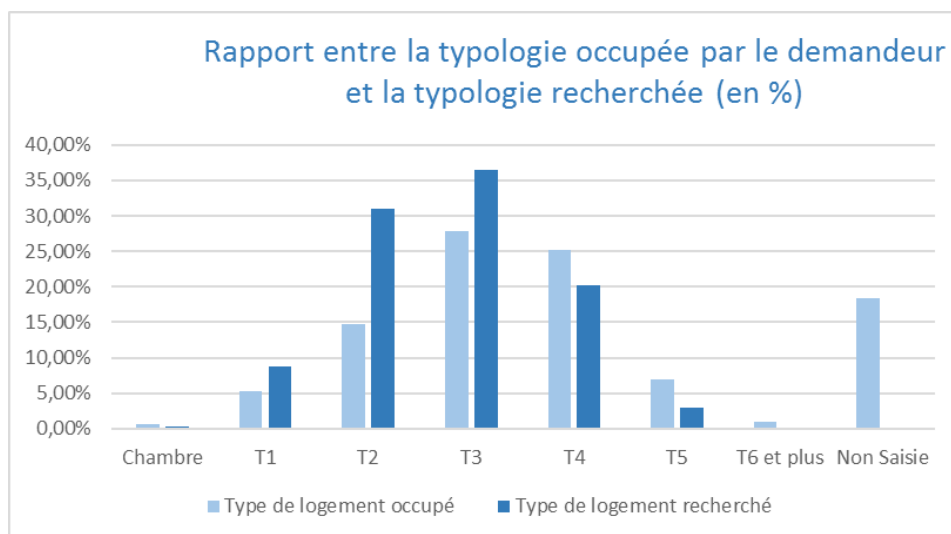


Près de 40 % des demandeurs déclarent avoir un emploi.

Revenu moyen	
Chômage	1 011 €
CDI (ou fonctionnaire)	1 746 €
Retraités	1 363 €
CDD, Stage, intérim	1 470 €
Autres	1 042 €
Artisan, commerçant, profession libérale	1 227 €
Etudiants	490 €
Apprenti	921 €
	1 295 €

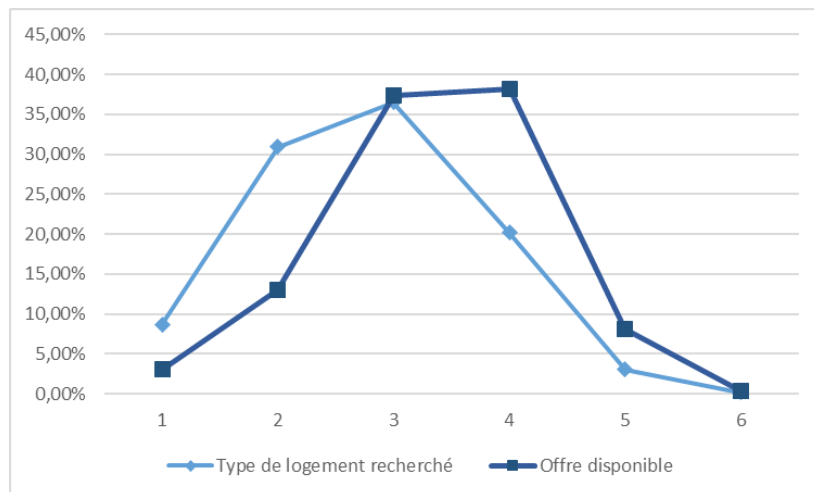
➤ Caractéristique de la demande

Si 34% des demandeurs préféreraient une maison et 17% un appartement, 49% des demandeurs n'affichent pas de préférence.



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

➤ Rapport entre la typologie recherchée et l'offre disponible



La demande en T2 est 3 fois supérieure à la disponibilité du parc.
 Pour les T1, l'écart entre la demande et la disponibilité est moins importante même si la demande reste supérieure. L'offre disponible en T4 est deux fois plus importante que la demande.

➤ Les motifs de la demande dans le département

Motif de la demande		
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	514	19,09%
Logement trop cher	342	12,70%
Logement trop petit	304	11,29%
Raisons de santé	223	8,28%
Divorce, séparation	218	8,10%
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	148	5,50%
Problèmes d'environnement ou de voisinage	144	5,35%
Rapprochement du lieu de travail	141	5,24%
Handicap	113	4,20%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	108	4,01%
Autre motif particulier (précisez)	84	3,12%
Rapprochement de la famille	81	3,01%
Logement trop grand	61	2,27%
Rapprochement des équipements et services	60	2,23%
En procédure d'expulsion	30	1,11%
Décohabitation	28	1,04%
Mutation professionnelle	25	0,93%
Regroupement familial	21	0,78%
Violences familiales	16	0,59%
Accédant à la propriété en difficulté	11	0,41%
Assistant(e) maternel(le) ou familiale	10	0,37%
Futur mariage, concubinage, PACS	6	0,22%
Démolition	4	0,15%

Les motifs de la demande sont variés :
 (un seul motif par demande)

- 24,56% avancent une raison liée à l'état du logement ou de l'environnement urbain,
- 19,09% des demandeurs ne bénéficient pas d'un logement en propre et sont hébergés ou en logement temporaire
- 14,22% mentionnent leur situation économique
- 13,74% des demandeurs évoquent un motif familial.
- 12,5% souhaitent changer de logement pour un motif de santé ou un handicap
- 6,54% évoquent une raison professionnelle.

Si 45,43% des demandeurs sont locataires du parc privé, 4,72% sont propriétaires occupants, 26,08% sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent effectuer une mutation.

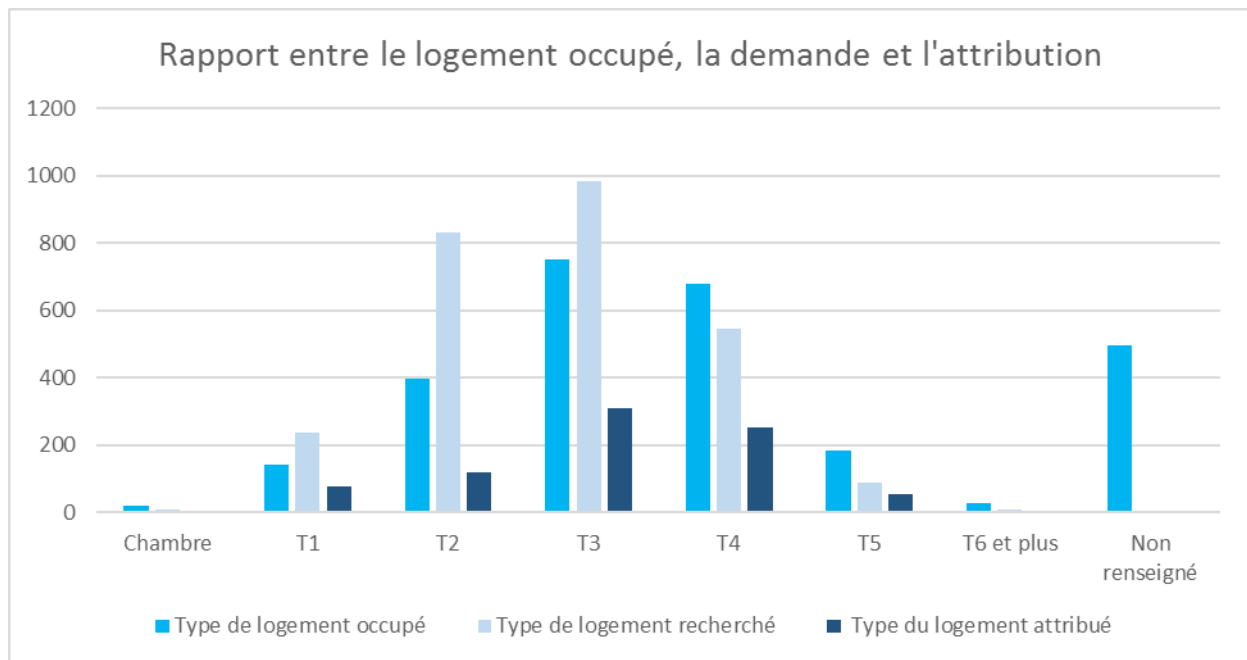
22,36% bénéficient de la solidarité de l'entourage et 1,56% sont dans une situation précaire face au logement.

4,58% des demandeurs sont logés dans diverses structures d'hébergement, pouvant offrir un accompagnement social.

Mode du logement actuel		
Locataire parc privé	1096	40,71%
Locataire HLM	702	26,08%
Chez vos parents ou vos enfants	297	11,03%
Logé à titre gratuit	154	5,72%
Propriétaire occupant	127	4,72%
Chez un particulier	108	4,01%
Structure d'hébergement	103	3,83%
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	42	1,56%
Sans abri ou abri de fortune	20	0,74%
Camping, Caravaning	19	0,71%
Résidence sociale ou foyer ou pension de famille	11	0,41%
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	7	0,26%
Logé dans un hôtel	2	0,07%
Dans un squat	1	0,04%
Hébergé chez vos parents ou vos enfants	1	0,04%
Logement de fonction	1	0,04%
Résidence étudiant	1	0,04%
	2692	100,00%

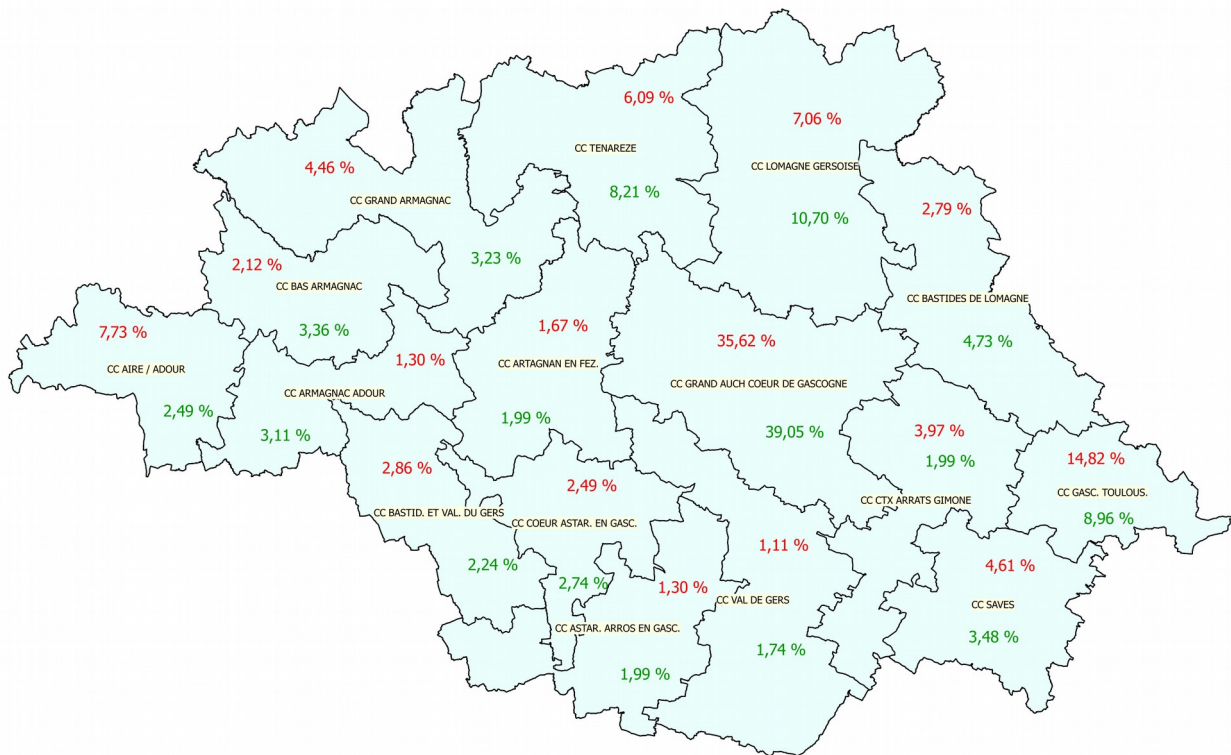
➤ Attributions

Attributions locatives sociales en 2017



L'écart le plus important entre la demande et l'attribution se retrouve sur les T2 et T3.

Part des EPCI dans les demandes et attributions



pourcentage des logements demandés dans la C.C. par rapport au total des logements demandés dans le département
 pourcentage des logements attribués dans la C.C. par rapport au total des logements attribués dans le département

A l'échelle du département, on compte 1 attribution pour 3,35 demandes

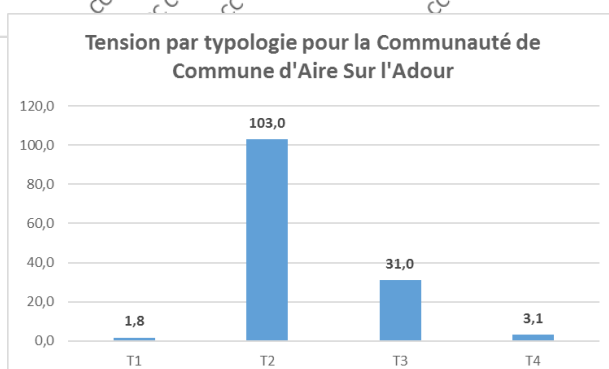
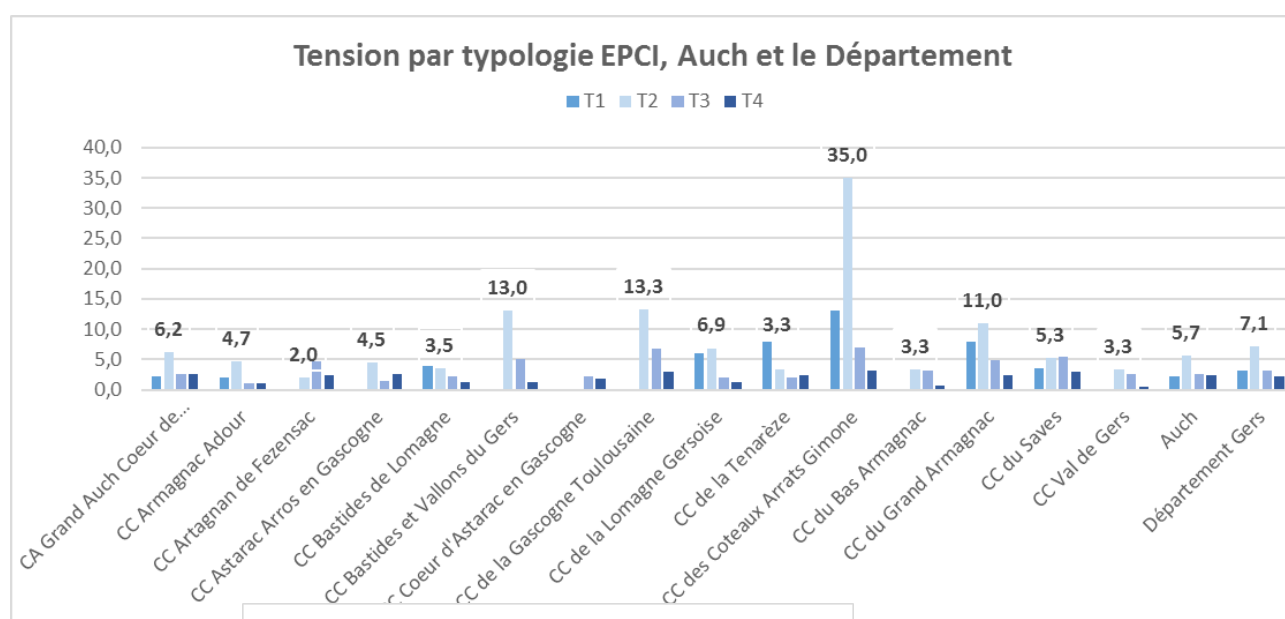
EPCI	Demandes	Attributions	Nombre de demande pour une attribution
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	959	314	3,05
CC Armagnac Adour	35	25	1,40
CC Artagnan de Fezensac	45	16	2,81
CC Astarac Arros en Gascogne	35	16	2,19
CC Bastides de Lomagne	75	38	1,97
CC Bastides et Vallons du Gers	77	18	4,28
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	67	22	3,05
CC d'Aire Sur l'Adour	208	20	10,40
CC de la Gascogne Toulousaine	399	72	5,54
CC de la Lomagne Gersoise	190	86	2,21
CC de la Tenarèze	164	66	2,48
CC des Coteaux Arrats Gimone	107	16	6,69
CC du Bas Armagnac	57	27	2,11
CC du Grand Armagnac	120	26	4,62
CC du Saves	124	28	4,43
CC Val de Gers	30	14	2,14

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 orange 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 logements est restreint (communauté de communes Coteaux Arrats Gimone par exemple).

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



La tension pour la typologie T2, étant très importante pour la communauté de commune d'Aire sur Adour, la représentation est proposée à part.

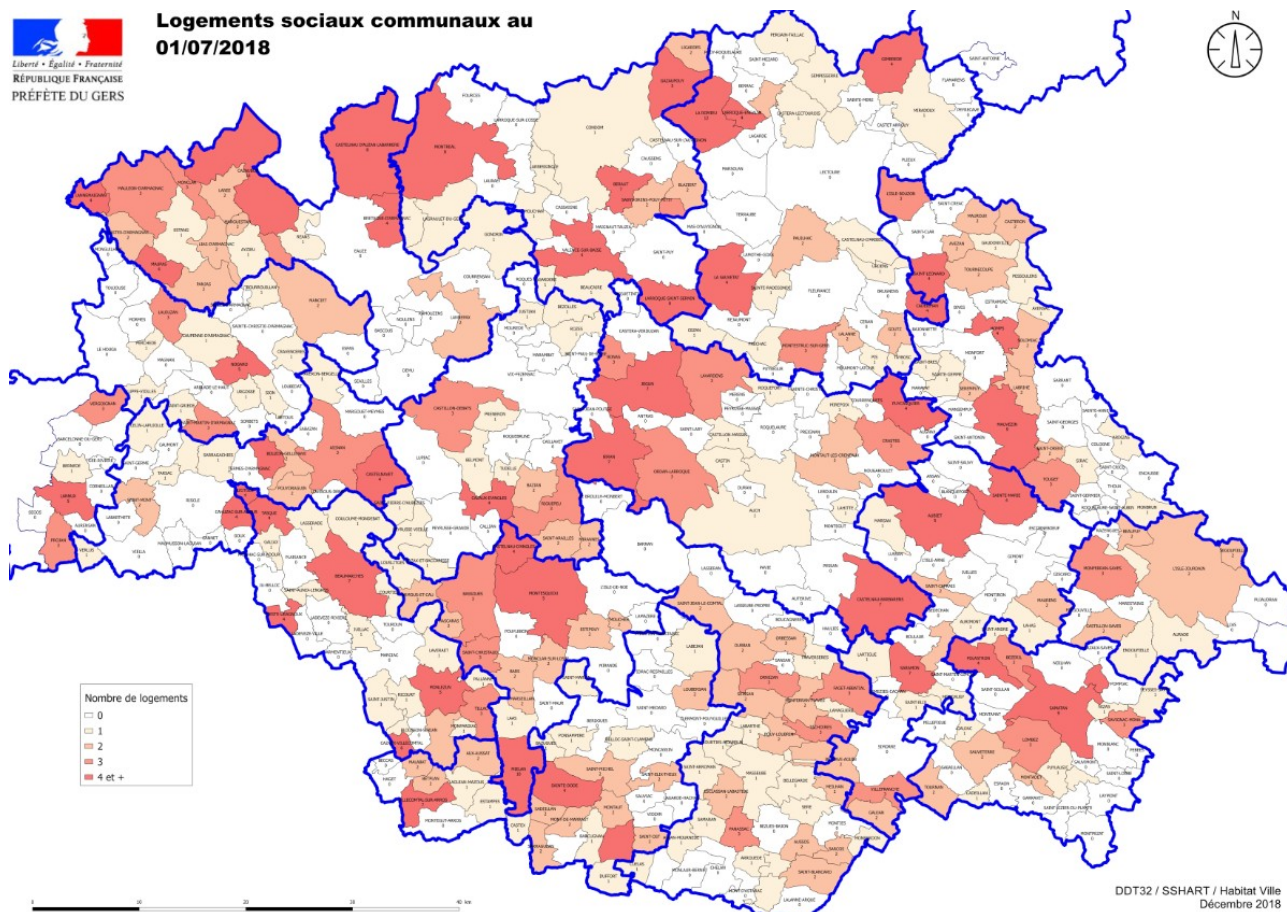
La tension locative est très hétérogène en fonction des typologies. Toutefois, sur tous les territoires exceptées sur les communautés de communes de la Ténarèze et du Bas Armagnac, la tension la plus importante est constatée pour la typologie T2 (comme en 2016).

Synthèse sur la demande de logement social en 2017

- ✓ 2 692 demandes enregistrées dans le SNE pour 804 attributions
- ✓ un délai moyen d'attente qui s'établit à 6 mois
- ✓ 26% des demandeurs relèvent d'une mutation au sein du parc HLM
- ✓ 74% des ménages bénéficient d'une attribution lors de la 1^{ère} année de leur demande
- ✓ 46% des demandeurs sont des ménages isolés (une seule personne)
- ✓ 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 3,35 demandes en moyenne sur le département

Les logements sociaux communaux

Le département du Gers compte 610 logements sociaux communaux

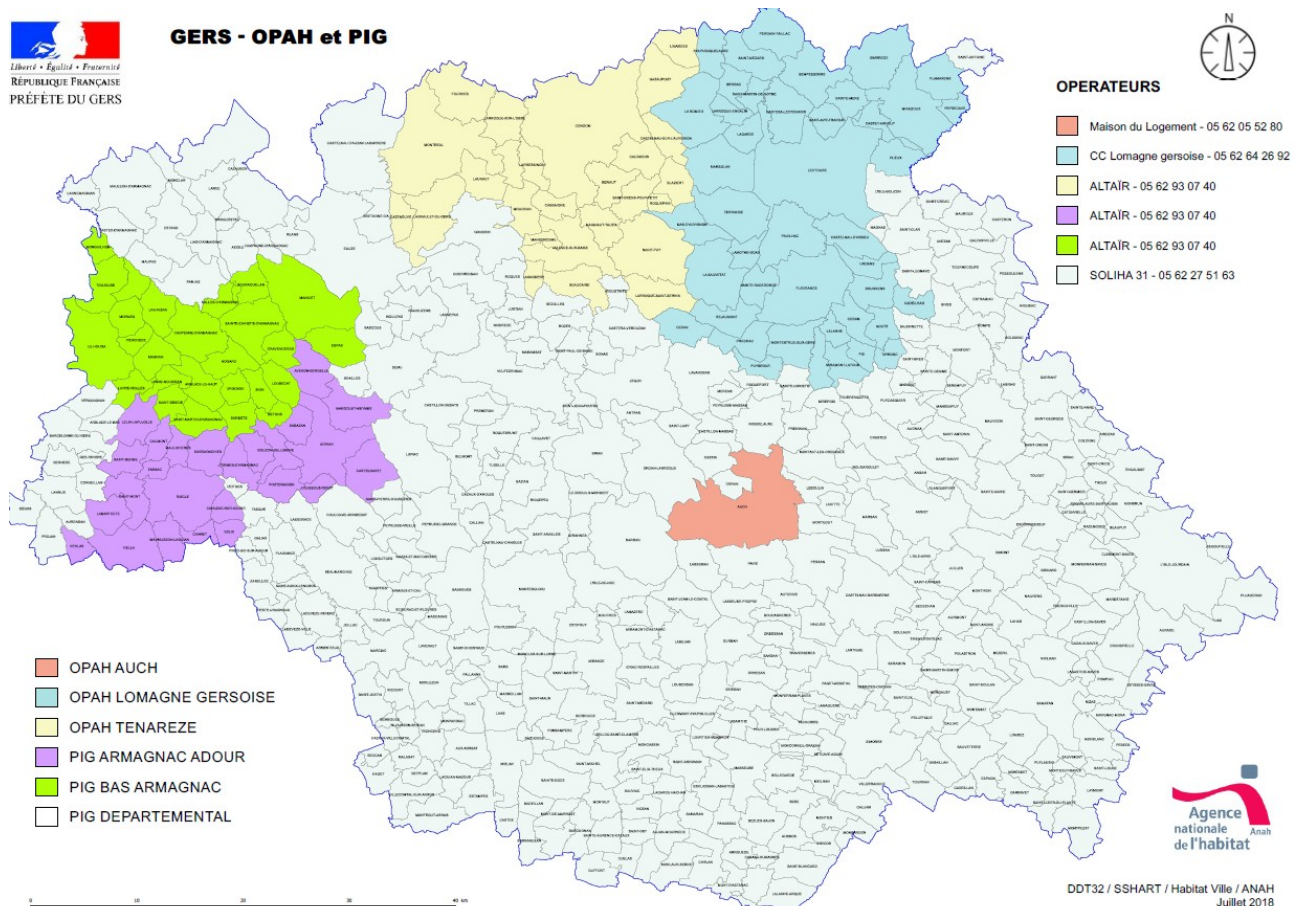


L'offre en logements sociaux communaux est présente sur l'ensemble des EPCI. Cependant, les territoires les plus ruraux présentent une offre plus étoffée.

Le parc privé

Financement ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

Les différents programmes dans le département au 01/12/2018



Les propriétaires occupants

Entre 2013 et 2017, 2 051 logements ont été financés au titre des propriétaires occupants, sur 372 communes du département dont 10% sur la commune d'Auch, 6% sur la commune de Condom, 4% sur la commune d'Eauze et 3% à Fleurance.

Les propriétaires bailleurs

Entre 2013 et 2017, 66 dossiers représentant 114 logements ont été financés dont 46 % sur Grand Auch Coeur de Gascogne (CAGACG).

Chèques énergie 2018

Le montant de l'aide s'élève à 150 € par an.

4 millions de ménages français ont pu bénéficier du chèque énergie dont 398 626 ménages en Occitanie et 12 532 gersois.

Prêt à taux zéro émis en 2017

En France, la production de prêts à taux 0% (PTZ) pour 2017 est de 123 477 dont 96 302 (78%) dans le neuf, 25 115 (20%) dans l'ancien avec une quotité de travaux d'au moins 25% et 2060 (2%) en logement HLM, pour 7 945,8 M€.

Pour le Gers, 380 prêts ont été émis soit 3% des prêts émis en Occitanie, pour un montant 21,4 M€. 70% sont pour des logements neuf, 29% dans l'ancien et 1% pour logements HLM.

Eco-prêts à taux zéro 2017

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt aidé par l'Etat pour le financement d'un ensemble cohérent de travaux d'amélioration énergétique réalisés par des professionnels dans des logements achevés avant le 1er janvier 1990 et utilisés (ou destinés à être utilisés) comme résidence principale. Ce dispositif est entré en vigueur le 1er avril 2009.

Les opérations financées peuvent être :

- un « bouquet de travaux » simultanés dont la réalisation doit apporter une amélioration sensible de l'efficacité énergétique d'un logement,
- des travaux ayant pour but d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement attestée par un diagnostic de performance,
- des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie.

Pour Midi-Pyrénées, 1 593 offres émises dont :

- 1 528 pour des maisons individuelles et 65 pour des appartements
- 1 427 propriétaires, 128 locataires et 40 vacants
- 21 764 € est le montant moyen des travaux
- 17 602 € est le montant moyen prêté

Année de construction

- 552 logements construits avant 1949,
- 562 logements construits entre 1949 et 1974 et

479 logements construits entre 1975 et 1989

Pour le Gers, 158 offres émises dont :

150 pour des maisons individuelles et 8 pour des appartements

138 propriétaires, 14 locataires et 6 vacants

21 943 € est le montant moyen des travaux

17 476 € est le montant moyen prêté

Année de construction

63 logements construits avant 1949,

49 logements construits entre 1949 et 1974 et

46 logements construits entre 1975 et 1989

Les copropriétés dans le Gers enregistrées dans « Le registre des copropriétés »

- 182 copropriétés, dont 58% sur le Grand Auch Coeur de Gascogne (CAGACG), exclusivement constituées de lots d'habitation
- 151 copropriétés, gérées par un syndic professionnel soit 83%

A noter que les taux d'impayés faibles ou très faibles de ces copropriétés rendent les structures non éligibles aux aides de l'Anah.

Synthèse sur le parc privé

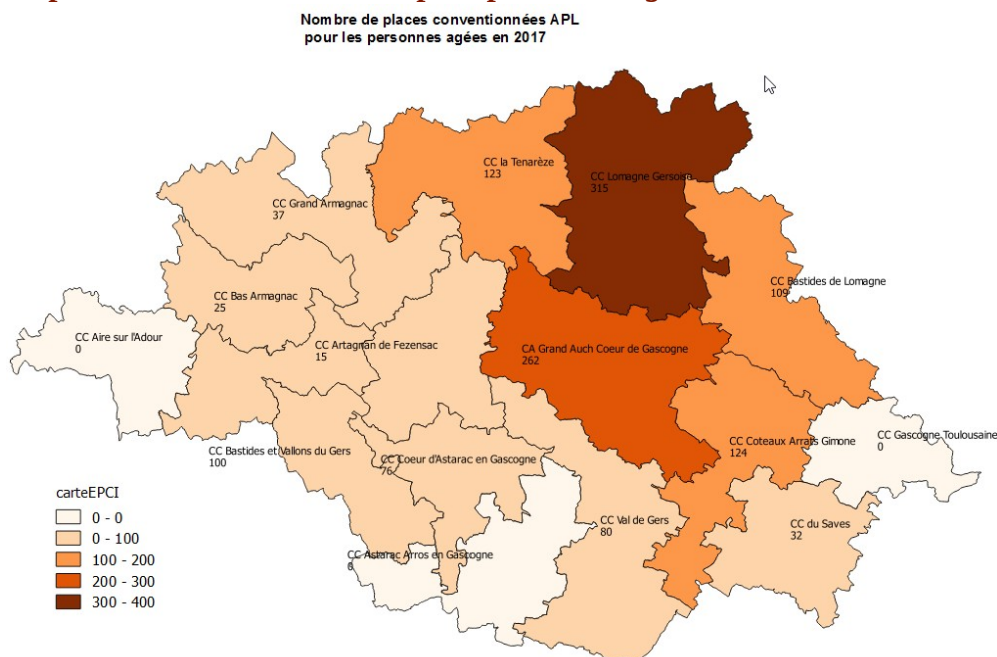
- ✓ Dossiers ANAH: entre 2013 et 2017, 2051 logements ont été financés pour les propriétaires occupants et 114 logements pour les propriétaires bailleurs.
- ✓ Le chèque énergie : 12 532 gersois ont pu en bénéficier pour 2018 soit 3% des bénéficiaires d'Occitanie.
- ✓ Prêts à 0%: 380 prêts ont été émis soit 3% des prêts émis en Occitanie, pour un montant de 21,4 M€. 70% sont pour des logements neufs, 29% dans l'ancien et 1% pour logements HLM.
- ✓ Eco-prêt à 0% pour le Gers: 158 logements en ont bénéficié. Le montant moyen des travaux s'élève à 21 943 €
- ✓ 182 copropriétés sont recensées dans le Gers, exclusivement constituée de lots d'habitation, dont 58% sur la CAGACG.
- ✓ 83% des copropriétés sont gérées par un syndic professionnel.

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

Nombre de places conventionnées APL pour personnes âgées

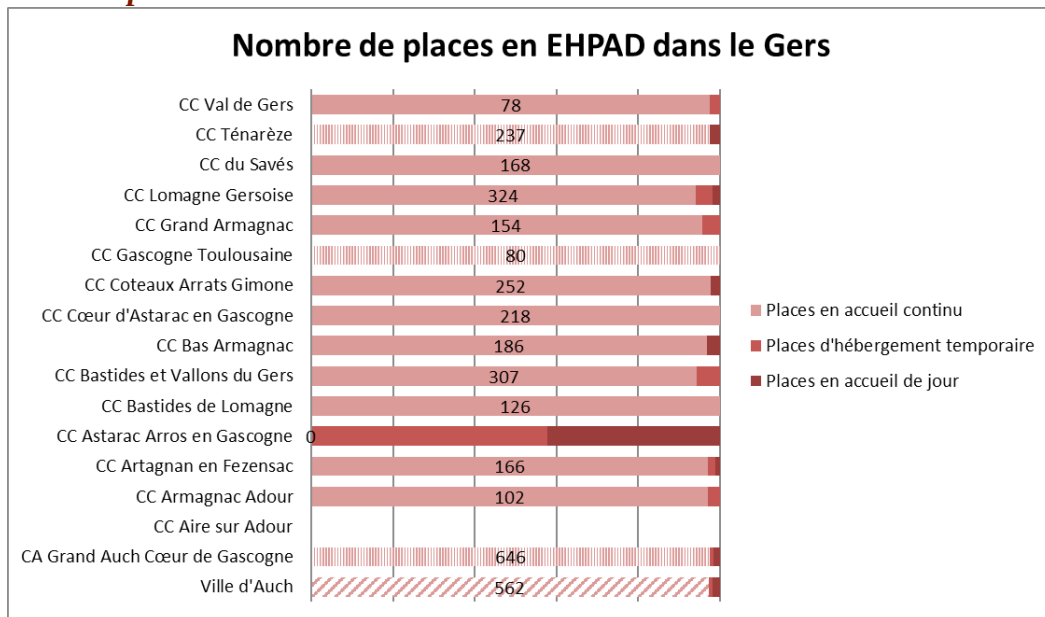


Source : Ecolo 2017

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.

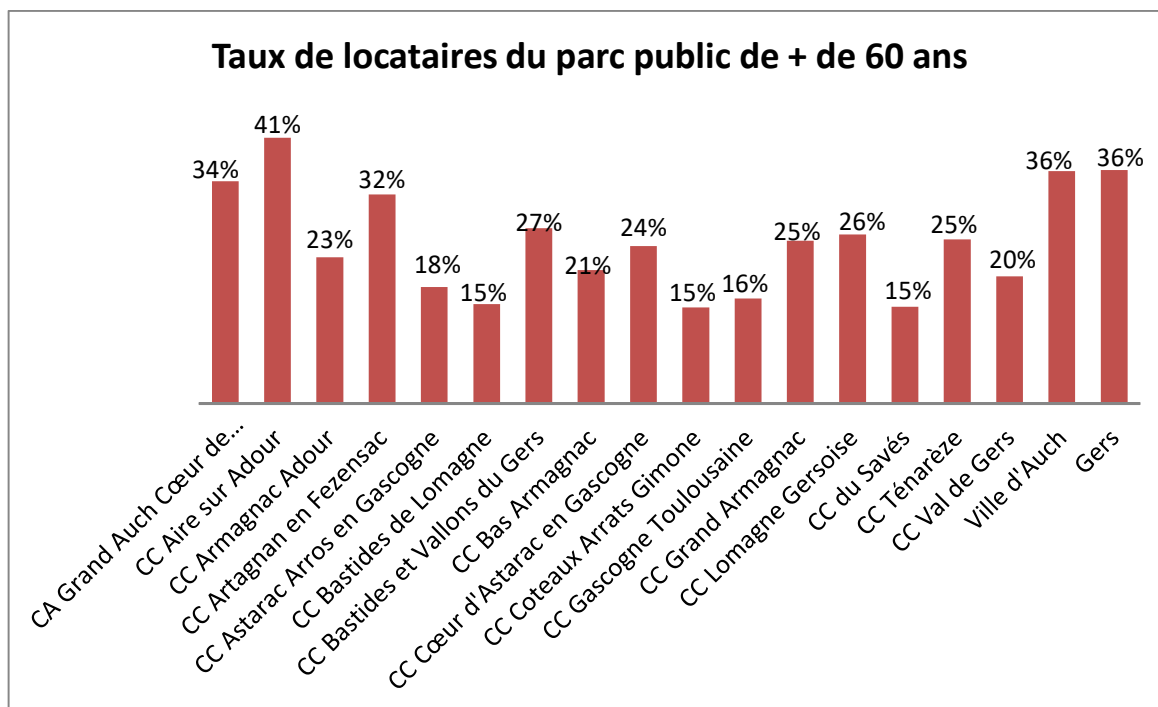
Au total, 1362 places en hébergement conventionné sont disponibles sur le département, dont 262 places localisées sur la commune d'Auch.

Nombre de places en EHPAD



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.

Locataires du parc public de plus de 60 ans



Dans le Gers, 36% des personnes locataires du parc social ont plus de 60 ans. Les taux varient fortement entre EPCI.

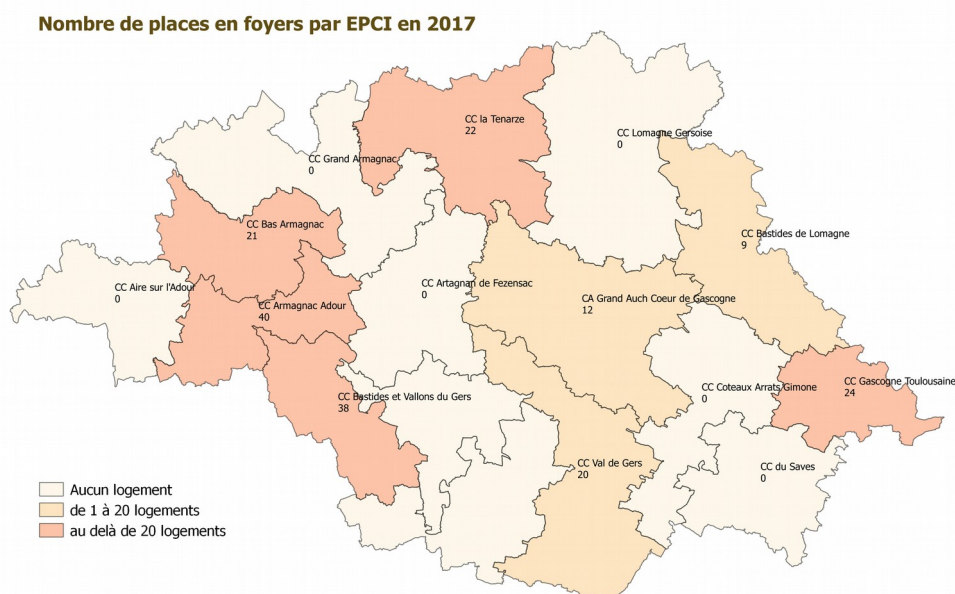
Adaptation du logement

Nombre et taux de propriété occupants de + 60 ans éligibles aides ANAH

	Nombre de propriétaires occupants de + 60 ans éligibles aides ANAH	Taux de propriétaires occupants de + 60 ans éligibles aides ANAH
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2 050	19,13%
CC Aire sur Adour	1 060	26,53%
CC Armagnac Adour	822	34,76%
CC Artagnan en Fezensac	851	34,98%
CC Astarac Arros en Gascogne	803	30,60%
CC Bastides de Lomagne	912	26,13%
CC Bastides et Vallons du Gers	862	34,83%
CC Bas Armagnac	891	32,36%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	818	33,75%
CC Coteaux Arrats Gimone	881	26,06%
CC Gascogne Toulousaine	781	13,97%
CC Grand Armagnac	1 597	35,55%
CC Lomagne Gersoise	1 848	30,24%
CC du Savés	809	26,33%
CC Ténarèze	1 628	34,09%
CC Val de Gers	1 024	31,29%
Ville d'Auch	980	18,82%
Gers	16 772	28,16%

➤ **Les personnes en situation de handicap**

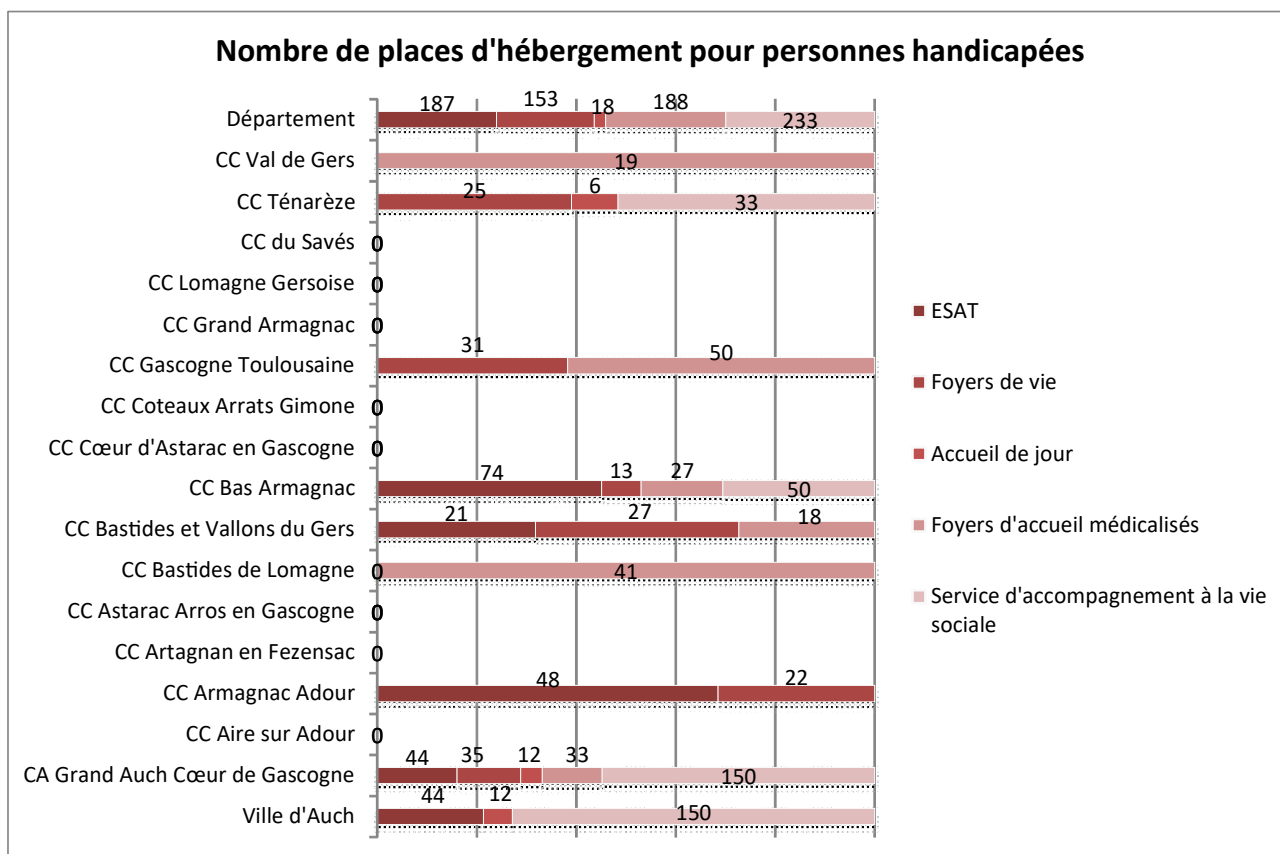
Nombre de places en foyer pour personnes handicapées



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.

Nombre de places d'hébergement pour personnes handicapées



Le département du Gers compte **779 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 une résidence localisée à Condom:

	Nombre de logements	Studio Collectifs	T1 Collectifs	T1bis Collectifs	T2 Collectifs
Résidence sociale FJT "Le Noctile"	80	40	26	12	2
Résidence sociale EMMAUS	23	0	23	0	0
Pension de famille Les jacobins	10	1	7	2	0
Pension de famille La Palmeraie	11	4	4	3	0
Pension de famille Les amis de l'Anciens Carmel	10	1	7	2	0

Définition

Les résidences sociales : Cette catégorie de logement-foyer, créée en 1994, dans le cadre 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 remplit ses obligations et dispose de:

- ✓ une aire de grand passage de 80 places sur Auch
- ✓ 4 aires de stationnement dans les communes de plus de 5 000 habitants :
 - l'aire d'accueil d'Auch : 32 places avec un taux de remplissage de 59,02% en 2017 ;
 - l'aire d'accueil de l'Isle Jourdain : 22 places avec un taux d'occupation de 95% en 2017 ;
 - l'aire d'accueil de Condom : 20 places avec un taux d'occupation de 33% en 2017 ;
 - l'aire d'accueil de Fleurance : 24 places avec un taux d'occupation de 68% en 2017.

➤ Quelques chiffres sur les aides de la CAF

Evolution du nombre d'allocataires locataires du parc public (données CAF)

	Nombre d'allocataires locataires du parc public (2015)	Nombre d'allocataires locataires du parc public (2016)	Nombre d'allocataires locataires du parc public (2017)
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1 324	1 306	1 346
CC Armagnac Adour	49	51	59
CC Artagnan en Fezensac	65	58	67
CC Astarac Arros en Gascogne	49	57	52
CC Bastides de Lomagne	116	121	122
CC Bastides et Vallons du Gers	100	99	90
CC Bas Armagnac	90	93	96
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	115	107	109
CC Coteaux Arrats Gimone	55	58	56
CC Gascogne Toulousaine	262	328	356
CC Grand Armagnac	131	139	141
CC Lomagne Gersoise	261	261	269
CC du Savés	83	85	85
CC Ténarèze	250	247	253
CC Val de Gers	46	40	37
Gers	2 996	3 050	3 138
Ville d'Auch	1 214	1 193	1 234

L'agglomération auscitaine (plus particulièrement Auch) est le territoire qui concentre le plus grand nombre d'allocataires locataires du parc social.

Evolution du nombre d'allocataires locataires du parc privé (données CAF)

	Nombre d'allocataires locataires du parc privé 2015	Nombre d'allocataires locataires du parc privé 2016	Nombre d'allocataires locataires du parc privé 2017
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2 656	2 656	2 669
CC Armagnac Adour	229	224	215
CC Artagnan en Fezensac	291	307	313
CC Astarac Arros en Gascogne	144	156	142
CC Bastides de Lomagne	316	360	366
CC Bastides et Vallons du Gers	249	265	273
CC Bas Armagnac	372	353	360
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	445	462	447
CC Coteaux Arrats Gimone	363	377	364
CC Gascogne Toulousaine	549	531	522
CC Grand Armagnac	564	553	575
CC Lomagne Gersoise	926	938	931
CC du Savés	279	269	277
CC Ténarèze	606	631	618
CC Val de Gers	327	366	349
Gers	8 316	8 448	8 421
Ville d'Auch	2 263	2 249	2 245

Les allocataires locataires du parc privé sont 2 fois plus nombreux que ceux du parc public.

Synthèse sur les publics spécifiques

✓ Personnes âgées

- 29 foyers conventionnés pour un total de 1 362 places
- 3 159 places en EHPAD
- des locataires du parc public vieillissants: plus de 36% ont plus de 60 ans
- Plus de 28% de propriétaires occupants de + de 60 ans éligibles aux aides ANAH

✓ Personnes handicapées

- 11 foyers conventionnés pour un total de 186 places
- 779 places en établissement pour personnes handicapées

✓ Structures spécifiques

- 1 foyer des jeunes travailleurs à Auch: 80 logements pour 120 places
- 3 pensions de famille pour personnes en difficulté: 44 places dans la commune d'Auch et 10 places dans la commune de Condom.

✓ Gens du voyage

- 4 aires d'accueil totalisant 98 places
- 1 aire de grand passage (Auch)

✓ Quelques chiffres des aides de la CAF

- une relative stabilité du nombre d'allocataires locataires du parc public
- des allocataires locataires plus nombreux dans le parc privé