



Publication annuelle 2019



Sommaire

Préambule.....	page 3
Le contexte socio-économique.....	page 4
La construction de logements	
Evolution de 2014 à 2018.....	page 10
Le parc existant.....	page 12
Le parc privé - Le marché de l'habitat à la vente et à la location	
Marché foncier.....	page 16
Marché de l'accession.....	page 20
Marché de la location.....	page 23
Le parc privé – Les aides de l'ANAH.....	page 29
Parc public – Logement locatifs HLM	
L'état du parc locatif public.....	page 35
La demande et les attributions de logement social	page 42
Les logements sociaux communaux.....	page 49
Les publics spécifiques	
Les personnes âgées.....	page 50
Les personnes en situation de handicap.....	page 52
Les publics accueillis en structures spécifiques (résidences sociales)	page 53
Les gens du voyage	page 53
Synthèse générale.....	page 54

Préambule

L'Observatoire de l'Habitat du Gers a été mis en place début 2017. Il a pour finalité de disposer d'un outil de connaissance, d'analyse et d'un lieu de débat autour d'indicateurs permettant une vision actualisée des besoins et enjeux des territoires. Il permet, de ce fait, à chaque partenaire, de définir une stratégie globale en s'appuyant sur tout ou partie des thèmes abordés.

Cette troisième publication annuelle est consacrée aux dernières tendances des marchés de l'habitat sur diverses thématiques (sociographie, construction de logements, parc existant, marché du 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 2019.

L'échelle d'analyse privilégiée est l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). En fonction des indicateurs, des focus spécifiques peuvent apparaître sur la commune d'Auch ou le département.

Ce socle commun de connaissances, accessible sur le site internet de notre observatoire, est à la disposition de tous les acteurs « habitat » du département pour leur permettre de consolider leurs visions.

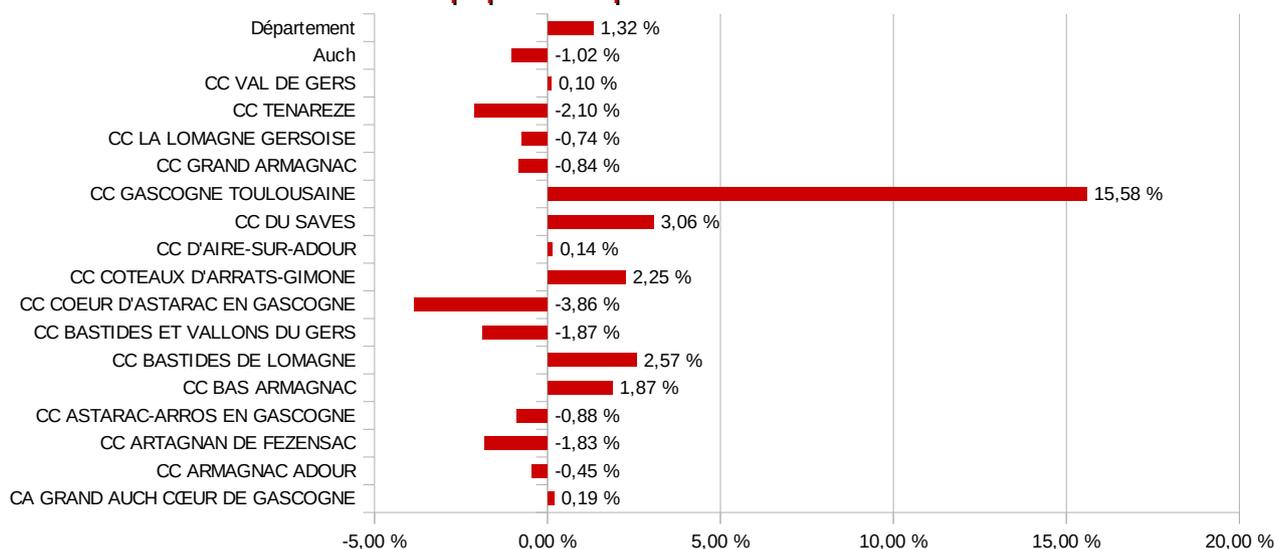
Le contexte socio-économique

► Démographie 2016 (Source INSEE)

Le département du Gers compte 190 460 habitants, soit 87 133 ménages en 2016 (évolution de 0,94 % par rapport à 2011).

Le territoire d'études des 16 EPCI (dont 2 à cheval sur deux départements) compte 206 089 habitants soit une augmentation de 1,32% depuis 2011, pour 93 736 ménages.

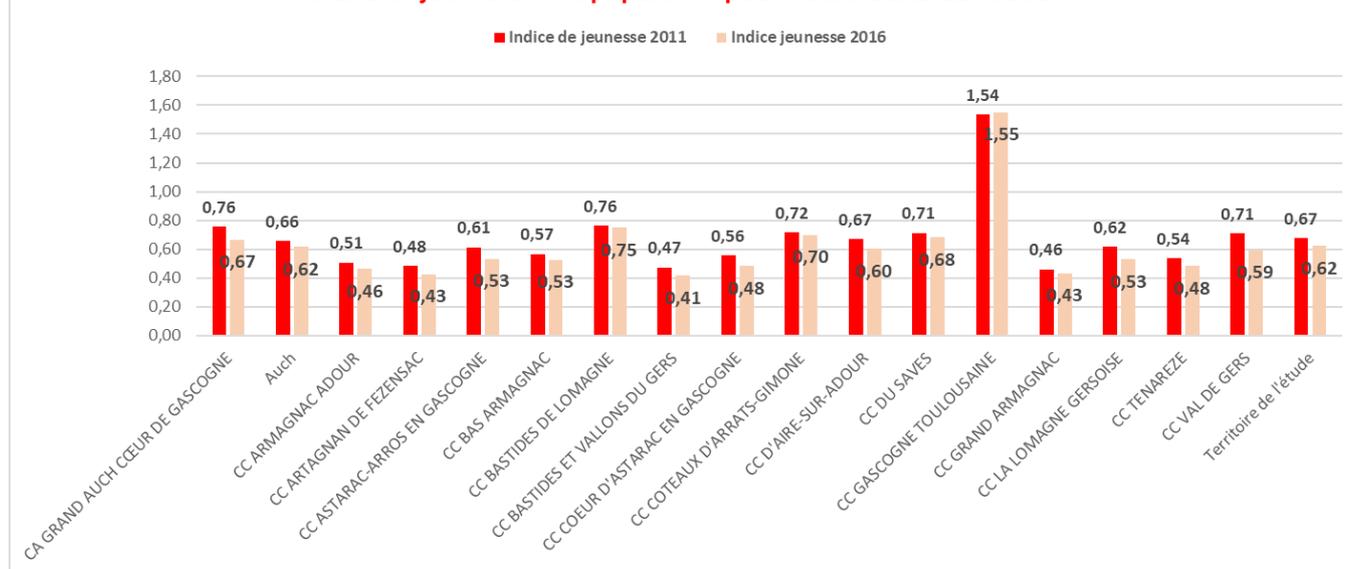
Evolution de la population par EPCI entre 2011 et 2016



Représentation de la population par tranche d'âge :

- les moins de 30 ans représentent 28 %,
- les 30 - 60 ans représentent 38 %
- les plus de 60 ans représentent 34 %.

Indice de jeunesse de la population pour les années 2011 et 2016



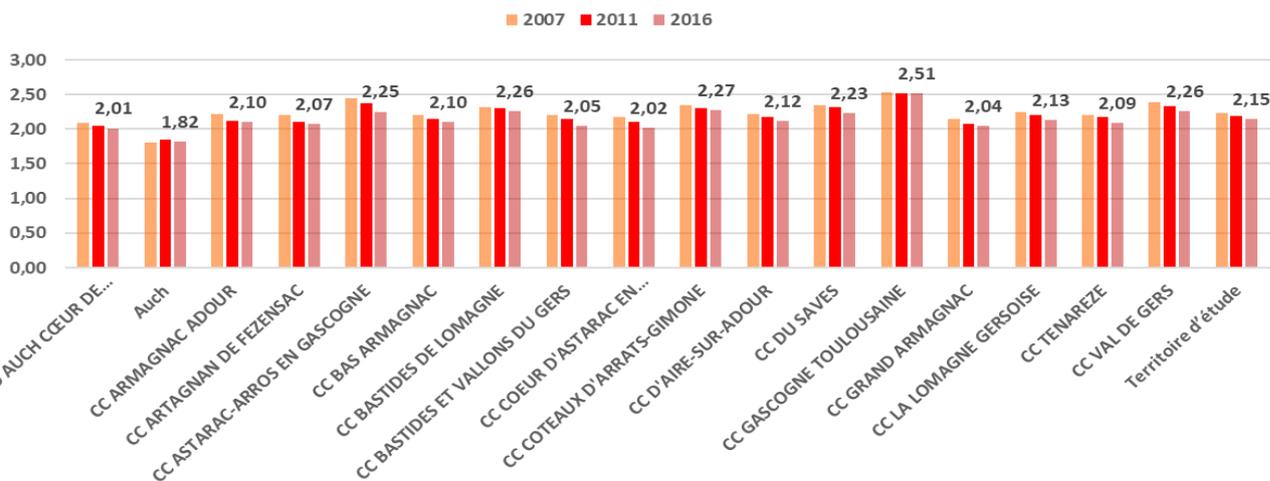
Définition : L'indice de jeunesse est un indicateur du niveau de vieillissement de la population. C'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des personnes de moins de 20 ans sur celles des 60 ans et plus. Plus l'indice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

Sur le territoire de l'étude, l'indice de jeunesse a baissé depuis 2011 passant de 0,67 à 0,62 en 2016. Seule la Gascoigne Toulousaine voit son taux augmenter entre 2011 et 2016 montrant le dynamisme de ce secteur, proche de l'agglomération toulousaine.

Concernant la commune d'Auch, l'indice de jeunesse s'établit à 0,62 en 2016, sensiblement équivalent à la moyenne 4 du territoire du Gers (0,60). La région a un indice de jeunesse de 0,81.

Le contexte socio-économique

Profil des ménages : le desserrement en fonction des années

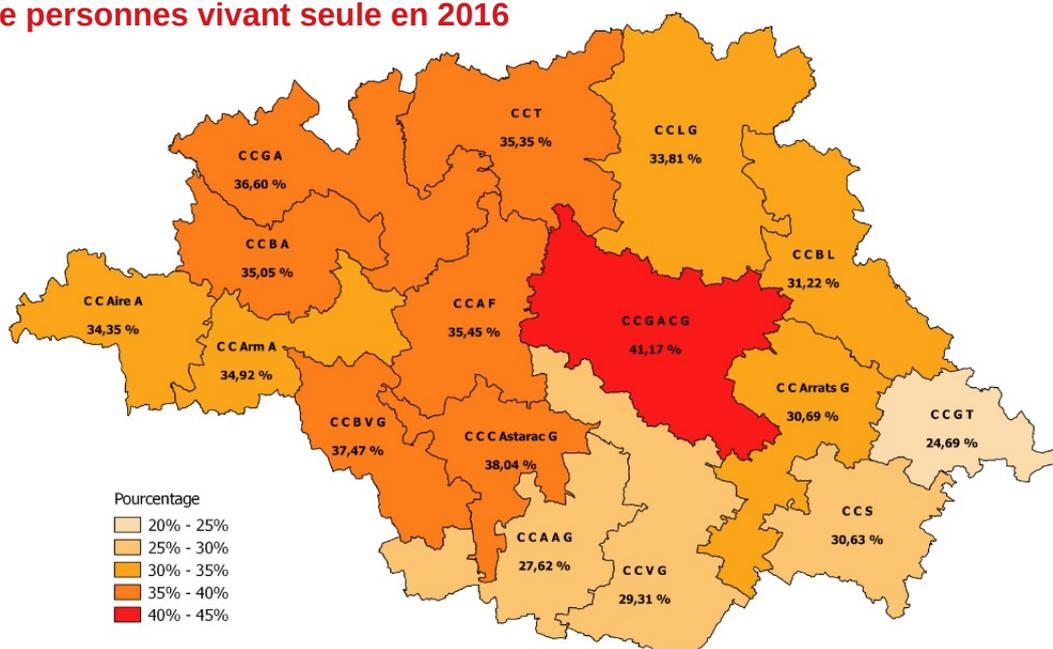


Définition : Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de l'augmentation de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes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

En 2016, le territoire de l'étude compte 93 736 ménages et est passé, en moyenne, à 2,15 personnes par ménage (contre 2,23 en 2007 et 2,20 en 2011). Tous les EPCI sont concernés par cette baisse. A Auch, malgré une augmentation entre 2007 et 2011, ce taux est particulièrement bas. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales de plus petites tailles 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 seule en 2016



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 par rapport à 2015 sur l'ensemble des EPCI sauf sur les communautés de communes du Grand Armagnac, Bas Armagnac, Bastides et Vallons du Gers et Bastides de Lomagne.

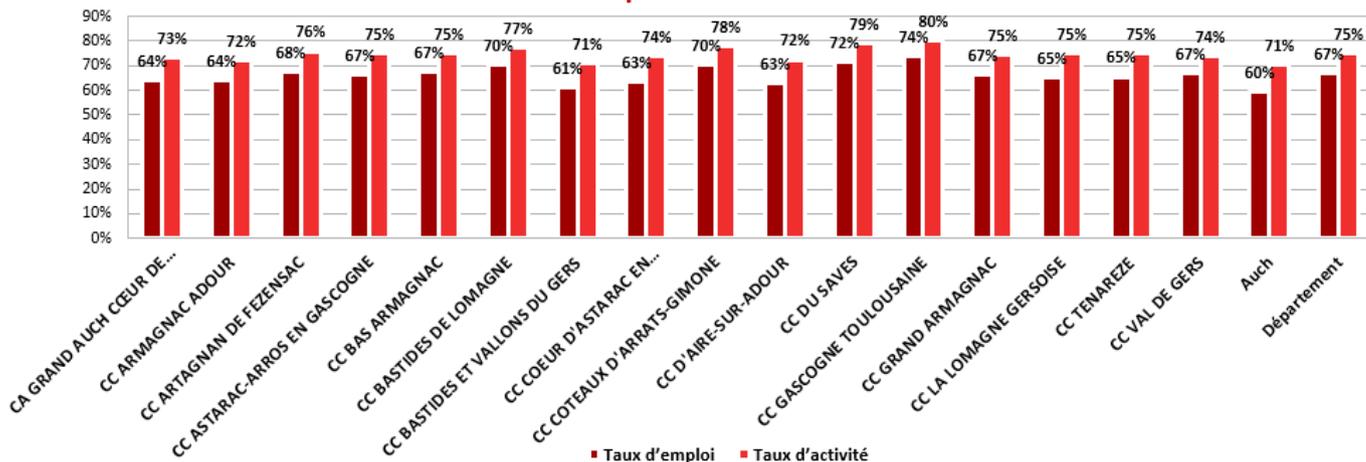
Le taux de ménages isolés reste particulièrement élevé sur la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne en lien avec les spécificités d'Auch qui compte un nombre important d'étudiants, de personnes âgées ou bien encore un taux élevé de logements sociaux qui accueillent un nombre important de petits logements.

Le contexte socio-économique

► Emploi

Le nombre d'actifs sur le territoire d'étude est 120 130 personnes, 110 631 dans le Gers dont 12 988 sur Auch.

Emplois en 2016



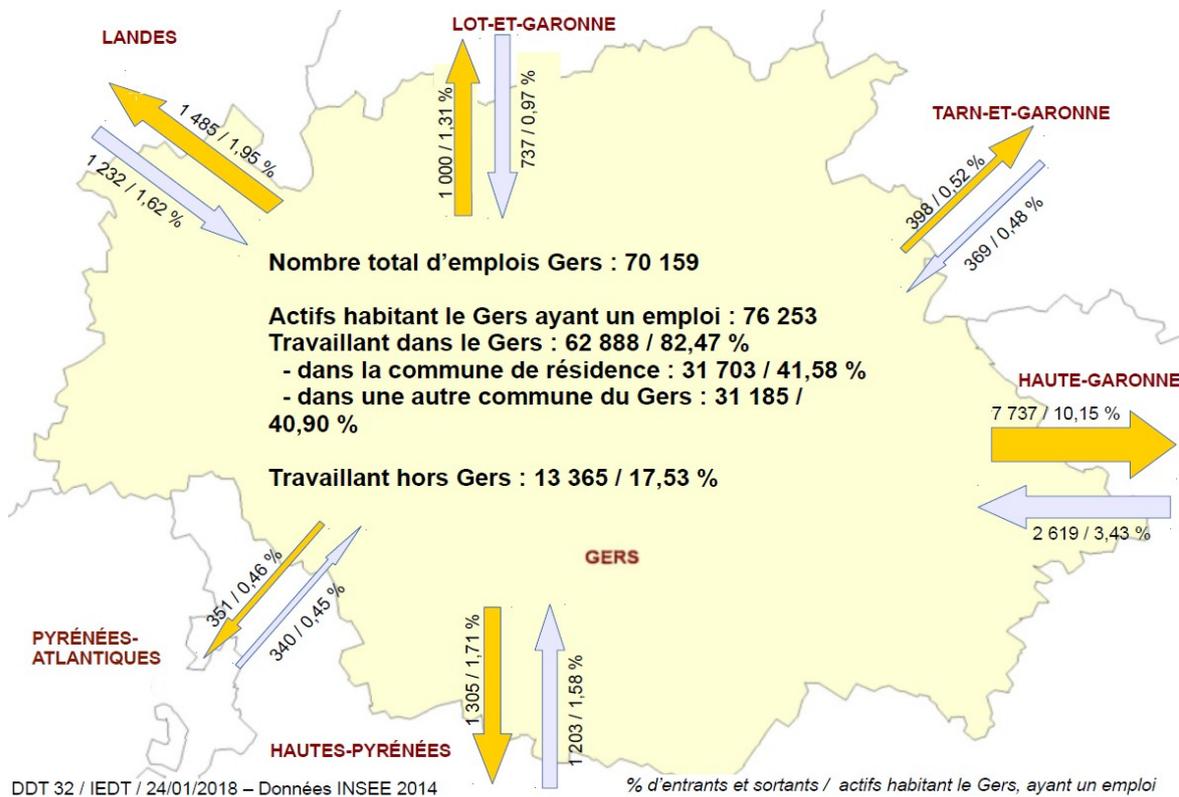
Définitions :

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

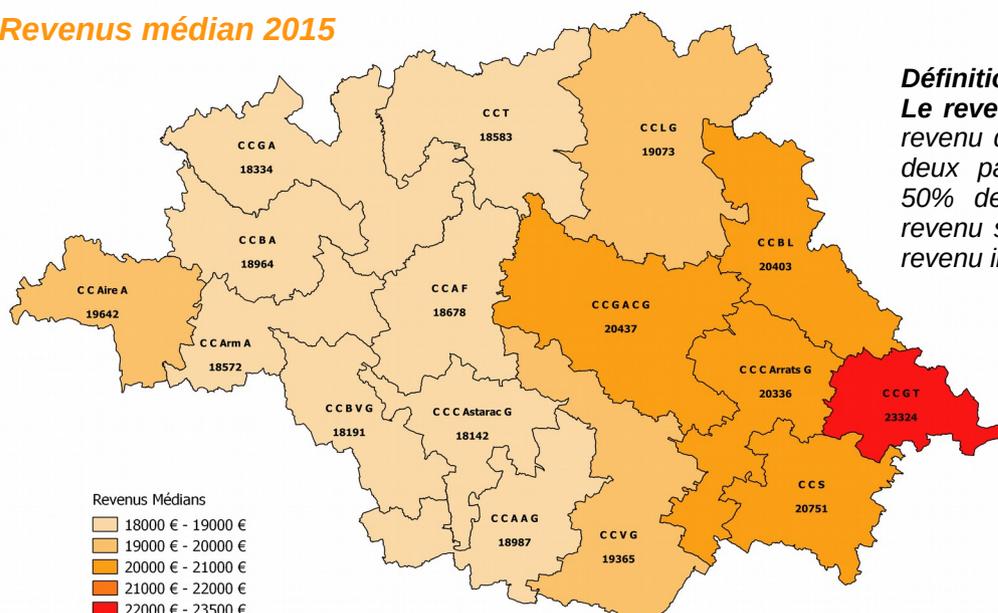


Plus des trois quarts des déplacements domicile/travail des habitants du Gers se font au sein du département. Le nombre de déplacements internes se caractérise par deux tendances : la moitié au sein même de la commune de résidence, l'autre moitié essentiellement dirigée vers une autre commune du Gers. 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.

Le contexte socio-économique

► Revenus

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 régional, le revenu médian des ménages s'élève à 19 672 en 2015 soit une progression de 1,11 % par rapport à 2014.

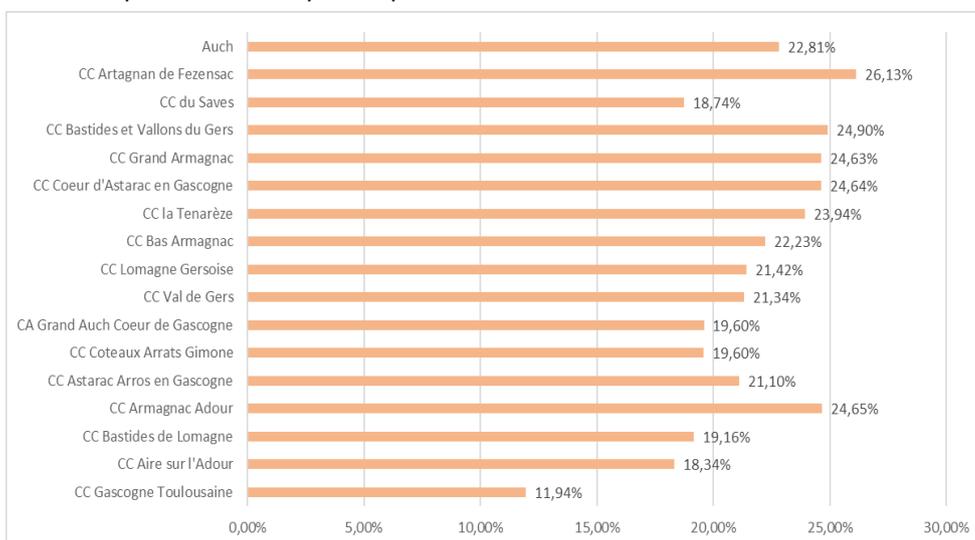
Au niveau national, le revenu médian des ménages s'élève à 20 566 € en 2015 et a progressé de 5,43% par rapport à 2014.

Taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté en 2015

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 important avec 26,13% de ménages sous le seuil de pauvreté, tandis que la Gascogne toulousaine avec 12 % compte le taux le plus faible. 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.



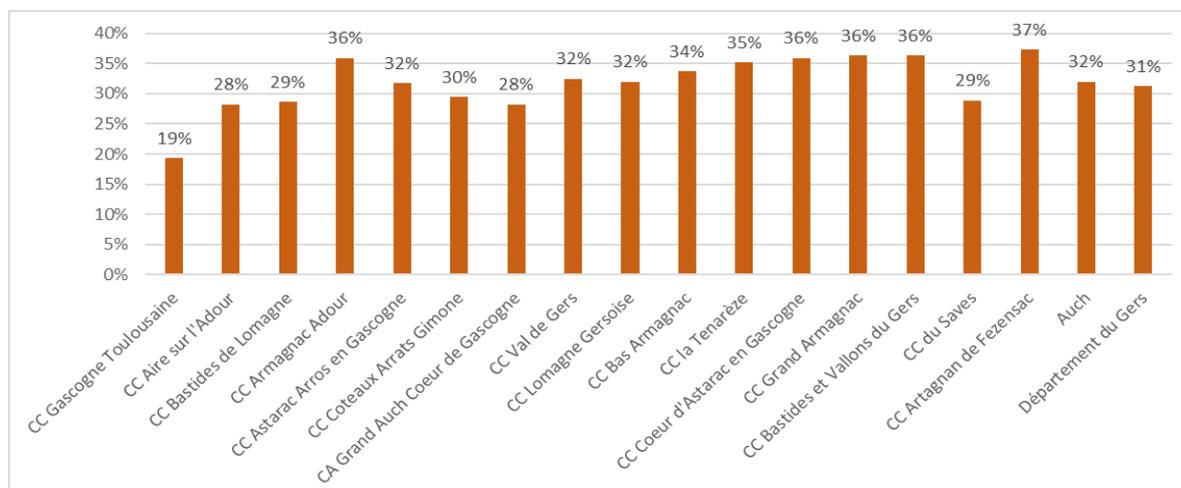
Définition :

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.

Le contexte socio-économique

Taux des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM - 2015

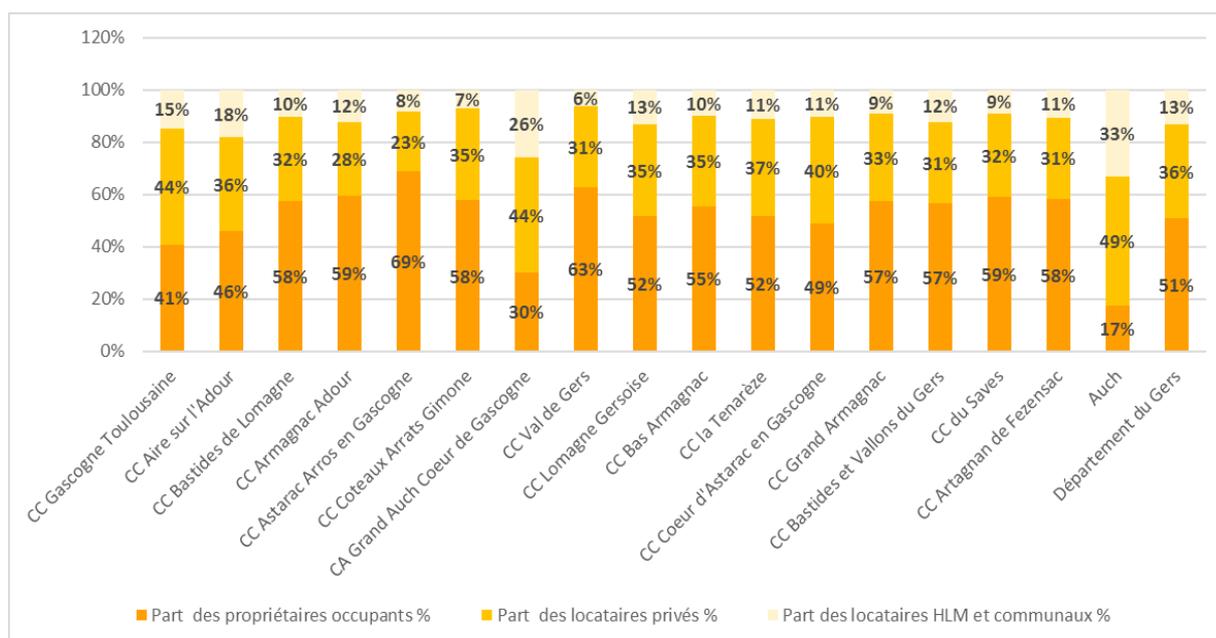


Plafonds HLM : Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'un logement HLM, les revenus des ménages doivent être inférieurs à un certain plafond de ressources ; par exemple, pour un logement de type « PLUS » : 1 personne seule 20 304 €, 2 personnes sauf jeunes ménages: 27 114 €

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 fortes 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 2015

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 sociaux.

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

Source INSEE 2016

- 190 460 habitants répartis dans 87 133 ménages dans le Gers.
Sur le territoire de l'étude: 206 089 habitants et 93 736 ménages avec une diminution de la taille des ménages: 2,15 personnes par foyer en moyenne
- un indice de jeunesse de 0,62 dans le Gers comme sur le territoire d'étude. Le taux de la Gascogne Toulousaine augmente et passe à 1,55 (Région à 0,81).
- 34% de ménages composés de personnes isolées avec une concentration plus forte sur Auch et la partie Ouest du département.
- 74 003 actifs ayant un emploi gersois (7 751 sur Auch)

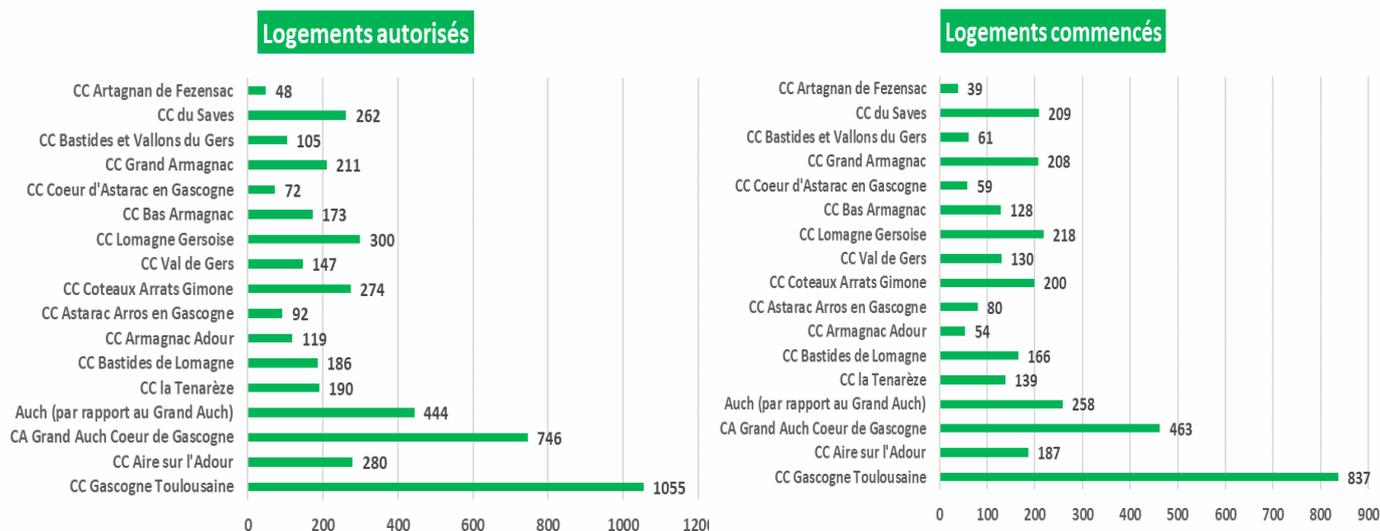
Source INSEE 2015

- 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 qui possède le revenu médian le plus important (23 324 €).
- 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.

Construction neuve de 2014 à 2018

(Source : SOeS, Sit@del2)

Dynamique de construction



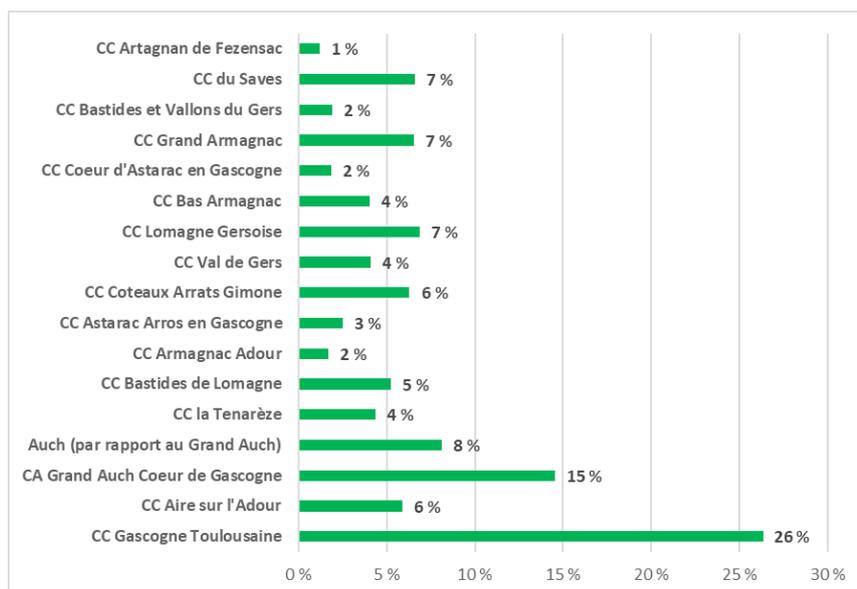
Entre 2014 et 2018, 4 260 logements ont été autorisés dans le Gers et seulement 3 178 logements commencés. Cette différence est constatée sur tous les territoires, mais elle est particulièrement marquée sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne (-283 logements dont -186 sur Auch).

Sur ces 5 dernières années, les autorisations de construire ont été moins nombreuses: -30 % 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 2008 mais également par la fin des opérations de défiscalisation.

La chute entre le nombre de logements autorisés et commencés peut s'expliquer par la non déclaration d'ouverture du chantier lors du début des travaux.

Pour le Grand Armagnac, le nombre de logements autorisés est inférieur au nombre de logements commencés ; ceci peut s'expliquer par une opération importante autorisée avant 2014.

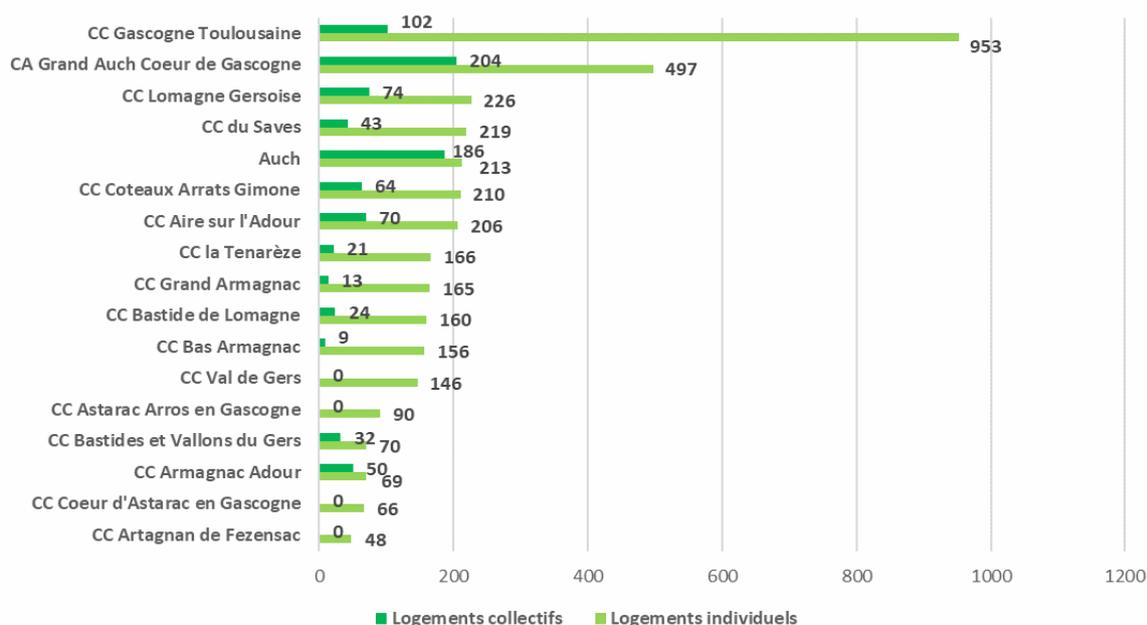
Poids de l'EPCI pour le département sur le logement commencé



On constate un dynamisme de la construction sur la Gascogne Toulousaine par rapport au reste du territoire.

56 % des logements commencés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Auch cœur de Gascogne se situent sur Auch.

Nombre de logements autorisés individuels et collectifs (hors résidences*)



*** Définition : 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.

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 2014 et 2018, 4 260 logements ont été autorisés dont 706 en collectif et 3 447 en individuel et 107 résidence.

Synthèse sur la construction de logement

- 4 260 logements autorisés entre 2014 et 2018
- 42% des logements autorisés se situent sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine et la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur 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 sur le département : 55 % sur Armagnac Adour, 42 % sur Bastides et Vallons du Gers et la ville d'Auch et 38% sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne.

L'état du parc existant

Composition du parc (Source : INSEE 2016)

Structure du parc

EPCI	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	% du parc	Nombre	% du parc	Nombre	% du parc
CA GRAND AUCH CŒUR DE GASCOGNE	18 494	85%	865	4%	2 503	11%
Auch	11 310	83%	398	3%	1 869	14%
CC ARMAGNAC ADOUR	3 143	77%	408	10%	540	13%
CC ARTAGNAN DE FEZENSAC	3 335	76%	439	10%	637	14%
CC ASTARAC-ARROS EN GASCOGNE	3 263	82%	463	12%	265	7%
CC BAS ARMAGNAC	3 939	83%	313	7%	516	11%
CC BASTIDES DE LOMAGNE	4 764	78%	644	11%	661	11%
CC BASTIDES ET VALLONS DU GERS	3 403	76%	641	14%	435	10%
CC CŒUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	3 745	77%	487	10%	609	13%
CC COTEAUX D'ARRATS-GIMONE	4 512	81%	419	8%	619	11%
CC D'AIRE-SUR-ADOUR	5 986	80%	707	9%	770	10%
CC DU SAVES	4 162	81%	651	11%	395	8%
CC GASCOGNE TOULOUSAINE	8 424	92%	194	2%	498	5%
CC GRAND ARMAGNAC	6 402	66%	2 309	24%	1 043	11%
CC LA LOMAGNE GERMOISE	8 858	79%	1 017	9%	1 328	12%
CC TENAREZE	6 905	76%	1 043	11%	1 193	13%
CC VAL DE GERS	4 362	81%	504	9%	490	9%
Département	93 698	80%	11 003	9%	12 503	11%

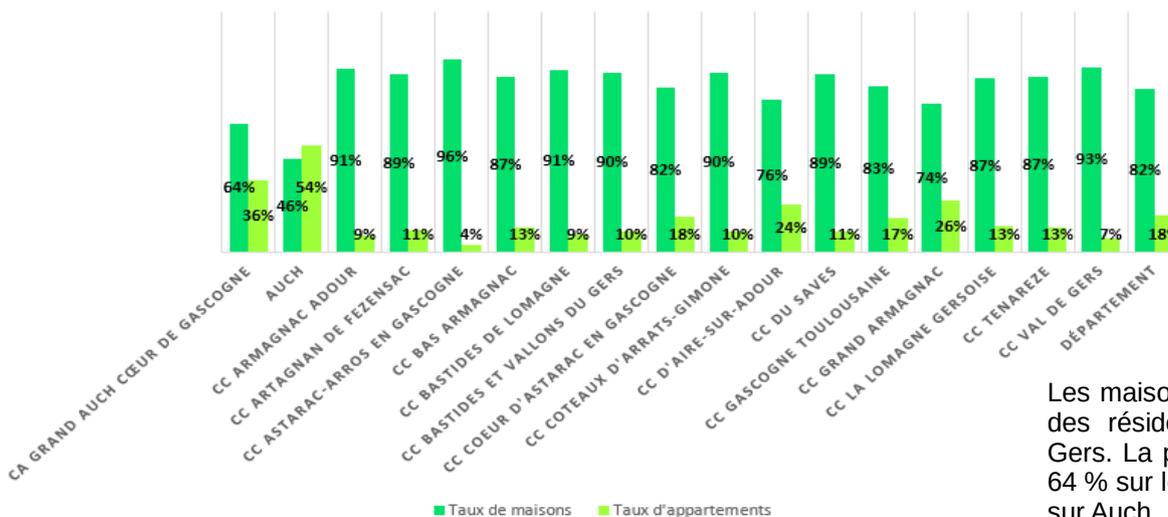
Le territoire compte 117 205 logements dont 80 % de résidences principales.

Même si le taux de vacance est en baisse par rapport aux années précédentes, il reste important notamment sur la ville d'Auch et la communauté de communes d'Artagnan Fezensac (14%).

Les résidences secondaires représentent une part non négligeable des logements notamment sur le Grand Armagnac (24 %) et sur la CC Bastides et Vallons du Gers avec 14 %.

Type de résidences principales

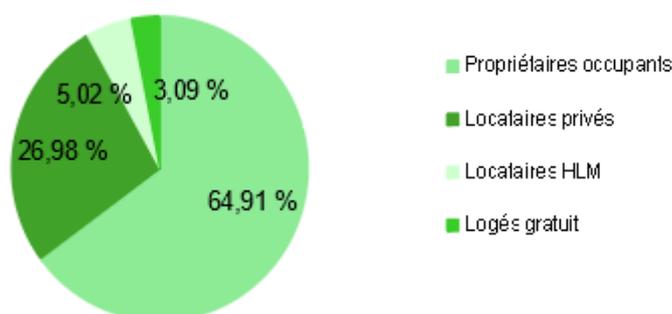
Part de maisons et appartements par EPCI



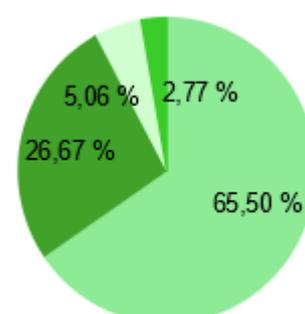
Les maisons représentent 82 % des résidences principales du Gers. La part de maison est de 64 % sur le Grand Auch et 46 % sur Auch.

Occupation des résidences principales

Dans le département en 2011

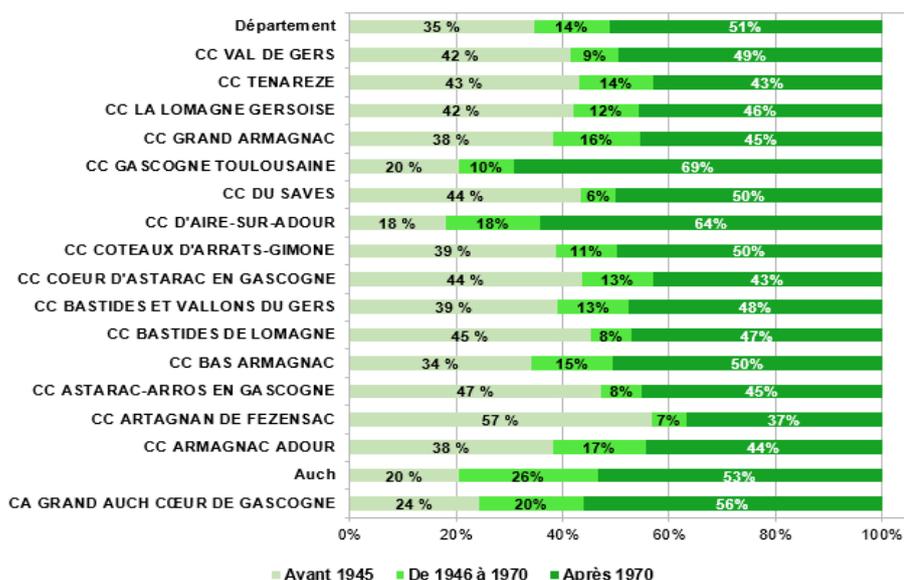


Dans le département en 2016



L'état du parc existant

Ancienneté du parc en résidences principales en 2016

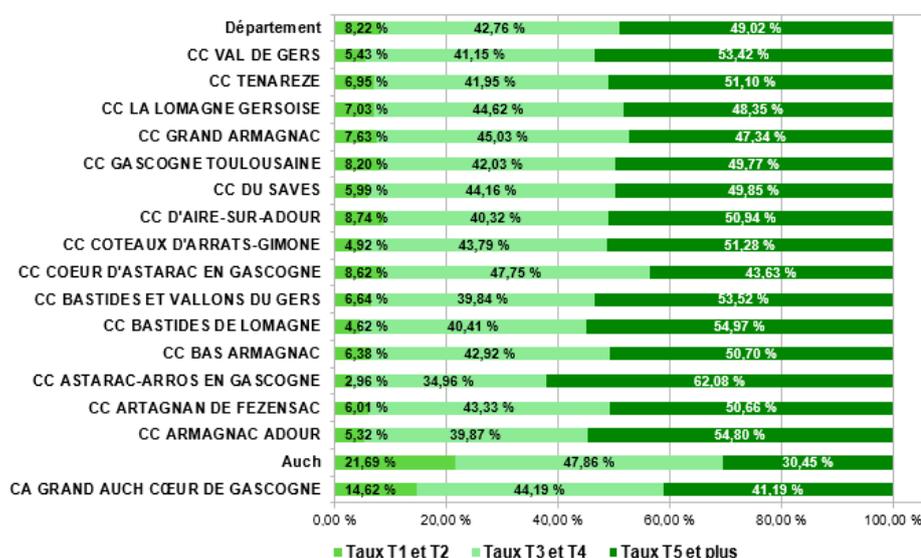


Près de 49% du parc de logements a été construit avant 1970 dans le Gers et 35 % avant 1946.

Sur le territoire Artagnan Fezensac cette part est encore plus importante (64 % et 57 % avant 1946).

A contrario, plus des 2/3 du parc de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a été construit après 1970.

Typologie du parc en 2016



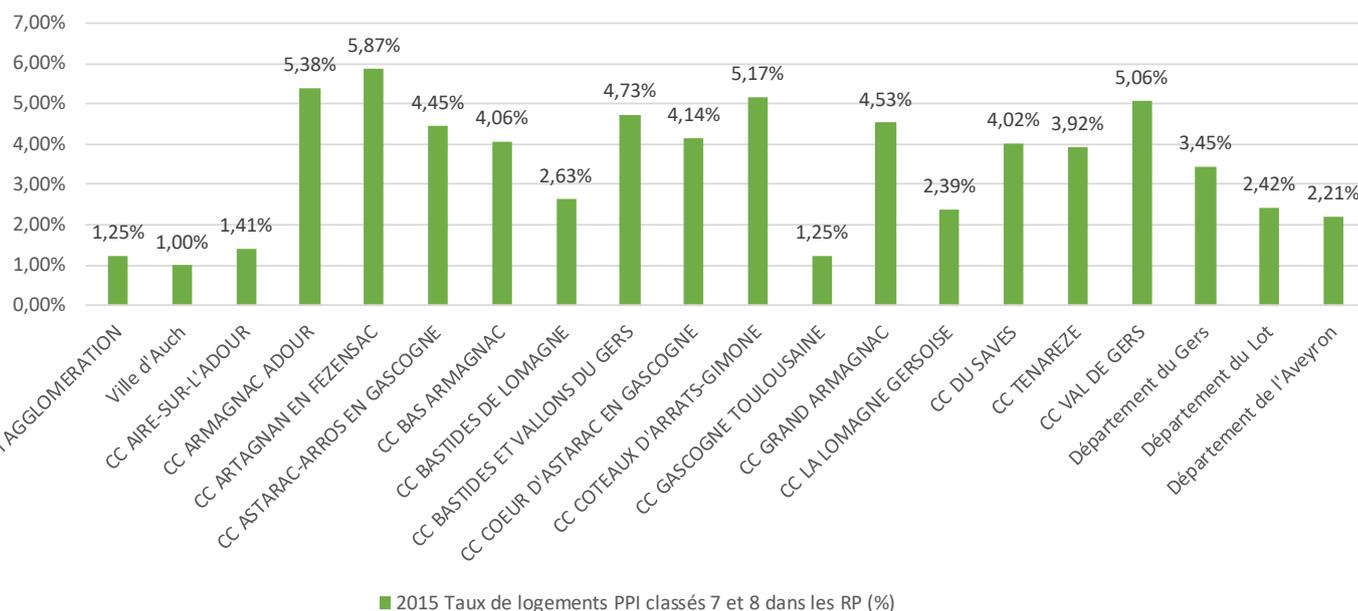
Les logements de typologie T5 et plus représentent la moitié du parc gersois.

L'état du parc existant

Logements privés classés potentiellement indignes

(Source : FILOCOM 2015 - MTES d'après DGFIP, traitement PPPI Anah)

Taux de 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 a 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 privés potentiellement indignes de catégories 7 et 8 de 3,45 % correspondant à 2 962 logements. Ce taux reste supérieur à celui des territoires ruraux voisins tels que l'Aveyron (2,21%) ou le Lot (2,42%).

Synthèse sur la construction de logement

Source INSEE 2016

- 93 698 résidences principales en 2016 dans le Gers
- 66% de ménages propriétaires de leur logement
- un parc de logements composé à plus de 80% de logements individuels
- 49% du parc construit avant 1970
- 64% du parc construit avant 1970 dans la communauté de communes Artagnan Fezensac
- 69 % du parc construit après 1970 dans la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Source FILOCOM 2015 – MTES d'après DGFIP, Traitement PPPI Anah

- 3,45 % des logements des catégories 7 et 8 sont potentiellement indignes soit 2 962 logements

Marché du foncier

L'analyse porte sur un relevé de **658 annonces en décembre 2018 et juillet 2019**, issues du site Leboncoin. 200 annonces relèvent de particuliers et 458 de professionnels.

Part particuliers et professionnels

Particuliers	Professionnels
30 %	70 %

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

L'analyse est toutefois à prendre avec précaution, les données étant issues de déclarations (annonces) non vérifiées.

Implantation et viabilisation des terrains

Terrains situés en lotissement

EPCI	Taux	Nombre
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	18%	9
CC Aire sur l'Adour	14%	7
CC Armagnac Adour		
CC Artagnan en Fezensac	29%	6
CC Astarac Arros en Gascogne		
CC Bas Armagnac	13%	4
CC Bastides de Lomagne	21%	9
CC Bastides et Vallons du Gers	3%	1
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	16%	5
CC Coteaux Arrats Gimone	18%	9
CC du Savès	17%	9
CC Gascogne Toulousaine	14%	23
CC Grand Armagnac	18%	9
CC Lomagne Gersoise	6%	3
CC Ténarèze	42%	21
CC Val de Gers	34%	17
Département	20%	132
Situé hors lotissement	28%	186
NC (non communiqué)	52%	340
Total des terrains	100%	658

Viabilité des terrains

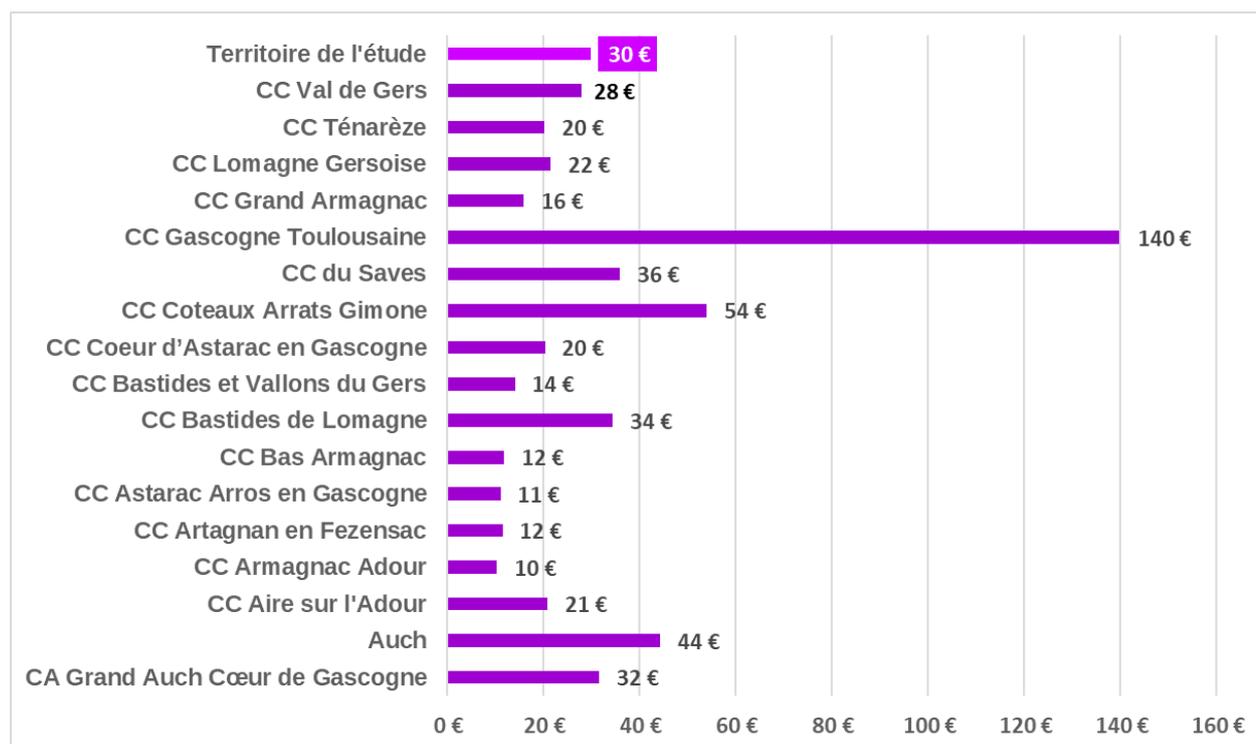
EPCI	NON	OUI	Nombre de terrains
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	25	25	50
CC Aire sur l'Adour	32	18	50
CC Armagnac Adour	19	13	32
CC Artagnan en Fezensac	8	13	21
CC Astarac Arros en Gascogne	9	5	14
CC Bas Armagnac	19	11	30
CC Bastides de Lomagne	15	27	42
CC Bastides et Vallons du Gers	23	11	34
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	21	10	31
CC Coteaux Arrats Gimone	18	33	51
CC du Savès	35	18	53
CC Gascogne Toulousaine	15	35	50
CC Grand Armagnac	31	19	50
CC Lomagne Gersoise	32	19	51
CC Ténarèze	29	21	50
CC Val de Gers	25	25	50
Département	356	303	659
Taux de représentation	54%	46%	

Parc privé – Le marché du foncier

Moyennes et médianes du prix au m²

EPCI	Moyenne du prix au m ²	Mediane du prix au m ²
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	32 €	30 €
Auch	44 €	43 €
CC Aire sur l'Adour	21 €	15 €
CC Armagnac Adour	10 €	11 €
CC Artagnan en Fezensac	12 €	11 €
CC Astarac Arros en Gascogne	11 €	12 €
CC Bas Armagnac	12 €	10 €
CC Bastides de Lomagne	34 €	32 €
CC Bastides et Vallons du Gers	14 €	14 €
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	20 €	16 €
CC Coteaux Arrats Gimone	54 €	38 €
CC du Saves	36 €	31 €
CC Gascogne Toulousaine	140 €	140 €
CC Grand Armagnac	16 €	11 €
CC Lomagne Gersoise	22 €	19 €
CC Ténarèze	20 €	17 €
CC Val de Gers	28 €	22 €
Territoire de l'étude	30 €	21 €

Moyenne du prix au m²



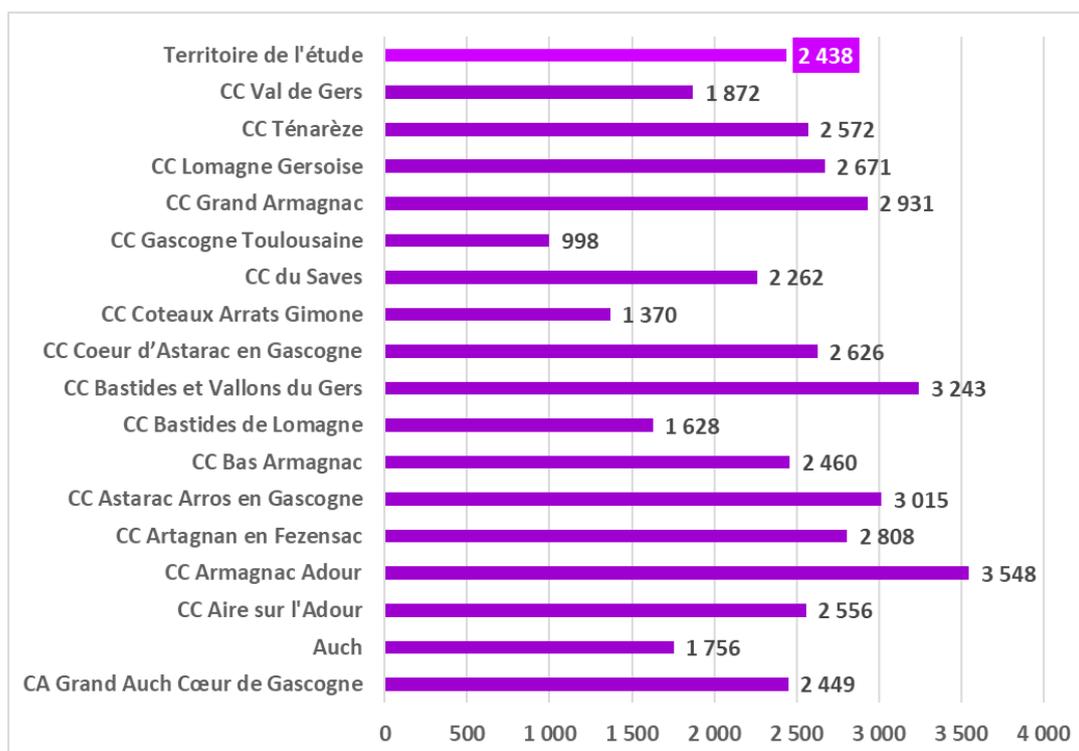
On constate des disparités très nettes entre les territoires d'étude notamment dans la Gascogne Toulousaine où le prix moyen au m² est 4 fois supérieur au Grand Auch et plus de 2,5 fois supérieur au Coteaux Arrats Gimone.

Parc privé – Le marché du foncier

Moyennes et médianes de la surface au m²

EPCI	Moyenne des surfaces	Médiane des surfaces
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2 449	2 084
Auch	1 756	1 300
CC Aire sur l'Adour	2 556	2 100
CC Armagnac Adour	3 548	2 500
CC Artagnan en Fezensac	2 808	3 000
CC Astarac Arros en Gascogne	3 015	2 900
CC Bas Armagnac	2 460	1 812
CC Bastides de Lomagne	1 628	1 432
CC Bastides et Vallons du Gers	3 243	2 033
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	2 626	2 500
CC Coteaux Arrats Gimone	1 370	1 164
CC du Saves	2 262	2 000
CC Gascogne Toulousaine	998	925
CC Grand Armagnac	2 931	2 044
CC Lomagne Gersoise	2 671	1 870
CC Ténarèze	2 572	1 872
CC Val de Gers	1 872	2 000
Territoire de l'étude	2 438	2 564

Moyenne de la surface des terrains



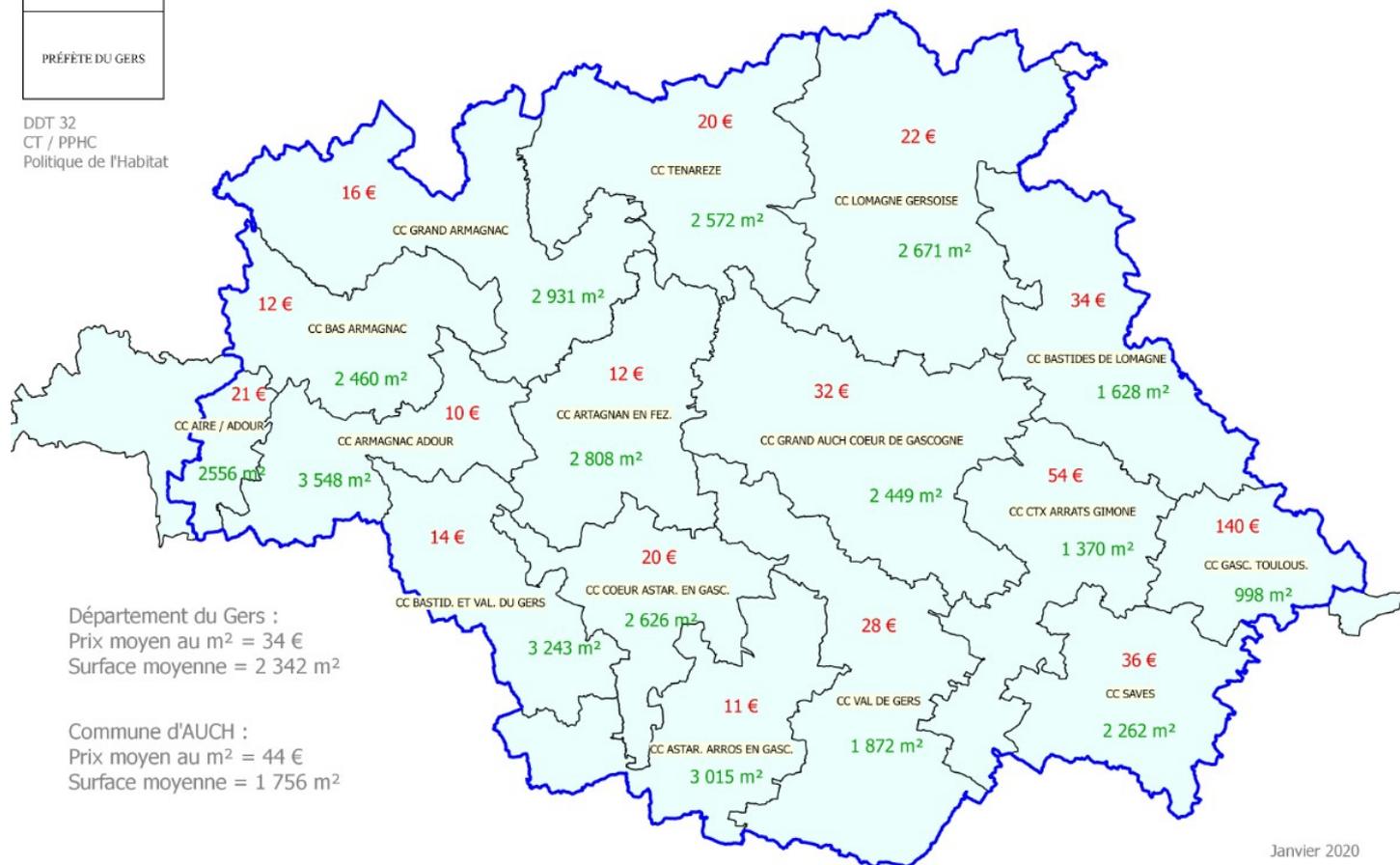
Sur le territoire de la Gascogne toulousaine, le marché du foncier présente des superficies nettement inférieures aux autres territoires. Quand on rapporte la taille des surfaces au prix au m², on remarque qu'une surface, 3,5 fois plus grande en Armagnac Adour, a un coût 14 fois inférieur à celui de la Gascogne toulousaine.

Parc privé – Le marché du foncier



DDT 32
CT / PPHC
Politique de l'Habitat

Surface moyenne et prix au m² du marché du foncier dans le Gers



Marché de l'accèsion

L'analyse porte sur un relevé de **800 annonces** en décembre 2018 et juillet 2019, issues du site Leboncoin. 197 annonces relèvent de particuliers et 603 de professionnels.

L'analyse est toutefois à prendre avec précaution, les données étant issues de déclarations (annonces) non vérifiées.

Part particuliers et professionnels

Particuliers	Professionnels
25 %	75 %

Taux d'annonces par typologie de logements



Analyse des biens par typologie

Prix moyen, surface moyenne et prix au m²

Typologie	Moyenne de Prix de vente	Moyenne de la surface	Moyenne des prix au m ²
T1	35 724 €	27	1 334 €
T2	69 586 €	43	1 519 €
T3	108 303 €	83	1 315 €
T4	153 737 €	107	1 414 €
T5	188 799 €	136	1 407 €
T6	212 561 €	170	1 349 €
T7	226 224 €	188	1 446 €
T8	260 791 €	232	1 161 €
T9	284 216 €	251	1 155 €
T10et+	300 689 €	343	1 040 €
Territoire	186 174 €	147	1 340 €

Parc privé – Le marché de l’accession

Analyse des biens par typologie : La médiane

Typologie	Nombre	Prix			Surface en m ²		
		Médiane	Min	Max	Médiane	Min	Max
T1	8	32 100 €	25 990 €	64 900 €	25	19	49
T2	22	69 150 €	30 000 €	149 000 €	43	22	85
T3	77	102 500 €	55 000 €	220 000 €	80	51	140
T4	197	146 000 €	13 000 €	548 000 €	104	60	230
T5	186	171 100 €	32 000 €	675 000 €	130	72	280
T6	136	198 500 €	19 000 €	605 004 €	160	94	351
T7	76	212 500 €	59 900 €	520 000 €	180	100	350
T8	47	228 000 €	65 000 €	750 000 €	221	85	350
T9	19	250 000 €	89 000 €	530 000 €	245	130	456
T10 et plus	32	267 500 €	120 000 €	700 000 €	315	180	560

Classement énergétique des logements par territoire

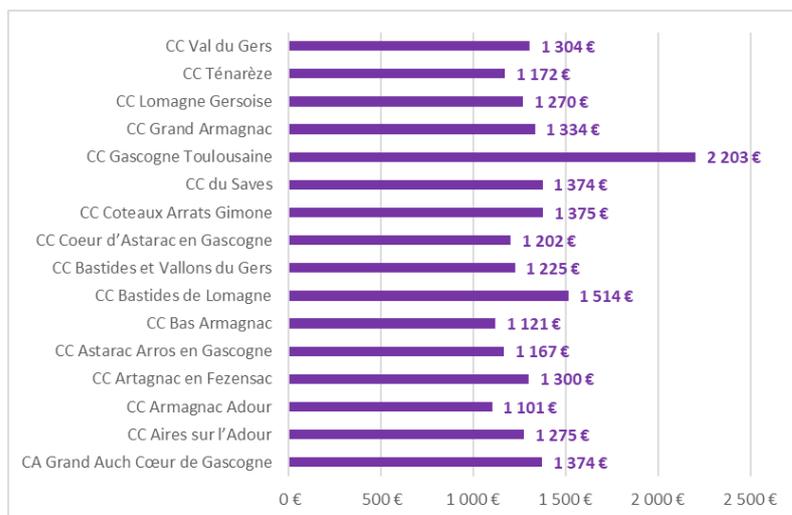
EPCI	A	B	C	D	E	F	G	NR
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	3		7	13	6	2		19
CC Aires sur l'Adour	1		9	19	6	1		14
CC Armagnac Adour		2	5	15	8	4	1	15
CC Artagnac en Fezensac	1	2	8	16	4	1	3	15
CC Astarac Arros en Gascogne	2	1	7	13		2	1	24
CC Bas Armagnac		1	1	17	13		3	15
CC Bastides de Lomagne	1		9	13	2	6		19
CC Bastides et Vallons du Gers		2	7	10	5	2		24
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	1	1	9	14		1		24
CC Coteaux Arrats Gimone		3	8	18	3	1		17
CC du Saves	2	2	7	8	2	5		24
CC Gascogne Toulousaine	2	6	8	19	3	2		10
CC Grand Armagnac		1	6	6	8	5		24
CC Lomagne Gersoise		2	6	10	5	1		26
CC Ténarèze	1	1	9	8	5	3		23
CC Val du Gers		1	8	12	3	3		23
TERRITOIRE	14	25	114	211	73	39	8	316
TAUX	2%	3%	14%	26%	9%	5%	1%	40%

Le nombre d'annonce non renseignée sur l'étiquette énergétique reste importante (40 %). Ces annonces renseignées indiquent que 15 % des logement sont énergivores (E,F et G).

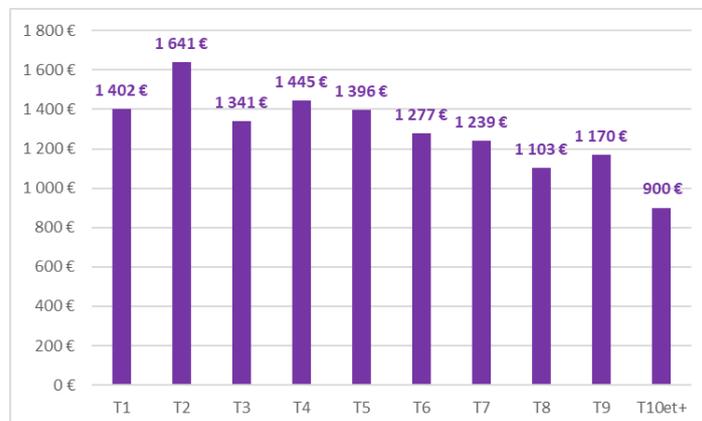
Parc privé – Le marché de l'accession

Analyse des prix par typologie et par EPCI

Prix moyen au m² par EPCI

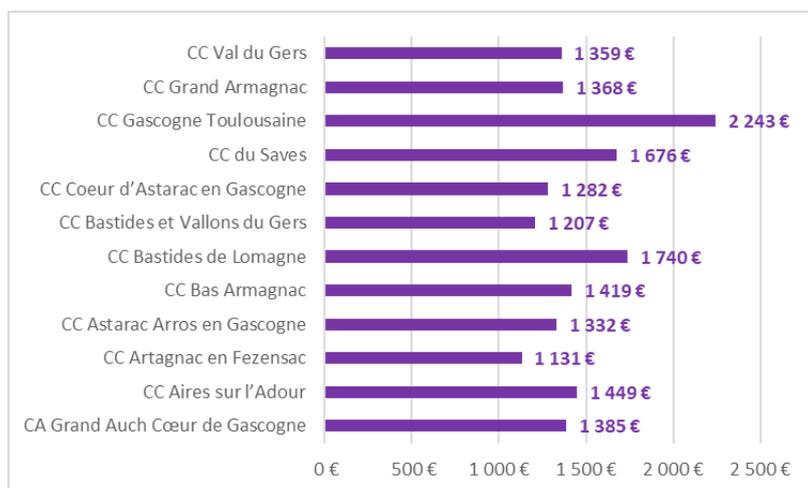


Prix moyen au m² par Typologie

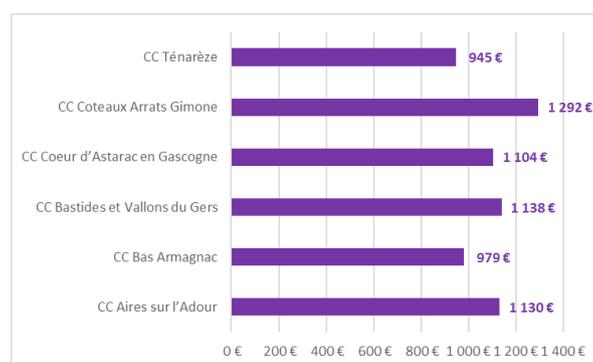


Prix moyen au m² par typologie comportant 10 annonces minimum par EPCI

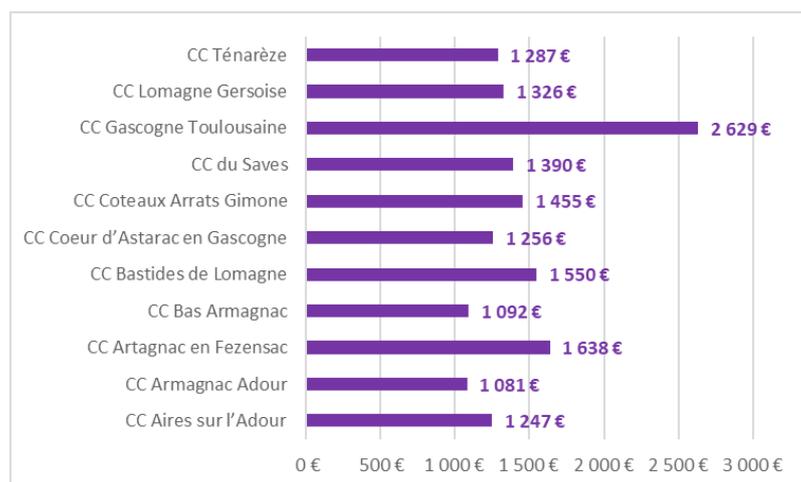
Prix moyen au m² des T4



Prix moyen au m² des T6



Prix moyen au m² des T5



Marché de la location

L'analyse repose sur un relevé d'annonces collectées sur le site Leboncoin. Elle porte sur les loyers du parc privé(hors HLM). Deux relevés ont été effectués :

- un premier en janvier 2019 pour un total de 430 annonces dont 211 relevant de particuliers, 216 de professionnels et 3 émanant de communes ;
- un second en août 2019 correspondant à 491 annonces dont 295 de particuliers et 196 de professionnels.

Les résultats ont été établis sur la base d'un échantillon de 921 annonces.

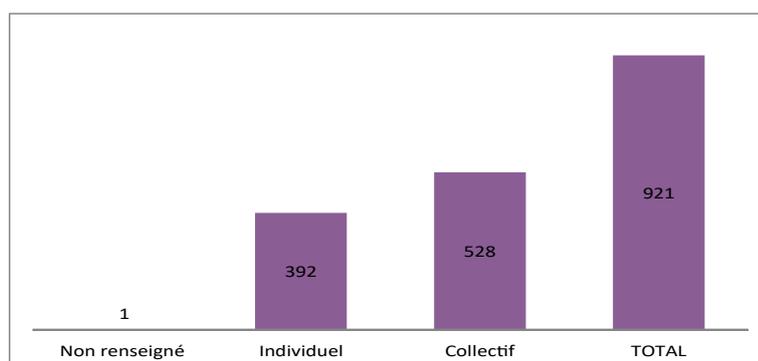
Certains éléments sont à prendre avec précaution quant à leur fiabilité basée uniquement sur les déclarations individuelles. L'étude distingue les logements loués vides et les logements meublés.

Répartition des annonces entre particuliers et professionnels

PARTICULIERS	PROFESSIONNELS	COMMUNES	TOTAL
506	412	3	921

Les résultats de l'enquête montre une répartition hétérogène des annonces selon la période du relevé. 54,9% des annonces correspondent à une mise en location directement par le propriétaire alors que 44,7% d'entre elles le sont par le biais d'une agence immobilière.

Répartition des annonces entre individuel et collectif



Type de logements par territoire

EPCI	Appartement	Chambre	Maison	Autre	TOTAL
Aire sur Adour	54	0	14	1	69
Armagnac Adour	26	0	14	5	45
Artagnan en Fezensac	28	0	18	0	46
Astarac Arros en Gascogne	6	1	10	1	18
Bas Armagnac	28	4	16	1	49
Bastides de Lomagne	22	0	27	0	49
Bastides et Vallons du Gers	26	0	20	2	48
Coeur d'Astarac en Gascogne	40	3	25	1	69
Coteaux d'Arrats Gimone	19	0	26	0	45
Gascogne Toulousaine	30	0	23	1	54
Grand Armagnac	54	0	21	0	75
Grand Auch Coeur de Gascogne	109	5	28	1	143
Lomagne Gersoise	34	0	28	0	62
Savès	16	0	18	2	36
Ténarèze	39	0	29	2	70
Val de Gers Hautes Vallées	26	2	15	0	43
TOTAL	557	15	332	17	921

Les offres concernent en grande majorité les appartements (60% de l'échantillon) ; 36% des annonces concernent des maisons individuelles.

Parc privé – Le marché de la location

Logements meublés ou non meublés par territoire

EPCI	Meublé	Non meublé	TOTAL
Aire sur Adour	8	61	69
Armagnac Adour	11	34	45
Artagnan en Fezensac	4	42	46
Astarac Arros en Gascogne	4	14	18
Bas Armagnac	11	38	49
Bastides de Lomagne	4	45	49
Bastides et Vallons du Gers	15	33	48
Coeur d'Astarac en Gascogne	8	61	69
Coteaux d'Arrats Gimone	3	42	45
Gascogne Toulousaine	4	50	54
Grand Armagnac	29	46	75
Grand Auch Coeur de Gascogne	30	113	143
Lomagne Gersoise	9	53	62
Savès	1	35	36
Ténarèze	2	68	70
Val de Gers Hautes Vallées	6	37	43
TOTAL	149	772	921

A signaler le nombre important d'annonces « meublées » sur la communauté de commune du Grand Armagnac

Typologie des logements par territoire

EPCI	Non renseigné	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	TOTAL
Aire sur Adour	0	0	10	21	17	14	5	2	69
Armagnac Adour	0	0	4	6	16	15	3	1	45
Artagnan en Fezensac	0	0	2	14	14	10	4	2	46
Astarac Arros en Gascogne	0	1	0	5	5	4	1	2	18
Bas Armagnac	0	2	5	21	11	5	3	2	49
Bastides de Lomagne	0	0	1	9	11	17	4	7	49
Bastides et Vallons du Gers	0	0	8	9	11	14	3	3	48
Coeur d'Astarac en Gascogne	1	2	6	17	22	12	8	1	69
Coteaux d'Arrats Gimone	0	0	2	8	11	17	6	1	45
Gascogne Toulousaine	0	0	1	14	16	12	7	4	54
Grand Armagnac	0	0	16	23	16	11	4	5	75
Grand Auch Coeur de Gascogne	0	5	32	42	29	25	8	2	143
Lomagne Gersoise	0	0	2	17	22	12	7	2	62
Savès	0	0	3	9	12	9	1	2	36
Ténarèze	0	0	7	16	24	15	5	3	70
Val de Gers Hautes Vallées	0	1	5	10	7	10	10	0	43
TOTAL	1	11	104	241	244	202	79	39	921

Les T2, T3 et T4 représentent l'offre la plus importante avec 75 % des annonces.

Parc privé – Le marché de la location

Classement énergétique des logements par territoire

EPCI	Non renseigné	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL	Part de logements énergivores EFG
Aire sur Adour	20	5	1	8	21	14	0	0	69	29%
Armagnac Adour	21	2	3	9	9	1	0	0	45	4%
Artagnan en Fezensac	16	0	2	8	12	4	2	2	46	27%
Astarac Arros en Gascogne	9	1	4	3	1	0	0	0	18	0%
Bas Armagnac	18	2	0	2	18	7	2	0	49	29%
Bastides de Lomagne	19	1	4	6	12	4	0	0	49	13%
Bastides et Vallons du Gers	17	5	4	10	8	4	0	0	48	13%
Coeur d'Astarac en Gascogne	18	5	5	9	16	10	4	2	69	25%
Coteaux d'Arrats Gimone	17	5	4	5	7	7	0	0	45	13%
Gascogne Toulousaine	14	5	2	13	15	5	0	0	54	23%
Grand Armagnac	31	1	6	17	10	8	1	1	75	23%
Grand Auch Coeur de Gascogne	59	3	9	19	29	19	4	1	143	29%
Lomagne Gersoise	22	0	3	18	14	3	2	0	62	13%
Savès	15	2	0	6	8	3	2	0	36	24%
Ténarèze	38	0	5	14	7	3	3	0	70	19%
Val de Gers Hautes Vallées	17	1	3	6	11	4	0	1	43	19%
TOTAL	351	41	55	153	198	96	20	7	921	22%

38% des annonces n'ont pas été renseignées au niveau du classement énergétique. Parmi les annonces renseignées, 22% des logements en location sont énergivores (E,F, et G).

Mode de chauffage

Electrique	Gaz	Fioul	Bois	Granules	Pompe à chaleur	Climatisation réversible	Double mode	Total annonces renseignées
250	75	22	15	6	5	20	14	407

56% des annonces ne mentionnent aucun mode de chauffage du logement. Parmi les annonces renseignées, le chauffage électrique reste prépondérant (61%), suivi par le gaz (18%). Une minorité (3%) dispose d'un double mode de chauffage.

Typologie et nature des logements

	Maisons	Appartements	Autres	Total
Non renseigné	1	0	0	1
T1	4	97	14	115
T2	24	212	5	241
T3	71	167	6	244
T4	131	68	3	202
T5	69	10	0	79
T6 et plus	35	3	1	39
TOTAL	335	557	29	921

	Non renseigné	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
Meublé	0	57	43	27	12	5	5	149
Non meublé	1	58	198	217	190	74	34	772
TOTAL	0	115	241	244	202	79	39	921

Parc privé – Le marché de la location

Le niveau des loyers

	Nombre	Loyer moyen	Loyer médian	Surface moyenne	Surface médiane	Prix moyen au m ²	Prix médian au m ²
Non renseigné	1	595	595	100	100		
T1	115	347,4	320	27,2	26	12,76	12,30
T2	241	409,8	399	45,0	44	9,11	9,06
T3	243	497,1	488,5	68,3	65	7,27	7,51
T4	203	597,4	600	96,0	95	6,22	6,33
T5	79	703,5	650	115,4	111	6,09	5,85
T6 et plus	39	978,5	480	173,2	65	5,65	7,38

Les niveaux des loyers calculés sont des loyers mensuels charges comprises.

Loyer moyen par typologie	Non renseigné	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Aire sur Adour		332	406	539	599	630	775
Armagnac Adour		330	375	413	518	580	800
Artagnan en Fezensac		324	368	445	522	528	657
Astarac Arros en Gascogne		350	356	556	645	700	700
Bas Armagnac		318	403	515	625	635	585
Bastides de Lomagne		254	387	547	616	743	759
Bastides et Vallons du Gers		316	362	442	519	580	675
Coeur d'Astarac en Gascogne	595	267	345	459	462	673	
Coteaux d'Arrats Gimone		365	422	559	646	795	850
Gascogne Toulousaine		390	461	622	825	1119	1339
Grand Armagnac		553	532	529	520	553	708
Grand Auch Coeur de Gascogne		312	407	524	626	816	750
Lomagne Gersoise		375	391	473	561	553	850
Savès		373	463	541	735	790	840
Ténarèze		267	389	424	616	609	857
Val de Gers Hautes Vallées		276	362	433	551	660	

Les niveaux des loyers calculés sont des loyers mensuels charges comprises.

Quelle que soit la typologie, la Gascogne Toulousaine, le Grand Auch et le Savès sont les secteurs les plus chers.

Le Grand Armagnac se distingue sur les loyers moyens de type T1 et T2 : cette tendance est faussée par la présence de logements saisonniers touristiques de grande qualité sur Cazaubon.

Parc privé – Le marché de la location

Les loyers moyens en € / m² par typologie par territoire

Loyer moyen en €/m ² par typologie	Non renseigné	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Aire sur Adour		13,23	9,21	7,32	6,54	5,73	5,25
Armagnac Adour		10,00	8,24	6,24	5,33	5,61	5,00
Artagnan en Fezensac		9,80	8,11	6,00	5,18	4,93	3,75
Astarac Arros en Gascogne		17,50	7,32	6,39	7,32	5,38	5,38
Bas Armagnac		15,92	8,98	7,44	6,84	5,08	4,18
Bastides de Lomagne		8,76	8,05	7,19	6,18	7,02	4,25
Bastides et Vallons du Gers		9,28	8,49	7,23	5,69	5,38	3,49
Coeur d'Astarac en Gascogne		10,42	7,89	6,23	5,08	5,53	
Coteaux d'Arrats Gimone		10,73	8,91	7,42	6,09	7,97	5,47
Gascogne Toulousaine		13,00	10,81	9,37	8,87	8,63	6,77
Grand Armagnac		19,27	11,78	8,40	5,41	4,95	5,47
Grand Auch Coeur de Gascogne		12,02	9,96	7,98	6,15	7,31	6,22
Lomagne Gersoise		17,44	8,38	6,81	6,93	6,12	4,66
Savès		12,30	10,42	9,55	7,75	7,90	6,91
Ténarèze		8,44	7,03	6,27	6,04	5,12	7,38
Val de Gers Hautes Vallées		11,66	8,05	6,80	5,57	6,18	

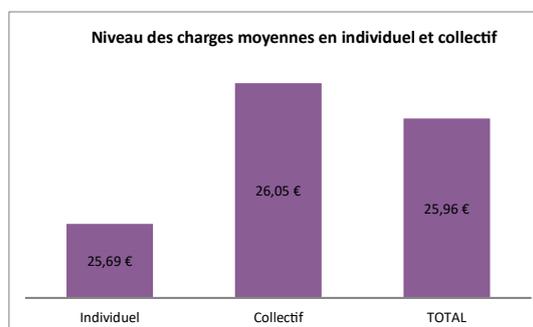
Le loyer moyen dans le Département du Gers en 2019 s'établit à 7,12 €/m² carré de surface habitable. (sur la base d'un loyer moyen de 508,54 € et d'une surface moyenne de 71,40 m²). Cependant, on soulignera la diversité du niveau des marchés locaux avec des loyers moyens allant par exemple de 6 € / m² sur le secteur Artagnan en Fezensac pour un T3 à plus de 9,55 € / m² sur le Savès.

Les loyers mini, maxi, moyen et médian par typologie

	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer maxi	Loyer mini
Non renseigné	595		595	595
T1	347	320	175	720
T2	409	399	245	1000
T3	497	489	280	950
T4	597	600	480	980
T5	703	650	455	1655
T6 et plus	978	480	500	4500

Le niveau moyen des charges par territoire

EPCI	Niveau moyen des charges par territoire
Aire sur Adour	24,88
Armagnac Adour	16,2
Artagnan en Fezensac	21,75
Astarac Arros en Gascogne	20
Bas Armagnac	41,87
Bastides de Lomagne	25,14
Bastides et Vallons du Gers	13,33
Coeur d'Astarac en Gascogne	19,08
Coteaux d'Arrats Gimone	17,04
Gascogne Toulousaine	32,23
Grand Armagnac	30,63
Grand Auch Coeur de Gascogne	30,35
Lomagne Gersoise	30
Savès	25,6
Ténarèze	20,9
Val de Gers Hautes Vallées	18,1
TOTAL	25,96



Les charges locatives précisées dans les annonces constituent en moyenne une dépense logement de 25,96 € par mois et varient de 13 à 41 € selon les territoires. Les charges locatives sont sensiblement équivalentes entre l'individuel et le collectif.

Synthèse du marché du foncier, accession et location

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 sont situés hors lotissement. Plus de la moitié des terrains proposés ne sont pas viabilisés.

Marché de l'accession:

Des offres essentiellement en individuel

Majoritairement des grandes surfaces type T4 (25%) ; T5 (23%) et T6 (17 %) et très peu de T1 et T2 (4%).

Des coûts de l'accession nettement plus élevé en Gascogne Toulousaine.

Les coûts sur le Grand Auch Coeur de Gascogne se rapprochent plus du reste du territoire.

Marché de la location :

Une majorité de collectif (57%) avec une concentration sur l'agglomération du Grand Auch

Des logements de tailles moyennes : une majorité de T2 (27 %) et de T3 (26 %)

Un loyer moyen de 508,5 €

Un nombre encore important de logement énergivores (22%). A signaler que 38 % des annonces ne sont pas renseignées.

La Gascogne Toulousaine se distingue par des coûts au m² plus élevés pour les grands logements.

Les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, a pour mission l'amélioration des logements appartenant à des propriétaires privés individuels ou collectifs sous le régime de la copropriété. La délégation locale est située au sein de la Direction Départementale des Territoires.

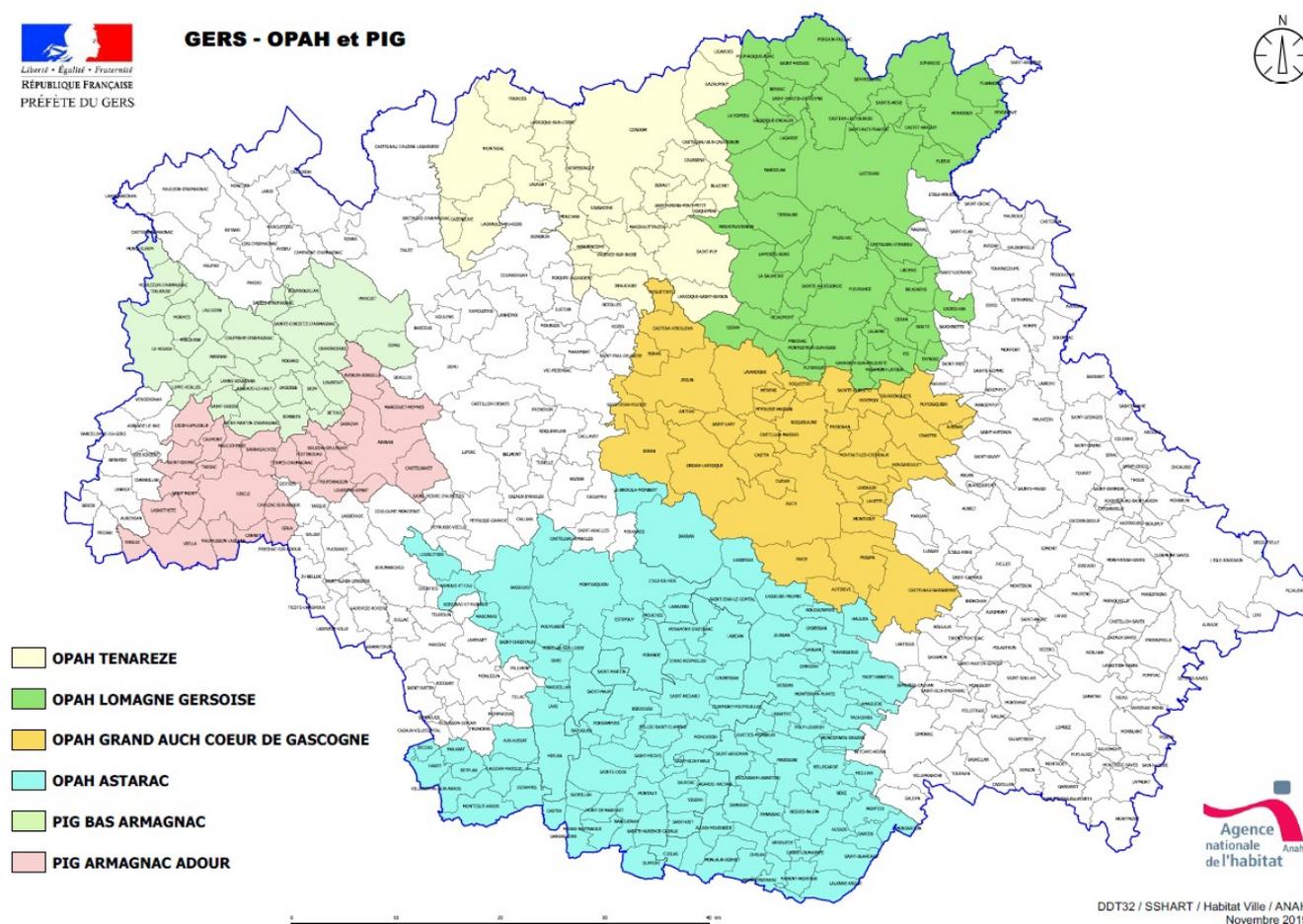
Ses priorités :

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
- Le traitement des copropriétés en difficulté et la prévention des copropriétés fragiles

Les bénéficiaires des aides :

- Propriétaires occupants (PO) sous condition de ressources,
- Propriétaires bailleurs (PB) sous condition de loyer conventionné,
- les syndicats de copropriétés (en difficulté ou fragile),
- les collectivités avec le cofinancement de l'ingénierie

Les territoires avec convention OPAH ou PIG passée avec l'ANAH novembre 2019



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le Programme d'Intérêt Général (PIG) sont des programmes contractuels liant différents partenaires (Etat, Anah, collectivités locales, ...). Ils permettent de mener une politique efficace de réhabilitation des logements privés en mettant notamment en place une ingénierie pour l'animation du programme et pour l'accompagnement des ménages éligibles sur les volets administratif, technique et social. Cet accompagnement est gratuit pour le ménage. Ces opérations peuvent être des outils efficaces pour lutter contre la dévitalisation des centres bourgs.

Parc privé – Les aides financières 2014-2018

- Environ 25 000 ménages gersois, propriétaires occupants, sont éligibles aux aides de l'ANAH (ressources modestes, résidence de + de 15 ans) dont 16 500 ont plus de 60 ans.

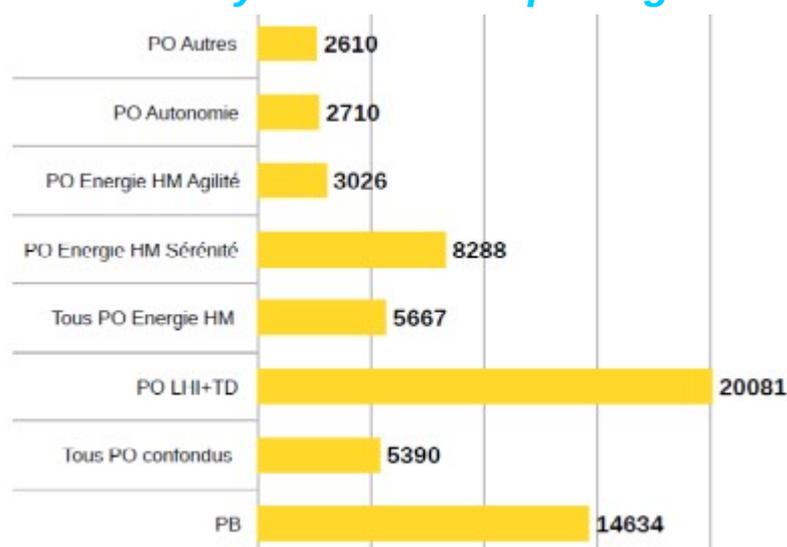
Les objectifs 2019

- Une enveloppe initiale de 3 690 499 euros
- Un objectif de 475 logements à traiter (448 PO et 27 PB)

Année 2019 – Données après commission du 26/11/2019

Objectifs Logements PAT 2019	PB	Tous PO	Dont PO LHI/TD	Dont tous PO Energie	PO Energie Sérénité seuls	PO Energie Agilité seuls	Dont PO Autonomie	PO Autres	Logts primés HM (PO+PB)
	27	448	19	330			99	0	366
Réalisés	4	628	5	540	271	269	77	6	279
	14,81%	140,18%	26,32%	163,64%			77,78%		76,23%

Subventions moyennes ANAH par logement



Les propriétaires occupants

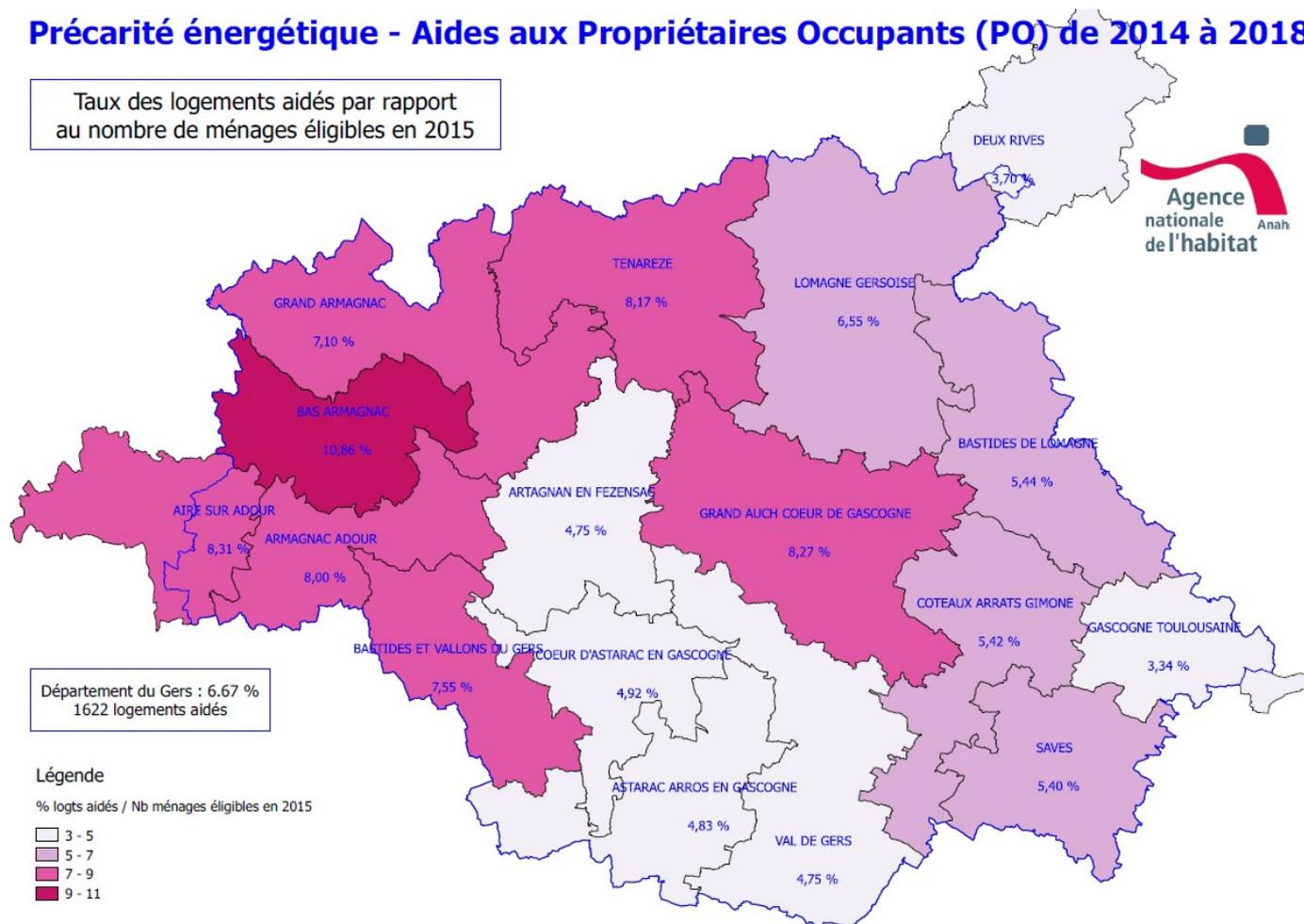
Entre 2014 et 2018, l'ANAH a financé 2 173 dossiers au titre des propriétaires occupants dont 63% pour des travaux d'économie d'énergie et 24% pour des travaux d'autonomie.

Thématiques	Les travaux subventionnés	Nombre de dossiers
"Habiter facile" - Autonomie : l'aide au maintien à domicile	Autonomie, l'aide au maintien à domicile	539
	Dossiers « SERENITE »	95
"Habiter mieux" Lutte contre la précarité énergétique	Dossier « Agilité »	63
	Dossier « SERENITE »	1382
Mise aux normes assainissement autonome	Mise aux normes d'un assainissement non collectif	12
"Habiter serein" Lutte contre l'habitat indignes ou très dégradés	Travaux lourds : logement indigne ou très dégradé	82

Parc privé – Les aides de l'ANAH

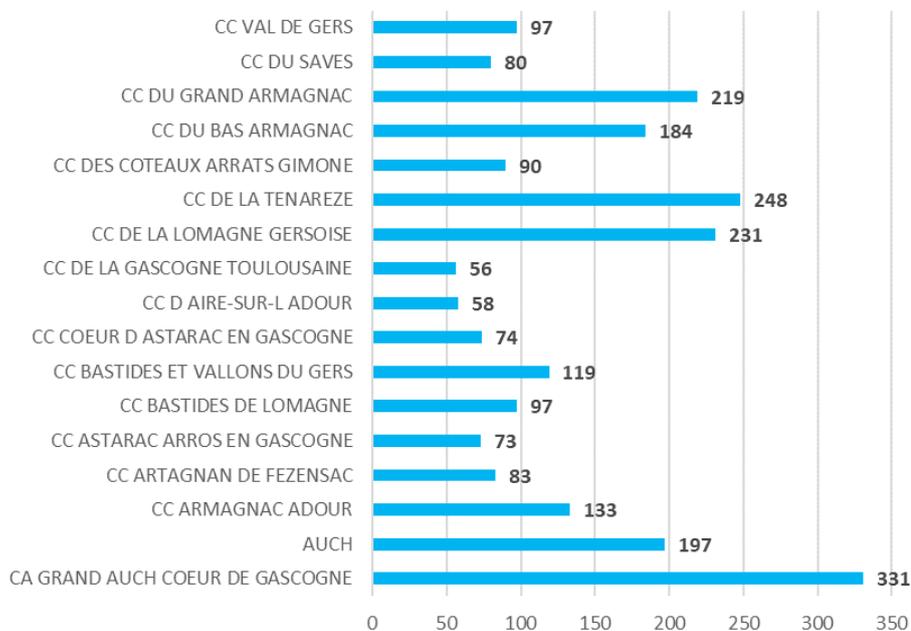
Précarité énergétique - Aides aux Propriétaires Occupants (PO) de 2014 à 2018

Taux des logements aidés par rapport au nombre de ménages éligibles en 2015



Les territoires qui ont bénéficié d'OPAH ces dernières années sont nettement plus performants.

Nombre de logements subventionnés par EPCI



Les aides ont été principalement octroyées au sein des collectivités suivantes : la Lomagne Gersoise (11%) , la Ténarèze (11%), Grand Armagnac (10%) et Auch (9%)

Parc privé – Les aides de l'ANAH

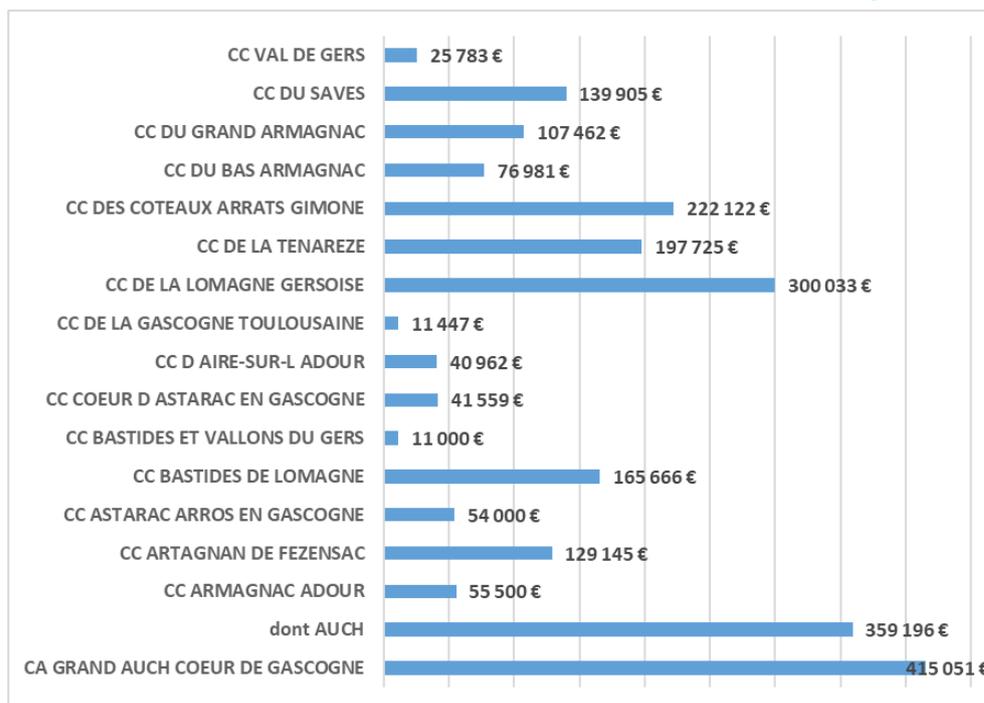
Nombre de logements subventionnés et montant des subventions par EPCI

EPCI	Nombre de logements subventionnés	Montant des travaux HT	Montant de la subvention	Part de la subvention ANAH*
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	331	5 457 275 €	2 701 014 €	49%
AUCH	197	3 350 362 €	1 591 770 €	48%
CC ARMAGNAC ADOUR	133	1 715 778 €	889 376 €	52%
CC ARTAGNAN DE FEZENSAC	83	1 322 261 €	648 498 €	49%
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	73	1 224 757 €	651 924 €	53%
CC BASTIDES DE LOMAGNE	97	1 854 150 €	871 733 €	47%
CC BASTIDES ET VALLONS DU GERS	119	1 703 722 €	885 068 €	52%
CC COEUR D ASTARAC EN GASCOGNE	74	1 052 836 €	541 637 €	51%
CC D AIRE-SUR-L ADOUR	58	757 342 €	377 990 €	50%
CC DE LA GASCOGNE TOULOUSAIN	56	842 265 €	390 541 €	46%
CC DE LA LOMAGNE GERMOISE	231	3 996 207 €	1 908 580 €	48%
CC DE LA TENAREZE	248	3 443 628 €	1 804 903 €	52%
CC DES COTEAUX ARRATS GIMONE	90	1 817 578 €	899 703 €	50%
CC DU BAS ARMAGNAC	184	2 117 522 €	1 175 165 €	55%
CC DU GRAND ARMAGNAC	219	3 036 071 €	1 640 930 €	54%
CC DU SAVES	80	1 495 660 €	757 080 €	51%
CC VAL DE GERS	97	1 620 329 €	830 697 €	51%
TOTAL	2173	33 457 380 €	16 974 839 €	51%

16 974 839 € de subvention ont été attribués à destination des propriétaires occupants tout type de travaux confondus entre 2014 et 2018. C'est sur les territoires dotés d'une OPAH ou d'un PIG en cours que les montants de subvention les plus importants ont été accordés.

* des aides complémentaires de collectivités, caisses de retraites... ont pu être obtenus.

Montant des subventions travaux de lutte contre l'habitat indigne



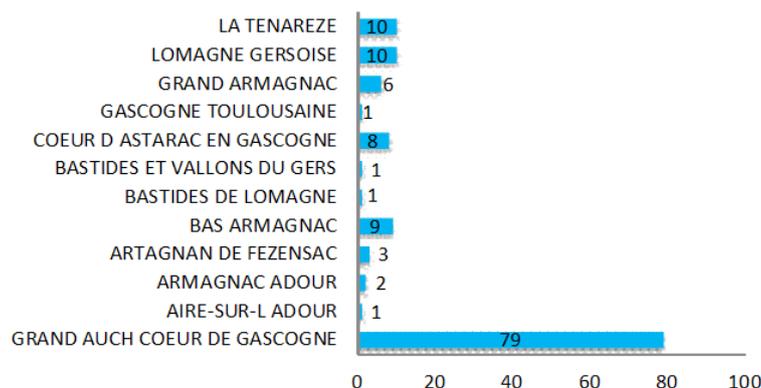
Entre 2014 et 2018, la lutte contre l'habitat indigne et les travaux lourds représentent 12% des aides accordées par l'ANAH dans le Gers soit environ 2 millions d'€ et 82 traités.

Les propriétaires bailleurs

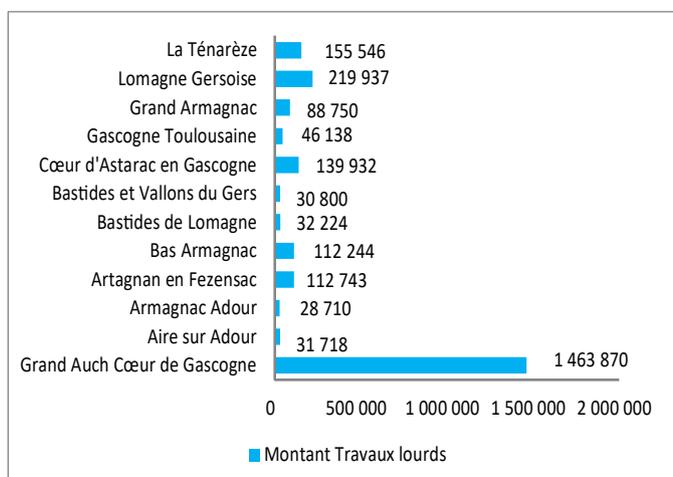
De 2014 à 2018, 70 dossiers de propriétaires bailleurs (PB) correspondant à 131 logements ont été financés par l'ANAH. 60 d'entre eux sont concentrés sur la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne. Le montant des aides ANAH s'élève à 2 667 729 €.

Types d'intervention	Montant des travaux HT	Montant de la subvention	Nombre de logements subventionnés
Travaux lourds	6 249 903 €	2 423 919 €	100
Travaux d'amélioration	334 511 €	97 362 €	6
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	403 139 €	141 564 €	23
Cas particulier. Travaux standard. Vieux dossier d'avant la réforme de 2011	15 774 €	4 884 €	2
TOTAL	7 003 327 €	2 667 729 €	131

Nombre de logements subventionnés



Montant des aides aux travaux lourds



Les propriétaires bailleurs d'un logement qu'ils louent ou souhaitent le louer en réalisant des travaux, peuvent bénéficier d'une subvention de l'ANAH pour financer la rénovation dans ce logement. .

Les subventions octroyées pour travaux lourds représentent entre 2014 et 2018 92% du volume de subvention délivré aux PB soit 2 446 261 € pour 100 logements.

Synthèse sur les aides ANAH

Dossiers ANAH financés entre 2014 et 2018 :

- ✓ Propriétaires occupants : **2 173** logements et **16 974 839 €** de subvention
- ✓ Propriétaires bailleurs : **131** logements et **2 667 729 € de subventions**

A signaler également l'importance du montant de subvention ANAH affecté à l'ingénierie : **1 668 780 €** (*études, accompagnement des ménages sous forme de subvention à la collectivité ou au propriétaire*)

Sur cette période, le Conseil Départemental a complété ces aides à hauteur de 864 437 € à destination des propriétaires occupants très modestes et a ainsi facilité la rénovation de 721 logements.

D'autres financeurs interviennent également à travers aides directes comme certaines communes ou EPCI dans le cadre d'OPAH ou de PIG, la Région, Action Logement, la SACICAP....

Parc public – Logements locatifs HLM

Taux d'équipement de logements locatif HLM sur le territoire

EPCI	Nombre de Résidences principales	Parc HLM	Taux d'équipement par territoire
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	18 494	2336	13%
Auch	11 310	2116	19%
CC Armagnac Adour	3 143	133	4%
CC Artagnan de Fezensac	3 335	124	4%
CC Astarac Arros en Gascogne	3 263	96	3%
CC Bastilles de Lomagne	4 764	242	5%
CC Bastilles et Vallons du Gers	3 403	189	6%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	3 745	244	7%
CC d'Aire-sur-l'Adour	5 986	407	7%
CC de la Gascogne Toulousaine	8 424	589	7%
CC de la Lomagne Gersoise	8 858	471	5%
CC de la Tenarèze	6 905	538	8%
CC des Coteaux Arrats Gimone	4 512	97	2%
CC du Bas Armagnac	3 939	185	5%
CC du Grand Armagnac	6 402	269	4%
CC du Saves	4 162	168	4%
CC Val de Gers	4 362	73	2%
Territoire de l'étude	89 336	6161	7%

Le parc HLM du territoire d'étude regroupe 6 161 logements locatifs principalement implantés sur le territoire de l'agglomération auscitaine (38 %).

Même si ce parc est présent sur tous les territoires, les logements HLM sont inégalement répartis sur le département. Les taux d'équipements les plus faibles se situent dans le EPCI les plus ruraux.

Les logements sociaux se concentrent principalement dans les zones urbaines les plus attractives (Auch, l'Isle-Jourdain, Condom...) où se trouvent services, équipements et transports.

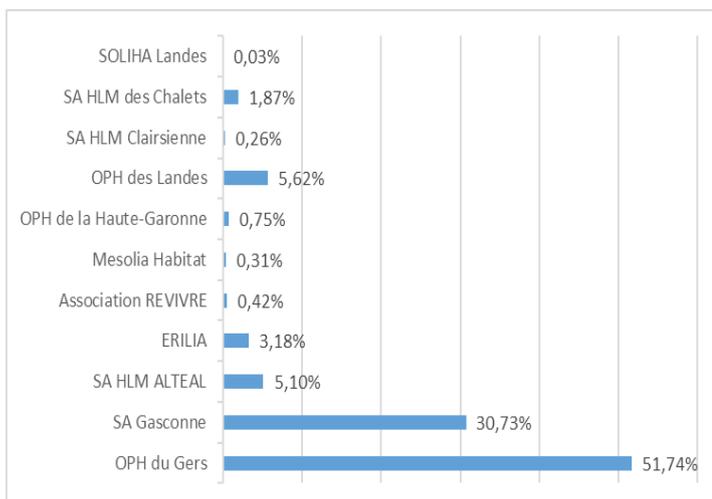
Répartition par bailleurs

Le territoire du département du Gers compte 4 bailleurs sociaux principaux: OPH du Gers, la SA Gasconne, ALTEAL et ERILIA.

En 2018, le parc public se répartit principalement entre les deux organismes ayant leur siège social dans le Gers, l'OPH du Gers et la SA Gasconne. Ils possèdent à eux deux 83% du parc HLM gersois.

Répartition par EPCI

EPCI	Taux LLS répartis sur les EPCI
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	38%
Auch (par rapport à la CAGACG)	91%
CC Armagnac Adour	2%
CC Artagnan de Fezensac	2%
CC Astarac Arros en Gascogne	2%
CC Bastilles de Lomagne	4%
CC Bastilles et Vallons du Gers	3%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	4%
CC d'Aire-sur-l'Adour	7%
CC de la Gascogne Toulousaine	10%
CC de la Lomagne Gersoise	8%
CC de la Tenarèze	9%
CC des Coteaux Arrats Gimone	2%
CC du Bas Armagnac	3%
CC du Grand Armagnac	4%
CC du Saves	3%
CC Val de Gers	1%
Territoire de l'étude	100%



Bailleurs	Nombre de logements
OPH du Gers	3188
SA Gasconne	1893
SA HLM ALTEAL	314
ERILIA	196
Association REVIVRE	26
Mesolia Habitat	19
OPH de la Haute-Garonne	46
OPH des Landes	346
SA HLM Clairisienne	16
SA HLM des Chalets	115
SOLIHA Landes	2
Total général	6161

Parc public – Logements locatifs HLM

Vacance et rotation au 01/01/2018

EPCI	Parc HLM	Taux de vacance au 01/01/2018	Taux de mobilité
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	2336	4%	12%
Auch	2116	5%	13%
CC Armagnac Adour	133	9%	13%
CC Artagnan de Fezensac	124	5%	14%
CC Astarac Arros en Gascogne	96	11%	14%
CC Bastilles de Lomagne	242	5%	14%
CC Bastilles et Vallons du Gers	189	5%	10%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	244	9%	11%
CC d'Aire-sur-l'Adour	407	5%	11%
CC de la Gascogne Toulousaine	589	4%	9%
CC de la Lomagne Gersoise	471	4%	15%
CC de la Tenarèze	538	2%	11%
CC des Coteaux Arrats Gimone	97	5%	14%
CC du Bas Armagnac	185	3%	14%
CC du Grand Armagnac	269	3%	9%
CC du Saves	168	0%	11%
CC Val de Gers	73	6%	17%
Territoire de l'étude	6161	4%	12%

Définitions :

Le taux de mobilité est le nombre de mobilité des locataires par rapport au parc existant.

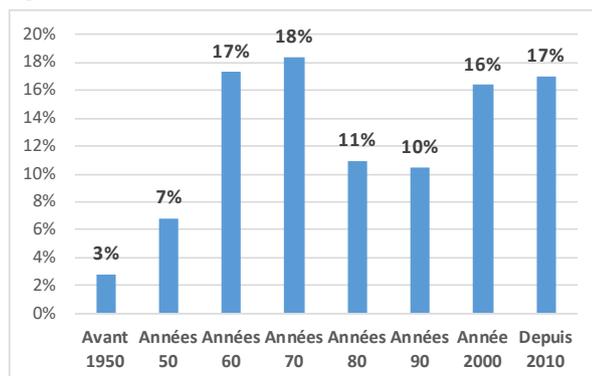
La mobilité dans le parc HLM tient compte de l'ensemble des emménagements dans le parc locatif social, qu'il s'agisse d'emménagements de locataires nouveaux entrants ou de locataires déménageant à l'intérieur du parc.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

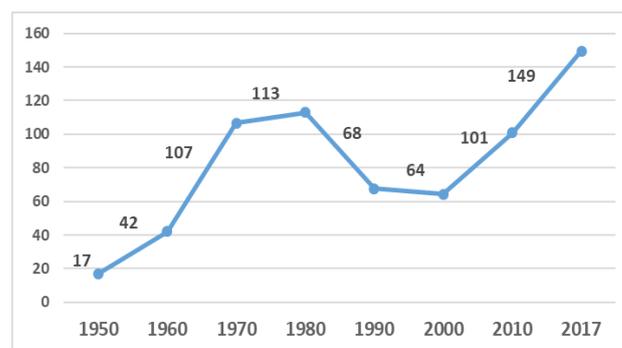
Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements.

Ancienneté du parc

Taux de logements construits par période de 10 ans



Nombre moyen de logements construits par an par période de 10 ans



43 % du parc locatif HLM date d'après 1990. On constate une reprise de la construction de logements publics sociaux ces dernières années avec un rythme supérieur à celui des années 70.

Evolution de la construction par EPCI répartie sur 4 périodes

Le parc le plus récent se situe sur la frange Est et Sud du département. A contrario, 42% du parc locatif public de la commune d'Auch a été construit avant 1970.

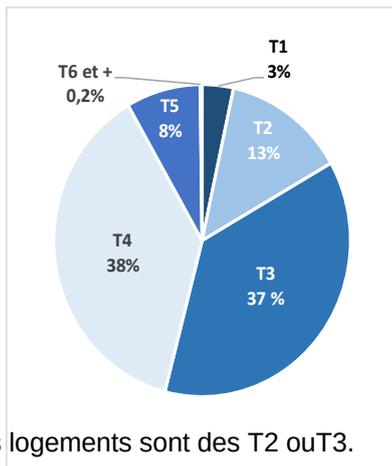
C'est la communauté de communes Artagnan en Fezensac qui dispose du parc public locatif le moins récent (54% de son parc date d'avant 1970).

EPCI	Avant 1970	De 1970 et 1989	De 1990 à 2009	Depuis 2010
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	39%	28%	22%	12%
AUCH	42%	29%	19%	10%
CC Armagnac Adour	19%	43%	30%	8%
CC Artagnan de Fezensac	54%	23%	23%	0%
CC Astarac Arros en Gascogne	0%	46%	39%	16%
CC Bastilles de Lomagne	6%	35%	40%	19%
CC Bastilles et Vallons du Gers	4%	42%	29%	24%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	4%	48%	48%	0%
CC d'Aire-sur-l'Adour	43%	28%	19%	10%
CC de la Gascogne Toulousaine	11%	2%	42%	45%
CC de la Lomagne Gersoise	20%	36%	27%	17%
CC de la Tenarèze	21%	40%	17%	22%
CC des Coteaux Arrats Gimone	10%	63%	24%	3%
CC du Bas Armagnac	34%	30%	29%	8%
CC du Grand Armagnac	36%	21%	22%	21%
CC du Saves	2%	27%	49%	22%
CC Val de Gers	14%	36%	12%	38%
Territoire d'étude	27%	29%	27%	17%

Parc public – Logements locatifs HLM

Typologie des logements par territoire

Répartition globale au niveau du territoire d'étude



La moitié des logements sont des T2 ou T3.

Catégorie de logements	Nombre de logements	Taux de logements
Collectif	3632	59%
Etudiant	70	1%
Individuel	2459	40%
Total général	6161	

Les 70 logements étudiants sont situés sur le territoire de la commune d'Auch.

Répartition par EPCI

EPCI	Nombre de pièces				
	1	2	3	4	5
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	125	353	836	810	205
	5%	15%	36%	35%	9%
AUCH	125	332	747	713	194
	6%	16%	35%	34%	9%
CC Armagnac Adour	2	10	47	69	5
	2%	8%	35%	52%	4%
CC Artagnan de Fezensac	3	33	43	37	7
	2%	27%	35%	30%	6%
CC Astarac Arros en Gascogne		10	41	36	9
	0%	10%	43%	38%	9%
CC Bastides de Lomagne	2	35	88	102	15
	1%	14%	36%	42%	6%
CC Bastides et Vallons du Gers	1	22	77	82	7
	1%	12%	41%	43%	4%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	1	16	92	109	24
	0,41%	7%	38%	45%	10%
CC d'Aire-sur-l'Adour	54	51	146	123	32
	13%	13%	36%	30%	8%
CC de la Gascogne Toulousaine	1	78	213	247	50
	0,17%	13%	36%	42%	8%
CC de la Lomagne Gersoise	4	37	214	187	28
	1%	8%	45%	40%	6%
CC de la Tenarèze	5	60	197	228	48
	1%	11%	37%	42%	9%
CC des Coteaux Arrats Gimone	6	7	29	42	13
	6%	7%	30%	43%	13%
CC du Bas Armagnac	1	45	80	44	15
	1%	24%	43%	24%	8%
CC du Grand Armagnac	1	26	120	96	26
	0,37%	10%	45%	36%	10%
CC du Saves	3	19	50	87	9
	2%	11%	30%	52%	5%
CC Val de Gers	1	19	25	22	6
	1%	26%	34%	30%	8%
Total général	210	821	2298	2321	499

Les grands logements

Communes	Nombre de pièces		
	6	7	8
AUCH	4		1
Preignan	2		
Vic Fezensac	1		
Mirande	2		
Aire sur Adour		1	
Fleurance		1	
Total	9	2	1

Parc public – Logements locatifs HLM

Niveau des loyers

Niveau des loyers

EPCI	Moyenne des loyers	Loyer mini	Loyer maxi
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	328 €	151 €	628 €
AUCH	319 €	151 €	628 €
CC Armagnac Adour	361 €	205 €	485 €
CC Artagnan de Fezensac	326 €	180 €	515 €
CC Astarac Arros en Gascogne	364 €	182 €	600 €
CC Bastides de Lomagne	359 €	180 €	560 €
CC Bastides et Vallons du Gers	357 €	208 €	566 €
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	361 €	147 €	661 €
CC d'Aire-sur-l'Adour	322 €	138 €	494 €
CC de la Gascogne Toulousaine	405 €	187 €	628 €
CC de la Lomagne Gersoise	334 €	169 €	615 €
CC de la Tenarèze	337 €	152 €	595 €
CC des Coteaux Arrats Gimone	347 €	105 €	526 €
CC du Bas Armagnac	318 €	160 €	481 €
CC du Grand Armagnac	324 €	189 €	545 €
CC du Saves	390 €	207 €	531 €
CC Val de Gers	354 €	151 €	559 €
Territoire de l'étude	343 €	105 €	661 €

Loyers au m²

EPCI	Moyenne des loyers au m ²	Loyer mini au m ²	Loyer maxi au m ²
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	5,08 €	3,00 €	11,80 €
AUCH	5,06 €	3,00 €	11,80 €
CC Armagnac Adour	4,84 €	3,70 €	12,60 €
CC Artagnan de Fezensac	4,84 €	3,20 €	6,70 €
CC Astarac Arros en Gascogne	4,72 €	3,60 €	6,00 €
CC Bastides de Lomagne	4,98 €	3,40 €	6,80 €
CC Bastides et Vallons du Gers	5,00 €	3,80 €	7,40 €
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	4,95 €	3,10 €	7,90 €
CC d'Aire-sur-l'Adour	4,89 €	3,20 €	10,50 €
CC de la Gascogne Toulousaine	5,38 €	4,00 €	7,70 €
CC de la Lomagne Gersoise	4,65 €	2,90 €	6,80 €
CC de la Tenarèze	4,71 €	3,30 €	8,40 €
CC des Coteaux Arrats Gimone	4,73 €	3,30 €	6,80 €
CC du Bas Armagnac	4,95 €	3,50 €	6,90 €
CC du Grand Armagnac	4,60 €	3,40 €	7,40 €
CC du Saves	5,13 €	3,70 €	6,50 €
CC Val de Gers	5,01 €	3,70 €	6,60 €
Territoire de l'étude	4,96 €	2,90 €	12,60 €

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. Au niveau départemental, on constate que le loyer moyen des logements HLM (hors charges) est de 343 €.

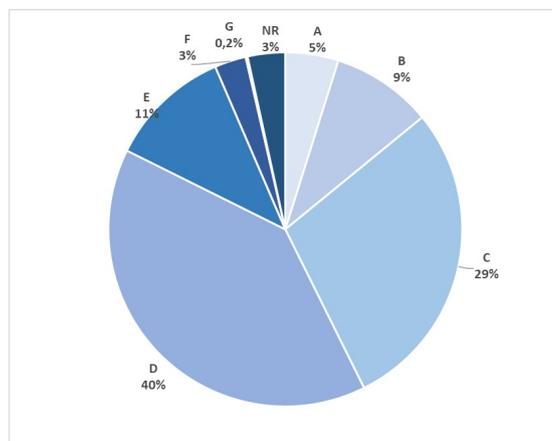
Moyenne des surfaces habitables (au m²)

Par typologie

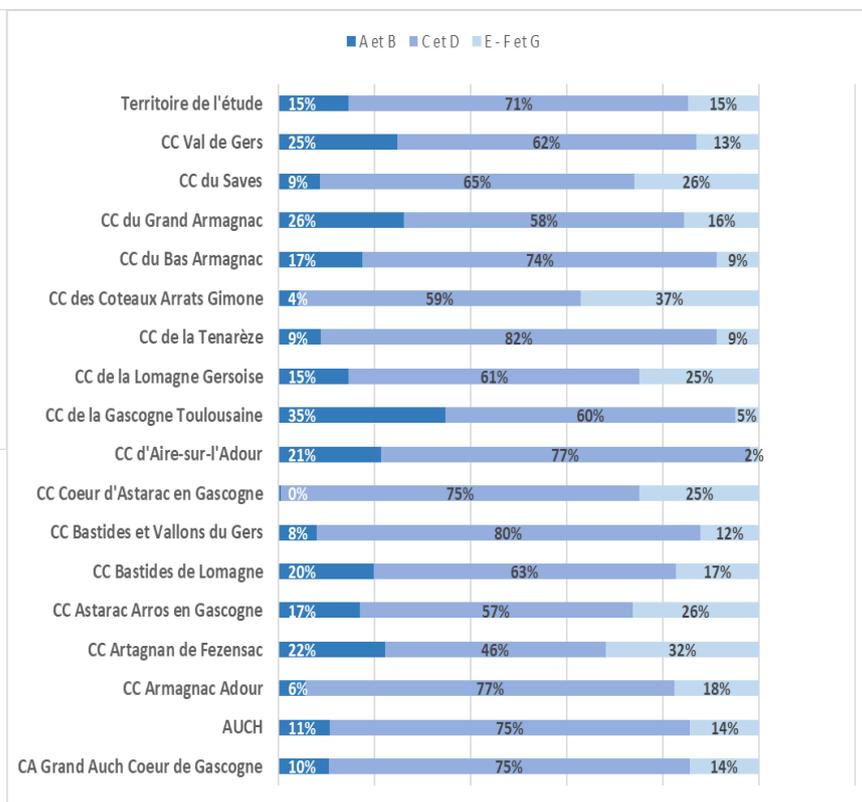
EPCI	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	Moyenne de l'EPCI
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	26	49	66	78	88	117		146	67
AUCH	26	48	65	77	87	118		146	66
CC Armagnac Adour	31	55	69	83	91				75
CC Artagnan de Fezensac	33	53	68	79	81	138			68
CC Astarac Arros en Gascogne		47	70	86	99				76
CC Bastides de Lomagne	30	51	68	83	93				73
CC Bastides et Vallons du Gers	32	52	67	82	98				73
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	25	52	64	81	92	104			74
CC d'Aire-sur-l'Adour	26	54	70	83	96		158		68
CC de la Gascogne Toulousaine	35	51	68	83	93				74
CC de la Lomagne Gersoise	33	51	68	79	90		131		72
CC de la Tenarèze	25	51	66	80	93				72
CC des Coteaux Arrats Gimone	33	49	67	80	95				73
CC du Bas Armagnac	29	46	65	77	84				64
CC du Grand Armagnac	37	53	67	78	86				71
CC du Saves	38	50	71	85	94				76
CC Val de Gers	23	52	71	87	103				73
Territoire de l'étude	27	50	67	80	90	116	145	146	70

Parc public – Logements locatifs HLM

Etiquettes énergétiques des logements



Majoritairement, le parc public locatif présente un classement énergétique C ou D. Une minorité (14 % du parc) dispose d'un très bon niveau de performance énergétique qui atteint la classe A ou B (+2 point par rapport au nombre de logement au 1^{er} janvier 2017). Environ 14% (-6 points par rapport au nombre de logement au 1^{er} janvier 2017) du parc est quant à lui énergivore (au delà de la classe D).



Opérations de logements sociaux financées de 2014 à 2018

EPCI	PLUS	PLAI R	PLAI A	PALULOS Communal	PLS*	Total par EPCI
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	77	29	31		28	165
CC AIRE SUR ADOUR	7	2				9
CC ARMAGNAC ADOUR	6	2			81	89
CC ARTAGNAN EN FEZENSAC						
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	10	2		0		12
CC BAS ARMAGNAC	2	1		1		4
CC BASTIDE DE LOMAGNE	25	9		7		41
CC BASTIDE VALLON DU GERS	9	4		1	20	34
CC COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	2					2
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	61	22			2	85
CC DU SAVES	12	2		2		16
CC GASCOGNE TOULOUSAINE	59	37			11	107
CC GRAND ARMAGNAC	32	13				45
CC LOMAGNE GERSOISE	48	19			5	72
CC TENAREZE	23	10		8	187	228
CC VAL DE GERS	12	6		3		21
Total par financement	385	158	31	22	334	930

*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.

De 2014 et 2018, 930 nouveaux logements sociaux publics ont été financés dont 1/3 ont été financés en 2014 et dont 183 logements étudiants ou EHPAD. La programmation de logements HLM concerne la totalité des intercommunalités gersoises. Toutefois, la programmation HLM se concentre là où les besoins sont les plus importants : Grand Auch, Gascogne toulousaine et Coteaux Arrats Gimone.

Synthèse sur l'état du parc locatif public

5 596 logements HLM gersois (hors 605 logements sociaux communaux),
6 161 logements sur le périmètre d'étude
Le taux d'équipement en logement HLM est de 7 %
34% des logements HLM se situent sur la commune d'Auch
4 % de vacance structurelle, en légère diminution
Un taux de rotation de 12 %
83 % du parc HLM se compose de logements de type T3 et plus
27 % du parc HLM a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974)
44% du parc date d'après 1990
Un loyer moyen de 343 € et une moyenne au m² est de 4,96 € (hors charges)
Une surface moyenne de 70 m²
14 % du parc HLM sous la classe énergétique D

Parc public – La demande et les attributions

La demande de logement social

Source : Données SNE - Année 2018

En 2018, sur le territoire de l'étude, 2 804 demandes ont été enregistrées sur le territoire de l'étude par le biais du Système National d'Enregistrement (2596 sur le département du Gers).

Nombre et ancienneté de la demande en mois

EPCI	Nombre de demandes	Moyenne d'âge de la demande (mois)
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1030	12
dont Auch	939	12
CC Armagnac Adour	50	9
CC Artagnan de Fezensac	39	12
CC Astarac Arros en Gascogne	30	13
CC Bastilles de Lomagne	79	9
CC Bastilles et Vallons du Gers	80	11
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	86	10
CC d'Aire Sur l'Adour	193	11
CC de la Gascogne Toulousaine	378	13
CC de la Lomagne Gersoise	171	10
CC de la Tenarèze	186	12
CC des Coteaux Arrats Gimone	112	8
CC du Bas Armagnac	77	10
CC du Grand Armagnac	133	11
CC du Saves	119	13
CC Val de Gers	41	8
Territoire d'étude	2804	11

Ancienneté de la demande	Taux
moins d'1 an	77%
2 ans	12%
3 ans	4%
4 ans	3%
5 ans	1%
10 ans et +	1,4%

L'ancienneté moyenne de la demande est de 11 mois sur le territoire d'étude au 31/12/2018.

77 % des demandes ont une ancienneté de moins d'un an.

Motif de la demande

Motif de la demande	Nombre	Taux
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	466	16,61%
Logement trop petit	336	11,98%
Logement trop cher	327	11,66%
Raisons de santé	233	8,31%
Divorce, séparatbn	227	8,09%
Problèmes d'environnement ou de voisinage	149	5,31%
Handicap	146	5,20%
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitatio n (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	146	5,20%
Autre motif particulier (précisez)	138	4,92%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	127	4,53%
Rapprochement de la famille	95	3,39%
Rapprochement du lieu de travail	92	3,28%
Logement trop grand	72	2,57%
Rapprochement des équipements et services	45	1,60%
Démolitbn	44	1,57%
En procédure d'expulsion	30	1,07%
Regroupement familial	25	0,89%
Violences familiales	24	0,86%
Décohabitatio n	22	0,78%
Mobilité professionnelle	18	0,64%
Mutatbn professionnelle	16	0,57%
Futur mariage, concubinage, PACS	14	0,50%
Accédant à la propriété en difficulté	7	0,25%
Profession du demandeur ou de son conjoint assistant(e) maternel(le) ou familiale	5	0,18%

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

- 26,63 % avancent une raison liée à l'état du logement ou de l'environnement urbain (+2,07 dû notamment aux motifs : démolitions par rapport à 2017),
- 16,61 % des demandeurs ne bénéficient pas d'un logement en propre et sont hébergés ou en logement temporaire (-2,58 par rapport à 2017),
- 14,51 % des demandeurs évoquent un motif familial (+0,77 par rapport à 2017 notamment avec les motifs mariage ou pacs et rapprochement familial),
- 13,51 % souhaitent changer de logement pour un motif de santé ou un handicap (+1,01 par rapport à 2017 notamment pour motif handicap),
- 12,98 % mentionnent leur situation économique (-1,24 par rapport à 2017),
- 4,67 % évoquent une raison professionnelle(-1,01 par rapport à 2017).

Parc public – La demande et les attributions

Caractéristique de la demande

Mode de logement actuel

Si 39 % des demandeurs sont des locataires du parc privé, 5 % sont des propriétaires occupants, 27 % sont déjà logés dans le parc HLM et souhaitent effectuer une mutation.

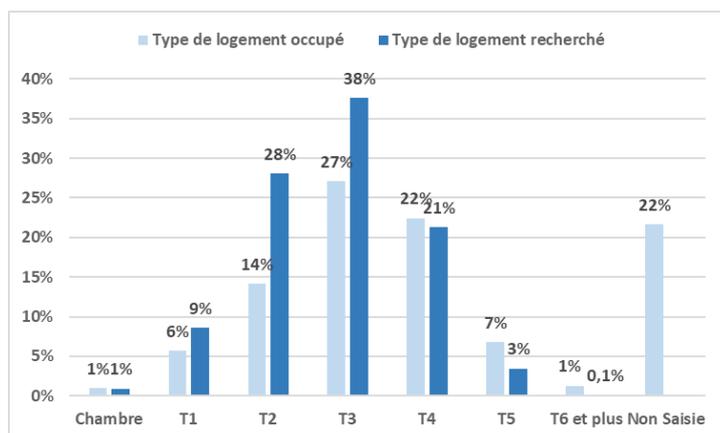
24 % bénéficient de la solidarité de l'entourage et 2 % sont en situation précaire face au logement.

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

Mode de logement actuel		
Locataire parc privé	1 090	39%
Locataire HLM	769	27%
Chez vos parents ou vos enfants	284	10%
Propriétaire occupant	133	5%
Hébergé chez un particulier	116	4%
Logé à titre gratuit	193	7%
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	74	3%
Structure d'hébergement	71	3%
Sans abri ou abri de fortune ou squat	28	1%
Camping, Caravaning	17	0,61%
Résidence sociale ou foyer ou pension de famille	7	0,25%
Logement de fonction	6	0,21%
Occupant sans titre	4	0,14%
Centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	3	0,11%
Hébergé à l'hôtel	6	0,21%
Résidence étudiant	2	0,07%
Résidence Hôtelière à Vocation Sociale	1	0,04%
	2 804	100,00%

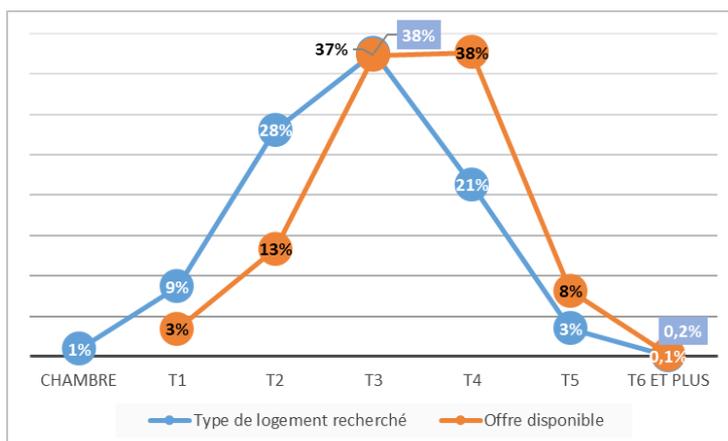
Rapport entre la typologie occupée par le demandeur et la typologie recherchée (en %)

Si 33% des demandeurs préféreraient une maison et 17% un appartement, 50% des demandeurs n'affichent pas de préférence.



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 la capacité financière contrainte des demandeurs.

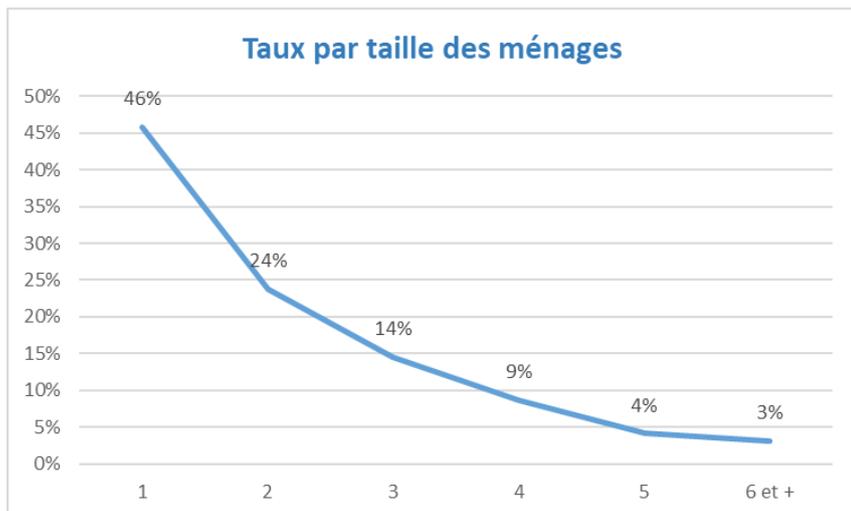
Comparaison entre la typologie recherchée et le parc existant



Parc public – La demande et les attributions

Profil du demandeur

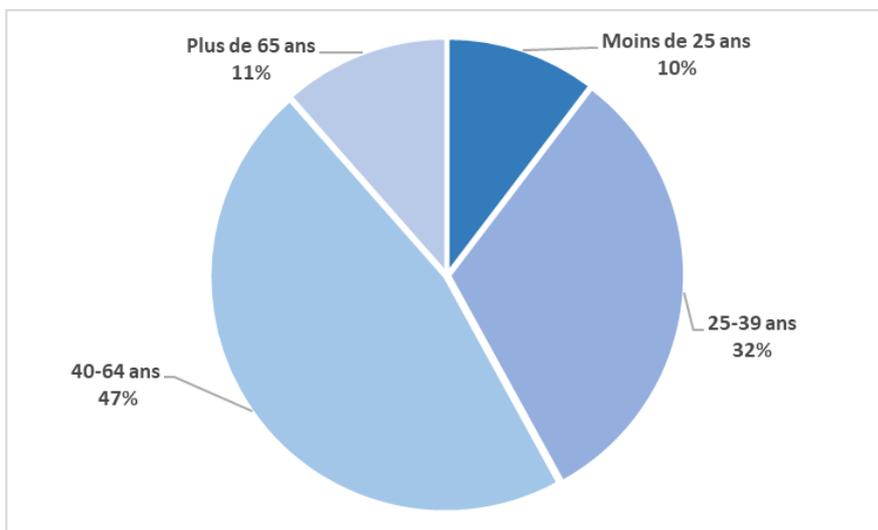
La taille des ménages et l'âge du demandeur



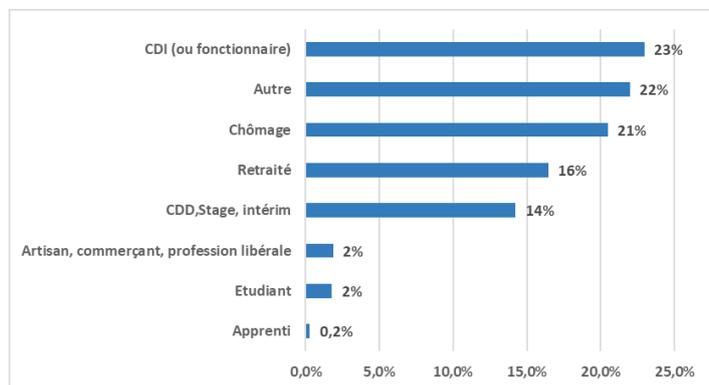
Les ménages d'une seule personne sont sur-représentés parmi les demandeurs de logement social.

Les familles monoparentales représentent 27% des ménages.

Près de la moitié des demandeurs ont entre 40 et 64 ans.



Situation face à l'emploi



Moyenne des ressources mensuelles du foyer

Etudiant	529 €
Apprenti	750 €
Chômage	1 060 €
Autre	1 078 €
Retraité	1 301 €
Artisan, commerçant, profession libérale	1 355 €
CDD, Stage, intérim	1 559 €
CDI	1 753 €
CDI (ou fonctionnaire)	1 791 €
Agents publics	1 903 €
Moyenne générale	1 338 €

Parc public – La demande et les attributions

Caractéristique des attributions

Intensité de la demande par EPCI

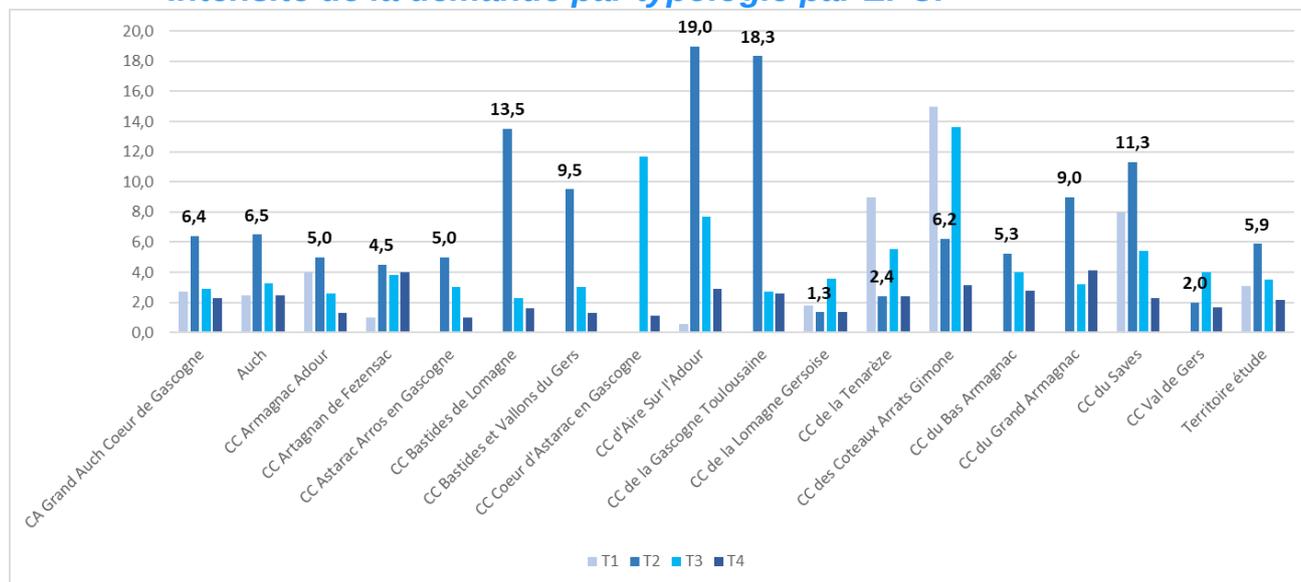
EPCI	Demandes en attentes au 31/12/2018	Attributions au 31/12/2018	Intensité de la demande*
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	1030	313	3,29
Auch	939	274	3,43
CC Armagnac Adour	50	19	2,63
CC Artagnan de Fezensac	39	11	3,55
CC Astarac Arros en Gascogne	30	14	2,14
CC Bastides de Lomagne	79	27	2,93
CC Bastides et Vallons du Gers	80	26	3,08
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	86	17	5,06
CC d'Aire-sur-l'Adour	193	40	4,83
CC de la Gascogne Toulousaine	378	97	3,90
CC de la Lomagne Gersoise	171	90	1,90
CC de la Ténarèze	186	53	3,51
CC des Coteaux Arrats Gimone	112	18	6,22
CC du Bas Armagnac	77	18	4,28
CC du Grand Armagnac	133	30	4,43
CC du Saves	119	24	4,96
CC Val de Gers	41	14	2,93
Territoire de l'étude	2804	811	3,46

Le tableau illustre la tension de la demande par intercommunalité.

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) et (où) se produit une mise en service d'une nouvelle opération qui peut entraîner une augmentation ponctuelle des demandes

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.

Intensité de la demande par typologie par EPCI



La tension locative par typologie est très hétérogène. Toutefois, sur tous les territoires exceptés sur les communautés de communes de la Ténarèze, Coteaux Arrats Gimone et Val de Gers, la tension la plus importante est constatée pour la typologie T2 (comme en 2016 et 2017).

La tension par typologie

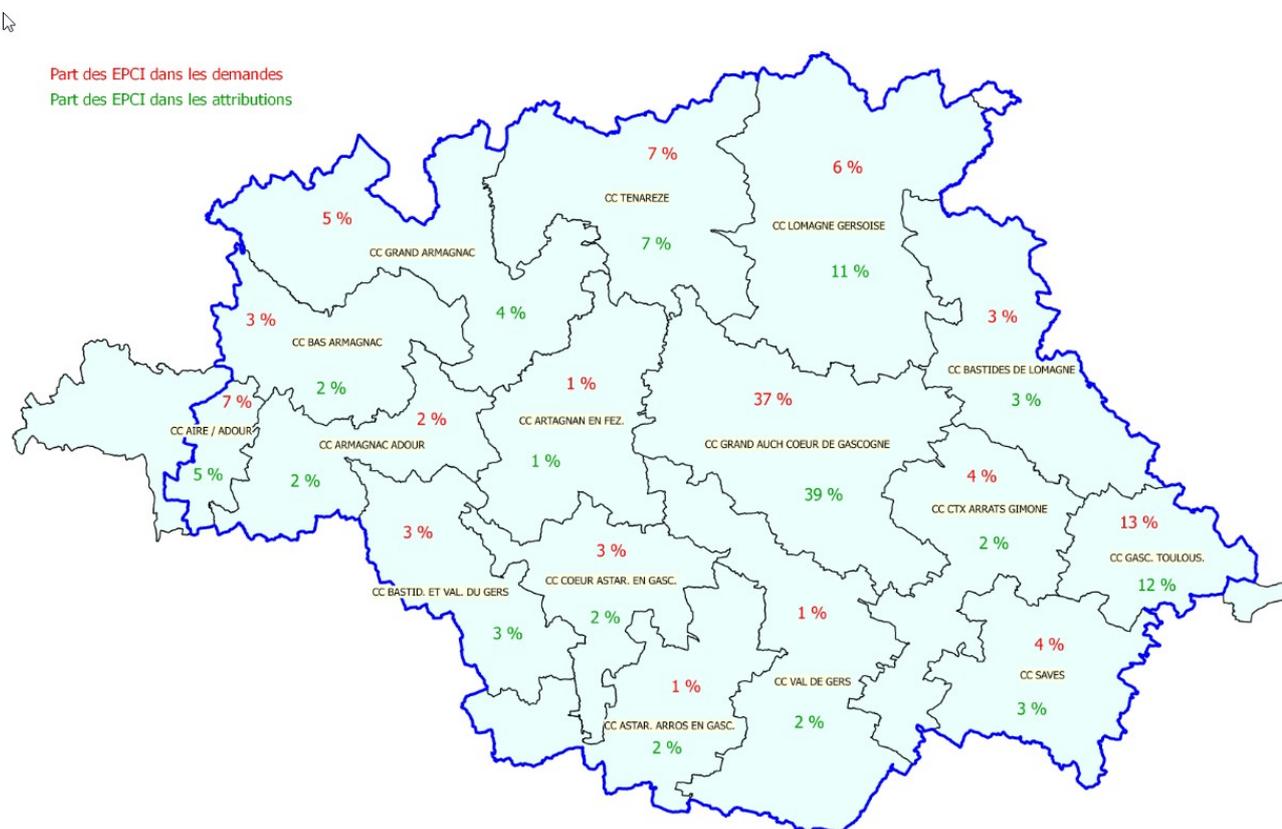
Ci-joint les données concernant le territoire d'étude.

Pour le département du Gers, 2 596 demandes pour 758 attributions soit une tension de 3,42.

	Demandes	Attributions	Tension
Chambre	26	0	
T1	242	79	3,06
T2	786	133	5,91
T3	1054	295	3,57
T4	597	258	2,31
T5	97	44	2,20
T6	2	2	1,00
Total	2804	811	3,46

Parc public – La demande et les attributions

Part des EPCI dans les demandes et les attributions



Le grand écart de taux entre l'attribution et la demande est observé sur la Lomagne Gersoise (+5 points).

Délai moyen d'attribution

Délai moyen d'attribution (mois)	
CA Grand Auch Coeur de Gas cogne	6
CC Amagnac Adour	1
CC Artagnan de Fezensac	7
CC Astarac Arros en Gascogne	6
CC Bastides de Lomagne	6
CC Bastides et Vallons du Gers	6
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	3
CC d'Aire Sur l'Adour	4
CC de la Gascogne Toulousaine	9
CC de la Lomagne Gersoise	6
CC de la Tenarèze	6
CC des Coteaux Arrats Gimone	7
CC du Bas Amagnac	11
CC du Grand Amagnac	8
CC du Saves	9
CC Val de Gers	9
Territoire d'étude	6

Le délai moyen d'attribution sur le territoire d'étude est de 6 mois et 7 mois sur le département du Gers. Il est de 11 mois au niveau régional.

Parc public – La demande et les attributions

Rapport entre le logement attribué et la taille des ménages

Type du logement attribué	Taille du ménage	Nombre de logement attribué
T1	1	75
	2	1
	Non renseigné	3
Total T1		79
T2	1	124
	2	9
Total T2		133
T3	1	104
	2	127
	3	53
	4	10
	Non renseigné	1
Total T3		295
T4	1	25
	2	35
	3	92
	4	70
	5	28
	6	5
	7	2
	Non renseigné	1
Total T4		258
T5	2	1
	3	6
	4	13
	5	15
	6	6
	7	1
	8	1
	Non renseigné	1
Total T5		44
T6	6	2
Total T6		2

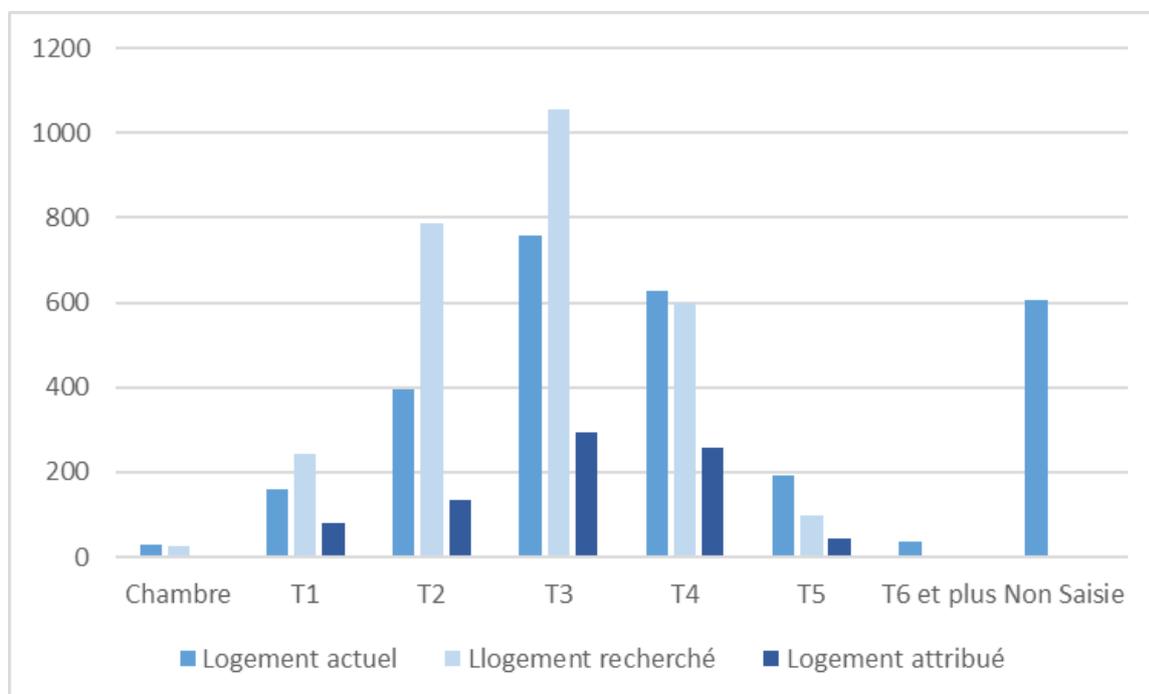
Les chiffres surlignés en rosé indiquent des logements attribués trop grand par rapport à la taille des ménages (soit 171 logements sur 811).

35 % des attributions sur un T3 sont au bénéfice de ménages de 1 personne.

10 % des attributions sur un T4 sont au bénéfice de ménages de 1 personne et 14 % pour des ménages de 2 personnes.

1 ménage de 2 personnes et 6 ménages de 3 personnes (14%) se sont vu attribuer un T5.

Rapport entre le logement occupé, la demande et l'attribution



L'écart le plus important entre la demande et l'attribution se retrouve sur les T2 et T3. 21 % des demandes n'ont pas renseigné le logement actuel.

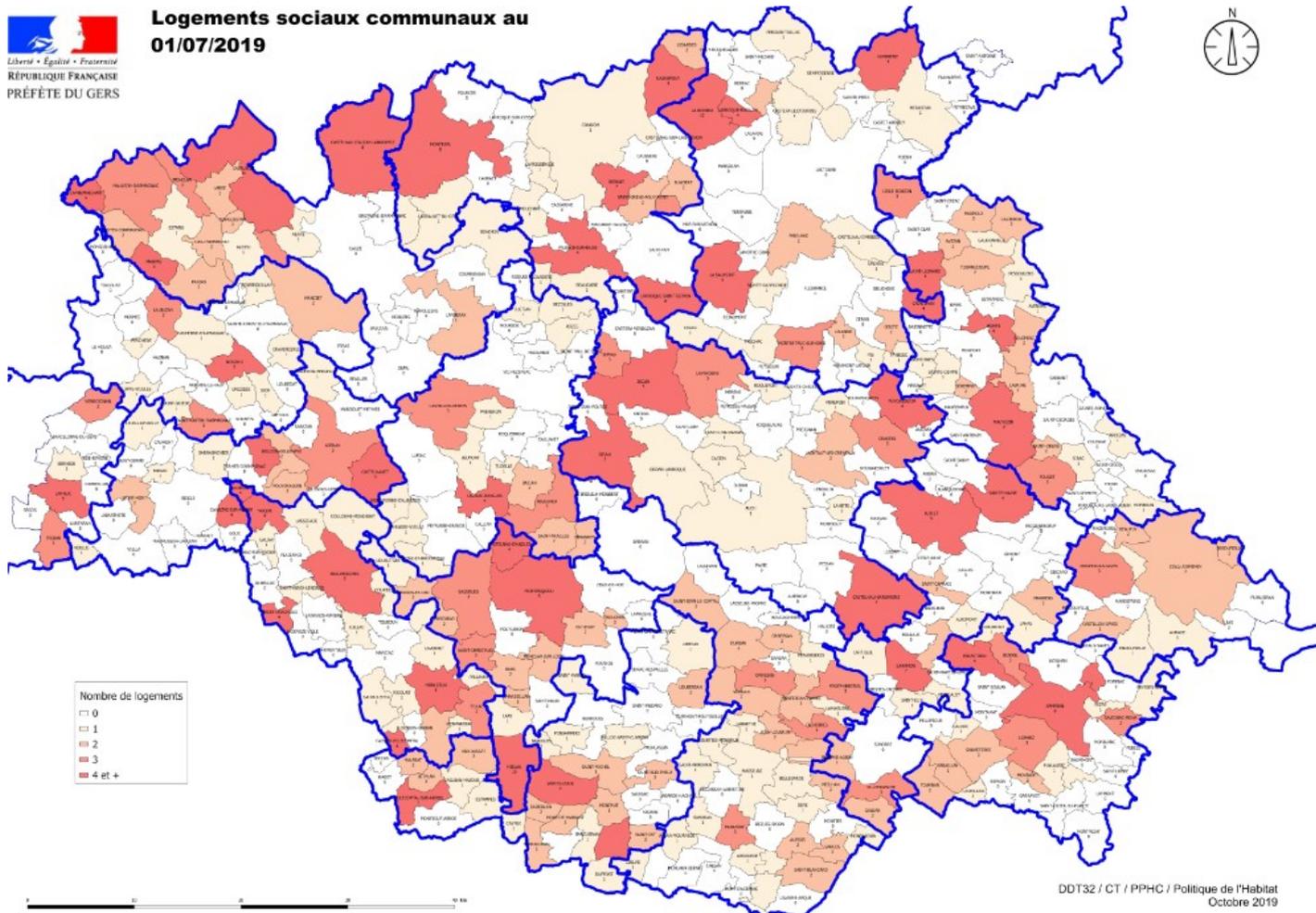
Synthèse sur la demande et les attributions de logement social en 2018

- 2 804 demandes enregistrées dans le SNE pour 811 attributions. Le nombre de demande a évolué de 4,16 % par rapport à 2017.
- 77% des ménages bénéficient d'une attribution lors de la 1ere année de leur demande.
- 27% des demandeurs relèvent d'une mutation au sein du parc HLM.
- des demandes concentrées sur les logements de type T3 et T2.
- 46% des demandeurs sont des ménages isolés (une seule personne).
- une tension faible mais hétérogène selon les territoires et les produits : 1 attribution pour 3,40 demandes en moyenne sur le territoire de l'étude.
- un délai moyen d'attente qui s'établit à 6 mois sur le territoire de l'étude et 7 mois sur le département du Gers (âge de la demande à la signature du bail).
- le parc de logement est constitué de grande typologie, 35 % des attributions sur les T3 et 10 % sur les T4, sont au bénéfice d'un ménage d'une personne.

Parc public – Logements communaux

Les logements sociaux communaux

Le département du Gers compte 605 logements locatifs 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.

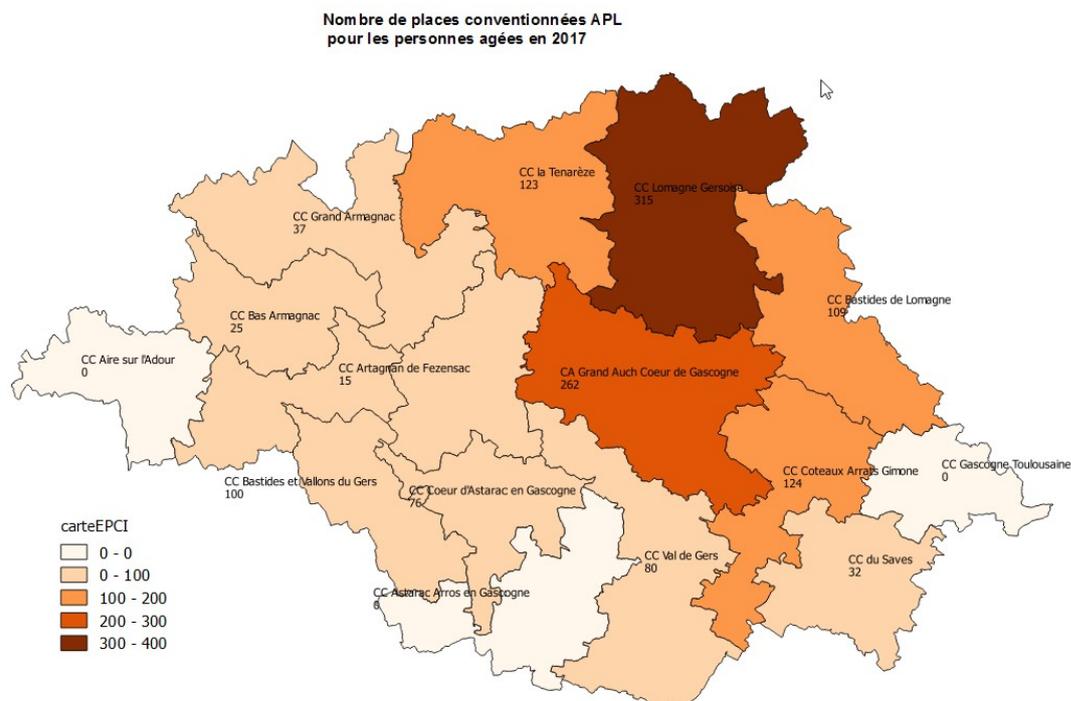
Les publics spécifiques

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

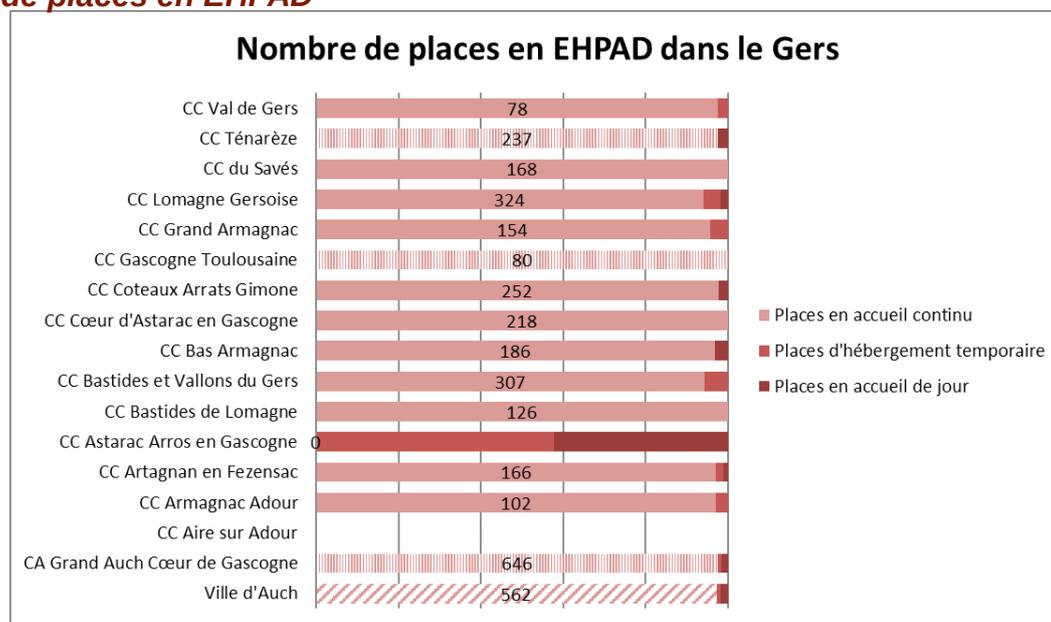
Nombre de places conventionnées APL pour personnes âgées



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

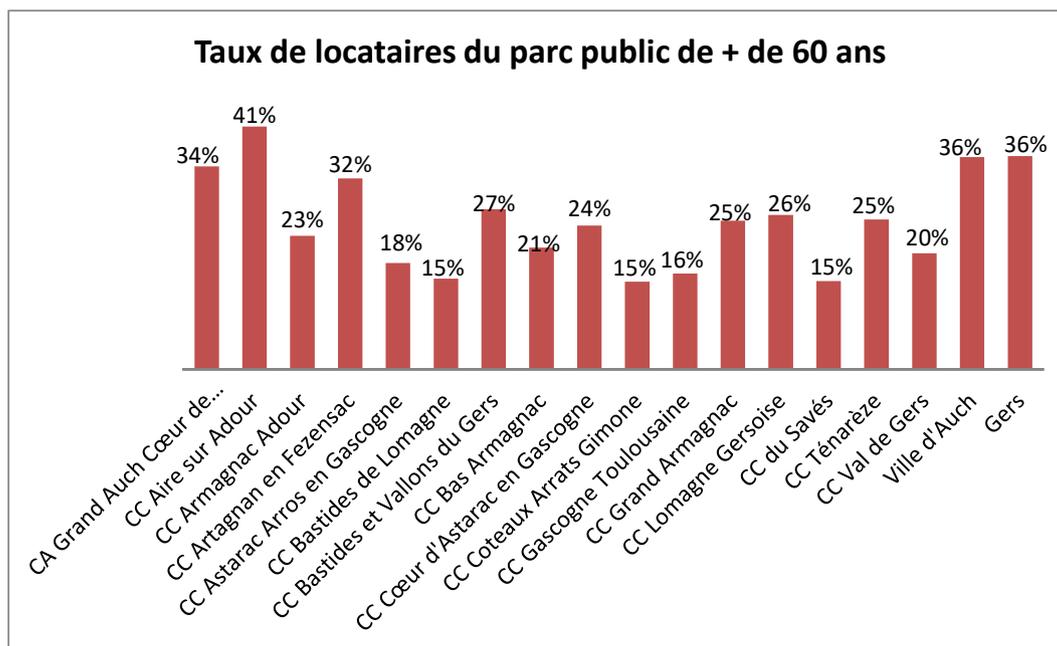


Source: données du Département

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 publics spécifiques

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.

Propriétaire dans le parc privé : aides pour l'adaptation de leur logement

Nombre et taux de propriétaires occupants de + 60 ans éligibles aux aides de l'ANAH pour l'adaptation de leur logement

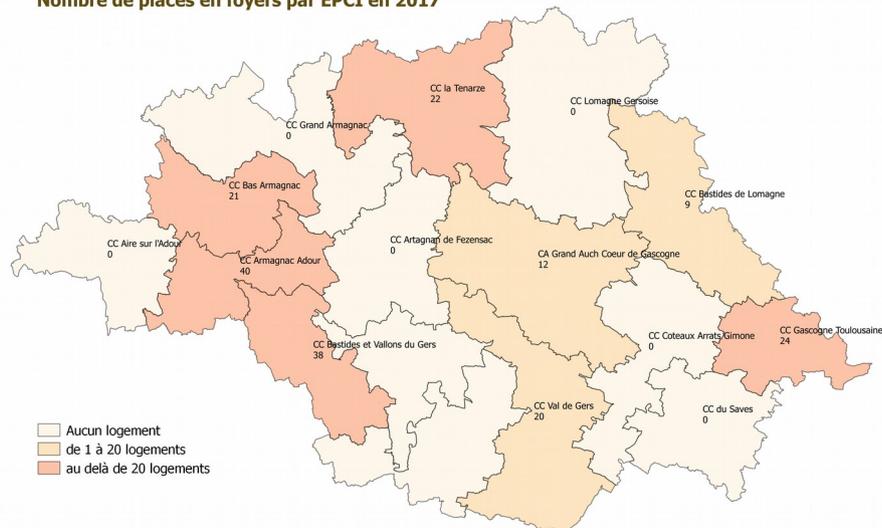
	Nombre de propriétaires occupants de + 60 ans éligibles aides ANAH	Taux de propriétaires occupants de + 60 ans éligibles aides ANAH
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	2 050	19,13%
CC Aire sur Adour	1 060	26,53%
CC Armagnac Adour	822	34,76%
CC Artagnan en Fezensac	851	34,98%
CC Astarac Arros en Gascogne	803	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 Savès	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 publics spécifiques

➤ Les personnes en situation de handicap

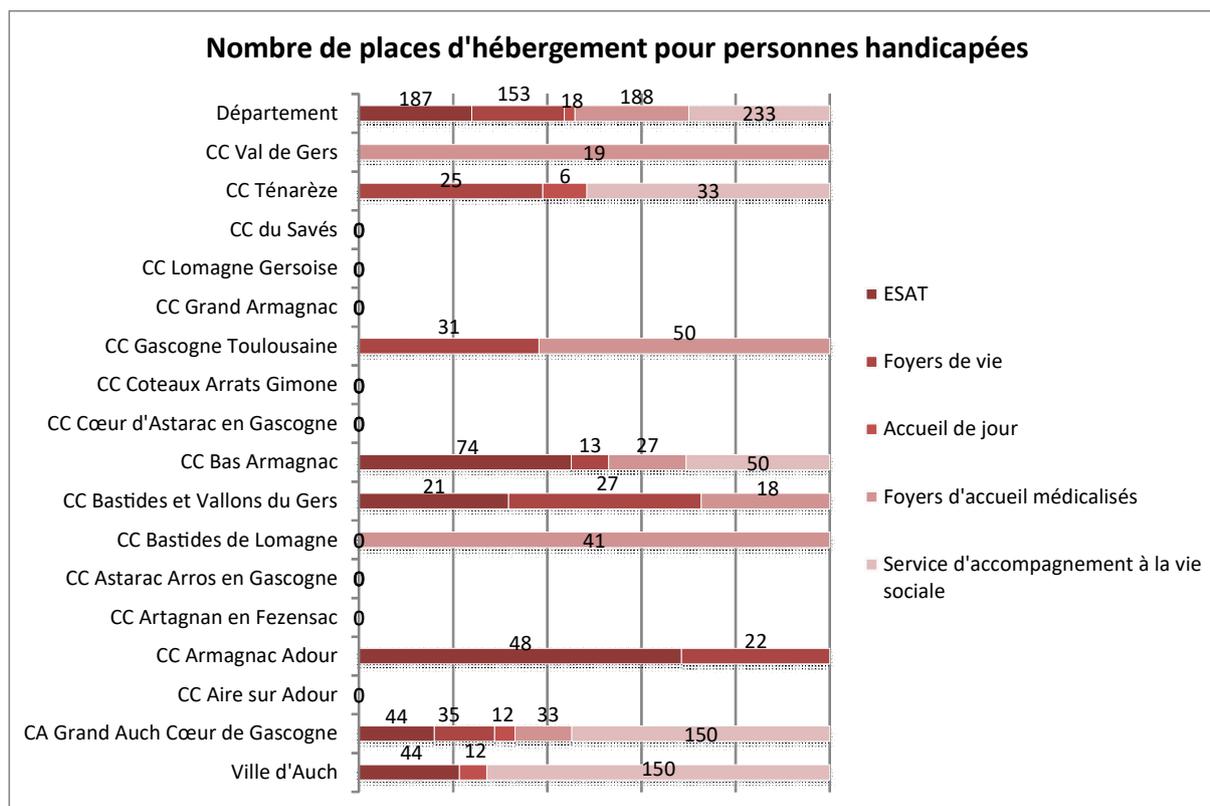
Nombre de places en foyer pour personnes handicapées

Nombre de places en foyers par EPCI en 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 d'hébergement** en établissements pour personnes handicapées relevant de la compétence du Conseil Départemental ou de la compétence conjointe ARS/Département.

Les publics spécifiques

➤ 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		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, 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% 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.

Directeurs de publications :
Bernard CASTELLS
Franck ALBERO

Acteurs :
Sylvie SAINT-MARTIN
Corinne GAU