



Publication annuelle 2020



Sommaire

Préambule.....	page 3
Le contexte socio-économique.....	page 4
La construction de logements	
Evolution de 2015 à 2019.....	page 17
Le parc existant.....	page 21
Le parc privé - Le marché de l'habitat à la vente et à la location	
Marché foncier.....	page 25
Marché de l'accession.....	page 30
Marché de la location.....	page 33
Le parc privé – Les aides de l'ANAH.....	page 41
Le parc public – Les logement locatifs HLM	
L'état du parc locatif public.....	page 48
La demande et les attributions de logement social	page 55
Les logements sociaux communaux.....	page 62
Les publics spécifiques	
Les personnes âgées.....	page 63
Les personnes en situation de handicap.....	page 65
Les publics accueillis en structures spécifiques (résidences sociales)	page 66
Les gens du voyage	page 66
Synthèse générale.....	page 67

Préambule

Les questions liées à l'habitat sont multiples et s'inscrivent dans un contexte économique et social en constante évolution.

Les indicateurs sont calculés à partir de données sources émanant de plusieurs partenaires : l'INSEE, les services de l'Etat (DREAL, DDT, DDCSPP), le Conseil Départemental, etc.

Initié en 2017, l'Observatoire de l'Habitat du Gers 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.

Ce document, qui a vocation à être réédité chaque année, permettra de mieux appréhender la vaste question des politiques publiques de l'habitat.

Il a pour mission d'éclairer la compréhension des phénomènes et d'alerter sur les évolutions. Il permet, de ce fait, à chaque partenaire, de définir une stratégie globale en s'appuyant sur tout ou partie des thèmes abordées.

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.

Pour cette quatrième publication annuelle, l'Observatoire a souhaité apporter à la fois des données générales de cadrage mais aussi un éclairage sur des thématiques locales spécifiques comme le marché du foncier, de la location, de l'accession, etc.

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.

Elle présente une image de la situation départementale actualisée à partir des éléments qui ont pu être recueillis en 2020.

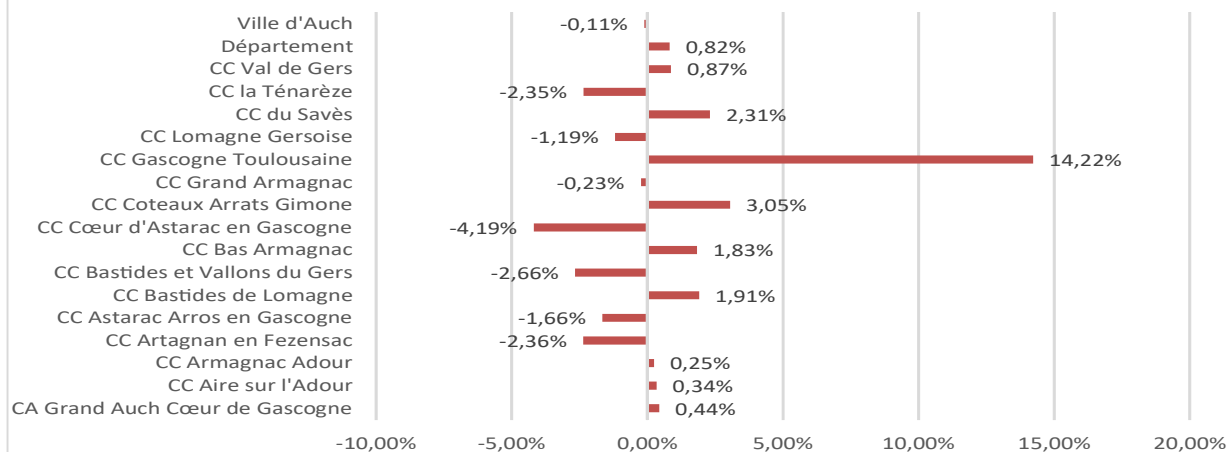
Le contexte socio-économique

Une croissance démographique qui décélère (Source INSEE)

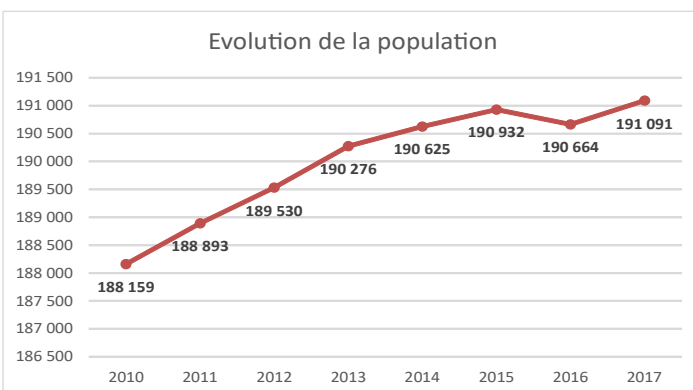
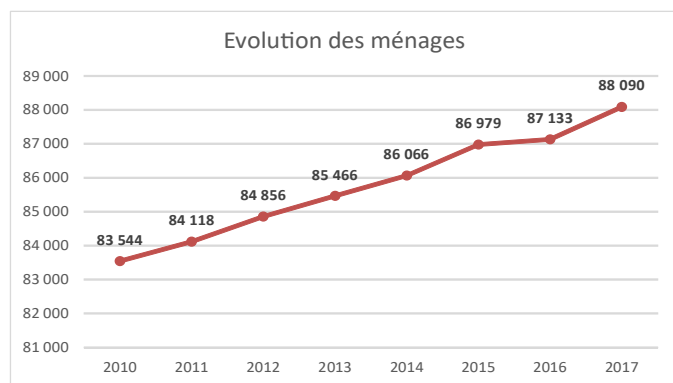
Au 1er janvier 2017, le **département du Gers** compte **191 091 habitants** et **88 090 ménages**. Il se distingue par un rythme de croissance modéré avec une progression de 0,82% entre 2012 et 2017. Une large part de la croissance démographique est assurée par les apports migratoires. Depuis 2012, le territoire a gagné ainsi près de 300 nouveaux habitants chaque année. Sa croissance démographique est marquée par d'importantes disparités territoriales notamment Est/Ouest. La Gascogne Toulousaine est le territoire qui se densifie le plus et le plus vite. La croissance démographique cible principalement les secteurs périurbains (partie Est) et s'observe même au delà. Le ralentissement démographique observé se traduit sur près de la moitié des territoires où le taux moyen d'évolution s'est rétracté dans des proportions plus ou moins importantes.

Le **territoire d'étude** se structure autour de 16 EPCI (dont 2 à cheval sur deux départements). Sa population avoisine les **206 697 habitants** soit une progression de 1,22% depuis 2012, pour **94 749 ménages**.

Evolution de la population par EPCI entre 2012 et 2017 en %

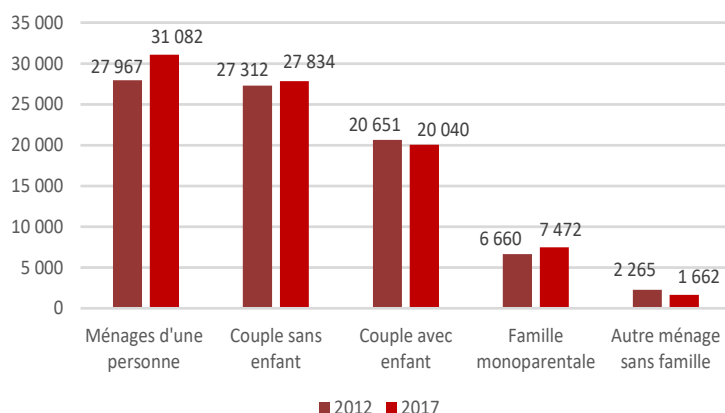


Un nombre de ménages qui ne cesse d'augmenter



Des petits ménages de plus en plus nombreux

Evolution de la structure des ménages



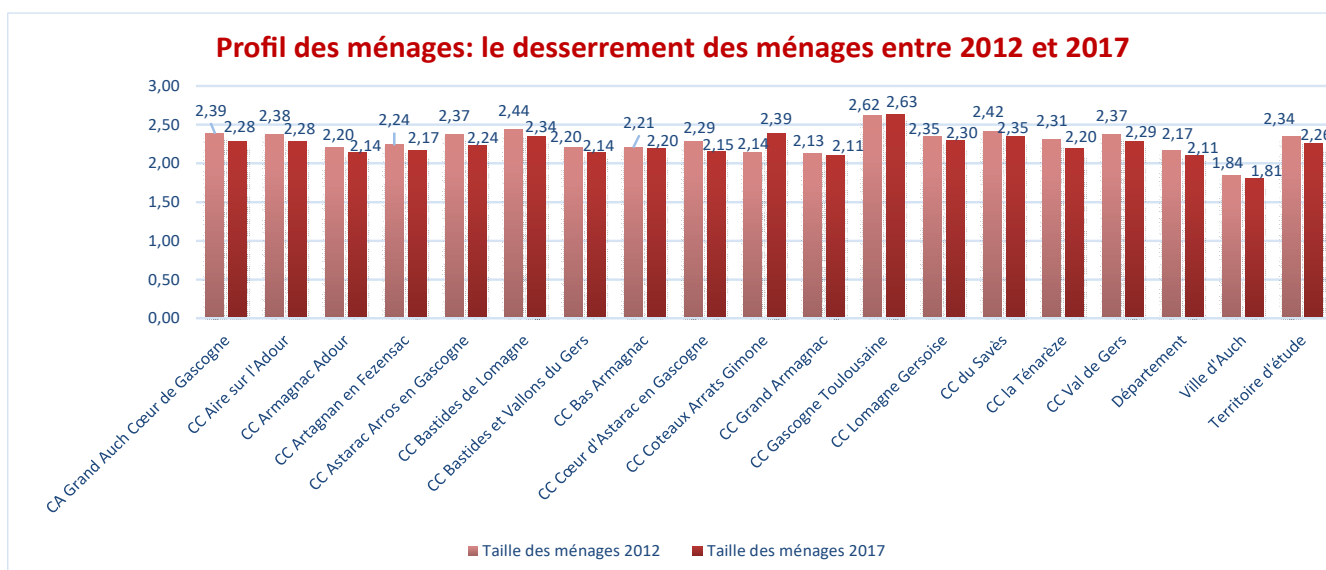
Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Le Gers compte une majorité de petits ménages dont le poids est de plus en plus important (près de 67% sont des couples sans enfant et des ménages d'une personne).

A l'inverse, la part des couples avec enfant diminue. L'augmentation du nombre de petits ménages est un phénomène engendré par le vieillissement de la population, les séparations et le départ des jeunes adultes du foyer parental (décohabitation).

Le contexte socio-économique

... dont la taille diminue constamment



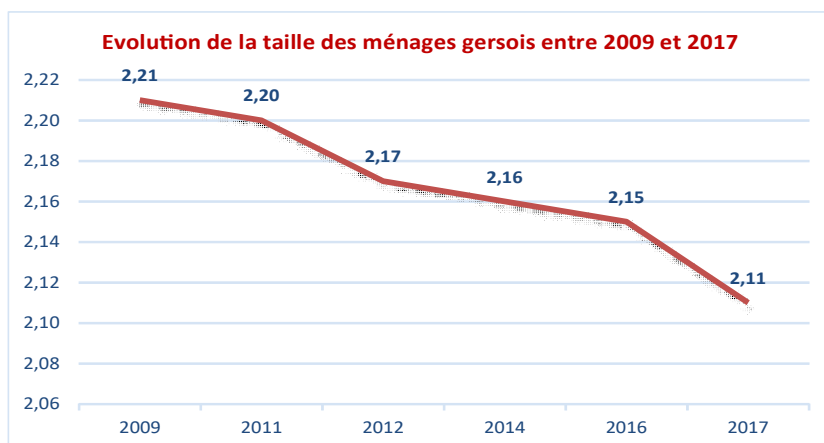
La taille moyenne d'un ménage gersois baisse progressivement de 2,17 personnes en 2012 à **2,11 en 2017**. Cette tendance similaire touche l'ensemble des territoires gersois excepté la Gascogne Toulousaine.

De manière générale, ce sont les territoires les plus ruraux qui présentent une taille moyenne de ménages élevée. Cependant, l'écart entre secteurs urbanisés et secteurs ruraux semble se réduire progressivement au cours des années.

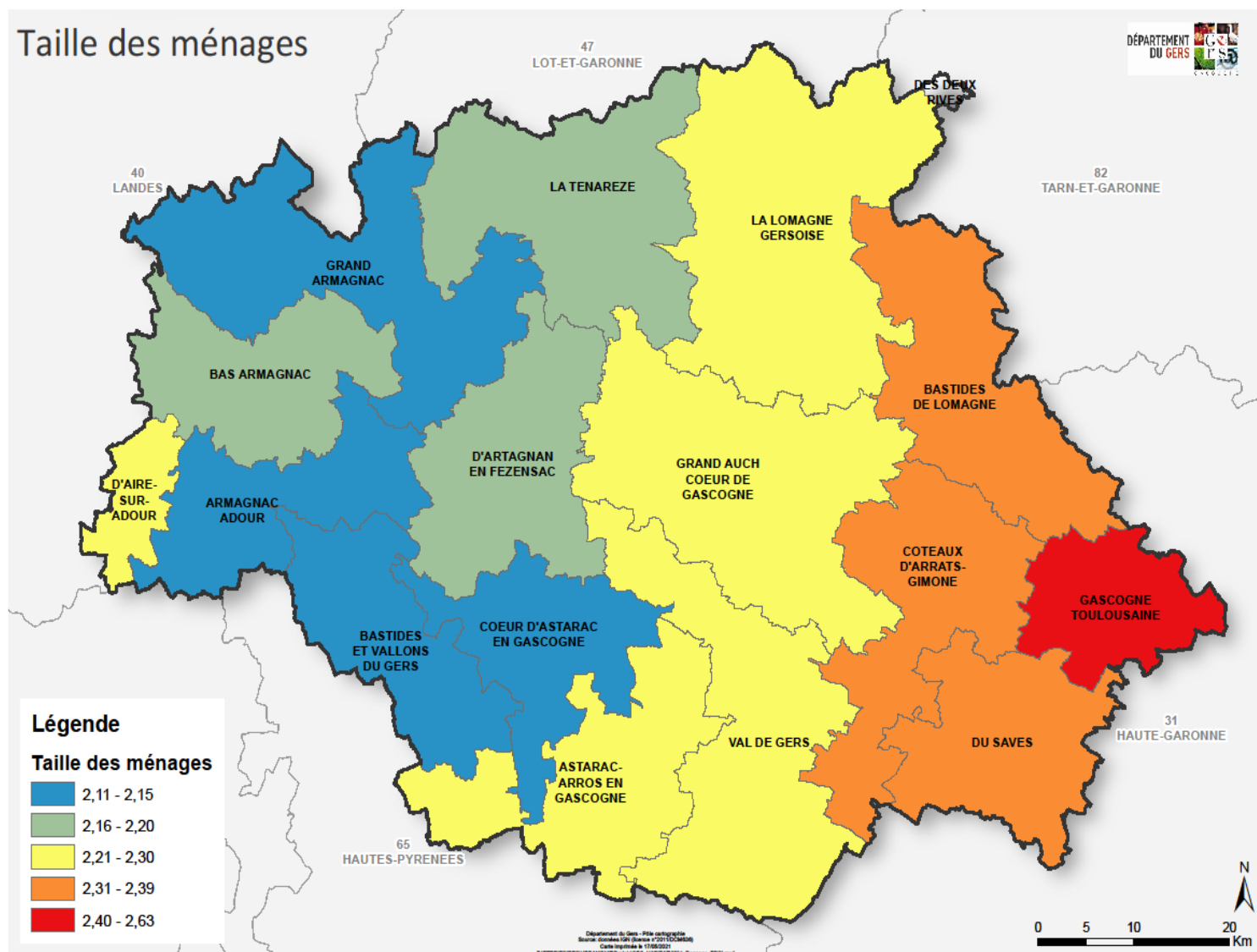
Au contraire, la ville d'Auch est marquée par la plus petite taille de ménage compte tenu de ses spécificités : une forte part de personnes seules (notamment les étudiants et personnes âgées) toujours en lien avec une offre de petits logements plus importante en milieu urbain.

La taille des ménages continue donc à se contracter. Le vieillissement pèse assez fortement même si ce n'est pas le seul paramètre à prendre en compte (séparations, installation plus tardive en couple, etc.). Ces évolutions ne sont pas sans impact sur les besoins en logement. Il apparaît un besoin plus important 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.

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'enfant par femme, de l'augmentation de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.



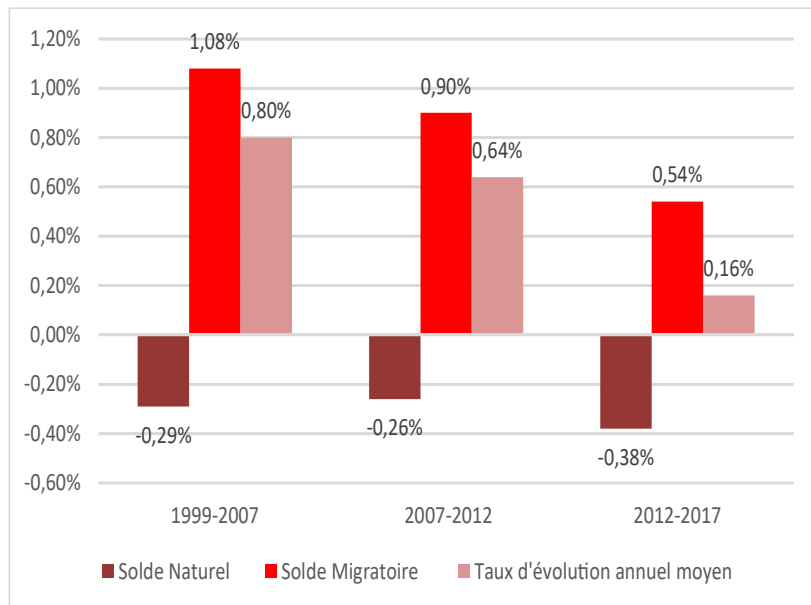
Taille d'un ménage
est le nombre moyen
de personnes qui le compose



Le contexte socio-économique

Une population vieillissante qui ne se renouvelle pas

Un excédent migratoire en baisse qui ne parvient plus à compenser un déficit naturel qui se creuse

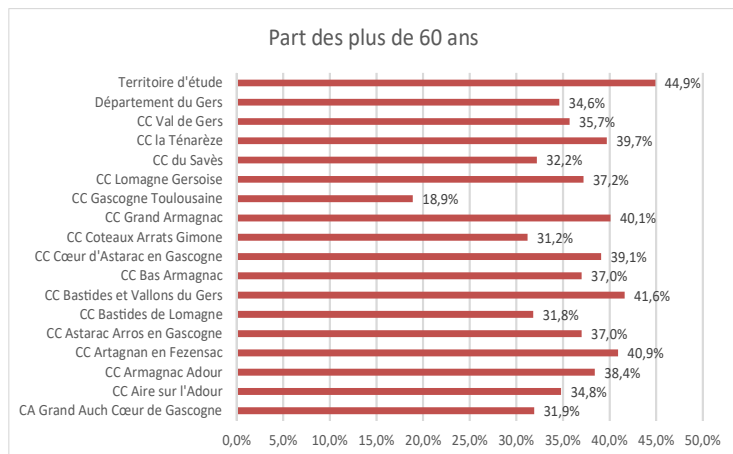


Solde naturel :
différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'excédent ou d'accroissement quand le nombre de naissances est supérieur à celui des décès (solde naturel positif) et inversement.

La croissance démographique départementale est tirée par le solde migratoire positif de 0,54% (soit l'équivalent de 300 nouveaux arrivants par an entre 2012 et 2017). A contrario, la croissance du territoire est freinée par un solde naturel « déficitaire » de 0,38% entre 2012 et 2017. Aujourd'hui, la population ne se renouvelle plus par elle-même.

Solde migratoire :
différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Le solde est positif quand le nombre d'entrants est supérieur à celui des sortants.

Un vieillissement plus important à l'ouest que sur l'ensemble du département et inégalement réparti sur le territoire



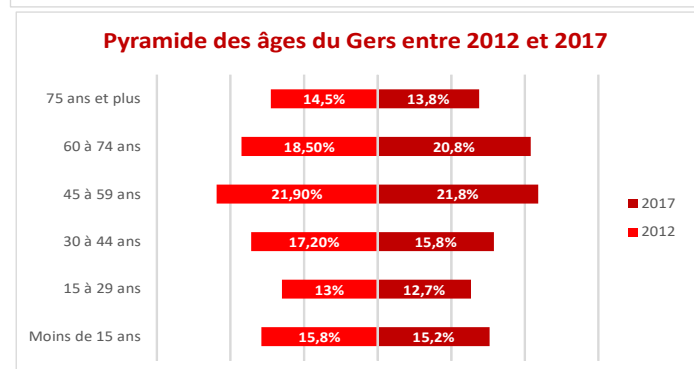
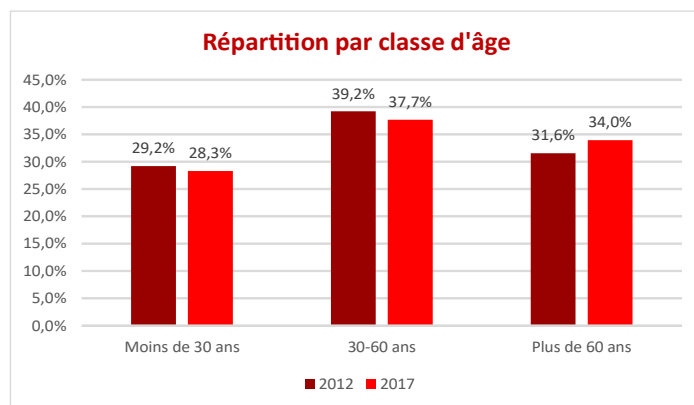
Les plus de 60 ans représentent près de 45% de la population du territoire d'étude.

L'indice de jeunesse ainsi que la part des moins de 30 ans a tendance à chuter du fait du vieillissement de la population. Aujourd'hui, près d'un habitant sur 3 a plus de 60 ans. Cependant, le territoire de la Gascogne Toulousaine garde une certaine jeunesse (seulement 1 habitant sur 5 a plus de 60 ans en 2017).

Les territoires, plus ruraux, sont davantage marqués par le vieillissement (2 habitants sur 5 de plus de 60 ans). Cette part importante de personnes âgées génère des besoins d'adaptation des logements (dans l'accès au logement et aux services).

L'analyse démographique par tranche d'âge démontre clairement une population qui vieillit. Ce phénomène est doublement alimenté à la fois par un vieillissement naturel de la population en place mais également par l'arrivée sur le territoire de populations retraitées.

Les parties Est et Sud-Est du territoire, portées par l'influence de Toulouse, bénéficient d'une forte attractivité qui se traduit par un accueil de familles avec pour corollaire un rajeunissement de la population. A l'inverse, certains secteurs cumulent les effets du vieillissement de population et de l'éloignement des centres urbains dynamiques avec pour conséquence une diminution continue du nombre d'habitants.



Le contexte socio-économique

Les secteurs Est et Sud-Est restent plus jeunes que le nord et l'ouest

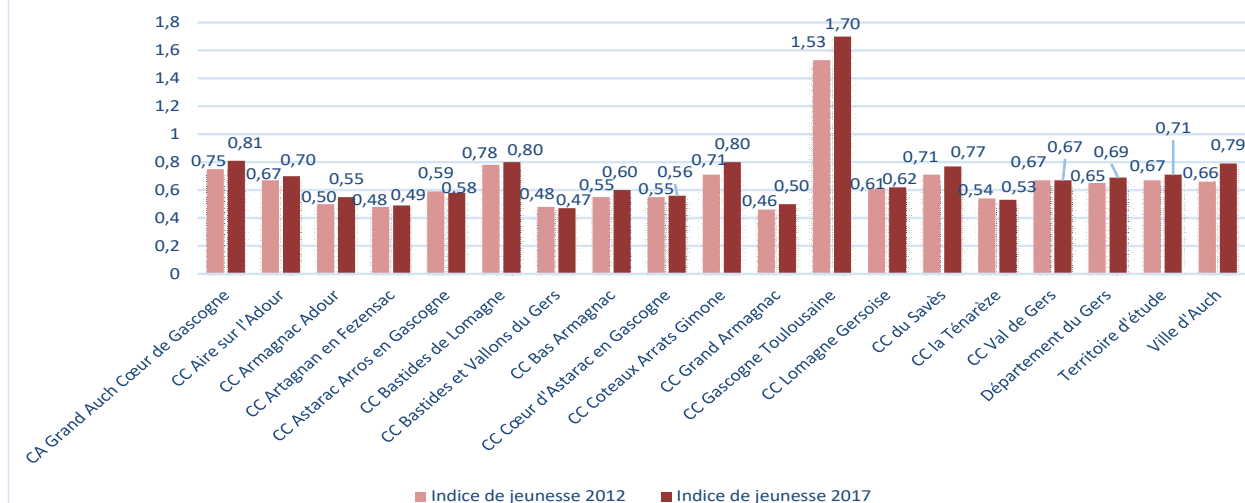
La population gersoise est de moins en moins jeune. On note une véritable différence selon la taille des villes, les zones les plus rurales se démarquent avec un indice de jeunesse plus faible, caractéristique d'une proportion plus élevée de personnes âgées. Par contre, les secteurs proches de l'agglomération toulousaine, voient leur indice de jeunesse bien supérieur à la moyenne départementale.

Seul, le secteur de la Gascogne Toulousaine présente un indice supérieur à 1 qui ne cesse de croître au fil des années.

Indice de jeunesse:

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

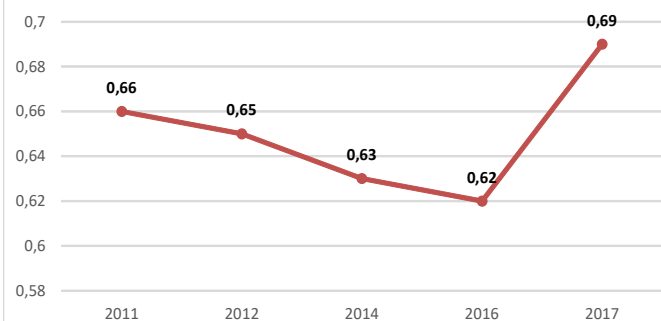
Evolution de l'indice de jeunesse de la population



Ce clivage Est/ Ouest est le résultat des différentes dynamiques de développement :

- l'Est et le Sud-Est connaissent actuellement un fort développement périurbain sous l'influence de l'agglomération toulousaine, lié à l'arrivée de familles en recherche d'un logement au coût plus maîtrisé ;
- le développement de l'Ouest est plus limité en raison de l'éloignement des grands pôles urbains.

Evolution de l'indice de jeunesse dans le Gers entre 2011 et 2017

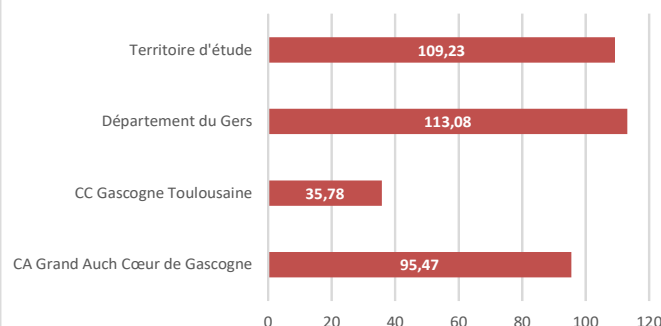


Le Gers enregistre un indice de jeunesse inférieur à 1 ce qui signifie que le territoire est occupé davantage par les « seniors » que par les plus jeunes.

Indice de vieillissement:

ratio entre le nombre de plus de 65 ans et le nombre de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé et plus le vieillissement est important ; S'il dépasse 100, le vieillissement est très important.

Indice de vieillissement 2017

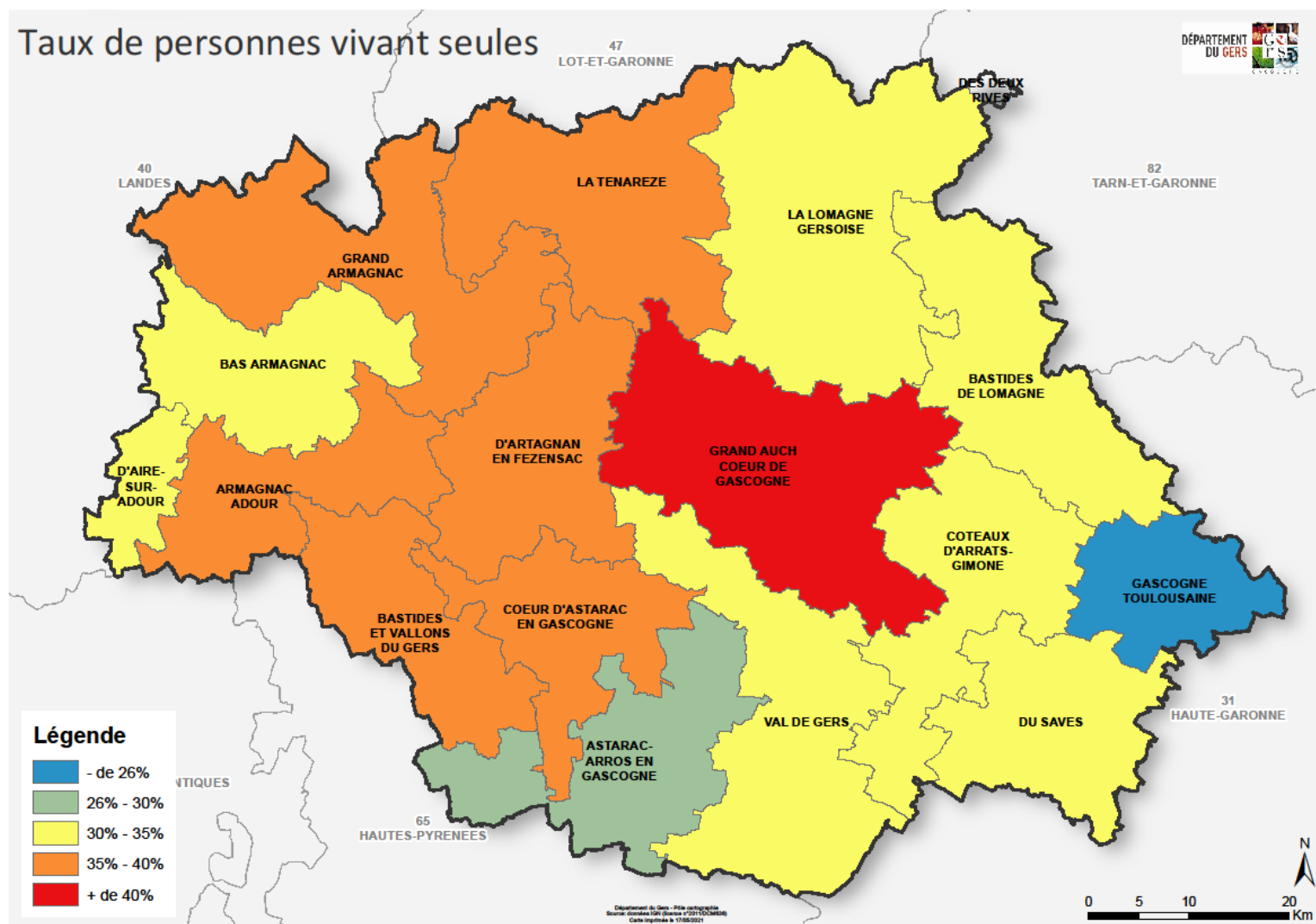


Le Département présente un indice de vieillissement de 113 ce qui signifie qu'il compte 113 personnes de 65 ans et plus pour 100 personnes de moins de 20 ans.

A l'inverse la Gascogne Toulousaine enregistre un indice de vieillissement très faible (35,78).

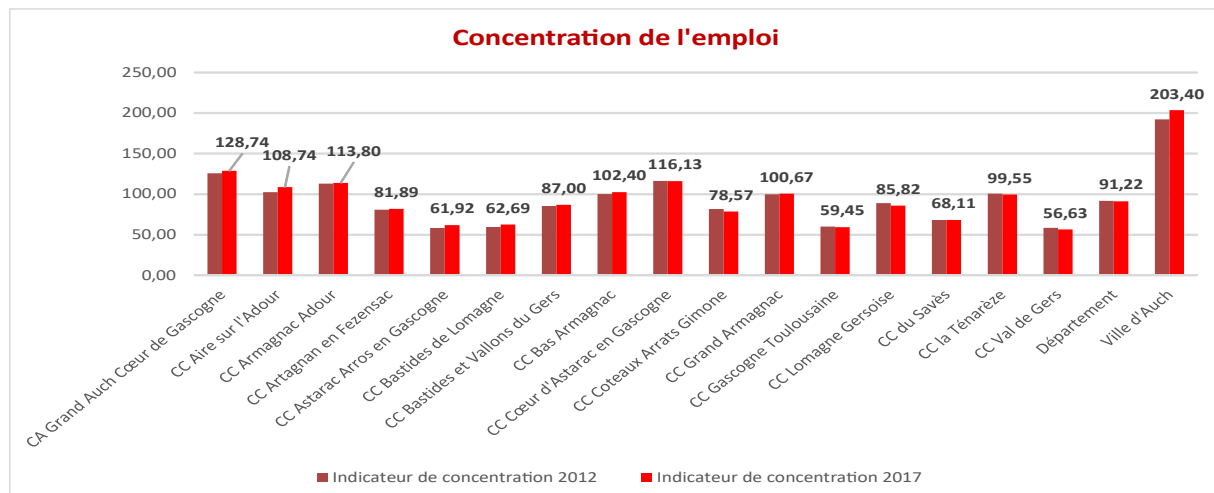
Le contexte socio-économique

Taux de personnes vivant seules en 2017



Le contexte socio-économique

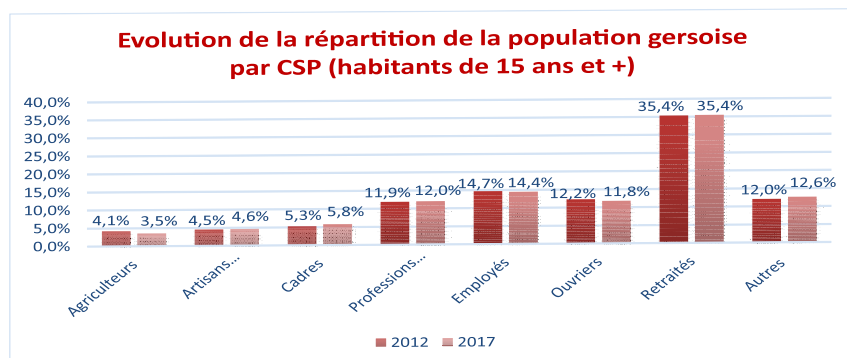
Une concentration de l'emploi plus forte dans les secteurs urbains



L'indice de concentration de l'emploi permet d'identifier les communes « pôles » qui jouent un rôle prépondérant dans l'attractivité des territoires. Dans l'ensemble, ce sont les secteurs les plus urbains qui bénéficient des indices de concentration de l'emploi les plus forts. L'indice de concentration de l'emploi moins élevé et l'augmentation plus importante de la démographie par rapport à l'emploi sur les EPCI indiquent que les communes (hors villes-centres) jouent de plus en plus un rôle résidentiel. Cette situation doit induire une augmentation des flux pendulaires entre territoires.

Indice de concentration de l'emploi :
Rapport entre le nombre d'emplois offerts dans un territoire et les actifs ayant un emploi qui résident dans ce territoire

Une précarité de l'emploi : plus d'un actif gersois sur 10 est au chômage

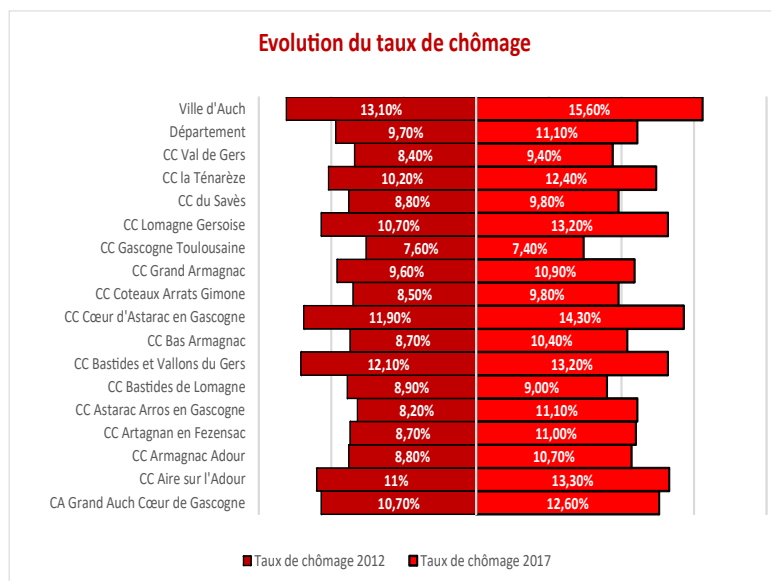


83 248 actifs en 2017 dans le Gers

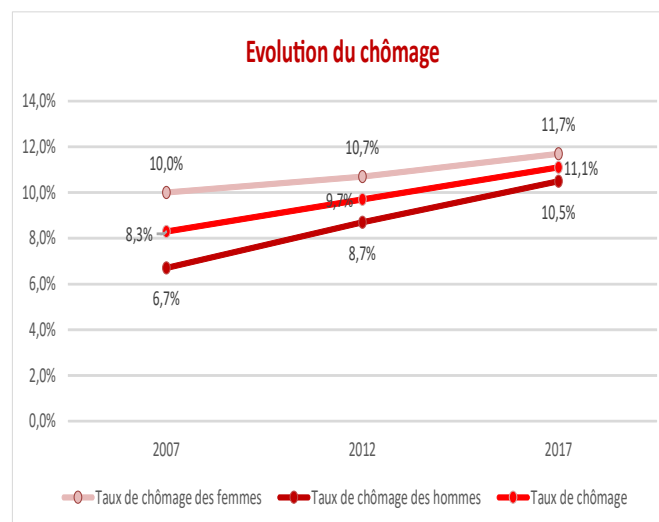
Avec 9 214 chômeurs en 2017, le Gers est fortement touché par le chômage (+ 14,5% par rapport à 2012). En effet, ce sont plus de 8,3% des actifs gersois de 15 à 64 ans qui souffrent du chômage.

Le département se distingue aussi avec un taux de chômage des femmes élevé : 11,7% d'entre elles sont au chômage contre 10,5% des hommes. Parmi les chômeurs, 51,4% sont des femmes.

Evolution du taux de chômage

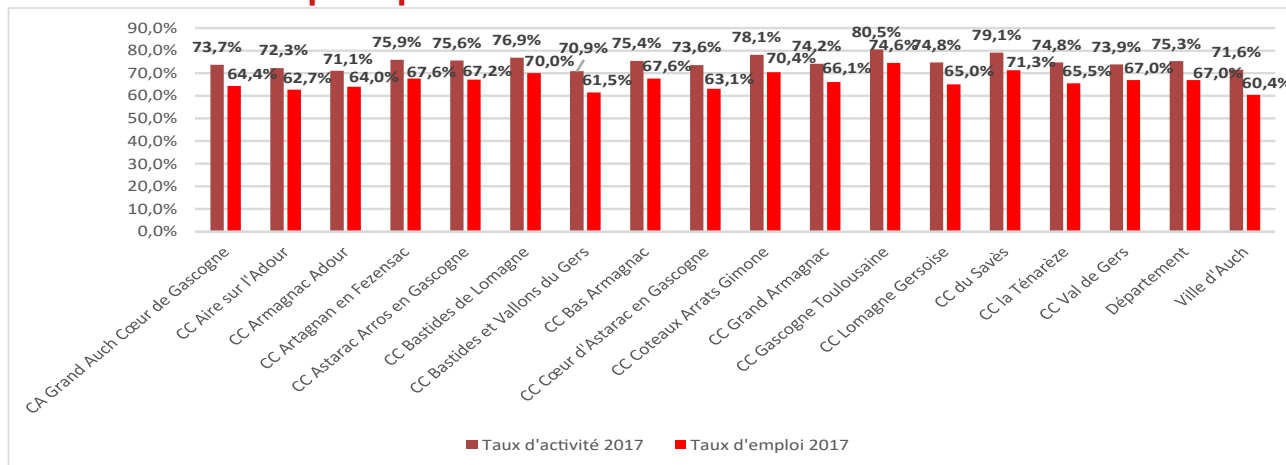


Evolution du chômage



Le contexte socio-économique

Un taux d'emploi qui atteint les 67% dans le Gers

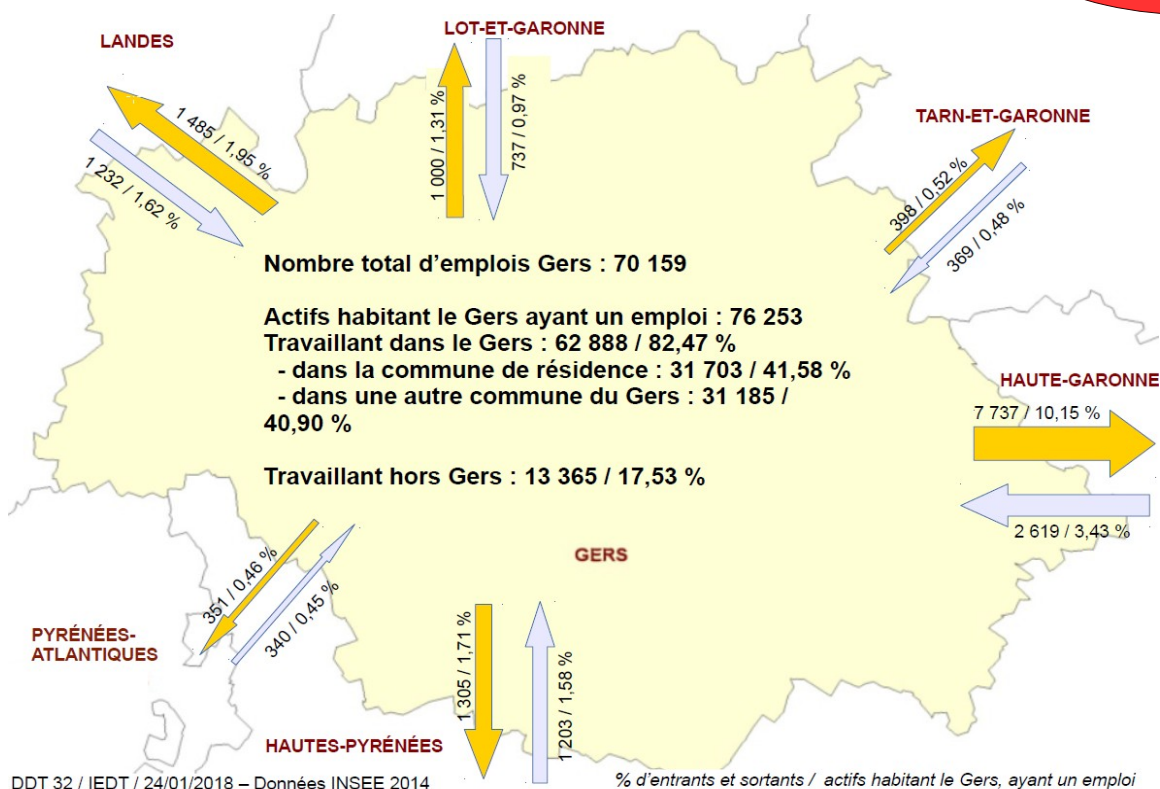


En 2017, 75,3 % des 15-64 ans étaient actifs et 67% occupaient un emploi. Toutefois, le taux d'emploi ne tient pas compte de la qualité de l'emploi (temps de travail, rémunération, stabilité, conditions de travail, etc.). Le taux d'activité fluctue peu dans le temps et masque deux phénomènes : la montée de l'activité féminine et la montée progressive de l'activité aux âges intermédiaires et une baisse aux âges extrêmes.

Taux d'activité :
Proportion de personnes de 15 à 64 ans qui occupent un emploi ou en cherchent un

Taux d'emploi :
Proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler

Des actifs de plus en plus mobiles



Des déplacements domicile-travail amplifiés par la périurbanisation

Plus de quatre salariés sur cinq exercent une activité à l'intérieur même du département, à contrario, 17% des actifs travaillent en dehors du Gers.

Le nombre de déplacements internes se caractérise par deux tendances : une première moitié au sein même de la commune de résidence, l'autre moitié quitte sa commune de résidence pour aller travailler.

Les bassins d'emplois situés proches des départements voisins accueillent 13 365 actifs.

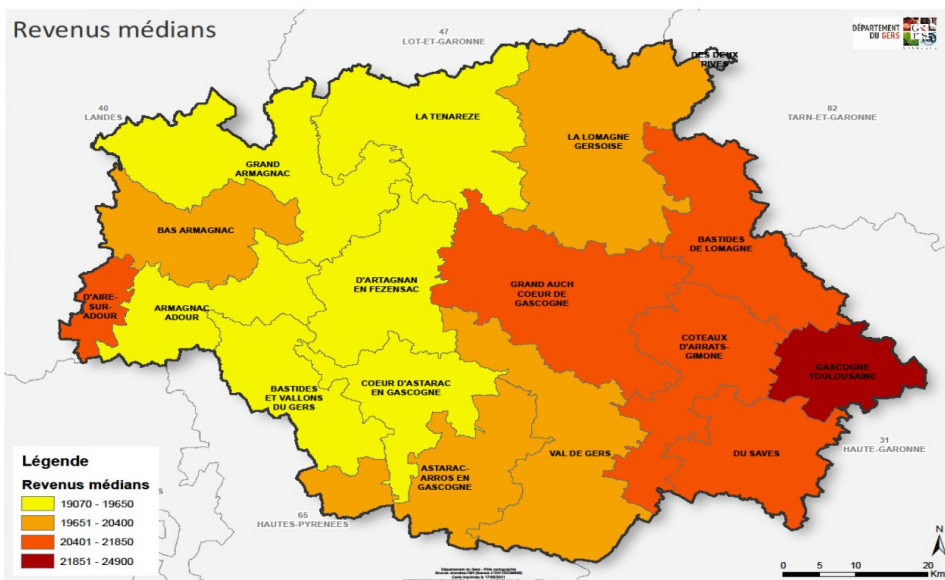
Les flux avec les départements limitrophes sont nombreux : 6 500 actifs des départements limitrophes viennent travailler dans le Gers chaque jour. A l'inverse, 12 286 gersois trouvent une activité en dehors du département.

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

Des revenus globalement faibles

Revenus médian 2018

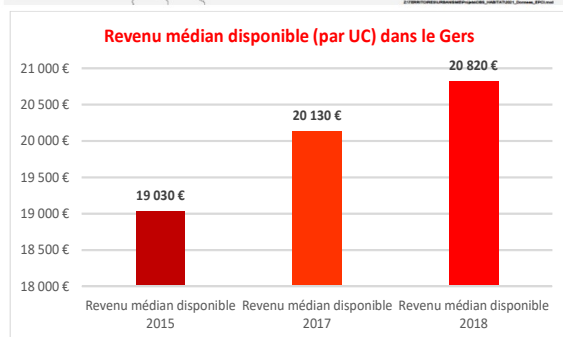


Le revenu médian est le revenu qui divise les ménages en deux parties égales, c'est à dire 50% de la population avec un revenu supérieur et 50% avec un revenu inférieur

Le Gers reste un territoire où le revenu médian par unité de consommation est faible : 20 820 € par an soit 1 735 € par mois, avec une hétérogénéité Est/Ouest relativement marquée. Ces ménages éprouvent souvent des difficultés d'accès à un logement locatif de qualité (taux d'effort par rapport aux ressources).

La tendance gersoise est cependant légèrement supérieure à ce que l'on observe au niveau régional (20 740 €) et inférieure au national (21 730 €).

Des disparités existent au sein même du département. Les territoires les plus aisés se trouvent au pourtour de l'agglomération toulousaine avec plus de 24 900 € annuel pour la Gascogne Toulousaine.



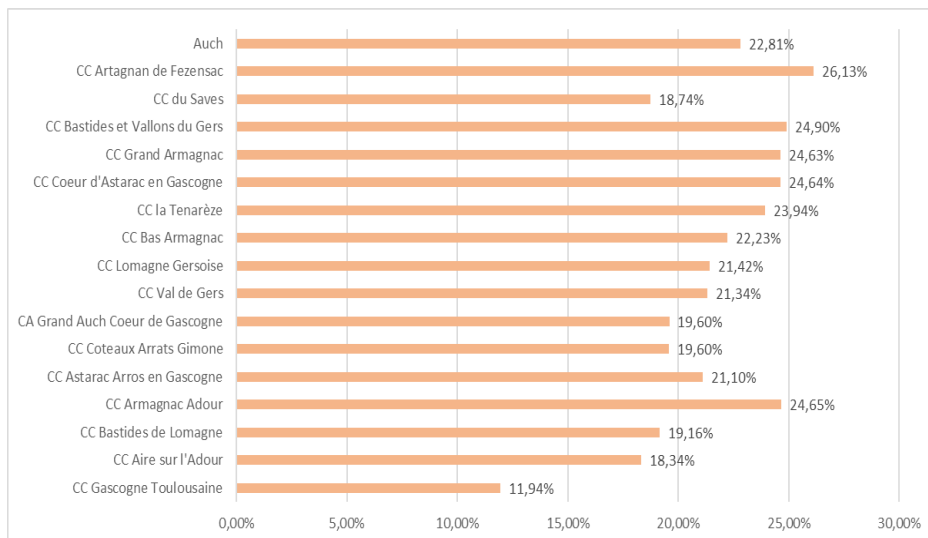
En 2018, le revenu médian disponible annuel par unité de consommation dans le Gers s'établit à **20 820 €** après redistribution c'est à dire en tenant compte des phénomènes qui interviennent par le biais des prestations sociales et de l'impôt. Le revenu disponible est généralement supérieur au revenu déclaré (avant redistribution). Cela signifie que si les revenus des gersois sont faibles, ils sont compensés par des prestations sociales, d'éventuels revenus du patrimoine ou par un impôt inférieur. De fait, les prestations sociales (comprenant les minimas sociaux, les prestations familiales ou les allocations logement) et les impôts permettent de redistribuer les ressources aux foyers les plus modestes (soit les 3 premiers déciles).

Un taux élevé de ménages sous le seuil de pauvreté en 2015

21,07% des gersois sous le seuil de pauvreté en 2015

En 2015, **18 290 ménages gersois** vivent sous le seuil de pauvreté soit 21,07% des ménages, avec des disparités territoriales. Ainsi les ménages pauvres sont sur-représentés dans les territoires situés à l'ouest du département notamment sur la communauté de communes Artagnan en Fezensac (26,13%). De manière générale, ce sont les territoires les plus ruraux qui rencontrent la proportion de ménages sous le seuil de pauvreté la plus importante.

Le seuil de pauvreté est un niveau de revenus au dessous duquel un ménage est considéré comme pauvre. Il 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 telles que les charges familiales, l'âge ou le nombre de personnes vivant dans le ménage.



Le territoire d'étude a un niveau de pauvreté supérieur à la moyenne nationale (14,9%) et régionale (17,2%).

Le Gers se démarque par un taux de ménages sous le seuil de pauvreté nettement supérieur à ceux des départements voisins : 13,5% pour la Haute-Garonne, 15% pour les Hautes-Pyrénées, 12% pour les Landes, 18,5% pour l'Ariège, 15,5% pour le Tarn, 17,2% pour le Tarn-et-Garonne, 15% pour le Lot et 14,4% pour l'Aveyron.

Le Gers reste donc l'un des départements de la région Occitanie où la part de personnes sous le seuil de pauvreté est le plus élevé.

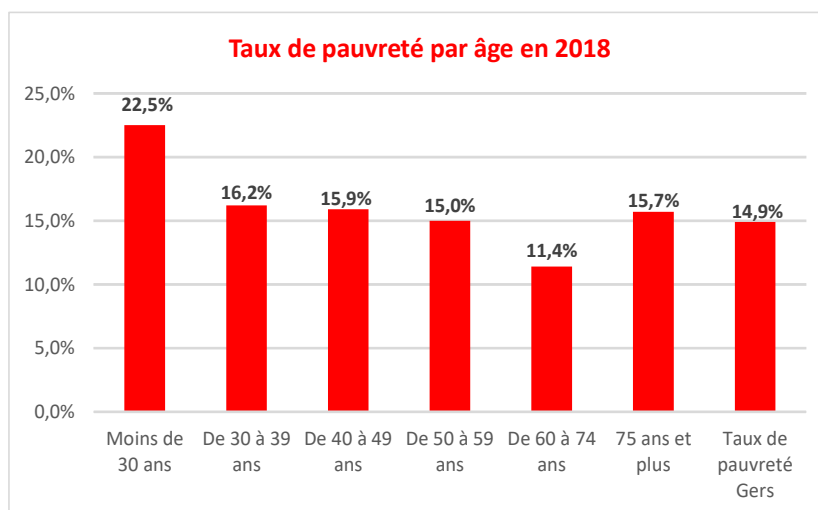
Le contexte socio-économique

Un taux de pauvreté de plus en plus élevé qui atteint les 14,9 % en 2018

Un taux de pauvreté plus conséquent chez les jeunes et les personnes les plus âgées

En 2018, 14,9% de la population gersoise peut être considérée comme pauvre. Le département se démarque par des niveaux de revenus de la population homogènes.

L'analyse par âge montre que ce sont les jeunes (moins de 30 ans) qui présentent le taux de pauvreté le plus conséquent (22,5%). Ce taux décline au fur et à mesure que l'on avance en âge jusqu'à atteindre 11,4% pour les 60-74 ans. En revanche, il progresse de nouveau après 75 ans (15,7%) du fait de la faiblesse des retraites notamment issues du milieu agricole.

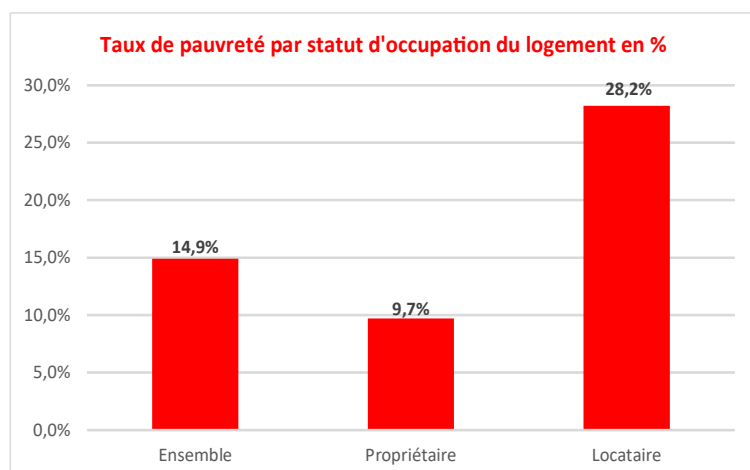
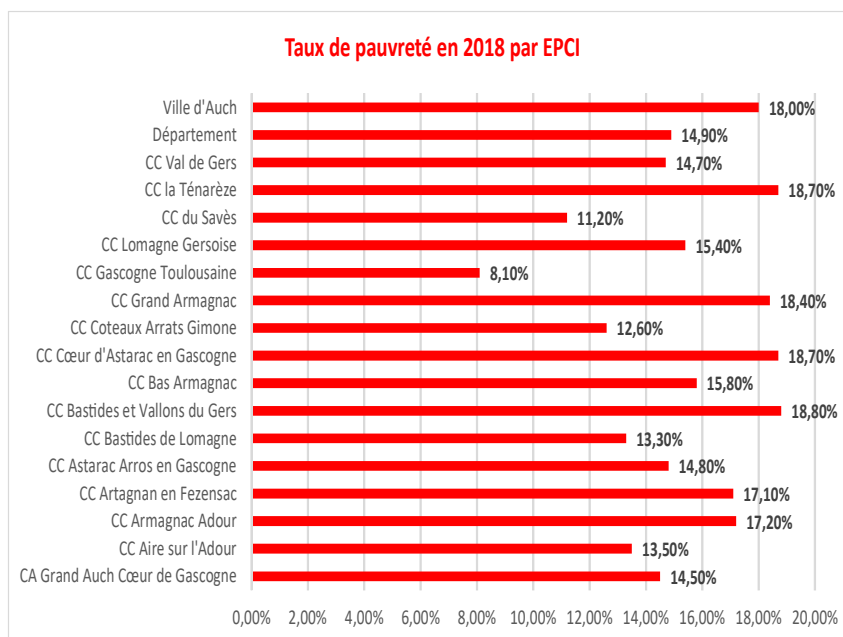


Des taux de pauvreté plus élevés dans les territoires les plus ruraux

Si 14,9% de la population gersoise est pauvre, ce taux varie sensiblement selon les territoires considérés.

De manière générale, la pauvreté est importante sur les centres-villes (à l'image d'Auch avec 18%) et les secteurs ruraux les plus isolés tels que Bastides et Vallons du Gers (18,80%) ou Cœur d'Astarac en Gascogne (18,70%).

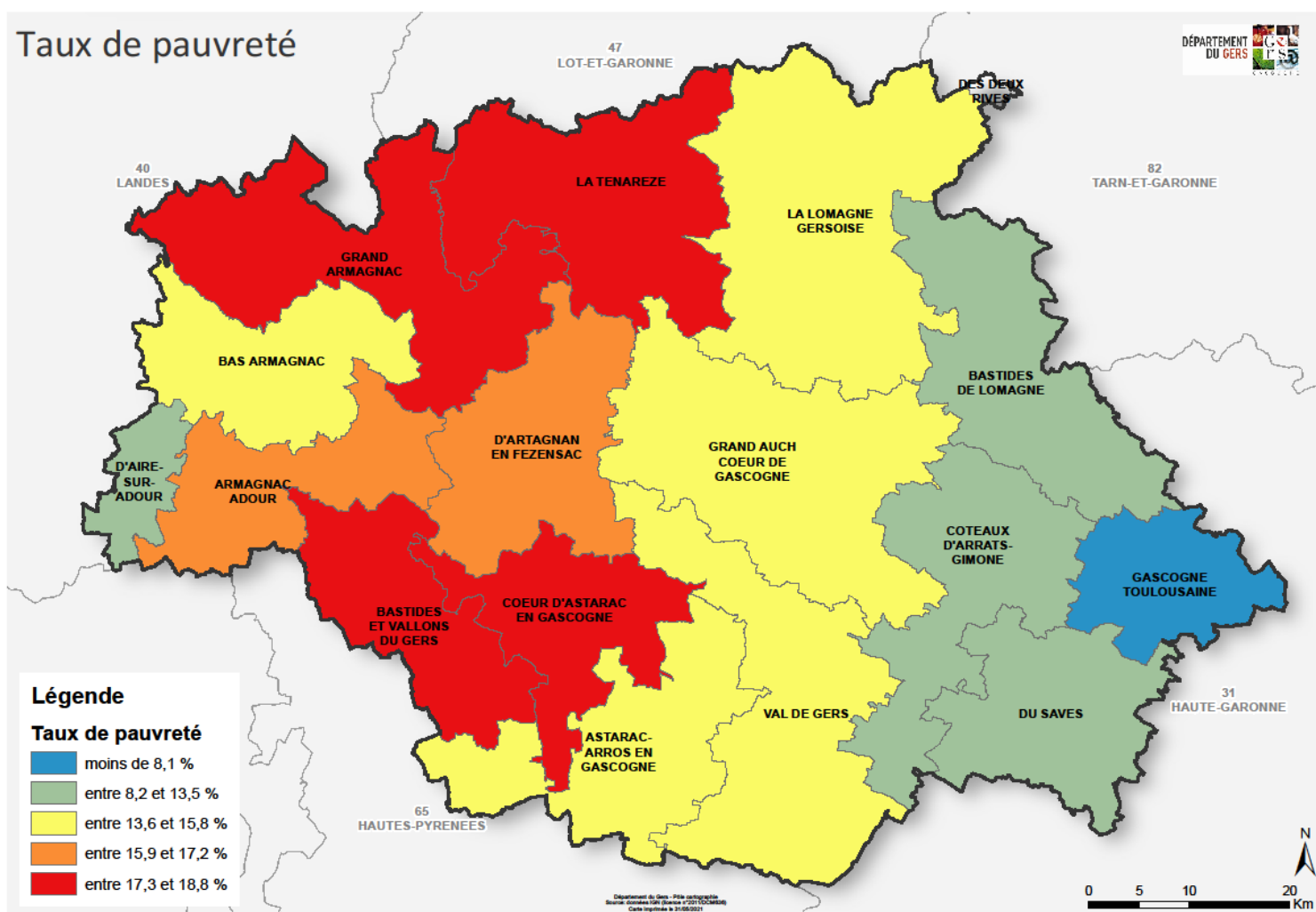
A l'inverse, elle est nettement plus faible sur les territoires périphériques à l'agglomération toulousaine : CC de la Gascogne Toulousaine (8,10%), CC du Savès (11,20%) ou CC Coteaux d'Arrats Gimone (12,60%).



Des locataires plus exposés à la pauvreté

La pauvreté est plus importante chez les locataires (28,2%) tandis qu'elle reste en dessous de la moyenne départementale chez les propriétaires (9,7%).

Près d'un locataire sur trois est considéré comme pauvre en 2018. Ils doivent faire face à des dépenses en logement importantes ce qui réduit leurs niveaux de vie. Cette tendance est la résultante d'un effet d'âge. Les locataires sont en moyenne plus jeunes que les propriétaires. Les jeunes disposent de salaires plus faibles et occupent plus souvent des emplois précaires. Les niveaux de rémunération permettent à certains d'accéder à la propriété alors que d'autres en sont exclus du fait de bas salaires.

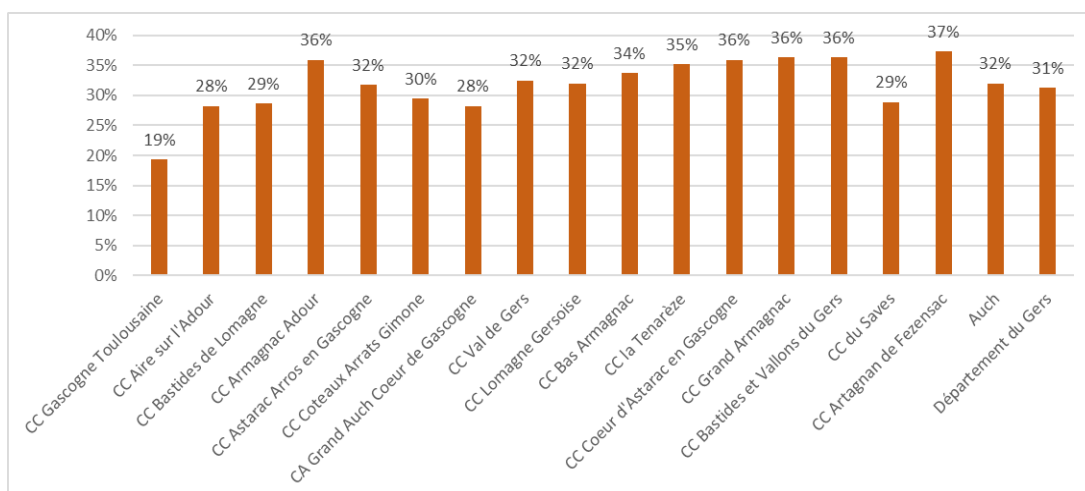


Le contexte socio-économique

31% des ménages aux revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM en 2015 dans le Gers

Sur le territoire d'étude, 27 132 ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM soit 31%. Ils répondent donc aux critères d'éligibilité à un logement très social (PLAI) en raison de leurs revenus. Les territoires les plus ruraux sont confrontés à une paupérisation de leur population.

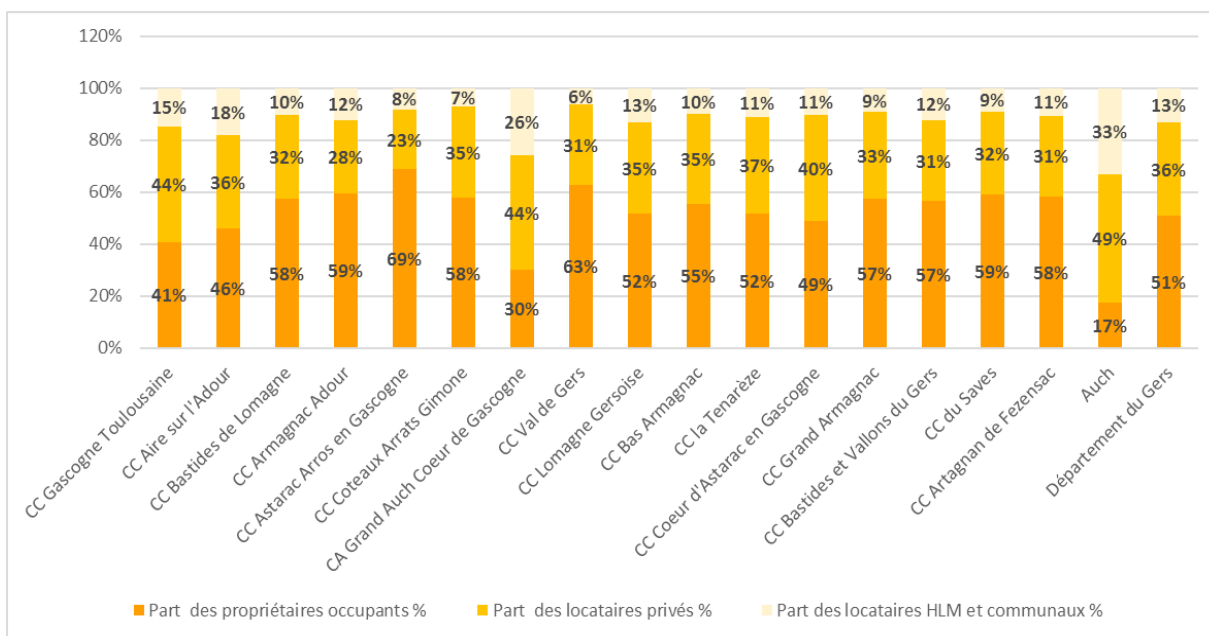
Des disparités territoriales fortes se dessinent avec un taux au delà des 35% pour 6 intercommunalités. Seule la Gascogne toulousaine se différencie nettement du reste du territoire de par un taux de 19 %, bien en deçà de la moyenne gersoise.



Plafonds HLM : pour 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 type PLUS :
 20 966 € pour 1 personne seule
 27 998 € pour 2 personnes (sauf jeunes ménages)

Statut d'occupation des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM en 2015 : une majorité de propriétaires

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



De grandes disparités mais majoritairement des propriétaires pauvres

13 380 ménages locataires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM dont 3 590 sont pourtant 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)

Département du Gers

Population



191 091
0,82%

habitants au 1er janvier 2017
taux de variation de population

Ménages



80 090
2,11
35,3%

ménages au 1er janvier 2017
taille moyenne d'un ménage
part des ménages composés de 1 personne

Viellissement



0,69
34,6%

indice de jeunesse en 2017
part des personnes âgées de plus de 60 ans

Revenus

20 820 €
31%
14,9%

revenu médian en 2018
ménages ayant des revenus inférieurs à 60%
des plafonds HLM
taux de pauvreté

Emploi

11,10%
83 248

taux de chômage en 2017
actifs

La construction neuve de logements de 2015 à 2019

La dynamique de la construction : des mises en chantier qui ralentissent

Logement autorisé:

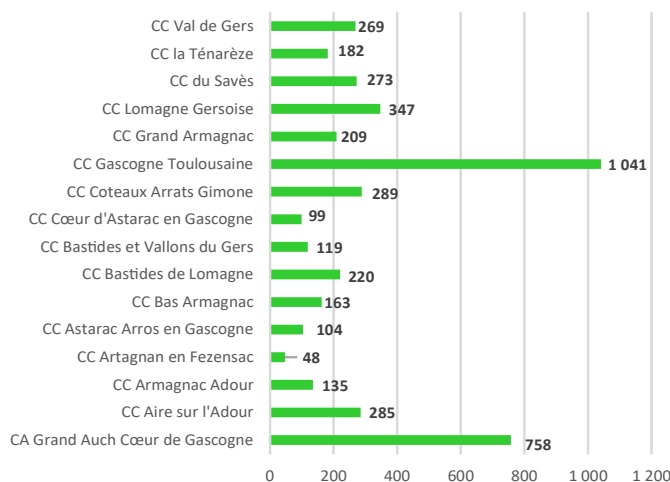
Signifie que le permis de construire a reçu un avis favorable des services compétents.

Logement commencé:

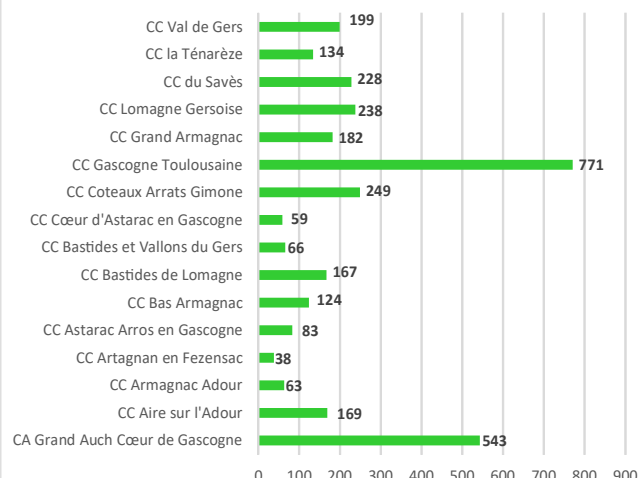
concerne tout logement dont la mise en chantier a débuté.

(Source : SOeS, Sit@del2)

Nombre de logements autorisés entre 2015 et 2019



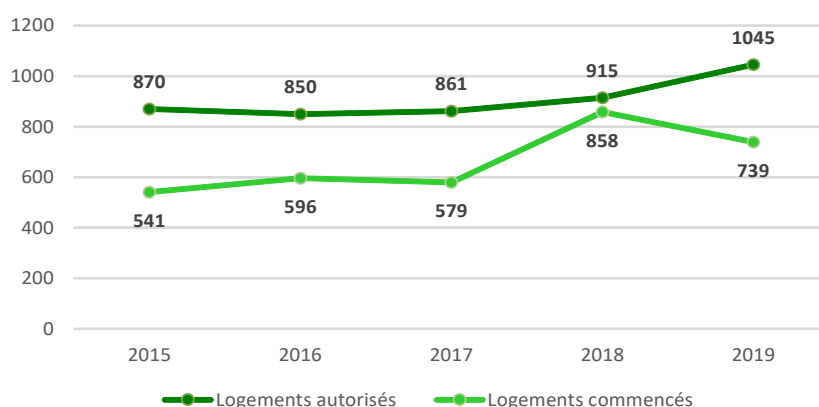
Nombre de logements commencés entre 2015 et 2019



L'année 2018 confirme une reprise de la construction (logements commencés) avec cependant des nuances. Le nombre de logements mis en chantier est relativement fluctuant d'une année à l'autre. Néanmoins, si la production est plus variable, les autorisations de construire augmentent nettement avec un bond en 2019.

La construction neuve dans le Gers s'affaïsse de 14% entre 2018 et 2019. En dehors de la Gascogne Toulousaine et du Grand Auch, le marché de la construction, qui avait bien résisté jusqu'en 2018, enregistre une chute avec 119 logements commencés de moins en 2019.

Evolution des logements autorisés et commencés



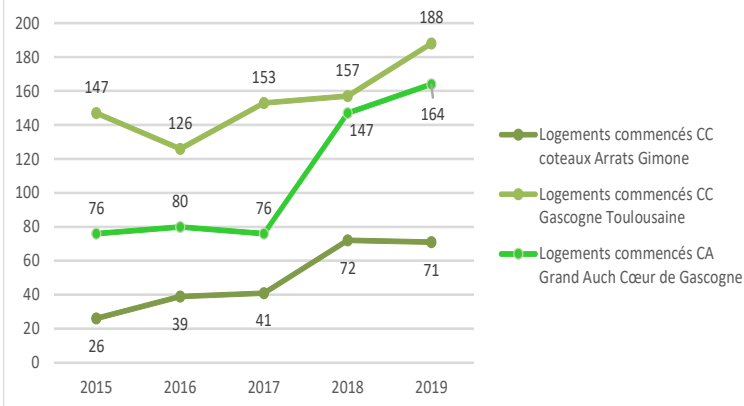
Entre 2015 et 2019, 4 541 logements ont été autorisés dans le territoire d'étude pour seulement 3 313 logements commencés.

Cette différence est constatée sur tous les territoires, mais elle est particulièrement marquée sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

La tendance à la baisse de la production de logements se confirme. Force est de constater que le bas niveau des taux d'intérêt bancaires ne suffisent pas à relancer les projets de construction, pénalisés par un contexte économique excessivement fragilisé depuis 2008 mais également par la fin des opérations de défiscalisation.

De même, ce fort écart entre le nombre de logements autorisés et commencés peut s'expliquer par la non déclaration d'ouverture de chantier au début des travaux.

Evolution des logements commencés sur 3 territoires



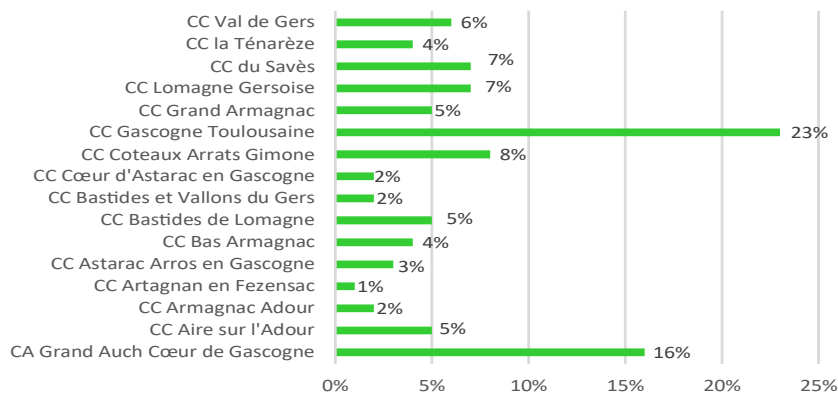
La construction neuve de logements de 2015 à 2019

Poids des EPCI sur le niveau des logements commencés dans le département

Une dynamique perceptible surtout sur les secteurs d'Auch et de L'Isle-Jourdain

Le territoire péri-urbain de la Gascogne Toulousaine ainsi que celui de l'agglomération auscitaine se démarquent avec un rythme de construction nettement supérieur au reste du département. Cette dynamique de la construction bénéficie particulièrement aux territoires situés « en périphérie » des grands pôles urbains. La réalisation d'opérations en lotissement a généré sur les communes périphériques une offre plus importante de logements. Les communes plus rurales, quant à elles, se développent grâce à une offre individuelle privée que viennent ponctuer de petits logements collectifs nettement plus rares.

Poids des EPCI par rapport aux logements commencés dans le département



Une construction de logements relativement fluctuante

Une prédominance de l'individuel

Le marché de la construction reste porté par l'individuel.

Dans le territoire d'étude, le secteur de l'individuel est une nouvelle fois impacté par la dégradation de la conjoncture économique avec un nombre de maisons individuelles mises en chantier nettement en dessous du niveau des autorisations.

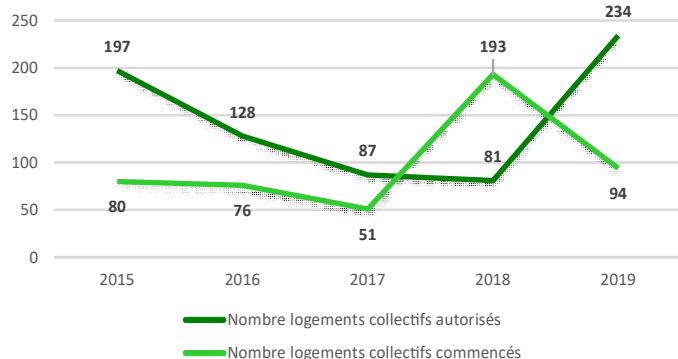
Le rythme de construction diminue depuis 2018, signe d'une baisse notable du marché de la production de logements ordinaires.

Le secteur du collectif témoigne d'une tendance plutôt atypique et fluctuante. Alors que les autorisations chutent spectaculairement entre 2015 et 2018, elles amorcent une reprise conséquente en 2019 correspondant à des opérations importantes sur les territoires d'Armagnac Adour, des Coteaux Arrats Gimone et du Grand Auch Cœur de Gascogne.

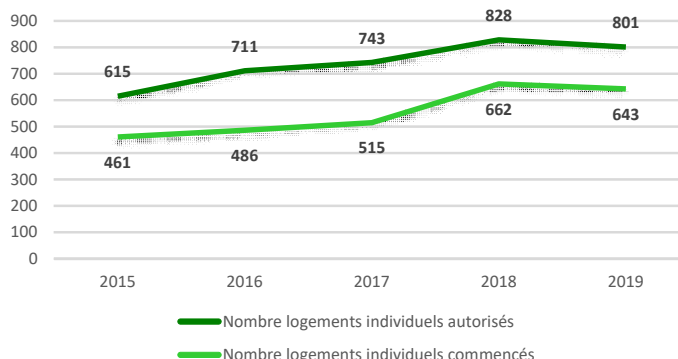
A contrario, les mises en chantier sont plus irrégulières avec un pic atteint en 2018 avec la création de 143 appartements de plus qu'en 2017. Ce sursaut est principalement déclenché par des programmes de logements collectifs qui ont produit 60 logements sur le Grand Auch.

Le marché de la construction d'appartements enregistre une chute de presque 50% avec 99 logements de moins en 2019.

Evolution du nombre de logements collectifs

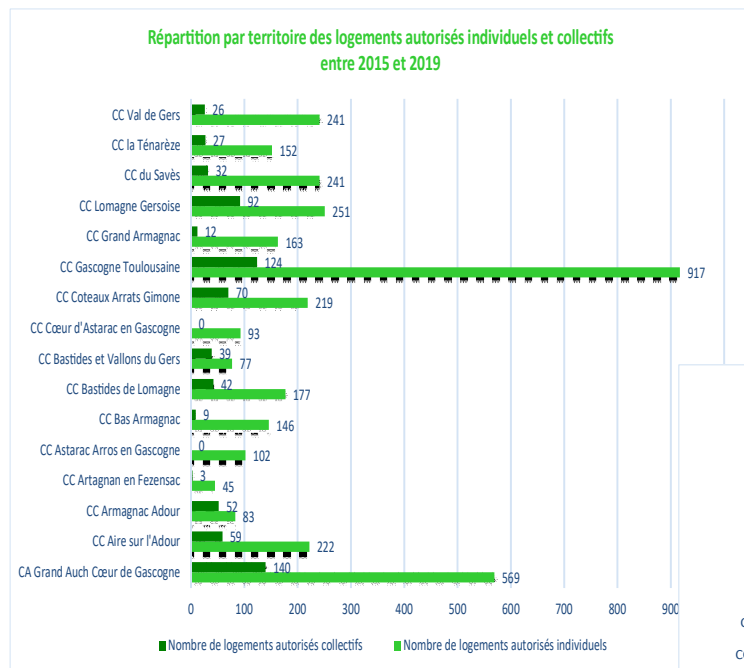


Evolution du nombre de logements individuels

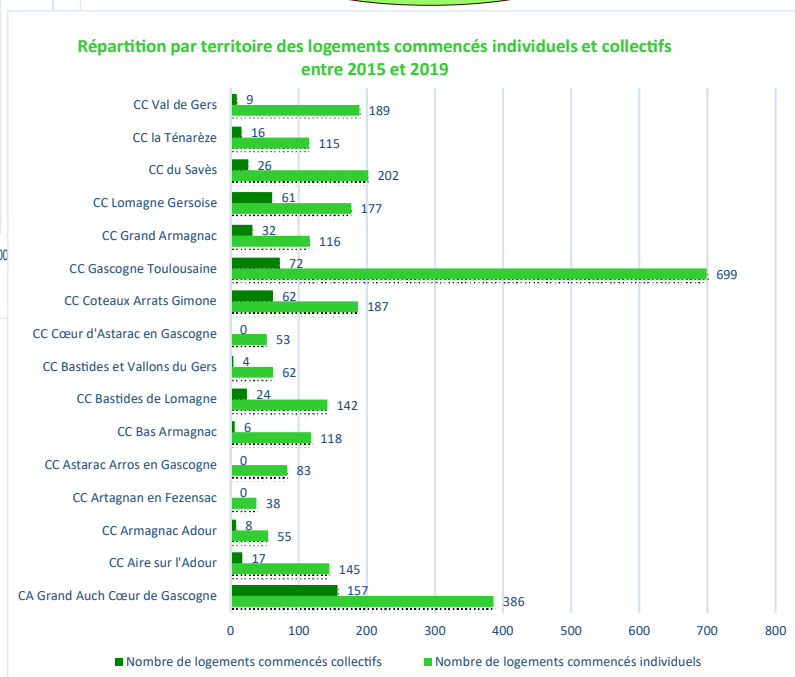


La construction neuve de logements de 2015 à 2019

Évolution du marché de la construction neuve (hors résidences*) par territoire



*** Logement en résidences**
(telles que les résidences pour personnes âgées, étudiants ou touristes) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisir, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. Les foyers ou hôtels qui ne comportent que des chambres et services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement



Le rythme de la construction neuve témoigne bien du niveau d'attractivité des territoires et d'une inégale répartition territoriale. La production de logements est hétérogène. Elle est largement portée en volume par la Gascogne Toulousaine (21% de la production).

L'offre nouvelle en logements collectifs se concentrent dans les secteurs les plus dynamiques.

Les territoires ruraux subissent eux un ralentissement de l'ouverture des chantiers.

Synthèse sur la construction de logements entre 2015 et 2019

4 541 logements autorisés
3 313 logements commencés

Forte diminution des autorisations de construire par rapport à la dernière décennie.

Prédominance de la construction **en individuel** (79 % des logements commencés en 2019).

L'état du parc existant

La composition du parc : un parc en constante évolution (Source : INSEE 2017)

Structure du parc : une prédominance des résidences principales

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	% du parc	Nombre	% du parc	Nombre	% du parc
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	18 757	85%	909	4%	2 323	11%
CC Aire sur l'Adour	6 008	80%	708	9%	789	11%
CC Armagnac Adour	3 170	77%	414	10%	541	13%
CC Artagnan en Fezensac	3 359	75%	447	10%	649	15%
CC Astarac Arros en Gascogne	3 288	82%	473	12%	264	6%
CC Bastides de Lomagne	4 839	79%	636	10%	672	11%
CC Bastides et Vallons du Gers	3 414	76%	638	14%	445	10%
CC Bas Armagnac	3 957	82%	312	7%	541	11%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	3 747	77%	486	10%	608	13%
CC Coteaux Arrats Gimone	4 567	82%	412	7%	634	11%
CC Grand Armagnac	6 416	65%	2 343	24%	1 066	11%
CC Gascogne Toulousaine	8 704	92%	239	3%	480	5%
CC Lomagne Gersoise	8 821	79%	1 020	9%	1 372	12%
CC du Savès	4 197	85%	346	7%	385	8%
CC la Ténarèze	6 962	76%	1 047	11%	1 201	13%
CC Val de Gers	4 443	81%	471	9%	537	10%
Département	88 060	80%	10 481	9%	11 817	11%
Territoire d'étude	94 736	80%	11 112	9%	12 512	11%
Ville d'Auch	11 537	85%	448	3%	1 656	12%

80% du parc dédié à la résidence principale

Le parc de logements gersois est essentiellement constitué de **résidences principales à 80%**. Il s'est accru beaucoup plus rapidement que la population en raison d'une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages.

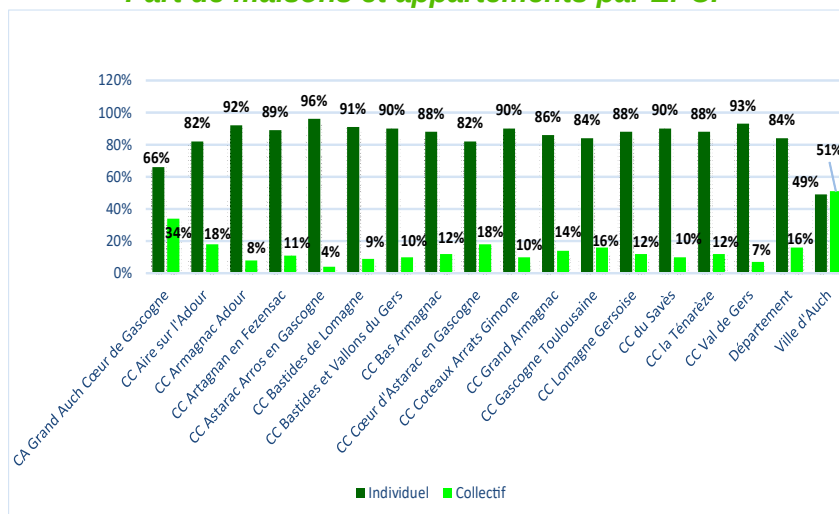
Avec un total de **118 360 logements au 1er janvier 2017**, le territoire a connu une progression de 1 156 logements en un an.

Les **résidences secondaires** constituent une part non négligeable du parc (**9%**), réparties différemment selon les secteurs. Le taux le plus important (24%) est localisé sur le Grand Armagnac qui peut s'expliquer par un fort potentiel lié au thermalisme.

Le **parc vacant** se maintient à un niveau relativement élevé de **11%**. Ces logements ne sont plus attractifs du fait de leur vétusté ou parfois de leur localisation. L'augmentation de la vacance est mécaniquement liée à la production de logements neufs qui concurrencent les biens plus anciens.

Les logements individuels représentent plus des ¾ du parc

Part de maisons et appartements par EPCI

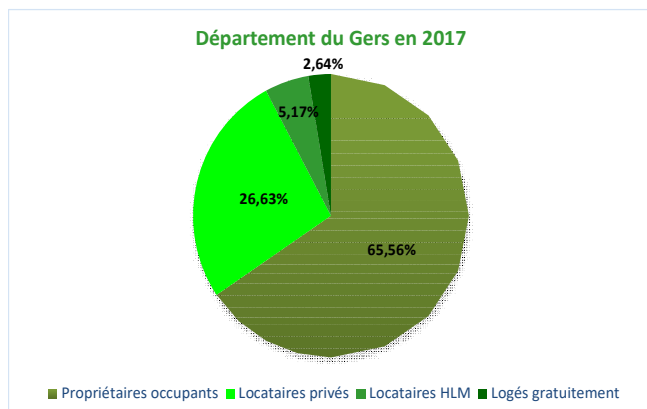


Un habitat individuel très développé

Le Gers est caractérisé par la prédominance des logements de type individuel. En effet, les maisons représentent 84% du parc de résidences principales alors que cette part ne s'élève qu'à 49% sur la ville d'Auch.

Peu de disparités s'observent au sein même du département : les logements individuels sont majoritaires, à l'inverse, l'agglomération auscitaine se distingue par une part importante de logements collectifs (près des deux tiers).

Occupation des résidences principales: une large part de propriétaires occupants



66% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale

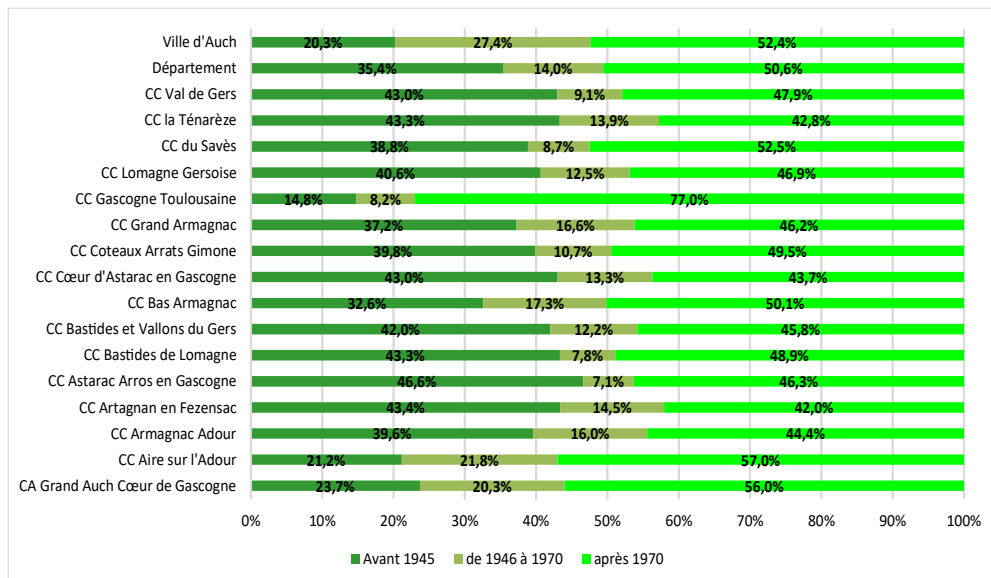
Le département se démarque par l'importance de propriétaires occupants et la faiblesse de l'offre de logements publics HLM. En effet, les résidences principales comptent à peine plus de 5% de locataires HLM. Le parc social gersois est sous-représenté et se concentre sur les principaux pôles urbains.

Le parc locatif privé accueille plus d'un ménage sur 4.

Chiffres-clés 2017
 60 744 propriétaires occupants
 24 670 locataires du parc privé
 4 789 locataires du parc public

L'état du parc existant

L'ancienneté du parc de résidences principales en 2017 : un parc ancien qui reste important



Un parc vieillissant

35 % des résidences principales peuvent être qualifiées d'anciennes puisqu'elles ont été construites avant 1945.

En parallèle, on compte environ 50% de résidences principales « récentes » (construction postérieure à 1970).

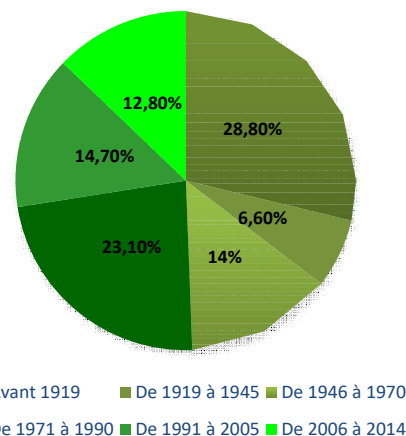
L'état du parc gersois est assez hétérogène. Certains territoires ruraux comptent davantage de logements datant d'avant 1945 quand la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine se démarque par une forte proportion de logements récents (les 2/3 de son parc).

Près de la moitié du parc date d'avant 1970

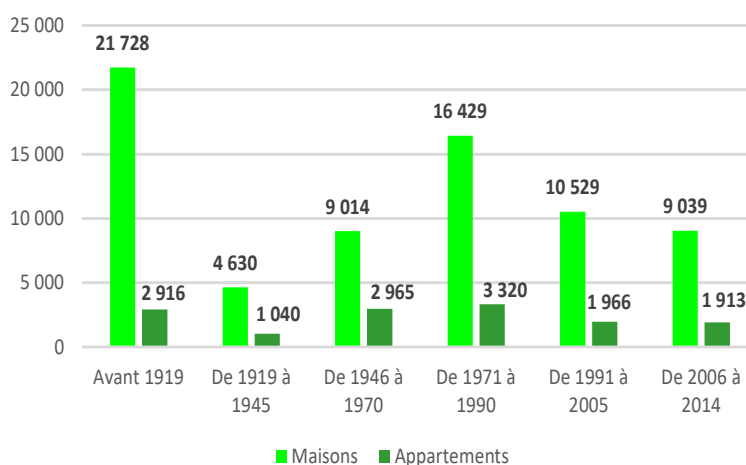
Ces logements anciens sont potentiellement énergivores, peu accessibles aux personnes à mobilité réduite et peu adaptés aux attentes actuelles en termes de surface ou nombre de pièces. Leur réhabilitation constitue un véritable enjeu.

C'est sur la période 1970-1990 que l'ensemble du parc s'est fortement développé que ce soit en individuel ou en collectif.

Un logement collectif sur 2 date d'avant 1970.

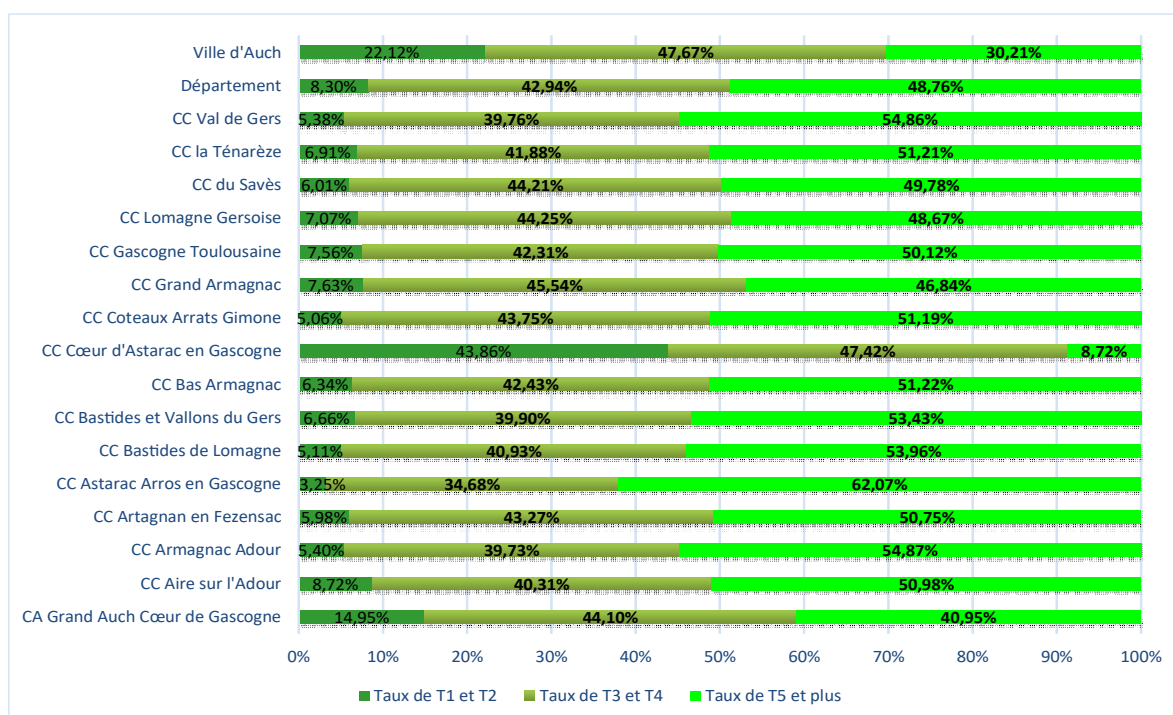


Ancienneté du parc entre individuel et collectif



L'état du parc existant

Typologie du parc en 2017 : une forte proportion de logements intermédiaires ou de grande taille



Une majorité de logements de taille moyenne à grande

Le profil du parc gersois se divise principalement en deux ensembles de typologie des logements. La quasi totalité des territoires (hormis Cœur d'Astarac en Gascogne et le Grand Auch) se caractérise par une majorité de grands logements (entre 49% et 62%). Ce constat est à rapprocher avec le poids important des logements individuels (84%) dans le Gers.

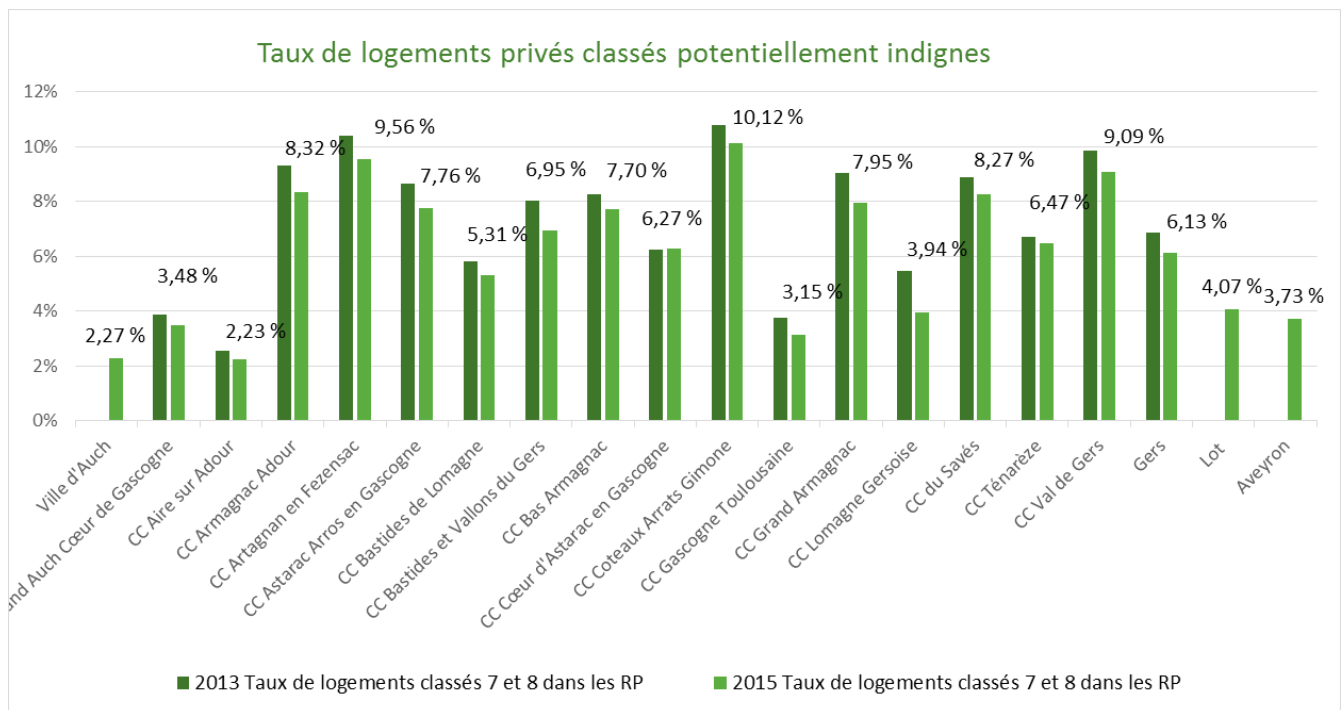
Le parc dispose également d'une forte part de logements intermédiaires (T3 et T4) qui représentent en moyenne autour des 40%.

Cependant, les petits logements sont peu présents. Le parc ne compte pas plus de 8% en moyenne de logements de petite taille.

Quelques disparités existent d'un secteur à l'autre. Ainsi, la couronne auscitaine et le secteur Cœur Astarac en Gascogne possèdent une plus forte proportion de petits logements avec respectivement 14,95% et 43,86% de type 1 et 2. Cette tendance peut s'expliquer par l'accueil d'une population jeune sur l'agglomération d'Auch et, a contrario, d'une population âgée sur Cœur d'Astarac, demandeuse de petits logements.

L'état du parc existant

Les logements privés classés potentiellement indignes



Un parc privé potentiellement indigne en diminution

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur permettant de repérer une potentialité de présence d'habitat indigne sur le territoire.

Les PPPI de catégorie 7 et 8 correspondent aux résidences principales privées de qualité médiocre occupées par des ménages dont les revenus sont nettement inférieurs au seuil de pauvreté.

Dans le Gers, **5 400** résidences principales privées sont classées dans cette catégorie soit 6,13% des résidences principales en 2015.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est calculé à partir de croisement de données fiscales. 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 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.

Synthèse sur l'état du parc de logements

Département du Gers

88 060	résidences principales
66%	ménages propriétaires occupants
84%	part de de logements individuels
49%	part du parc construit avant 1970
6,13 %	taux de logements potentiellement indignes
5 400	nombre de résidences principales classées potentiellement indignes

Le marché du foncier

Cette analyse se fonde sur l'enquête annuelle réalisée par l'Observatoire de l'Habitat du Gers auprès du site Leboncoin. Elle porte sur un relevé de **749 annonces** en décembre 2019 et juillet 2020. 233 annonces relèvent de particuliers et 516 de professionnels.

Particuliers	Professionnels
31 %	69 %

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

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

L'implantation et la viabilisation des terrains

L'implantation des terrains : lotissement ou hors lotissement

EPCI	Taux	Nombre
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	16%	9
CC AIRE SUR ADOUR	21%	12
CC Armagnac adour	0%	
CC ARTAGNAN EN FEZENSAC	0%	
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	0%	
CC BAS ARMAGNAC	12%	7
CC BASTIDE DE LOMAGNE	28%	16
CC BASTIDES ET VALLONS DU GERS	9%	5
CC COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	7%	4
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	32%	18
CC du Savès	9%	5
CC GASCOGNE TOULOUSAIN	40%	23
CC Grand Armagnac	4%	2
CC LOMAGNE GERMOISE	7%	4
CC TENAREZE	16%	9
CC VAL DE GERS	25%	14
Département	17%	128
Situé hors lotissement	80%	598
NC (non communiqué)	3%	23
Total des terrains	100%	749

Avec 749 annonces de terrains proposés à la vente au cours des deux périodes de relevé, le marché reste à un niveau de commercialisation stable.

L'offre hors lotissement atteint 80% des lots relevés.

La commercialisation en lotissement semble particulièrement plus active dans la partie Est du département.

Avec une certaine constance, la Gascogne Toulousaine et des Coteaux Arrats Gimone demeurent les secteurs les plus offreurs, en cumulant 41 annonces de terrains à bâtir soit 32% de l'offre en lotissement.

L'offre se raréfie dans les parties Ouest et Sud du département.

Le foncier loti présente l'avantage d'être viabilisé donc sans coût d'aménagement supplémentaire pour l'acquéreur.

La viabilité des terrains

EPCI	Terrains viabilisés		Nombre de terrains
	NON	OUI	
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	34	23	57
CC Aire sur l'Adour	31	22	53
CC Armagnac Adour	24	10	34
CC Artagnan en Fezensac	18	6	24
CC Astarac Arros en Gascogne	27	4	31
CC Bas Armagnac	40	13	53
CC Bastides de Lomagne	16	26	42
CC Bastides et Vallons du Gers	30	10	40
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	29	10	39
CC Coteaux Arrats Gimone	27	28	55
CC du Savès	35	20	55
CC Gascogne Toulousaine	16	35	51
CC Grand Armagnac	36	6	42
CC Lomagne Germoise	34	18	52
CC Ténarèze	32	24	56
CC Val de Gers	24	22	46
Département	453	277	730
Taux de représentation	62%	38%	

Une forte proportion d'annonces de terrains non viabilisés

62% des annonces de terrains à bâtir concernent des terrains non viabilisés.

La frange Est reste un secteur attractif pour les porteurs de projets. Ce territoire polarise 22% des annonces de terrains à bâtir.

Dans l'ensemble, l'offre reste assez hétérogène.

Parc privé – Le marché du foncier

Un prix médian observé de 17 € au m² contre un prix moyen de 33 € au m²

EPCI	Moyenne du prix au m ²	Médiane du prix au m ²
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	30 €	25 €
AUCH	47 €	50 €
CC AIRE SUR ADOUR	24 €	19 €
CC ARMAGNAC ADOUR	13 €	12 €
CC ARTAGNAN EN FEZENSAC	13 €	10 €
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	12 €	11 €
CC BAS ARMAGNAC	14 €	14 €
CC BASTIDE DE LOMAGNE	33 €	29 €
CC BASTIDES ET VALLONS DU GERS	13 €	11 €
CC COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	18 €	14 €
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	36 €	28 €
CC DU SAVES	49 €	28 €
CC GASCOGNE TOULOUSAINE	153 €	169 €
CC GRAND ARMAGNAC	12 €	10 €
CC LOMAGNE GERMOISE	22 €	18 €
CC TENAREZE	18 €	13 €
CC VAL DE GERS	23 €	21 €
Territoire de l'étude	33 €	17 €

Un accès au foncier assez inégalitaire : l'achat foncier en Gascogne Toulousaine 4,5 fois plus cher que sur le reste du Gers

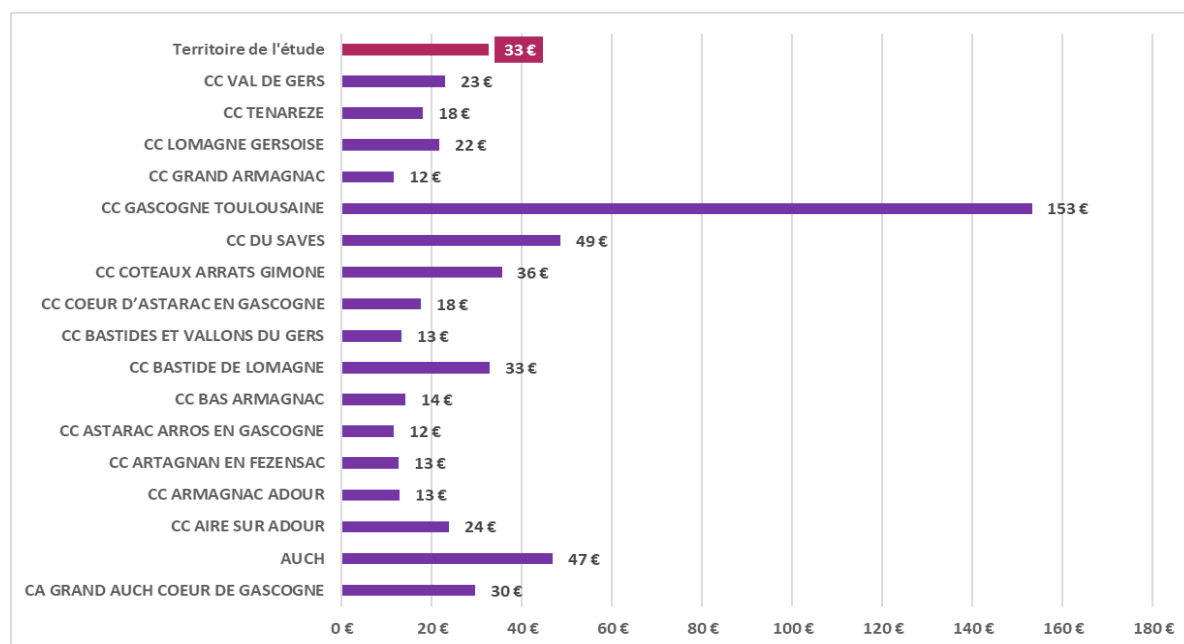
Le relevé permet de mettre en exergue des disparités territoriales fortes.

Les prix les plus élevés sont constatés sur le territoire de la Gascogne Toulousaine avec 153 € / m² en moyenne et du Savès avec 49 € / m².

Les secteurs périurbains sont ceux où les prix du foncier sont les plus chers au regard du reste du territoire du fait de leur proximité immédiate avec l'agglomération toulousaine qui exerce une forte pression sur les valeurs foncières.

A l'inverse, les territoires ruraux présentent un coût foncier relativement bas. Plus le territoire se situe à proximité d'un axe structurant (Bastide de Lomagne ou Coteaux d'Arrats Gimone) et plus le prix moyen du foncier grimpe.

Un prix moyen au m² de 33 €



On constate des disparités très nettes entre les territoires d'étude notamment dans la Gascogne Toulousaine où le prix moyen au m² est 5 fois supérieur à celui du Grand Auch et plus de 3 fois supérieur à celui du Savès ou bien à celui de la commune d'Auch.

Parc privé – Le marché du foncier

Une forte proportion de grands terrains

Moyennes et médianes de la surface au m²

EPCI	Moyenne des surfaces	Médiane des surfaces
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	2 188	2 057
Auch	1 289	1 223
CC AIRE SUR ADOUR	2 142	1 570
CC ARMAGNAC-ADOUR	2 656	2 007
CC ARTAGNAN EN FEZENSAC	2 853	2 800
CC ASTARAC ARROS EN GASCOGNE	3 385	2 701
CC BAS ARMAGNAC	2 258	1 950
CC BASTIDE DE LOMAGNE	1 762	1 432
CC BASTIDES ET VALLONS DU GERS	3 672	2 150
CC COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	2 785	2 395
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	1 759	1 659
CC DU SAVES	2 539	2 041
CC GASCOGNE TOULOUSAINE	933	843
CC GRAND ARMAGNAC	4 003	3 485
CC LOMAGNE GERSOISE	2 232	1 800
CC TENAREZE	3 904	2 560
CC VAL DE GERS	2 018	2 000
Territoire de l'étude	2 499	1 936

Des consommations foncières élevées

Le marché du foncier à vocation d'habitat doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants en répondant à leurs besoins actuels.

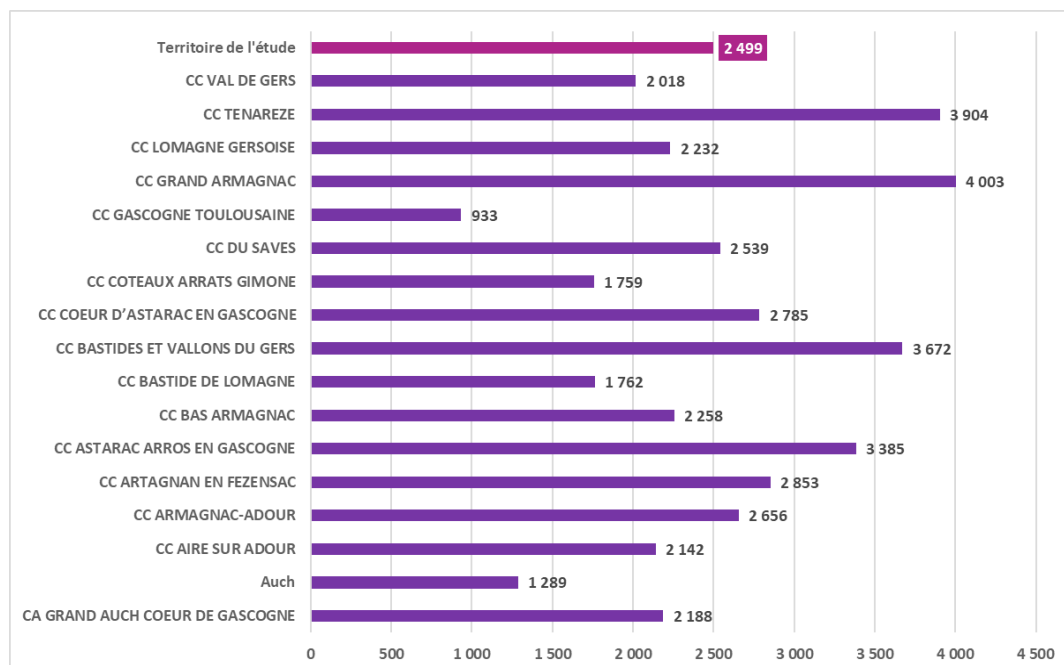
Les principaux centres urbains gersois concentrant une part importante de la population. L'Est du département capte de plus en plus d'habitants dont l'impact foncier de l'urbanisation est important. L'urbanisation y est extensive malgré une tension du marché foncier et immobilier.

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, 4 fois plus grande dans le Grand Armagnac, a un coût 13 fois inférieur à celui de la Gascogne toulousaine.

La taille moyenne constatée des terrains constructibles, en individuel diffus dans le Gers est élevée soit 2500 m² en moyenne. L'urbanisation continue toujours à construire de l'individuel sur de très grandes parcelles.

Le recours au lotissement permet de diviser la taille moyenne des terrains constructibles et de limiter la consommation foncière.

Moyenne de la surface des terrains

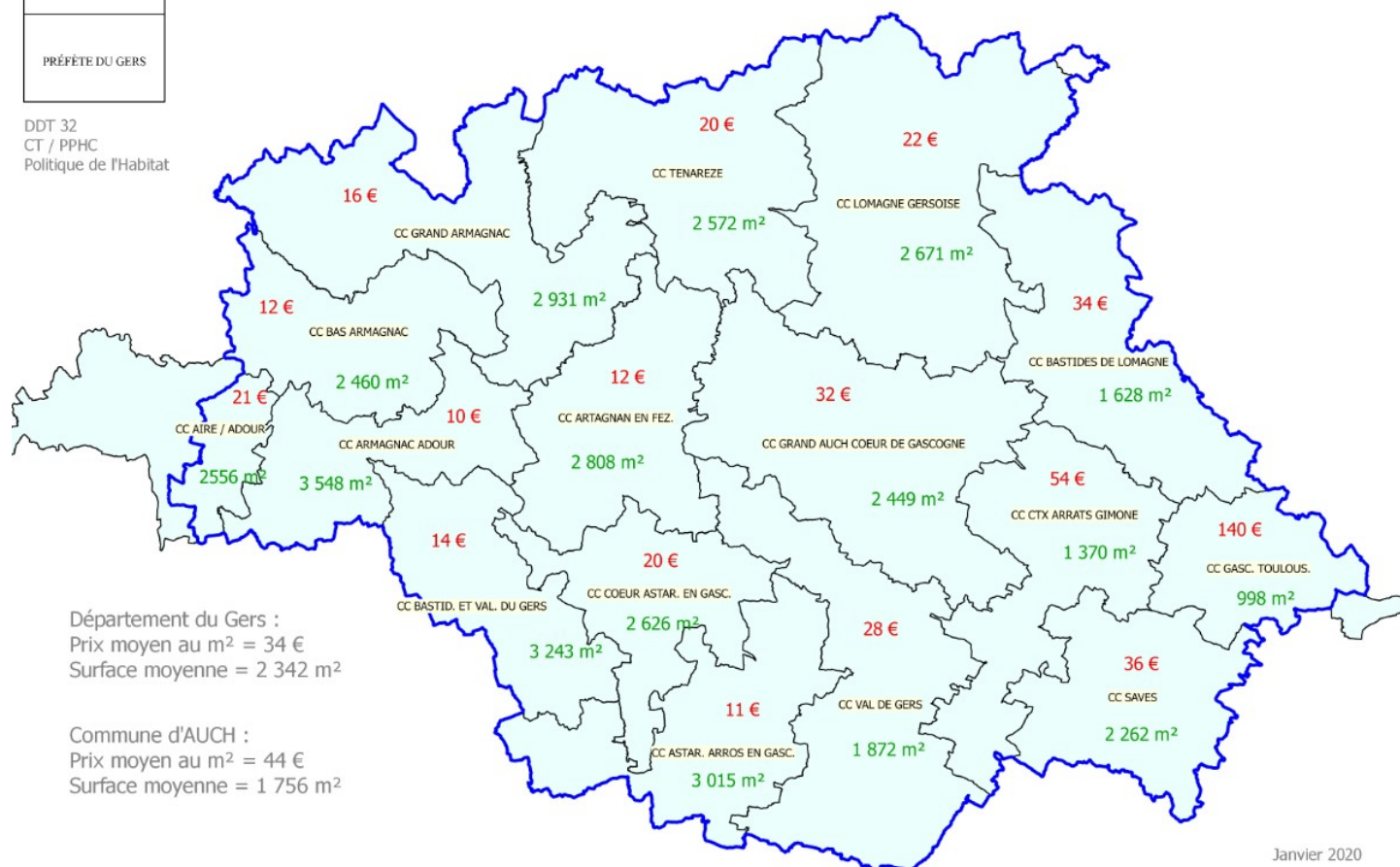


Parc privé – Le marché du foncier



DDT 32
CT / PPHC
Politique de l'Habitat

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



Les prix du foncier assez stables

Le prix de vente moyen constaté des terrains constructibles sont assez convergents selon l'évolution démographique. Ainsi, la dynamique démographique est forte dans l'Est du département, au pourtour de l'agglomération toulousaine.

Selon les annonces relevées, un lot à construire vaut en moyenne 79 628 € dans le Gers. Les terrains les plus chers sont dans la Gascogne Toulousaine et l'Arrats Gimone.

Le marché du logement gersois est principalement orienté vers l'individuel en secteur diffus, en dehors des centres urbains. Une grande partie du territoire essentiellement rural, reste concernée par un marché où le coût et la disponibilité des terrains à construire n'attirent pas l'intervention de lotisseurs ou de promoteurs.

L'élévation du prix moyen dans certains territoires témoigne avant tout d'un recentrage du marché sur le foncier loti, plus cher car incluant le coût de la viabilisation. Les disparités des prix demeurent importantes, débutant à 10 € le m² dans l'Armagnac Adour pour atteindre les 140 € en Gascogne toulousaine.

Marché de l'accession

Cette analyse se fonde sur une enquête annuelle réalisée par l'Observatoire de l'Habitat du Gers auprès du site Leboncoin. Ce relevé porte sur **1 559 annonces** sur les période de janvier 2020 et juillet 2020.

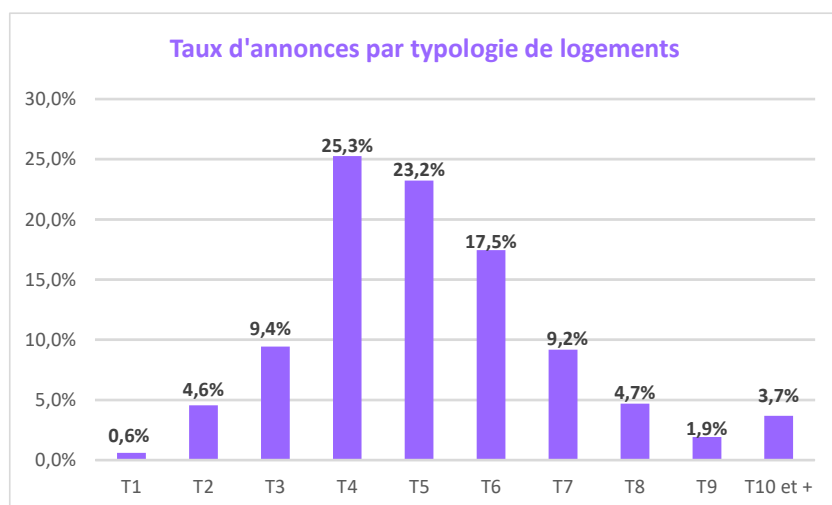
175 annonces relèvent de particuliers et 1 384 de professionnels.

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

Une majorité d'annonces issues de professionnels

Particuliers	Professionnels
11%	89%

Une majorité d'annonces pour les typologies intermédiaires à grandes



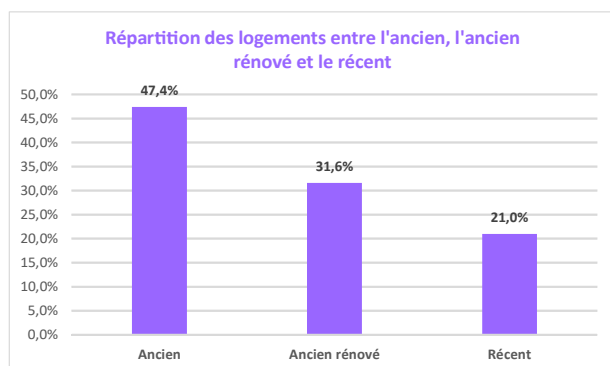
Une forte proportion d'annonces de logements intermédiaires à grands

Près d'une annonce sur trois porte sur un logement intermédiaire (T3 ou T4) tandis que 40% concernent de grands logements type T5 ou T6.

Un quart des annonces correspondent à la vente de très grands logements (T7 et au delà).

Les annonces relatives aux petites typologies (T1 et T2) sont très minoritaires.

Un marché de l'accession dominé par des logements anciens



Près de 80% des annonces relevées concernent l'accession dans l'ancien

Le marché gersois de l'accession semble principalement tourné vers des biens anciens. Le marché reste très hétérogène sur l'état général des logements et certains biens nécessitent d'importants travaux de réhabilitation qui viennent alourdir le budget des acquéreurs.

Malgré tout, une annonce relevée sur deux présente un bien à la vente dans un état relativement satisfaisant et nécessitant peu de travaux.

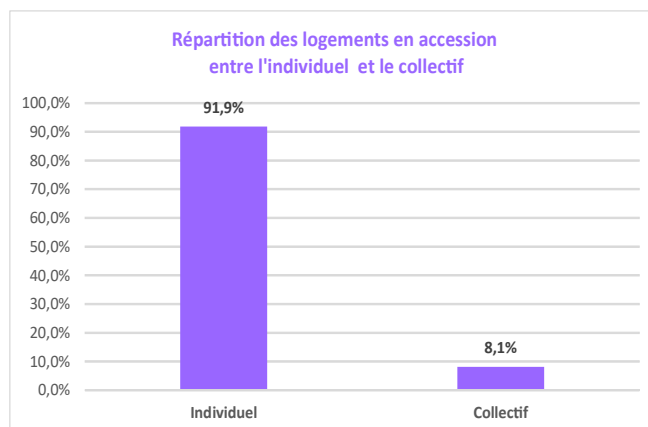
... et l'individuel

9 annonces sur 10 dans l'individuel

La vente de logements porte dans 9 cas sur 10 sur de l'individuel.

La demande des ménages se porte vers l'acquisition de biens anciens en individuel, tendance qui suit la répartition du parc de résidences principales majoritairement dominé par l'individuel.

Le marché de l'appartement est beaucoup moins diffus que celui de la maison individuelle et reste essentiellement en secteur urbain.



Parc privé – Le marché de l'accession

L'analyse des biens par typologie

Un prix moyen constaté de 1 287 € par m²

Typologie	Prix de vente moyen	Surface moyenne en m ²	Prix moyen au m ²
T1	57 400 €	34,3	1 674 €
T2	73 777 €	45,8	1 611 €
T3	116 687 €	78,5	1 487 €
T4	166 160 €	110,9	1 498 €
T5	188 151 €	136,9	1 375 €
T6	206 808 €	163,8	1 263 €
T7	207 214 €	176,8	1 172 €
T8	218 092 €	206,0	1 059 €
T9	227 318 €	244,0	932 €
T10 et +	235 605 €	277,8	848 €
Ensemble	178 702 €	138,8	1 287 €

Un prix moyen au m² assez disparate selon les typologies

Les logements intermédiaires (T3 ou T4) avoisinent les 1 500 € / m² pour une surface moyenne comprise entre 80 et 110 m².

Les petites typologies (T1 et T2), biens beaucoup plus rares sur le marché de la vente, présentent un coût au m² relativement élevé autour de 1 600 à 1 700 €.

Plus la typologie augmente et plus le prix au m² diminue, en lien avec l'état général des biens souvent plus anciens.

L'analyse de l'Observatoire a permis de constater une transaction moyenne de 179 000 € pour une superficie moyenne de presque 140 m².

Un prix médian constaté de 1 287 € par m²

Typologie	Nombre	Prix			Surface en m ²		
		Médiane	Mini	Maxi	Médiane	Mini	Maxi
T1	10	60 400 €	29 500 €	89 500 €	28	21	70
T2	71	63 800 €	35 000 €	187 000 €	41	29	96
T3	147	108 500 €	23 000 €	250 000 €	75	38	176
T4	394	158 400 €	34 100 €	415 000 €	109	50	220
T5	362	179 000 €	375 000 €	445 000 €	130	70	336
T6	272	190 850 €	25 000 €	480 000 €	154	81	340
T7	143	189 000 €	63 500 €	595 000 €	170	90	312
T8	73	191 700 €	49 500 €	475 000 €	210	155	460
T9	30	219 000 €	63 000 €	598 000 €	250	155	460
T10 et +	57	233 000 €	75 000 €	448 000 €	264	179	458

Un prix médian de 1 287 €/m²

Le marché de l'accession présente un prix médian constaté qui atteint les 1 287 € par m² et un montant maximum de 1 300 m².

Typologie	Ancien			Ancien rénové			Récent		
	Prix			Prix			Prix		
	Médiane	Mini	Maxi	Médiane	Mini	Maxi	Médiane	Mini	Maxi
T1	48 350 €	29 500 €	88 000 €	74 650 €	59 800 €	89 500 €	53 250 €	37 000 €	67 000 €
T2	55 000 €	35 000 €	135 000 €	126 500 €	75 000 €	187 000 €	62 650 €	39 550 €	110 000 €
T3	91 800 €	23 000 €	250 000 €	118 500 €	46 000 €	244 000 €	112 000 €	45 000 €	191 700 €
T4	128 000 €	49 000 €	299 000 €	152 000 €	34 100 €	334 000 €	208 500 €	73 500 €	415 000 €
T5	154 000 €	37 500 €	377 000 €	178 500 €	72 000 €	445 000 €	221 900 €	92 200 €	428 000 €
T6	165 000 €	25 000 €	463 000 €	213 000 €	70 000 €	480 000 €	287 000 €	149 900 €	472 500 €
T7	161 500 €	63 500 €	385 000 €	224 000 €	134 000 €	595 000 €	278 250 €	250 000 €	379 500 €
T8	156 000 €	49 500 €	475 000 €	209 000 €	69 900 €	468 000 €	292 000 €	270 000 €	370 000 €
T9	204 000 €	63 000 €	358 000 €	230 000 €	100 000 €	598 000 €	272 525 €	230 050 €	315 000 €
T10 et +	182 750 €	75 000 €	380 000 €	262 500 €	158 000 €	448 000 €			

Un prix médian qui diffère selon l'état général du bien

Globalement l'ancien rénové présente un prix médian supérieur à celui de l'ancien.

Parc privé – Le marché de l'accession

Le classement énergétique des logements à la vente par territoire : des efforts à faire pour en améliorer les performances énergétiques

EPCI	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné	TOTAL
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	0	7	21	40	19	4	2	62	155
CC Aire sur l'Adour	4	0	10	31	13	4	0	38	100
CC Armagnac Adour	3	0	16	23	13	1	0	41	97
CC Artagnan en Fezensac	0	0	9	21	7	4	2	51	94
CC Astarac Arros en Gascogne	1	2	6	6	7	1	1	30	54
CC Bastides de Lomagne	0	1	11	27	14	7	0	36	96
CC Bastides et Vallons du Gers	1	5	11	12	7	3	0	39	78
CC Bas Armagnac	1	2	6	28	21	4	0	30	92
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	0	1	13	24	6	2	0	44	90
CC Coteaux Arrats Gimone	3	4	21	22	12	1	0	37	100
CC Grand Armagnac	0	0	16	22	16	9	0	46	109
CC Gascogne Toulousaine	9	14	20	29	11	0	0	23	106
CC Lomagne Gersoise	0	4	10	16	13	6	1	51	101
CC du Savès	3	2	15	18	9	0	1	52	100
CC la Ténarèze	0	0	11	30	13	0	1	39	94
CC Val de Gers	0	2	8	12	11	3	0	56	92
Ensemble	25	44	204	361	192	49	8	675	1558

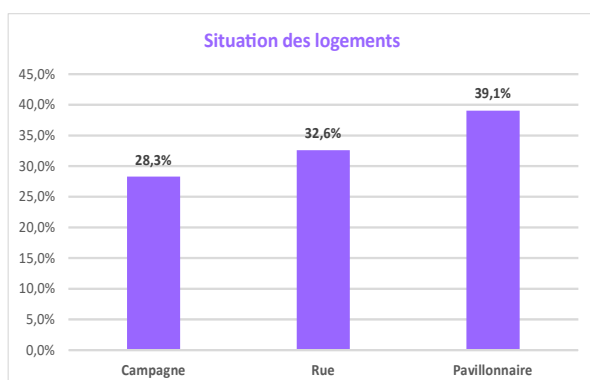
Un classement énergétique déclaratif aléatoire

Plus de 43% des annonces de logements à la vente ne présentent aucun classement énergétique alors qu'il s'agit d'un critère déterminant dans l'acte d'achat.

En revanche, les annonces renseignées indiquent que 16 % des logements sont énergivores (correspondant à une étiquette énergétique E, F et G).

Les classements énergétiques C et D restent majoritaires sur l'ensemble des territoires.

Une majorité d'annonces de logements pavillonnaires

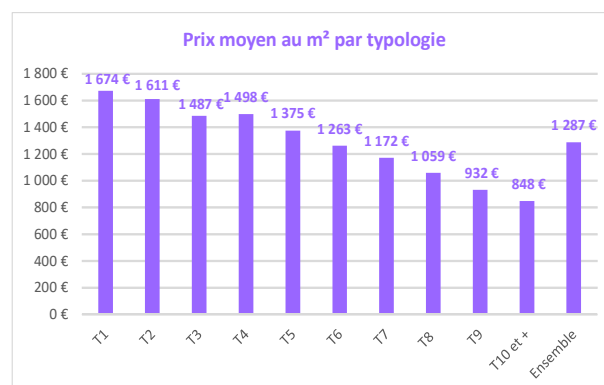
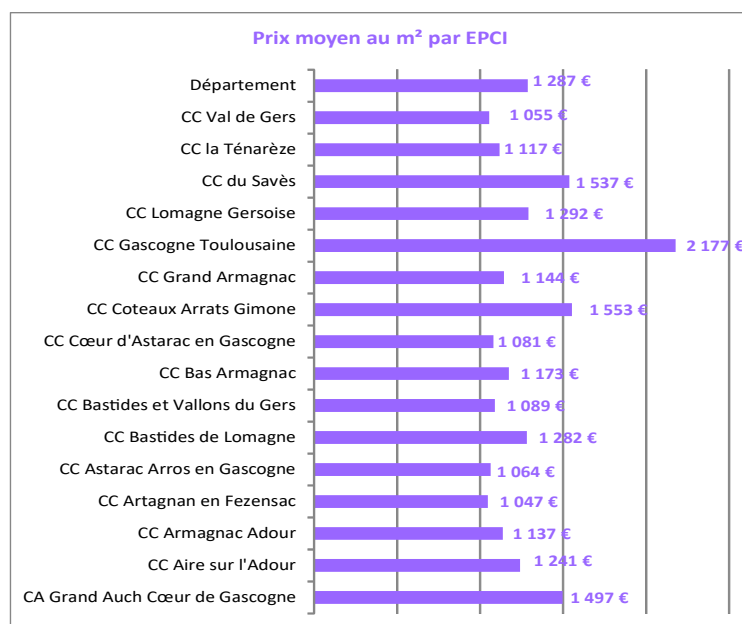


Le pavillonnaire reste le mode de logement le plus fréquent

Près de 40% des annonces porte sur du pavillonnaire. Une annonce sur trois correspond à un logement de rue.

Parc privé – Le marché de l'accession

L'analyse des prix moyens par typologie et par EPCI



Des disparités géographiques

En 2020, il est constaté que une diversité des prix assez importante. En effet, le prix moyen oscille entre 1 000 et 2 200 € selon les territoires. Cela représente donc quasiment un rapport au double.

La segmentation entre secteurs ruraux et urbains/périurbains apparaît assez nettement. Il convient de rester prudent sur les conclusions qui pourraient être dégagées du tableau ci-dessus et relativiser ces écarts de prix. En effet, sur certains territoires, le nombre d'annonces est réduit et donc peut faire augmenter le prix de manière non négligeable.

Les territoires les plus ruraux présentent un prix moyen plus bas (fourchette comprise entre 1 000 et 1 200 €) que celui constaté à l'échelle départementale (1 287 €).

Les territoires périphériques à l'agglomération toulousaine bénéficient d'un prix moyen bien plus élevé que sur le reste du territoire. Les biens immobiliers en Gascogne toulousaine sont jusqu'à deux fois plus chers qu'ailleurs. Toutefois, il ne faut pas exclure que sur la partie rurale du département, l'offre ancienne est beaucoup plus présente avec, par conséquent, un volume de travaux à prévoir qu'il convient d'intégrer dans un budget global d'acquisition.

Pour autant, les disparités de prix restent une réalité entre le marché du secteur rural qui présente des niveaux de prix modérés (1 200 € du m²) et le marché du secteur Est fortement influencé par Toulouse et qui affiche des médianes de prix autour des 2 200 € du m².

Le 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 2020 pour un total de 663 annonces dont 355 relevant de particuliers, 295 de professionnels et 13 émanant de communes ;
- un second en août 2020 correspondant à 565 annonces dont 282 de particuliers, 276 de professionnels et 7 émanant de communes.

Les résultats ont été établis sur la base d'un échantillon de 1 228 annonces.

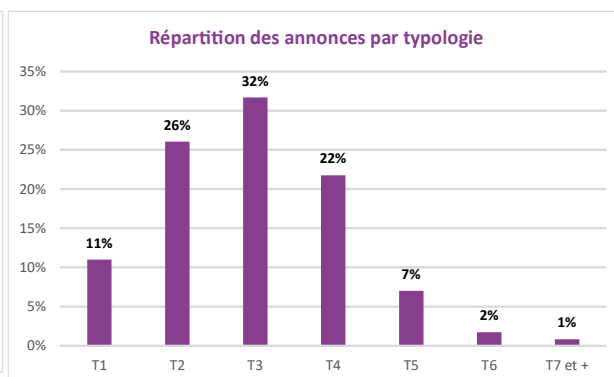
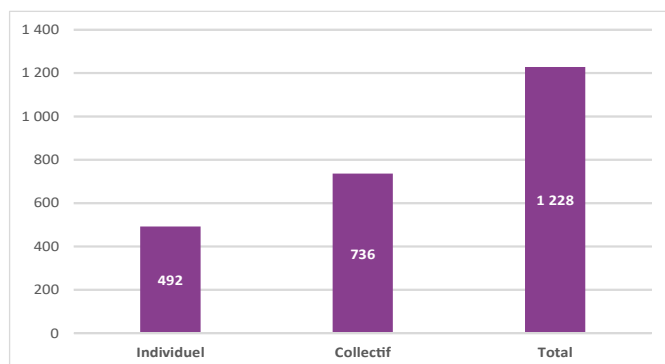
Certains éléments sont à prendre avec précaution quant à leur fiabilité basée uniquement sur les déclarations individuelles. L'étude distingue les logements loués vides et les logements meublés.

Une majorité d'annonces émanant de particuliers

Particuliers	Professionnels	Autres	Total
637	571	20	1 228

Les résultats de l'enquête montre une répartition hétérogène des annonces. 52% d'entre elles correspondent à une mise en location directement par le propriétaire alors que 46% le sont par le biais d'une agence immobilière.

Un marché de la location plutôt tourné vers le collectif et les logements intermédiaires



L'appartement reste le type de bien le plus loué

EPCI	Appartement	Maison	Chambre	Autre	TOTAL
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	95	57	2	0	154
CC Aire sur l'Adour	57	22	0	0	79
CC Armagnac Adour	48	25	0	0	73
CC Artagnan en Fezensac	37	34	1	0	72
CC Astarac Arros en Gascogne	8	21	0	0	29
CC Bastides de Lomagne	36	29	0	0	65
CC Bastides et Vallons du Gers	35	15	0	0	50
CC Bas Armagnac	50	25	5	0	80
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	51	21	0	1	73
CC Coteaux Arrats Gimone	33	41	0	0	74
CC Grand Armagnac	50	22	0	0	72
CC Gascogne Toulousaine	58	37	0	0	95
CC Lomagne Gersoise	54	38	0	0	92
CC du Savès	56	25	0	0	81
CC la Ténarèze	44	29	0	0	73
CC Val de Gers	40	26	0	0	66
TOTAL	752	467	8	1	1228

Un marché de la location à dominante collectif

Les appartements restent les types de biens les plus loués (soit 60% de l'échantillon).

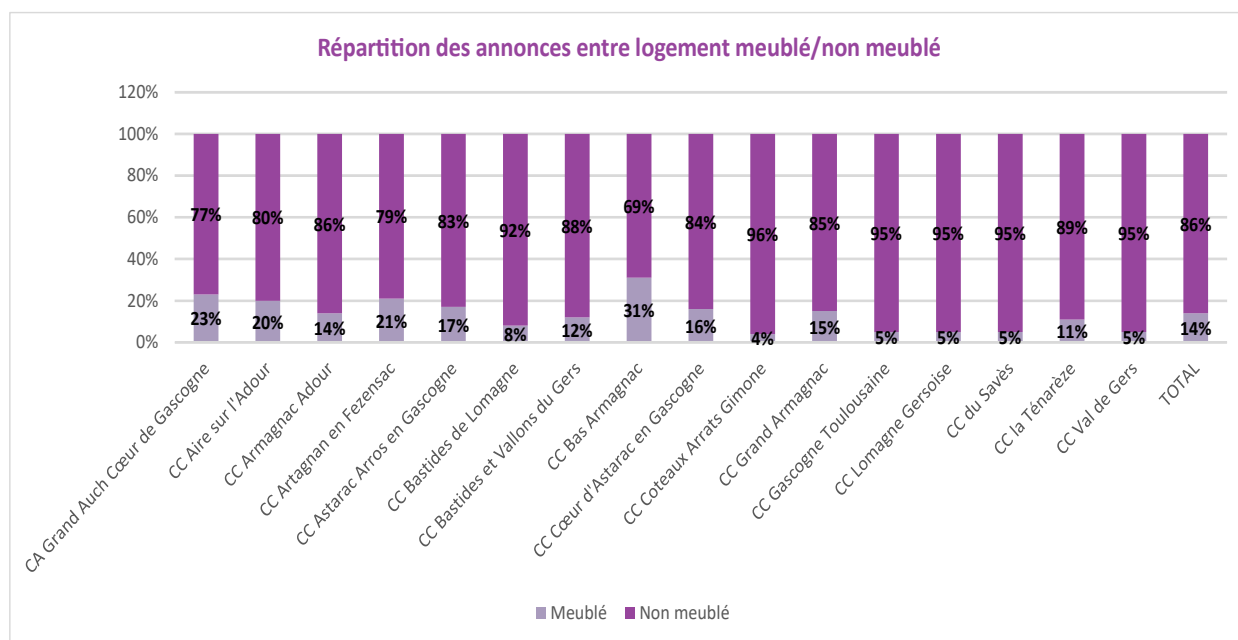
Le marché des maisons individuelles représente 40% de l'échantillon des locations.

Plus d'un logement mis en location sur deux correspond à une typologie intermédiaire, et on note une pénurie d'offre sur les grands logements (10%).

L'offre locative reste plus faible dans certains secteurs ruraux tels que Astarac Arros en Gascogne ou Bastides et Vallons du Gers.

Parc privé – Le marché de la location

Un parc locatif privé loué vide



Le volume de logements locatifs privés loués vides représente l'essentiel du marché. L'offre de location meublée reste assez variable selon les territoires.

Pour rappel, pour être loué en meublé un logement doit comporter certains éléments « en nombre et en quantité suffisante pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ».

Typologie des logements par territoire : les T2 et T3 très présents

EPCI	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	TOTAL
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	31	35	40	31	11	6	154
CC Aire sur l'Adour	13	25	23	10	3	5	79
CC Armagnac Adour	7	16	31	13	5	1	73
CC Artagnan en Fezensac	4	18	30	10	7	3	72
CC Astarac Arros en Gascogne	1	8	3	11	6	0	29
CC Bastides de Lomagne	5	16	17	17	7	3	65
CC Bastides et Vallons du Gers	4	20	12	10	3	1	50
CC Bas Armagnac	15	24	21	10	5	5	80
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	9	22	27	11	3	1	73
CC Coteaux Arrats Gimone	1	10	31	24	6	2	74
CC Grand Armagnac	4	24	26	11	5	2	72
CC Gascogne Toulousaine	8	28	25	26	8	0	95
CC Lomagne Gersoise	9	24	27	26	6	0	92
CC du Savès	8	21	33	16	3	0	81
CC la Ténarèze	11	13	23	24	1	1	73
CC Val de Gers	5	16	20	17	7	1	66
TOTAL	135	320	389	267	86	31	1 228

La prépondérance des logements intermédiaires

Le marché de la location est spécifique. En effet, il compte en grande partie des petits logements de une ou deux pièces avec 37%, ce qui est nettement plus que dans le parc social.

Les logements intermédiaires (les 3 ou 4 pièces) sont les plus fréquents puisqu'ils concernent plus de 53 % de l'échantillon.

Les logements composés de 5 pièces ou plus sont peu présents.

Parc privé – Le marché de la location

Le classement énergétique des logements par territoire

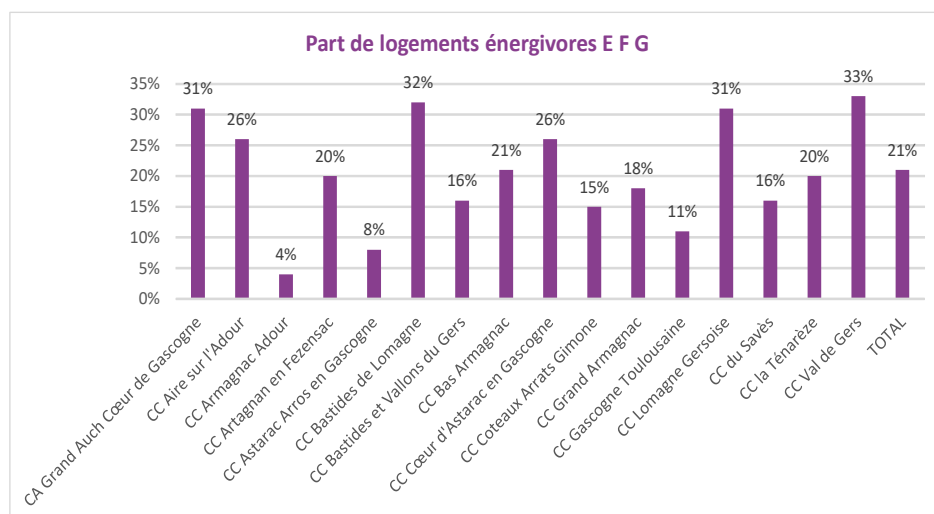
EPCI	Non renseigné	A	B	C	D	E	F	G	TOTAL
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	59	4	5	31	26	25	2	2	154
CC Aire sur l'Adour	25	1	1	12	26	11	3	0	79
CC Armagnac Adour	27	6	5	17	16	2	0	0	73
CC Artagnan en Fezensac	37	1	4	12	11	4	0	3	72
CC Astarac Arros en Gascogne	16	1	3	2	6	1	0	0	29
CC Bastides de Lomagne	37	0	3	9	7	6	3	0	65
CC Bastides et Vallons du Gers	19	2	5	4	15	4	1	0	50
CC Bas Armagnac	32	0	3	14	21	8	2	0	80
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	27	4	3	13	14	10	2	0	73
CC Coteaux Arrats Gimone	34	4	5	12	13	5	1	0	74
CC Grand Armagnac	28	5	4	11	16	5	2	1	72
CC Gascogne Toulousaine	24	8	3	15	37	3	3	2	95
CC Lomagne Gersoise	44	0	6	8	19	10	3	2	92
CC du Savès	30	3	4	16	20	5	3	0	81
CC la Ténarèze	38	3	6	9	10	1	3	3	73
CC Val de Gers	33	0	0	7	15	8	2	1	66
TOTAL	510	42	60	192	272	108	30	14	1 228

Des efforts à faire en matière de qualité énergétique des logements mis en location

Plus de 41% des annonces ne présentent aucun classement énergétique. 718 annonces ont un diagnostic de performance énergétique. 24% peuvent être considérés comme peu consommateurs d'énergie (classes A, B et C).

Parmi les annonces renseignées, 21% des logements en location sont économes (c'est à dire correspondant à une étiquette E,F, ou G).

Certains territoires présentent un taux de logements économes supérieurs à 30% de l'échantillon.



Mode de chauffage : l'électrique domine

Electrique	Gaz	Fioul	Bois	Granules	Climatisation réversible	Double mode	Autres	Total des annonces renseignées	Total des annonces non renseignées
651	126	29	17	7	43	51	11	935	293

24% des annonces ne mentionnent aucun mode de chauffage du logement.

935 annonces ont été renseignées. Ainsi, le chauffage électrique reste prépondérant (69%), suivi par le gaz (13,5%). Une minorité (5,4%) dispose d'un double mode de chauffage.

Parc privé – Le marché de la location

La typologie et la nature des logements : des appartements de types T2 et T3

	Appartement	Maison	Autres	TOTAL
T1	123	4	8	135
T2	284	36	0	320
T3	261	127	1	389
T4	79	188	0	267
T5	4	82	0	86
T6 et plus	1	30	0	31
TOTAL	752	467	9	1 228

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	TOTAL
Meublé	65	53	27	13	10	1	169
Non meublé	70	267	362	254	76	30	1 059
TOTAL	135	320	389	267	86	31	1 228

La prépondérance des logements intermédiaires

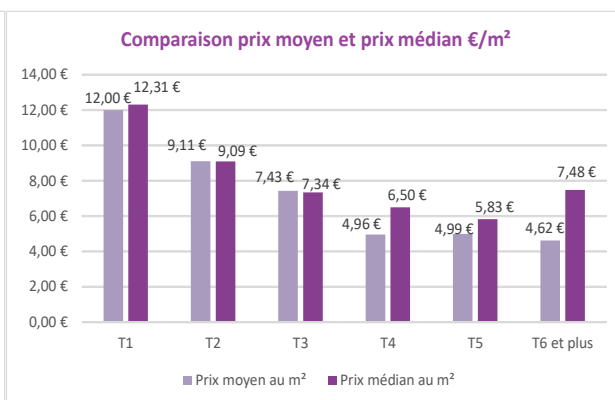
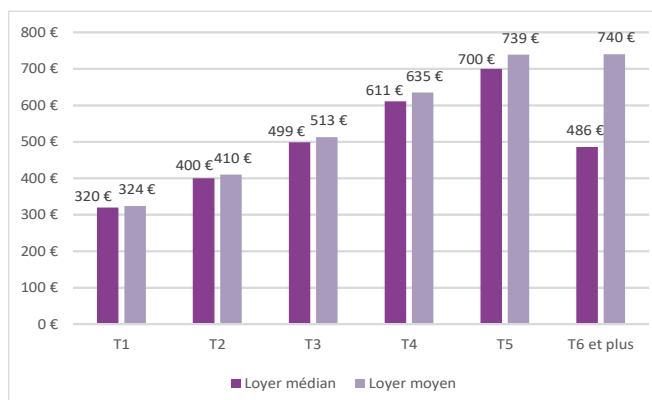
Plus de 2 annonces locatives sur trois concernent un appartement, la location de maisons restant moins fréquente.

4 annonces de l'échantillon sur 5 portent sur des surfaces de type T2 à T4.

Le niveau des loyers

	Nombre	Loyer moyen	Loyer médian	Surface moyenne	Surface médiane	Prix moyen au m ²	Prix médian au m ²
T1	135	324 €	320 €	27	26	12,00 €	12,31 €
T2	320	410 €	400 €	45	44	9,11 €	9,09 €
T3	389	513 €	499 €	69	68	7,43 €	7,34 €
T4	267	635 €	611 €	128	94	4,96 €	6,50 €
T5	86	739 €	700 €	148	120	4,99 €	5,83 €
T6 et plus	31	740 €	486 €	160	65	4,62 €	7,48 €

Les niveaux des loyers ont été calculés sur la base des loyers mensuels charges comprises de l'échantillonnage.



Parc privé – Le marché de la location

Le niveau des loyers moyens par territoire

Loyer moyen par typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	351 €	416 €	551 €	635 €	890 €	924 €
CC Aire sur l'Adour	308 €	412 €	539 €	644 €	767 €	713 €
CC Armagnac Adour	307 €	344 €	451 €	552 €	559 €	580 €
CC Artagnan en Fezensac	347 €	373 €	487 €	577 €	730 €	707 €
CC Astarac Arros en Gascogne	250 €	445 €	553 €	610 €	612 €	
CC Bastides de Lomagne	317 €	421 €	520 €	618 €	760 €	623 €
CC Bastides et Vallons du Gers	297 €	382 €	427 €	500 €	600 €	900 €
CC Bas Armagnac	323 €	404 €	480 €	550 €	696 €	640 €
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	293 €	355 €	452 €	519 €	605 €	750 €
CC Coteaux Arrats Gimone	380 €	387 €	541 €	695 €	771 €	933 €
CC Grand Armagnac	354 €	398 €	479 €	659 €	615 €	588 €
CC Gascogne Toulousaine	386 €	519 €	627 €	869 €	1 068 €	
CC Lomagne Gersoise	310 €	447 €	507 €	560 €	621 €	
CC du Savès	314 €	435 €	560 €	719 €	668 €	
CC la Ténarèze	276 €	374 €	519 €	586 €	450 €	800 €
CC Val de Gers	304 €	368 €	484 €	615 €	718 €	750 €

Les niveaux des loyers calculés sont des loyers mensuels charges comprises. Ils sont assez disparates d'un territoire à l'autre.

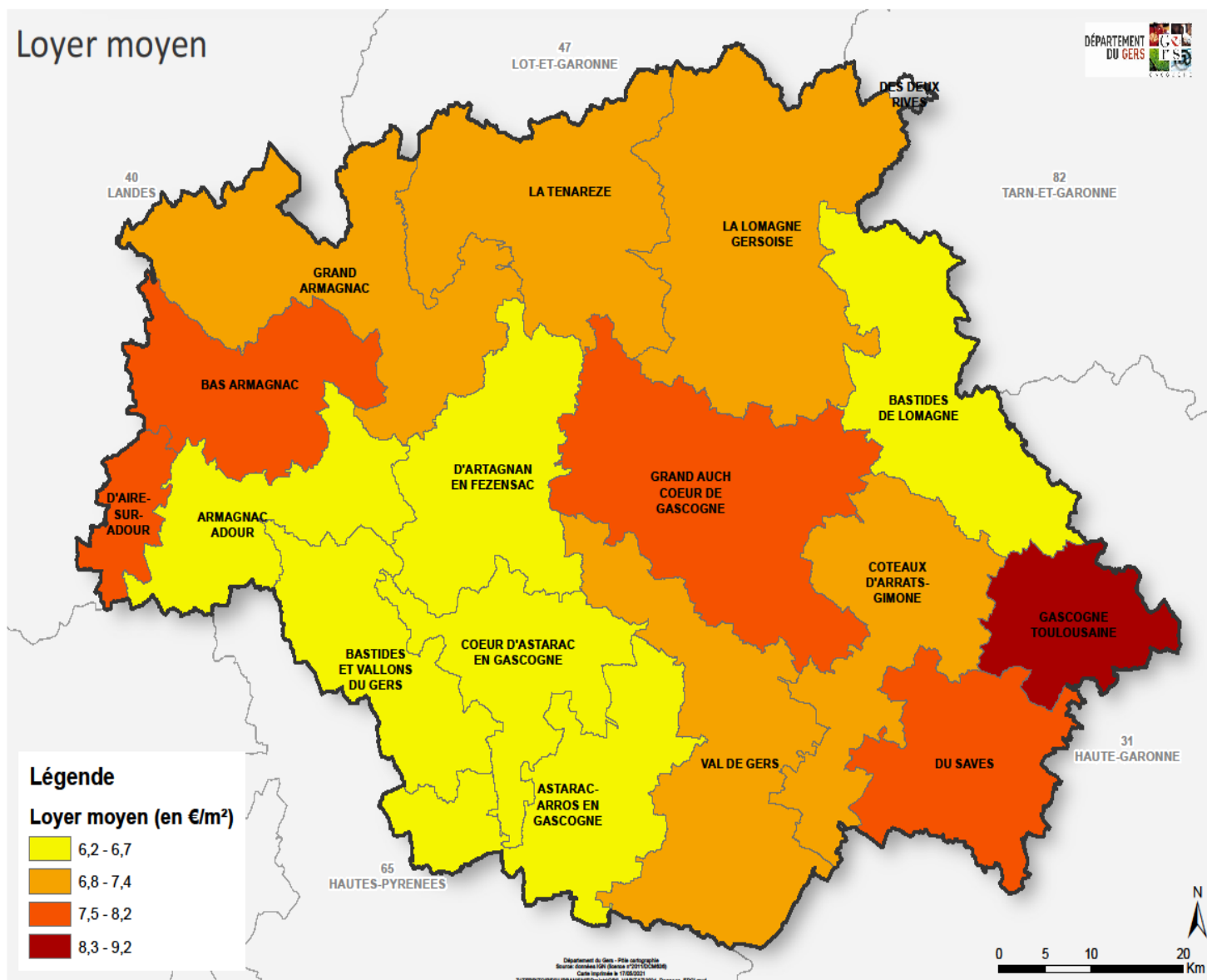
Quelle que soit la typologie, la Gascogne Toulousaine est le secteur le plus cher.

Les loyers moyens en € / m² par typologie par territoire

Loyer moyen en €/m ² par typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	14,6€	9,7€	7,8€	6,8€	7,3€	5,2€
CC Aire sur l'Adour	14,0€	9,6€	7,4€	7,1€	6,5€	5,0€
CC Armagnac Adour	10,2€	8,0€	6,6€	5,8€	4,5€	4,2€
CC Artagnan en Fezensac	9,9€	8,1€	6,9€	5,9€	5,6€	4,0€
CC Astarac Arros en Gascogne	12,5€	9,5€	7,2€	6,5€	4,2€	
CC Bastides de Lomagne	10,9€	9,0€	7,4€	6,0€	5,2€	3,6€
CC Bastides et Vallons du Gers	9,6€	8,3€	6,5€	5,9€	4,9€	5,4€
CC Bas Armagnac	10,4€	10,1€	7,0€	6,2€	6,3€	5,5€
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	9,8€	8,3€	6,5€	5,9€	4,9€	5,4€
CC Coteaux Arrats Gimone	10,9€	8,2€	7,8€	6,5€	5,9€	4,6€
CC Grand Armagnac	13,6€	8,7€	7,5€	6,8€	5,9€	4,6€
CC Gascogne Toulousaine	13,8€	11,3€	8,5€	8,8€	7,9€	
CC Lomagne Gersoise	10,7€	9,0€	7,6€	6,0€	7,1€	
CC du Savès	12,6€	9,3€	8,2€	7,3€	7,7€	
CC la Ténarèze	9,5€	8,7€	7,3€	6,3€	6,0€	3,2€
CC Val de Gers	9,2€	8,6€	7,6€	6,0€	5,8€	4,5€

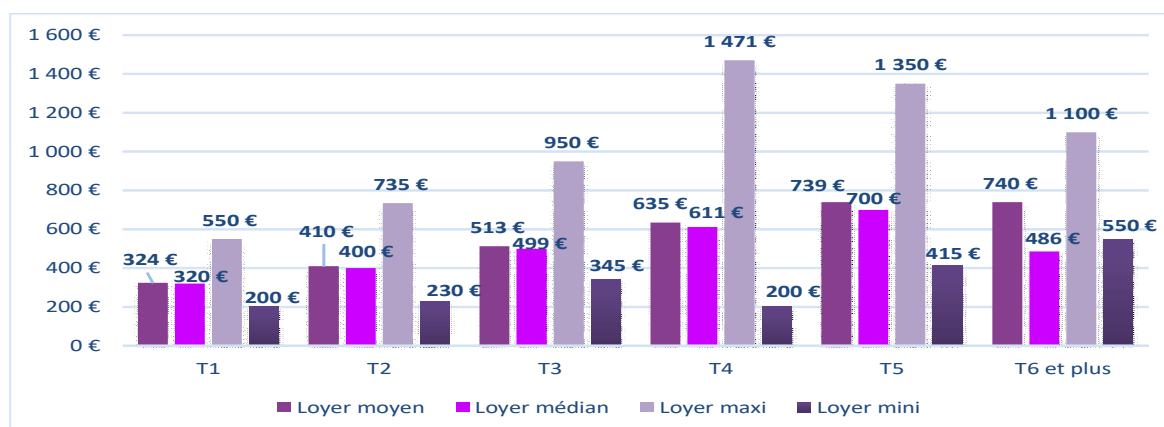
Le loyer moyen dans le département du Gers en 2020 s'établit à 7,3 €/m² de surface habitable. Cependant, il convient de souligner la diversité du niveau des marchés locaux avec des loyers moyens allant par exemple de 8 € / m² sur le secteur Armagnac Adour pour un T2 à plus de 11,3 € / m² sur la Gascogne Toulousaine.

Parc privé – Le marché de la location



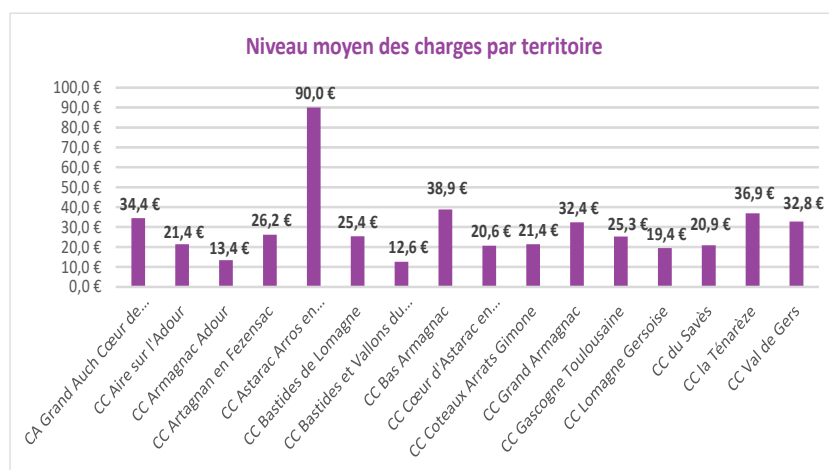
Parc privé – Le marché de la location

Comparaison de loyers par typologie



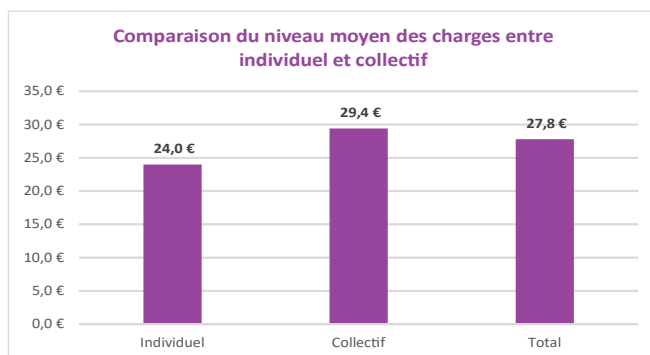
Les loyers moyens et médians restent dans une même fourchette de prix tandis que les loyers maxi peuvent parfois être l'équivalent du double.

Le niveau moyen des charges par territoire



Les charges locatives précisées dans les annonces constituent en moyenne une dépense logement de 27,80 € par mois et varient de 13,40 à 90 € 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

33 € / m²	prix moyen constaté dans le Gers
2 499 m²	surface moyenne
80%	part des annonces de terrains hors lotissement
62%	part des annonces de terrains non viabilisés

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

Marché de l'accession

(sur la base d'un échantillon d'annonces relevées)

1 287 € / m²	prix moyen au m ²
138,8 m²	surface moyenne
178 702 €	prix de vente moyen
92%	en individuel
80%	dans l'ancien

Majoritairement des typologies intermédiaires à grandes

Une accession en individuel

Des coûts de l'accession nettement plus élevés en Gascogne Toulousaine

Marché de la location

(sur la base d'un échantillon d'annonces relevées)

514 €	loyer moyen
71 m²	surface moyenne
7,3 € / m²	loyer moyen au m ²
60%	en collectif
54 %	en logements intermédiaires (types T3 ou T4)
21%	part de logements énergivores

Des niveaux de loyers plus élevés en Gascogne Toulousaine

L'amélioration de l'habitat privé

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 :

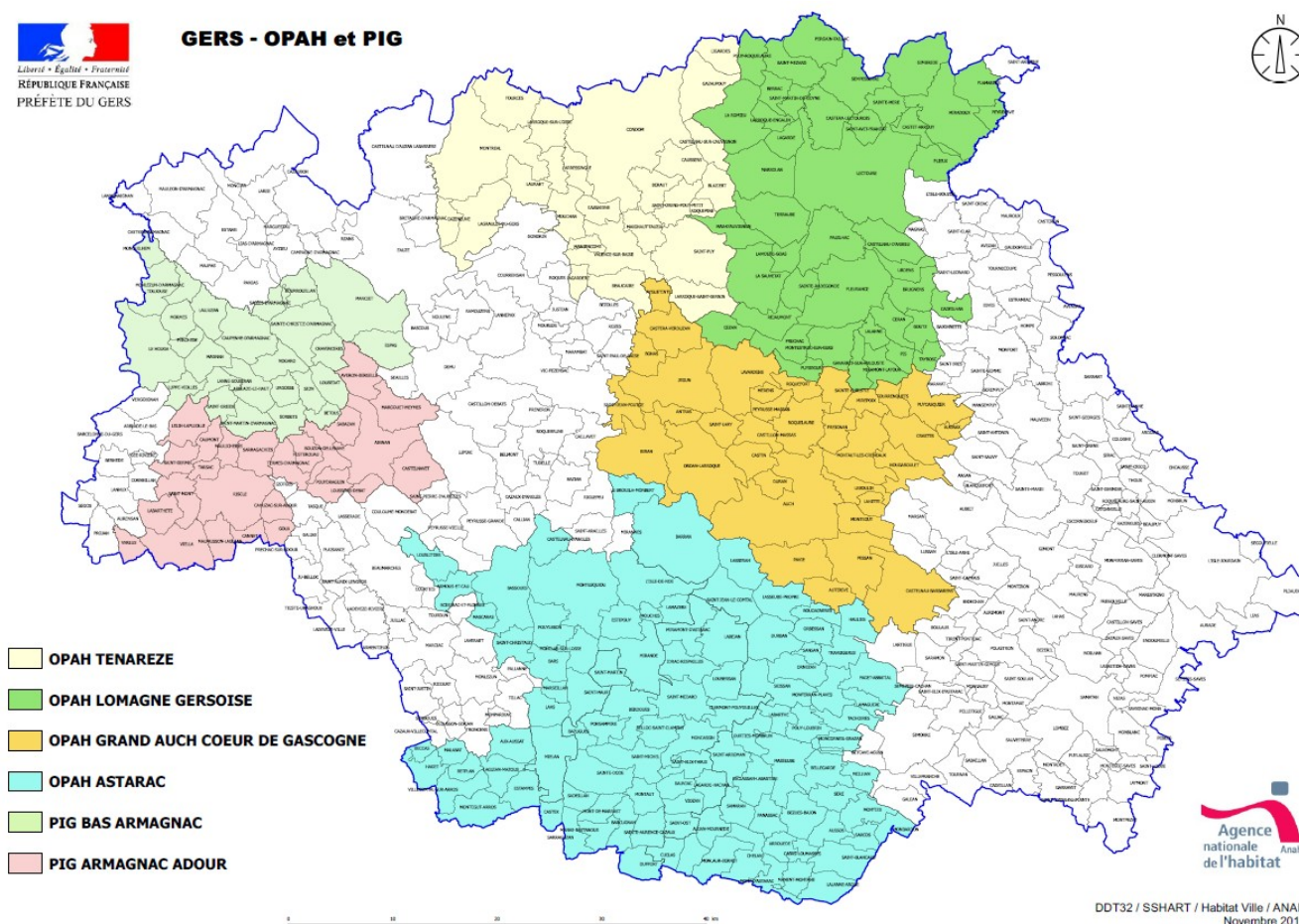
- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
- Le traitement des copropriétés en difficulté et la prévention des copropriétés fragiles

Les bénéficiaires des aides :

- les propriétaires occupants (PO) sous condition de ressources,
- les 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

Couvert à 69% par des OPAH ou PIG favorisant la rénovation du parc ancien, le territoire gersois connaît une forte pression sur la rénovation énergétique.



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, etc.). 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.

L'amélioration de l'habitat privé

Les aides financières ANAH de 2015 à 2019 à destination des propriétaires occupants

Principaux financements de l'amélioration de l'habitat, les subventions de l'ANAH ont aidé à financer dans le Gers, entre 2015 et 2019, 2 376 dossiers au titre des propriétaires occupants

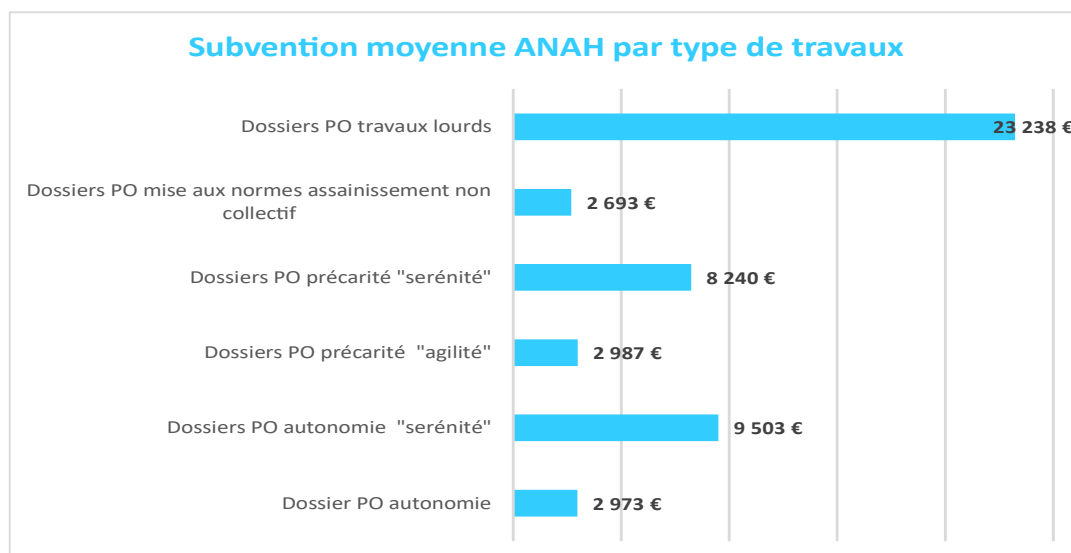
Parmi les trois axes d'intervention, les travaux visant la diminution de la facture énergétique demeurent les plus sollicités avec 1 693 logements aidés soit près de 71% des travaux subventionnés.

Autre priorité de l'ANAH, les travaux favorisant le maintien à domicile ont concerné 25,4% de la demande soit un peu plus de 600 dossiers.

Focalisées sur des projets lourds, les aides permettant de résorber l'habitat indigne ou très dégradé ont contribué à remettre en l'état 61 logements.

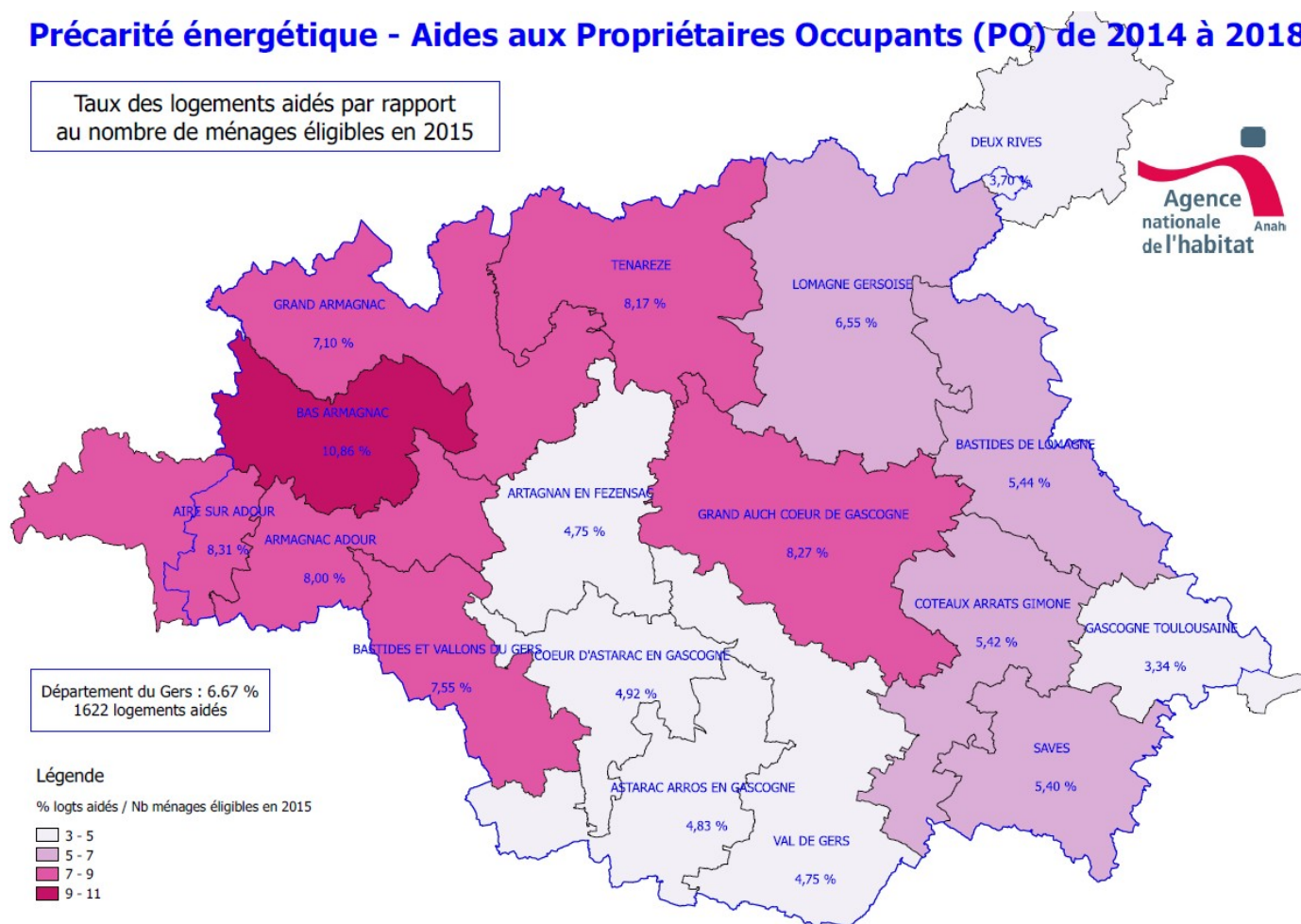
Thématiques	Types de travaux subventionnés	Nombre de dossiers
"Habiter facile" - autonomie: l'aide au maintien à domicile	Autonomie: l'aide au maintien à domicile	508
	Dossiers "serénité"	96
"Habiter mieux": lutte contre la précarité énergétique	Dossiers "agilité"	360
	Dossiers "serénité"	1 333
Mise aux normes assainissement autonome	Mise aux normes d'un assainissement non collectif	18
"Habiter serein": lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	Travaux lourds: logements indignes ou très dégradé	61

Des demandes de subvention en constante évolution qui témoignent d'un besoin d'amélioration du parc privé



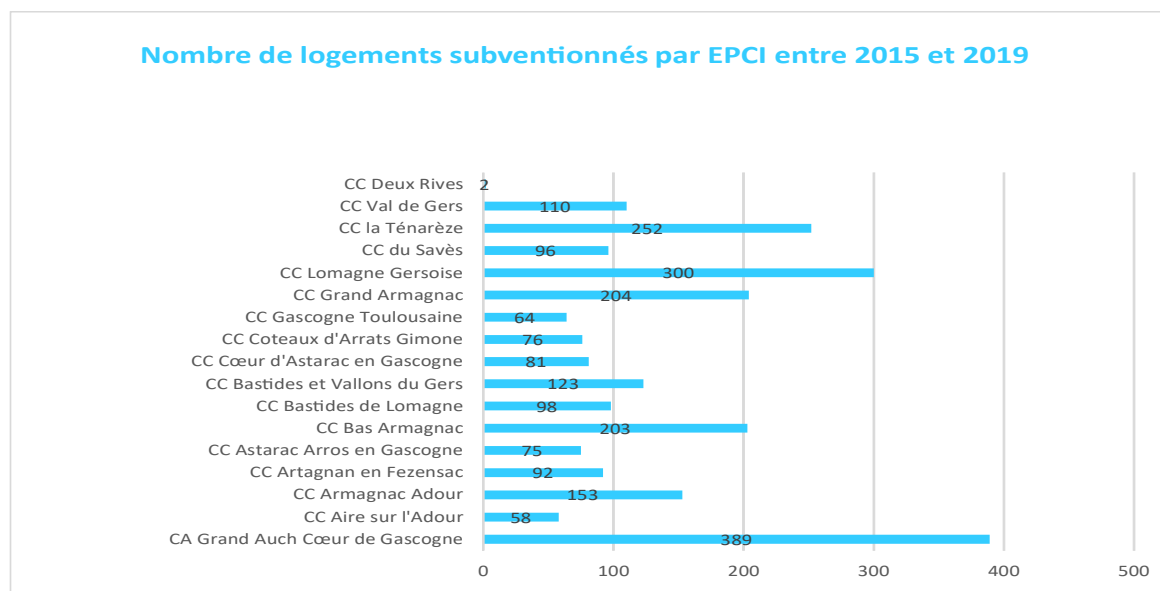
L'amélioration de l'habitat privé

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



Les territoires couverts par des OPAH sont nettement plus performants en matière de rénovation énergétique.

Un nombre de logements subventionnés plus important en secteurs programmés



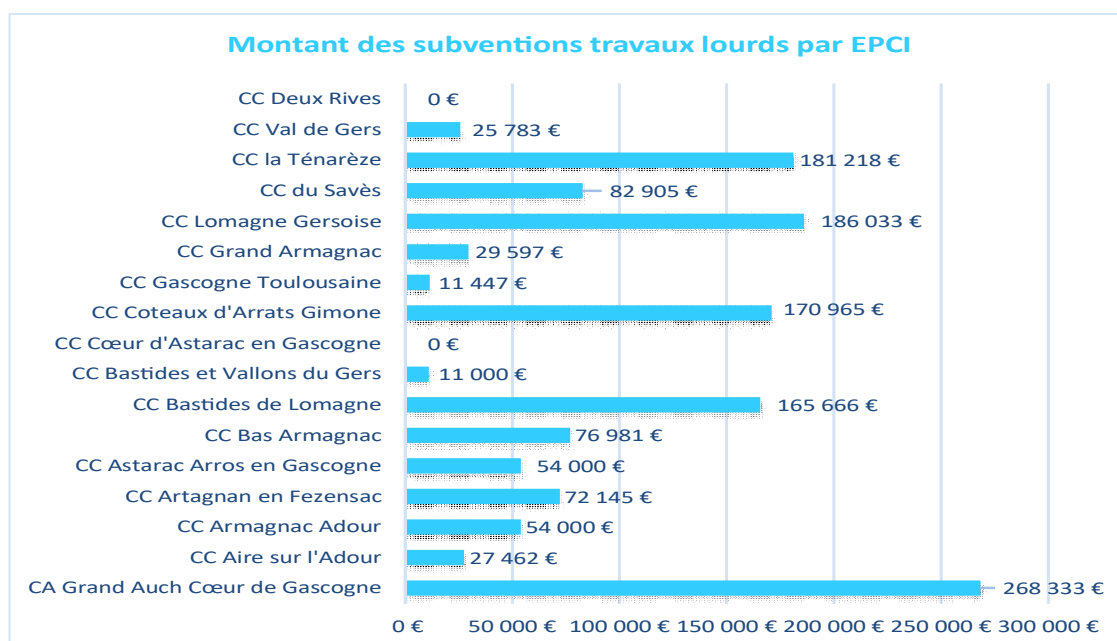
L'amélioration de l'habitat privé

Un volume de travaux et un niveau de subventions qui ne cessent de croître

EPCI	Nombre de logements subventionnés	Montants des travaux HT	Montant de la subvention	Part de la subvention ANAH
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	389	5 687 635 €	2 672 786 €	47%
CC Aire sur l'Adour	58	712 982 €	342 687 €	48%
CC Armagnac Adour	153	1 952 679 €	987 837 €	51%
CC Artagnan en Fezensac	92	1 212 131 €	596 261 €	49%
CC Astarac Arros en Gascogne	75	1 203 629 €	577 426 €	48%
CC Bas Armagnac	203	2 282 256 €	1 190 442 €	52%
CC Bastides de Lomagne	98	1 810 753 €	762 171 €	42%
CC Bastides et Vallons du Gers	123	1 738 245 €	823 864 €	47%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	81	1 088 935 €	532 720 €	49%
CC Coteaux d'Arrats Gimone	76	1 440 306 €	639 192 €	44%
CC Gascogne Toulousaine	64	919 009 €	366 970 €	40%
CC Grand Armagnac	204	2 614 968 €	1 270 360 €	49%
CC Lomagne Gersoise	300	4 520 745 €	1 958 904 €	43%
CC du Savès	96	1 532 812 €	705 608 €	46%
CC la Ténarèze	252	3 385 856 €	1 658 398 €	49%
CC Val de Gers	110	1 720 858 €	849 418 €	49%
CC Deux Rives	2	27 536 €	12 209 €	44%
TOTAL	2 376	33 851 335 €	15 947 253 €	47%

Avec un volume global de 15 947 253 € de subvention à destination des propriétaires occupants tous types de travaux confondus entre 2015 et 2019, le département du Gers connaît un fort engouement pour l'amélioration du parc privé. Les territoires dotés d'une OPAH ou d'un PIG bénéficient des montants de subvention les plus importants. Ce contexte porteur explique la hausse du nombre de logements améliorés. Les incitations financières ont bénéficié à l'ensemble du territoire qui a maintenu un afflux de demandes nouvelles.

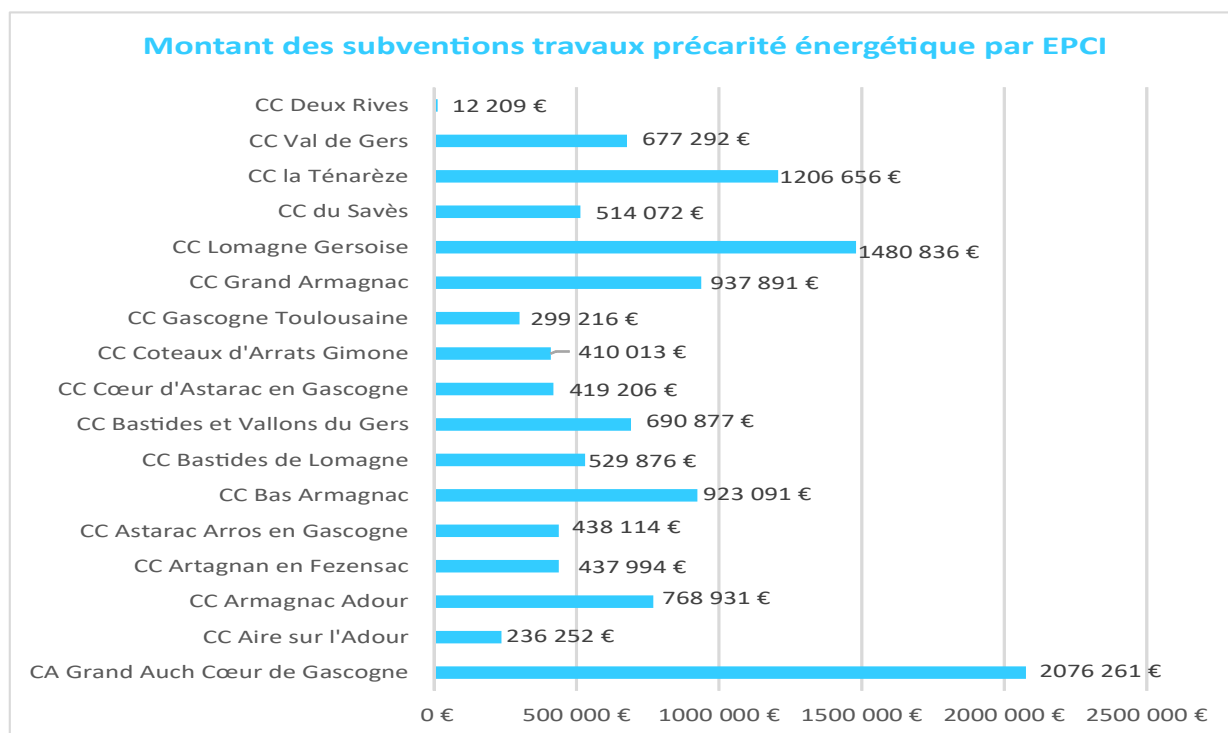
La lutte contre l'habitat indigne : des dossiers plus complexes en raison du coût élevé des travaux



Entre 2015 et 2019, la lutte contre l'habitat indigne et les travaux lourds représentent 8,9% des aides accordées par l'ANAH dans le Gers soit environ 1418 000 € et 61 logements remis en état.

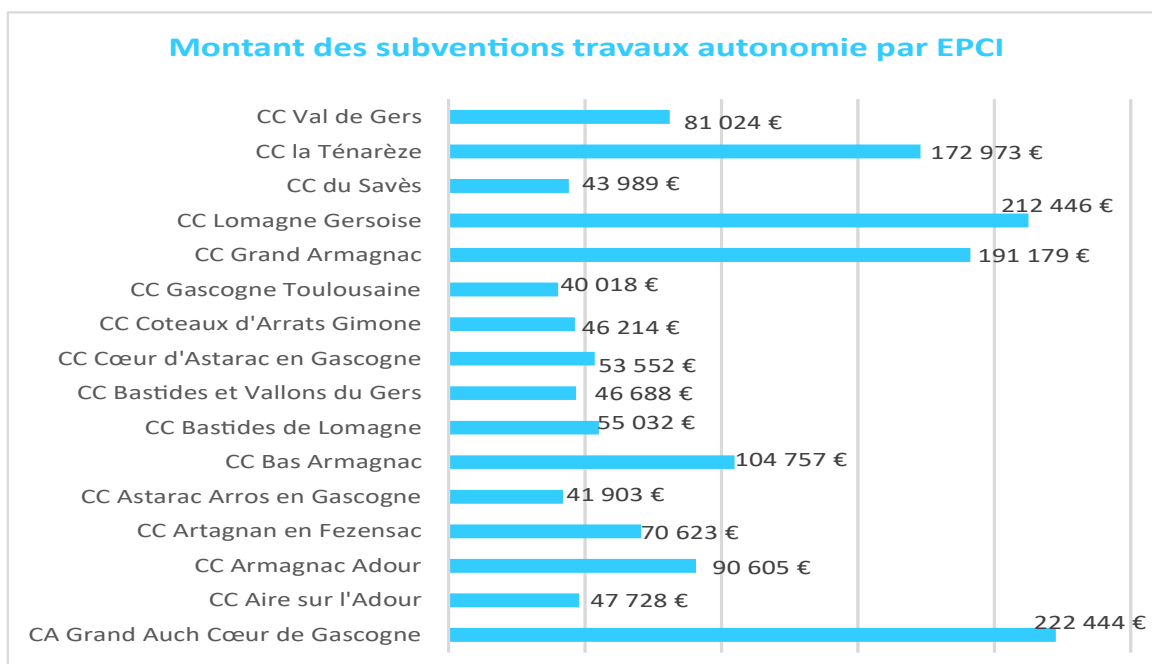
L'amélioration de l'habitat privé

La lutte contre la précarité énergétique: une thématique victime de son succès



L'ANAH a versé plus de 12 millions d'€ d'aide à la lutte contre la précarité énergétique ce qui représente 76% du volume des subventions accordées sur cette période.

L'adaptation à la perte d'autonomie : des travaux qui favorisent le maintien à domicile



Favoriser le maintien à domicile en accompagnant les travaux d'adaptation des logements restent un axe important de l'intervention de l'ANAH. Dans le Gers, 1 521 175 € ont été consacrés à cette problématique soit près de 9,5% du montant total des aides.

L'amélioration de l'habitat privé

Les aides financières de l'ANAH de 2015 à 2019 à destination des propriétaires bailleurs

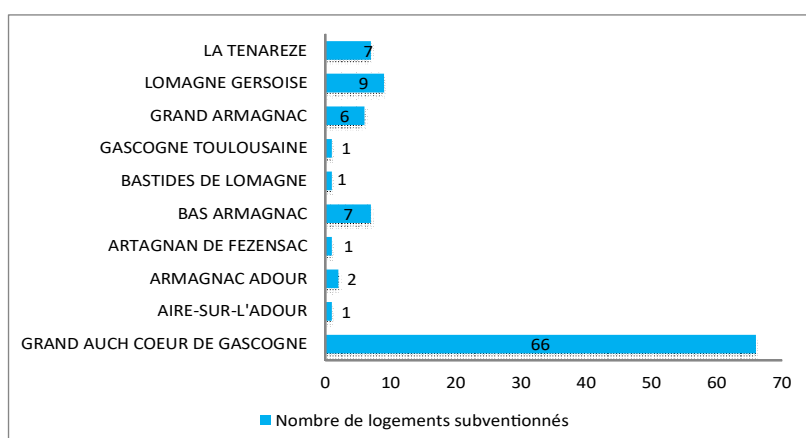
Les propriétaires bailleurs ont aussi le droit d'engager des travaux dans leur bien notamment l'amélioration des performances énergétiques.

Sur la période 2015 à 2019, ce sont 54 dossiers de propriétaires bailleurs (PB) correspondant à 101 logements qui ont été financés par l'ANAH. Plus de 65% d'entre eux sont concentrés sur la Communauté d'Agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne.

Le montant total des aides de l'ANAH à destination des bailleurs s'élève à 2 180 892 €, légèrement en baisse.

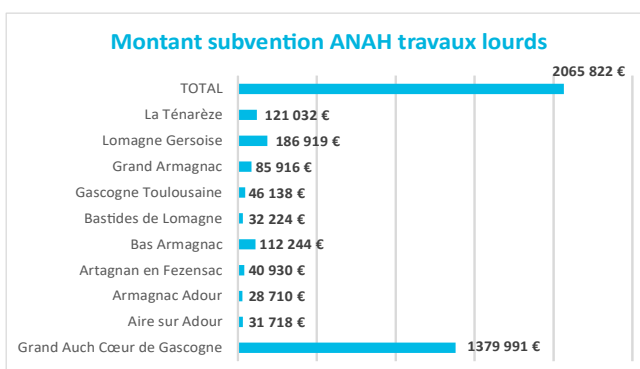
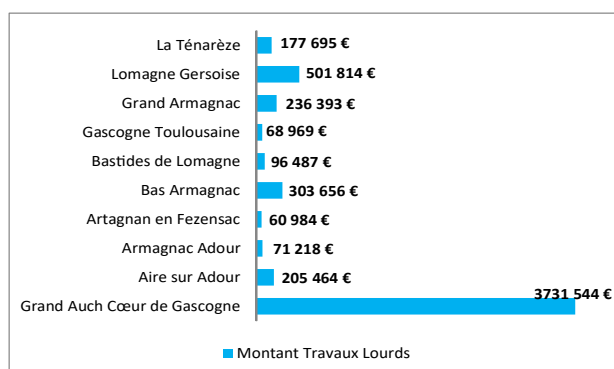
Type de travaux	Nombre de logements	Montant de la subvention	Montant des travaux subventionnés
Travaux lourds	85	2 065 822 €	5 454 222 €
Travaux d'amélioration énergétique	13	77 077 €	229 570 €
Travaux réhabilitation logement dégradé	3	37 993 €	131 000 €
TOTAL	101	2 180 892 €	5 817 792 €

Une difficile mobilisation des propriétaires bailleurs pour améliorer les performances de leur logement locatif



La mise en œuvre de travaux d'amélioration dans les logements locatifs privés s'est principalement établie sur l'agglomération auscitaine. On constate donc une inégalité territoriale sur l'offre de logements améliorés en location.

Une majorité de logements nécessitant des travaux lourds

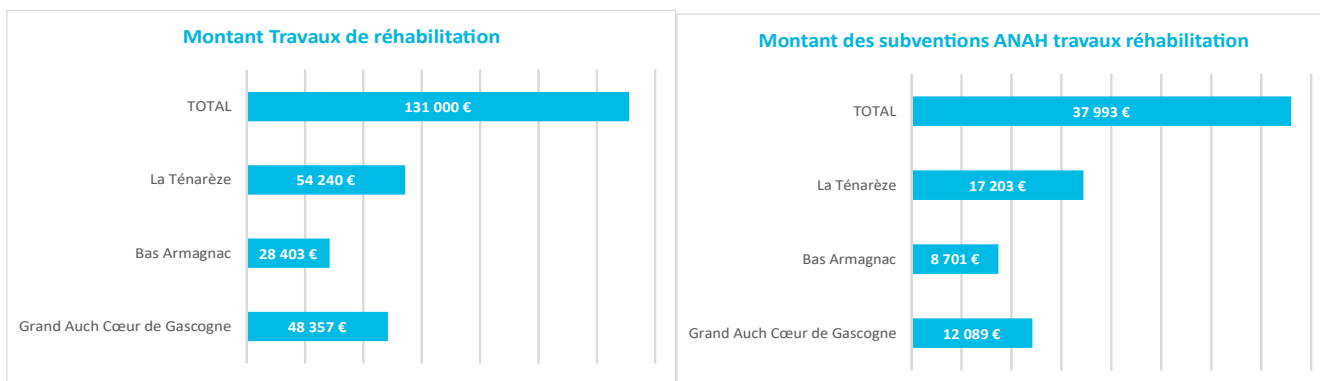


Les propriétaires bailleurs d'un logement qu'ils louent ou souhaitent louer en réalisant des travaux, peuvent bénéficier d'une subvention de l'ANAH pour en financer sa rénovation.

Les subventions octroyées pour travaux lourds représentent entre 2015 et 2019, près de 95% du volume de subvention délivrée aux propriétaires bailleurs soit 2 065 822 € pour 85 logements. 66% des subventions ont servi à la réhabilitation de logements sur le Grand Auch.

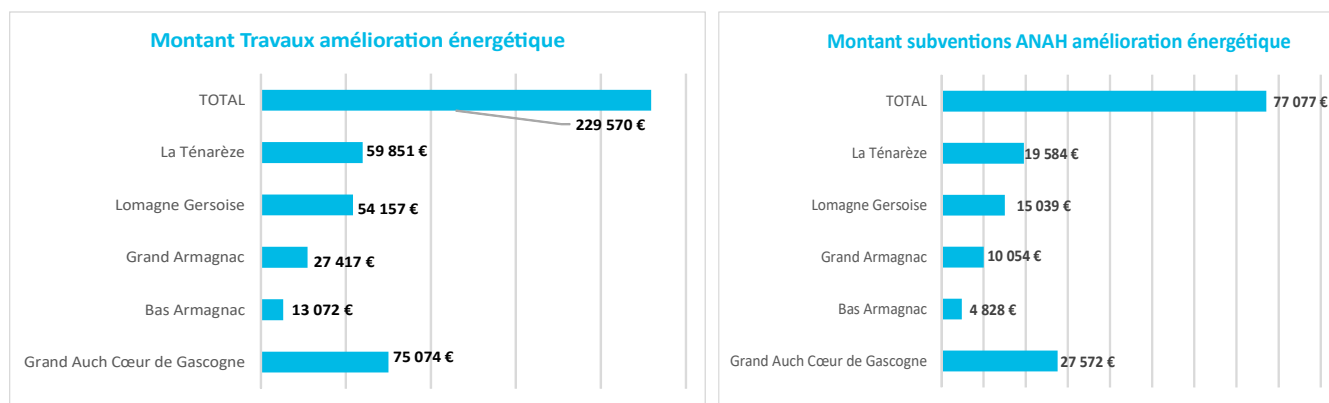
L'amélioration de l'habitat privé

Un faible nombre de travaux de réhabilitation



La réhabilitation de logements représente moins de 2% du montant des aides ANAH accordées.

Une amélioration énergétique encore faible



L'amélioration des performances énergétiques ne concerne que 3,5% du montant des subventions octroyées.

Synthèse sur l'amélioration de l'habitat privé

Période 2015 à 2019

Dossiers ANAH financés

Propriétaires occupants

2 376 logements pour 15,9 millions € de subvention

Propriétaires bailleurs

101 logements pour 2,18 millions € de subvention

A noter également que l'ANAH alloue une subvention affectée à l'ingénierie à hauteur de XXXXXX € (études, accompagnement des ménages sous forme de subvention à la collectivité ou au propriétaire).

Dossiers financés par le Conseil Départemental

Propriétaires occupants très modestes

774 logements pour 895 970 € de subvention

Aide à l'ingénierie (PO modestes et très modestes) 2019

56 dossiers pour 12 450 € (aide forfaitaire de 300 €)

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, etc.

Parc public – les logements locatifs HLM

Un parc social public inégalement réparti sur le territoire

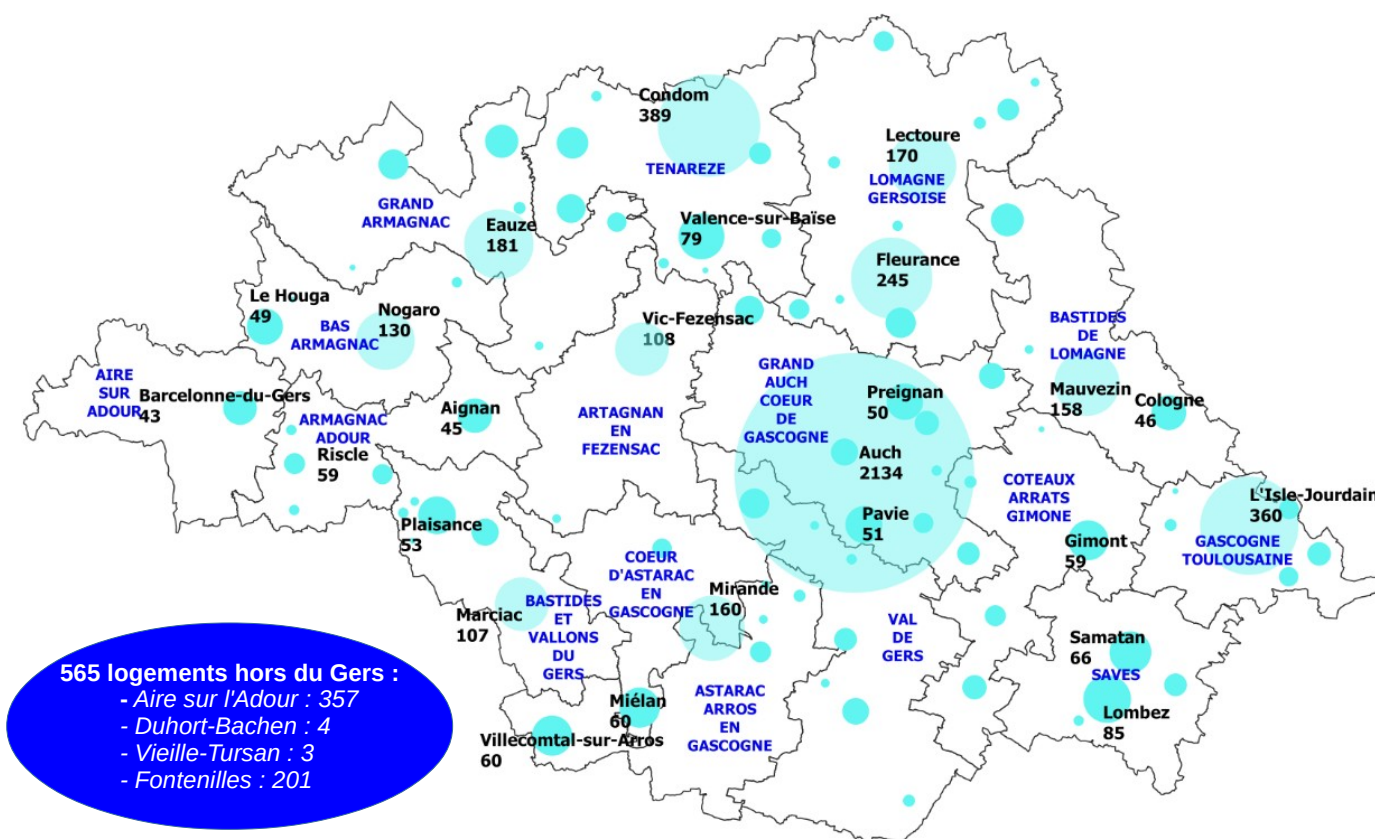
Une répartition hétérogène du parc HLM (hors logements sociaux communaux)

Les données, issues du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019, concernent le parc social HLM.

A l'échelle du département, le parc social est constitué de **5 696 logements locatifs publics** (hors les 601 logements sociaux communaux).

Le territoire d'étude compte 6 261 logements dont 364 logements sur la partie landaise de la communauté de communes d'Aire sur l'Adour et 201 logements sur le territoire de la commune de Fontenilles (31) appartenant à la Gascogne Toulousaine.

Répartition territoriale des logements locatifs sociaux HLM au 1^{er} janvier 2019



La carte contient uniquement les logements situés dans le département du Gers.

L'Agglomération du Grand Auch reste la mieux équipée avec plus de 41% des logements locatifs sociaux existants.

De manière générale, l'offre locative sociale se calque sur les principaux bassins de vie. Le Gers présente un parc locatif modérément développé au regard de la « précarité » de la population et inégalement réparti. La partie sud-ouest du département est sous équipée en logements sociaux.

La ville d'Auch concentre à elle seule 91 % des logements locatifs HLM de la communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne et 37,5% du parc départemental. L'offre sociale est toutefois plus marquée dans le quartier du Garros.

Parc public – les logements locatifs HLM

Un taux d'équipement de logements locatifs HLM qui reste faible

EPCI	Résidences principales	Nombre de logement HLM	Taux d'équipement sur le territoire
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	18 494	2 359	13%
Auch	11 310	2 134	19%
CC Armagnac Adour	3 143	133	4%
CC Artagnan de Fezensac	3 335	124	4%
CC Astarac Arros en Gascogne	3 263	98	3%
CC Bastides de Lomagne	4 764	241	5%
CC Bastides et Vallons du Gers	3 403	196	6%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	3 745	242	6%
CC d'Aire-sur-l'Adour	5 986	407	7%
CC de la Gascogne Toulousaine	8 424	610	7%
CC de la Lomagne Gersoise	8 858	505	6%
CC de la Tenarèze	6 905	547	8%
CC des Coteaux Arrats Gimone	4 512	100	2%
CC du Bas Armagnac	3 939	183	5%
CC du Grand Armagnac	6 402	274	4%
CC du Savès	4 162	168	4%
CC Val de Gers	4 362	74	2%
Territoire d'étude	93 698	6 261	7%

En 2019, les logements des bailleurs sociaux ne représentaient que 7% du parc total de résidences principales sur le territoire d'étude. Ce parc a crû de 1,6% en 2019. On note toutefois un maintien de l'effort de production en dépit d'une conjoncture économique défavorable.

Seulement un territoire présente un taux d'équipement supérieur à 10% des résidences principales. Le stock de logements sociaux est déficitaire ou en constat de carence sur la plupart des territoires.

Une répartition territoriale très inégale : une forte concentration du parc à Auch

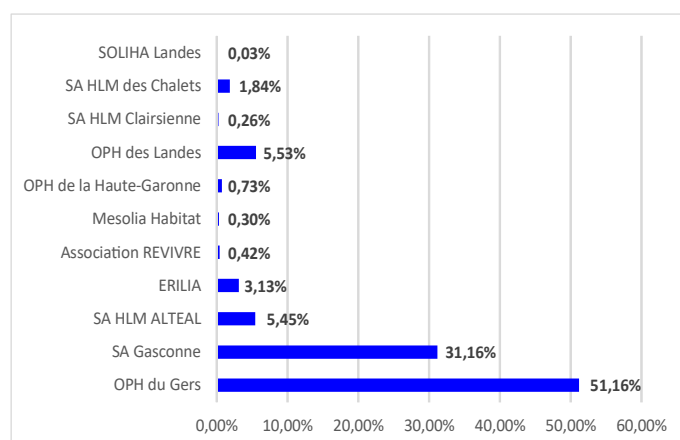
Au 1er janvier 2019, le territoire d'étude regroupe 6 261 logements sociaux principalement implantés sur le territoire de l'agglomération auscitaine (38 %).

Même si ce parc est présent sur tous les territoires, les logements HLM sont inégalement répartis sur le département. Le territoire souffre d'un sous-équipement notamment dans les EPCI les plus ruraux. En effet, 11 des 16 EPCI sont les moins bien dotés avec un taux d'équipement variant de 1 à 4%.

Les logements sociaux sont implantés quasi exclusivement dans les zones urbaines les plus attractives (Auch, l'Isle-Jourdain, Condom, etc.) où se trouvent services, équipements et transport.

EPCI	Parc HLM	Part de logements sur le département
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	2 359	38%
Auch (par rapport à la CAGACG)	2 134	90%
CC Armagnac Adour	133	2%
CC Artagnan de Fezensac	124	2%
CC Astarac Arros en Gascogne	98	2%
CC Bastides de Lomagne	241	4%
CC Bastides et Vallons du Gers	196	3%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	242	4%
CC d'Aire-sur-l'Adour	407	7%
CC de la Gascogne Toulousaine	610	10%
CC de la Lomagne Gersoise	505	8%
CC de la Tenarèze	547	9%
CC des Coteaux Arrats Gimone	100	2%
CC du Bas Armagnac	183	3%
CC du Grand Armagnac	274	4%
CC du Savès	168	3%
CC Val de Gers	74	1%
Territoire d'étude	6 261	100%

Un parc majoritairement détenu par les deux bailleurs locaux



Bailleurs	Nombre de logements
OPH du Gers	3203
SA Gasconne HLM du Gers	1951
SA HLM ALTEAL	341
ERILIA	196
Association	26
Mesolia Habitat	19
OPH de la Haute-Garonne	46
OPH des Landes	346
SA HLM Clairienne	16
SA HLM des Chalets	115
SOLIHA Landes	2
Total général	6261

Près de 91% du parc HLM gersois est réparti entre 4 bailleurs sociaux : OPH du Gers, la SA Gasconne, ALTEAL et ERILIA.

En 2019, 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.

Parc public – les logements locatifs HLM

Un parc locatif social sous tension

Vacance et mobilité au sein du parc locatif social au 01/01/2019

EPCI	Nombre de logements HLM	Taux de vacance	Taux de mobilité
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	2 359	4%	13%
Auch (par rapport à la CAGACG)	2 134	4%	13%
CC Armagnac Adour	133	8%	15%
CC Artagnan de Fezensac	124	6%	9%
CC Astarac Arros en Gascogne	98	9%	13%
CC Bastilles de Lomagne	241	3%	12%
CC Bastilles et Vallons du Gers	196	6%	13%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	242	9%	9%
CC d'Aire-sur-l'Adour	407	7%	1%
CC de la Gascogne Toulousaine	610	1%	12%
CC de la Lomagne Gersoise	505	4%	19%
CC de la Tenarèze	547	1%	10%
CC des Coteaux Arrats Gimone	100	2%	17%
CC du Bas Armagnac	183	3%	9%
CC du Grand Armagnac	274	4%	10%
CC du Savès	168	0%	15%
CC Val de Gers	74	7%	19%
Territoire d'étude	6 261	4%	12%

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

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

La mobilité dans le parc HLM tient compte de l'ensemble des emménagements dans le parc locatif social que ce soit des locataires Nouveaux entrants ou des locataires déménageant à l'intérieur du parc

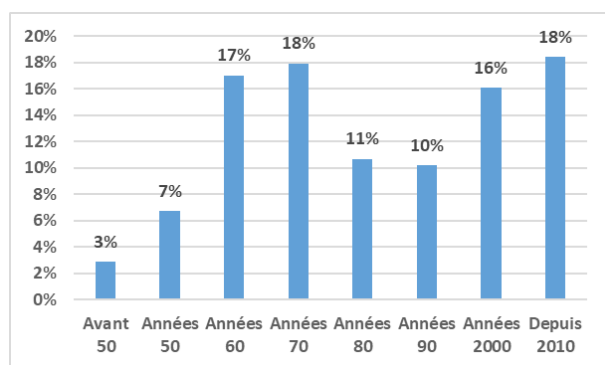
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire

Le Gers affiche un taux de mobilité au sein du parc locatif social assez faible qui témoigne des difficultés de sortie du parc ou d'accès au parc pour les ménages. Au 1er janvier 2019, 4% des logements sociaux sont vacants, soit un taux supérieur à la moyenne nationale.

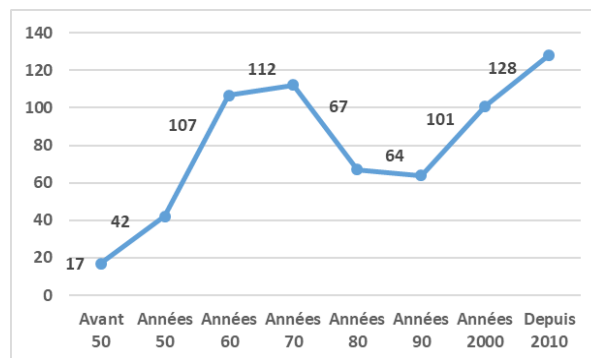
La tension du marché locatif social s'exprime assez fortement dans les territoires qui affichent des taux de mobilité inférieurs à 10%, associés à une faible vacance.

Un parc de logements sociaux assez ancien

Taux de logements construits par période de 10 ans



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



Plus de la moitié du parc a été construit entre les années 1950 et 1980.

Le parc public se caractérise par une forte proportion de logements construits entre 1946 et 1975. La Communauté d'Agglomération du Grand Auch et la communauté Artagnan en Fezensac concentrent une majorité de logements anciens, construits à cette période. 42% du parc locatif public de la commune d'Auch a été construit avant 1970.

Le parc des années 60 était destiné à répondre à la forte croissance démographique et à l'arrivée des immigrés et rapatriés d'Algérie. Ce parc ancien est potentiellement énergivore, peu accessible aux personnes à mobilité réduite et peu adapté aux attentes actuelles en termes de surface et nombre de pièces. La réhabilitation de ces logements est un véritable enjeu.

44 % du parc locatif HLM a été construit après 1990.

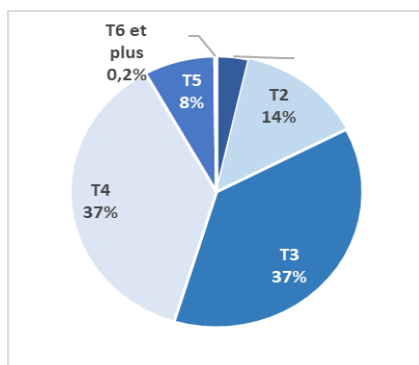
Depuis 2010, une répartition territoriale plus équilibrée du parc public s'amorce puisqu'un tiers des nouveaux logements n'est pas construit à Auch. 18% du parc public a été construit après 2010 avec des performances énergétiques respectant à minima la RT 2012. Le parc le plus récent se situe sur la frange Est et Sud du département.

UBEPCI	Avant 1970	De 1970 à 1989	De 1990 à 2009	Depuis 2010
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	38%	27%	21%	13%
Auch	42%	28%	19%	11%
CC Armagnac Adour	19%	43%	30%	8%
CC Artagnan de Fezensac	54%	23%	23%	0%
CC Astarac Arros en Gascogne	0%	45%	36%	17%
CC Bastilles de Lomagne	6%	35%	40%	20%
CC Bastilles et Vallons du Gers	4%	41%	28%	27%
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%	1%	41%	47%
CC de la Lomagne Gersoise	19%	33%	25%	23%
CC de la Tenarèze	23%	39%	17%	21%
CC des Coteaux Arrats Gimone	10%	61%	23%	6%
CC du Bas Armagnac	33%	30%	29%	8%
CC du Grand Armagnac	36%	20%	22%	23%
CC du Savès	2%	27%	49%	22%
CC Val de Gers	14%	35%	11%	41%
Territoire d'étude	27%	29%	26%	18%

Parc public – les logements locatifs HLM

La prédominance du collectif et des typologies de 3 ou 4 pièces

Répartition globale au niveau du territoire d'étude



Catégorie de logements	Nombre de logements	Taux de logements
Collectif	3708	59%
Etudiant	70	1%
Individuel	2483	40%
Total général	6261	

Répartition par EPCI

EPCI	T1	T2	T3	T4	T5
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	126 5%	364 15%	850 36%	812 34%	200 8%
CC Armagnac Adour	2 2%	10 8%	47 35%	69 52%	5 4%
CC Artagnan de Fezensac	3 2%	33 27%	43 35%	37 30%	7 6%
CC Astarac Arros en Gascogne		11 11%	42 43%	36 37%	9 9%
CC Bastilles de Lomagne	2 1%	35 15%	68 37%	101 42%	15 6%
CC Bastilles et Vallons du Gers	1 1%	23 12%	80 41%	84 43%	8 4%
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	1 0,4%	16 7%	92 36%	107 44%	24 10%
CC d'Aire-sur-l'Adour	54 13%	51 13%	146 36%	123 30%	32 8%
CC de la Gascogne Toulousaine	1 0,2%	78 13%	226 37%	255 42%	50 8%
CC de la Lomagne Gersoise	17 3%	57 11%	214 42%	188 37%	28 6%
CC de la Tenarèze	5 1%	67 12%	200 37%	228 42%	47 9%
CC des Coteaux Arrats Gimone	6 6%	9 9%	30 30%	42 42%	13 13%
CC du Bas Armagnac	1 1%	44 24%	79 43%	44 24%	15 8%
CC du Grand Armagnac	1 0,4%	28 10%	123 45%	96 35%	26 9%
CC du Savès	3 2%	19 11%	50 30%	87 52%	9 5%
CC Val de Gers	1 1%	19 26%	27 36%	21 28%	6 8%
Total général	224	864	2337	2330	494

Les logements collectifs restent dominants et une offre orientée vers les logements intermédiaires T3 et T4.

Le parc public gersois est constitué à 59% de logements collectifs. L'individuel est davantage présent dans les secteurs ruraux et dans le parc le plus récent.

Le territoire se distingue par une surreprésentation des logements intermédiaires T3 et T4 qui regroupent les trois quarts du parc.

1% de l'offre sociale est dédiée au logement étudiant exclusivement situé sur la ville d'Auch.

La typologie du parc est très nuancée et en décalage avec la demande. La demande locative sociale porte de plus en plus sur des petits logements qui font défaut. En effet, les T1 et T2 représentent moins de 20% du parc (17,3%). A l'inverse, les T4 et plus qui concentrent plus de 45% de l'offre, sont moins demandés.

Les grands logements (T6 et plus) sont sous-représentés avec seulement 0,19% de l'offre.

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 – les logements locatifs HLM

Des niveaux de loyers relativement variables selon les secteurs

Niveau des loyers en 2019

EPCI	Moyenne de LOYERPRINC	Loyer mini	Loyer maxi
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	323 €	128 €	697 €
Auch	314 €	128 €	697 €
CC Armagnac Adour	351 €	209 €	479 €
CC Artagnan de Fezensac	317 €	161 €	521 €
CC Astarac Arros en Gascogne	353 €	156 €	607 €
CC Bastides de Lomagne	358 €	174 €	567 €
CC Bastides et Vallons du Gers	365 €	186 €	987 €
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	363 €	122 €	669 €
CC d'Aire-sur-l'Adour	325 €	140 €	541 €
CC de la Gascogne Toulousaine	407 €	189 €	636 €
CC de la Lomagne Gersoise	326 €	158 €	623 €
CC de la Tenarèze	332 €	153 €	602 €
CC des Coteaux Arrats Gimone	348 €	180 €	539 €
CC du Bas Armagnac	315 €	147 €	505 €
CC du Grand Armagnac	317 €	165 €	510 €
CC du Savès	390 €	209 €	537 €
CC Val de Gers	363 €	160 €	566 €
Territoire de l'étude	340 €	122 €	987 €

Loyer au m²

EPCI	Moyenne des loyers aux m²	Loyer mini au m²	Loyer maxi au m²
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	5,01 €	2,72 €	11,91 €
Auch	4,97 €	2,72 €	11,91 €
CC Armagnac Adour	4,74 €	3,05 €	12,72 €
CC Artagnan de Fezensac	4,70 €	3,22 €	6,73 €
CC Astarac Arros en Gascogne	4,64 €	3,22 €	6,19 €
CC Bastides de Lomagne	4,93 €	2,83 €	6,67 €
CC Bastides et Vallons du Gers	5,06 €	3,34 €	10,85 €
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	4,97 €	2,81 €	7,96 €
CC d'Aire-sur-l'Adour	5,02 €	1,13 €	10,67 €
CC de la Gascogne Toulousaine	5,51 €	3,57 €	8,51 €
CC de la Lomagne Gersoise	4,78 €	2,50 €	9,96 €
CC de la Tenarèze	4,67 €	2,99 €	8,50 €
CC des Coteaux Arrats Gimone	4,86 €	2,83 €	6,94 €
CC du Bas Armagnac	4,87 €	3,07 €	6,79 €
CC du Grand Armagnac	4,51 €	2,96 €	6,40 €
CC du Savès	5,14 €	3,28 €	6,64 €
CC Val de Gers	5,14 €	3,71 €	7,14 €
Territoire d'Etude	4,97 €	1,13 €	12,72 €

La gamme des loyers des logements sociaux est relativement large, même si elle l'est beaucoup moins que celle des loyers du parc privé.

Le loyer moyen (hors charges) d'un logement social dans le Gers est de 340 € en 2019. Un logement HLM se loue en moyenne 4,97 € du m².

C'est dans les secteurs périurbains (le Savès et la Gascogne toulousaine) où le parc est le plus récent, que le niveau des loyers sont les plus élevés (autour des 400 €). Plus un loyer est élevé et plus son taux de disponibilité sera important. Ça peut être le cas des nouveaux logements mis à la location à 987 € sur la commune de Marciac.

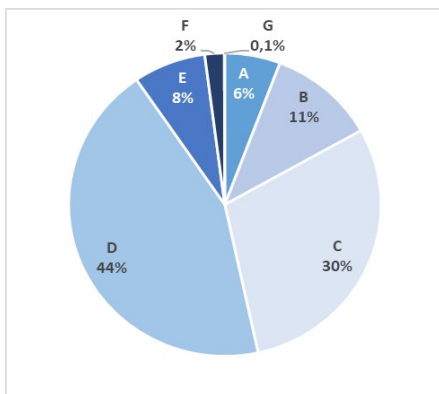
Une surface moyenne habitable de 70 m²

EPCI	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	Moyenne EPCI
CA Grand Auch Cœur 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		48	70	86	99				76
CC Bastides de Lomagne	30	51	68	83	93				73
CC Bastides et Vallons du Gers	32	52	67	82	99				73
CC Cœur 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	28	47	68	79	90		131		70
CC de la Tenarèze	25	50	66	80	93				72
CC des Coteaux Arrats Gimone	33	49	68	80	95				73
CC du Bas Armagnac	29	46	65	77	84				65
CC du Grand Armagnac	37	53	66	78	86				71
CC du Savès	38	50	71	85	94				76
CC Val de Gers	23	52	71	87	103				73
Surface moyenne par TYPOLOGIE	27	50	67	80	90	116	145	146	70

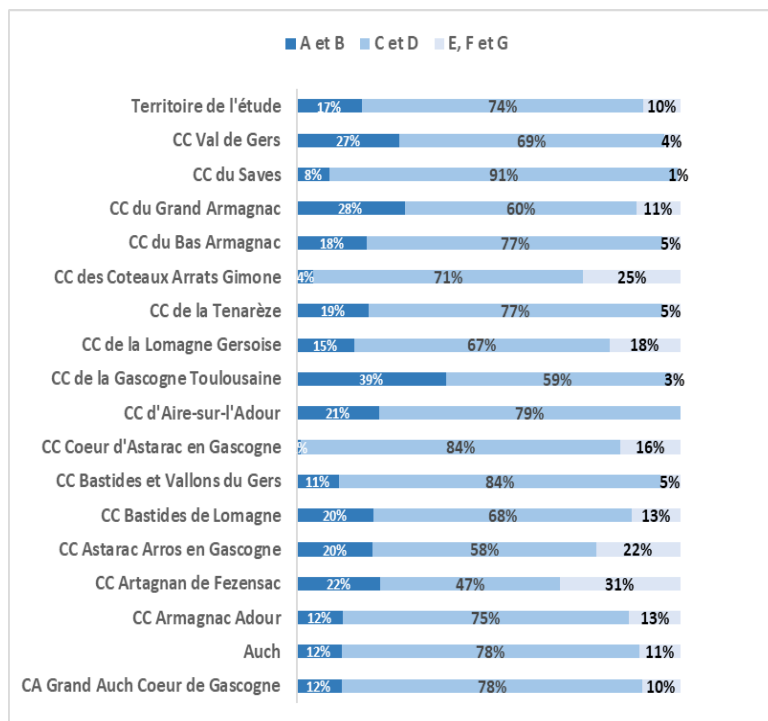
Le parc social offre des logements abordables, plutôt de taille confortable et dont la qualité s'améliore constamment. La surface moyenne s'établit à 70 m². Les logements HLM sont dans l'ensemble de grands logements. Cependant, de plus en plus de candidats sont des personnes isolées qui cherchent des petits logements

Parc public – les logements locatifs HLM

Des performances énergétiques qui s'améliorent



Au 1er janvier 2019, 17% des logements sociaux soit un peu plus de 1000, sont en classe énergétique A ou B (+ 3 points par rapport à 2018) et près de 30% en classe C. Environ 10% du parc est énergivore (au delà de la classe D) soit 4 points de moins qu'en 2018. Mais ces chiffres sont à nuancer car le parc public bénéficie de l'importance de son parc de logements collectifs dont les performances énergétiques sont généralement meilleures que l'individuel.



Malgré tout, une offre sociale qui croît : 714 opérations de logements sociaux financées entre 2015 à 2019

EPCI	PLUS	PLAI R	PLAI A	PALULOS Communal	PLS*	Total par EPCI
CA GRAND AUCH COEUR DE GASCOGNE	89	36	12		4	141
CC AIRE SUR ADOUR	7	2				9
CC ARMAGNAC ADOUR	6	2			81	89
CC ARTAGNAN EN FEZENSAC						
CC ASTARAC CARROS EN GASCOGNE	8	2		0		10
CC BAS ARMAGNAC				1		1
CC BASTIDE DE LOMAGNE	25	9		7		41
CC BASTIDE VALLON DU GERS	9	4		1	20	34
CC COEUR D'ASTARAC EN GASCOGNE	17	6				23
CC COTEAUX ARRATS GIMONE	61	22			2	85
CC DU SAVÈS	12	2		1		15
CC GASCOGNE TOULOUSAINE	47	29			5	81
CC GRAND ARMAGNAC	28	12				40
CC LOMAGNE GERMOISE	48	19			5	72
CC TENAREZE	10	4	17	8	13	52
CC VAL DE GERS	12	6		3		21
Total par financement	379	155	29	21	130	714

PLUS
(Prêt Locatif à Usage Social)
Dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement de logement social

PLS (Prêt Locatif Social)
Pour les logements situés en zones tendues. Il est mobilisé pour les structures spécifiques (jeunes, saisonniers, personnes âgées, etc.)

PLAI
(Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
Pour les logements à destination des ménages cumulant difficultés économiques et sociales. Il implique les + faibles niveaux de loyers et de ressources.

PALULOS communale
(Prime à l'Amélioration des Logements À Usage Locatif et à Occupation Sociale)
Permet de créer une offre nouvelle de logements conventionnés. Elle répond aux attentes des communes rurales souhaitant réaliser des travaux de rénovation ou d'adaptation

Des efforts importants de développement du parc ont été menés ces dernières années. Entre 2015 et 2019, 693 logements PLAI, PLUS et PLS ont été construits dans le Gers. Les logements communaux financés en PALULOS communale représentent moins de 3% des logements produits. Le logement de type PLUS domine la production. C'est l'axe périphérique à la région toulousaine (Savès, Coteaux Arrats Gimone et Gascogne Toulousaine) qui rassemble plus de 25% de la production, secteur où les besoins sont les plus importants.

*dont les résidences spécifiques : logements étudiants ou EHPAD

Synthèse sur le parc locatif public

5 696	logements HLM gersois (hors 601 logements sociaux communaux)
6 261	logements sur le périmètre d'étude
7%	taux d'équipement en logement HLM
4 %	taux de vacance structurelle
12%	taux de rotation
27 %	part du parc HLM construit avant les 1ères réglementations thermiques (1974)
82 %	part de T3 et plus
340 €	loyer moyen
70 m²	surface moyenne
4,97 €/m²	loyer moyen au m²
10 %	part du parc HLM sous la classe énergétique D

Parc public – La demande et les attributions

Une demande en logement social fortement concentrée

Source : Données SNE - Année 2019

Le Gers est un département marqué par la fragilité sociale de sa population.

En 2019, près de 2 800 ménages étaient en recherche d'un logement HLM sur le territoire d'étude et plus de 2 500 sur le département du Gers. Ces demandes sont enregistrées par le biais du Système National d'Enregistrement. Chaque personne en recherche d'un logement social se voit attribuer un numéro d'enregistrement pour éviter aux demandeurs de déposer un dossier dans chaque organisme HLM.

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	1094	12
Auch	985	13
CC Armagnac Adour	48	11
CC Artagnan de Fezensac	38	9
CC Astarac Arros en Gascogne	24	6
CC Bastides de Lomagne	79	8
CC Bastides et Vallons du Gers	65	12
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	103	9
CC d'Aire sur l'Adour	175	10
CC de la Gascogne Toulousaine	320	14
CC de la Lomagne Gersoise	204	10
CC de la Tenarèze	163	11
CC des Coteaux Arrats Gimone	125	7
CC du Bas Armagnac	89	9
CC du Grand Armagnac	92	11
CC du Savès	85	14
CC Val de Gers	54	10
Territoire de l'étude	2758	11

Ancienneté de la demande	Taux
moins d'1 an	77%
2 ans	14%
3 ans	4%
4 ans	2%
5 ans et plus	3%
>10 ans	0,3%

2 800 demandes...et une forte attraction pour Auch

2 758 ménages ont demandé un logement social en 2019. Ce chiffre est en légère baisse (2 804 demandes en 2018). L'ancienneté de la demande est inférieure à un an sur le territoire d'étude pour 77 % des cas et supérieure ou égale à 2 ans pour 23% des cas.

Dans le Gers, plus du tiers (35,7%) des candidats souhaitent un logement HLM à Auch et presque 12% sur la Gascogne Toulousaine.

Les choix sont souvent induits par la présence d'une offre HLM et l'attraction des pôles urbains.

Un motif de la demande qui concerne principalement la question du logement

Motif de la demande		
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	507	18%
Logement trop petit	298	11%
Logement trop cher	256	9%
Raisons de santé	192	7%
Divorce, séparation	180	7%
Problèmes d'environnement ou de voisinage	138	5%
Logement non décent (ne répondant pas aux caractéristiques fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002)	138	5%
Handicap	136	5%
Autre motif particulier (précisez)	121	4%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	109	4%
Indifférent	90	3%
Rapprochement du lieu de travail	85	3%
Rapprochement de la famille	83	3%
Logement trop grand	63	2%
Maison	63	2%
Regroupement familial + Futur mariage, concubinage, PACS	48	2%
Rapprochement des équipements et services	47	2%
Démolition	46	2%
Appartement	41	1,5%
Mobilité professionnelle	39	1,4%
Décohabitation	30	1,1%
Violences familiales	21	0,8%
En procédure d'expulsion	14	0,5%
Accédant à la propriété en difficulté	5	0,2%
Profession du demandeur ou de son conjoint : assistant(e) maternel(le) ou familiale	5	0,2%
Non Saisie	3	0,1%

L'absence de logement propre, la taille trop petite du logement ou la cherté du loyer, sont les 3 motifs principaux

Le principal motif de la demande de logement social (donnée déclarative) porte sur la question du logement dans plus de 30% des cas (son état ou l'environnement urbain).

Les situations liées à « l'urgence » représentent 22% des demandes (absence de logement propre, en logement temporaire, expulsion, etc.) soit + 5 points par rapport à 2018.

13% des demandes sont motivées par la situation familiale (divorce, séparation, regroupement familial, etc.) soit – 2 points par rapport à 2018.

Environ une demande sur 10 concerne une raison de santé et/ou handicap.

10% des demandeurs sont souvent dans une situation économique et sociale précaire (-3 points).

La demande de logement social concerne une raison professionnelle (rapprochement, mutation) dans 8% des cas (soit + 3 points).

Parc public – La demande et les attributions

Les caractéristiques de la demande sociale

Une demande émanant majoritairement de locataires du parc privé

27% des demandeurs occupent déjà un logement dans le parc HLM et souhaitent effectuer une mutation.

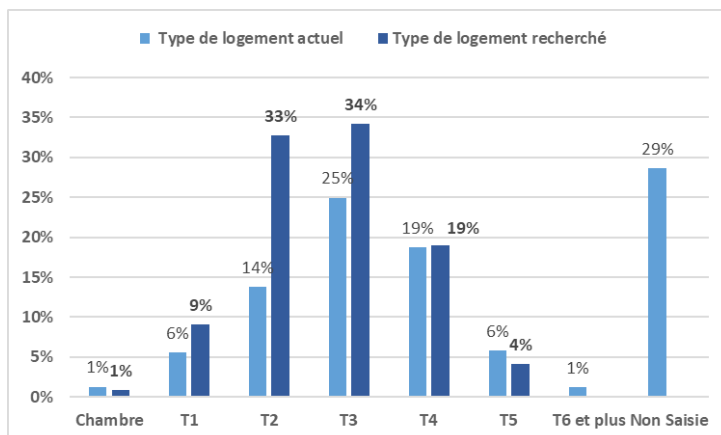
40 % des demandeurs sont des locataires du parc privé. 5 % des candidats sont propriétaires occupants de leur logement et souhaitent accéder à un logement social.

Plus d'un quart des demandeurs est en situation de mal-logement ou logé chez des proches ou est hébergé dans des structures d'hébergement ou des logements en accompagnement social.

31% des demandes concerneraient de l'individuel contre 19% du collectif. La moitié des demandeurs n'a aucune préférence.

Mode du logement actuel		
Locataire part privé	1 113	40%
Locataire HLM	747	27%
Hébergé chez vos parents ou vos enfants	281	10%
Hébergé chez un particulier	182	7%
Propriétaire occupant	136	5%
Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire	122	4%
Hébergé dans une structure d'hébergement	82	3%
Sans abri ou abri de fortune	33	1,2%
Camping, Caravaning	34	1,23%
Logé en logement-foyer, en résidence sociale ou en pension de famille	9	0,33%
Logement de fonction	6	0,22%
Résidence étudiant	6	0,22%
Hébergé dans un centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel	2	0,07%
Résidence sociale ou foyer ou pension de famille	2	0,07%
Structure d'hébergement	2	0,07%
Hébergé à l'hôtel	1	0,04%
	2 758	100%

Rapport entre la typologie occupée par le demandeur et la typologie recherchée

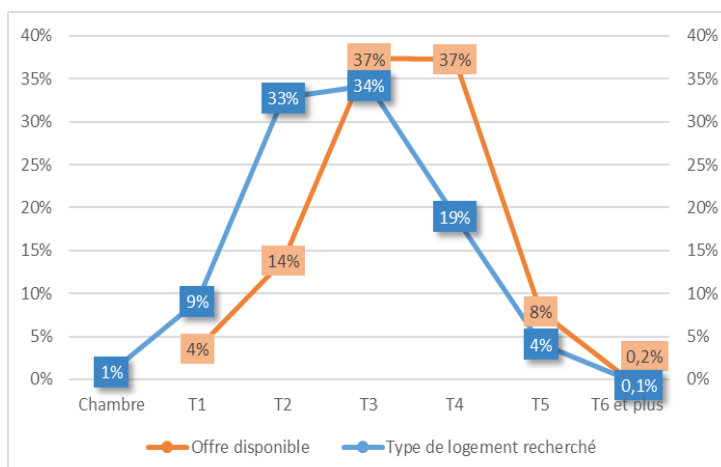


Une forte demande de petite surface

67% des candidats recherchent des petits logements de type T2 ou T3. En effet, une majorité des demandes émane de personnes isolées ou en situation de précarité. On peut avancer l'hypothèse que pour un certain nombre de demandeurs, le niveau des loyers, comparativement au budget disponible, amène à résider dans un logement au plus juste au vu de la composition familiale. Le phénomène de sur-occupation (c'est à dire occuper un logement plus grand que la taille du ménage) prévaut moins quand les ressources sont faibles.

La part de ménages demandeurs pour lesquels la typologie du logement occupé et celle du logement obtainable est identique, diffère pas mal.

Comparaison entre la typologie recherchée et l'offre disponible du parc existant



Un déséquilibre certain entre l'offre et la demande

La demande de petits logements est très supérieure à leur disponibilité. 42% de la demande s'établit sur les T1 et T2 (alors que l'offre disponible ne représente que 18% du parc HLM).

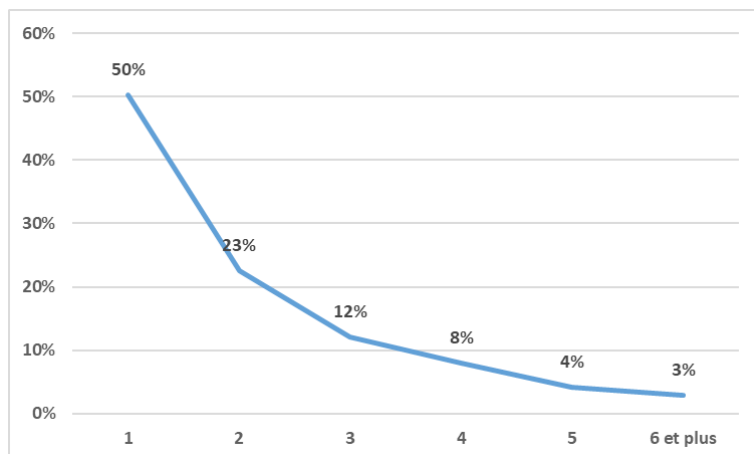
L'offre disponible est essentiellement tournée vers des logements intermédiaires T3 et T4 (74%) alors que 67% de la demande concerne un T2 ou T3. Il apparaît donc une tension très forte sur de logements T2 (pénurie d'offre) et une sur-représentation de T4.

Le manque flagrant de petits logements apparaît pénalisant pour satisfaire les demandeurs notamment les personnes isolées.

Parc public – La demande et les attributions

Le profil du demandeur

La taille des ménages et l'âge du demandeur



Une majorité de personnes seules

L'occupation du parc social reflète la tendance démographique. On constate une surreprésentation des petits ménages (personnes seules et familles monoparentales) tandis que le nombre de couples avec ou sans enfants est en baisse. Ces tendances sont le résultat de phénomènes structurels (vieillesse, décohabitation, augmentation des séparations).

50% des candidats sont des personnes seules.

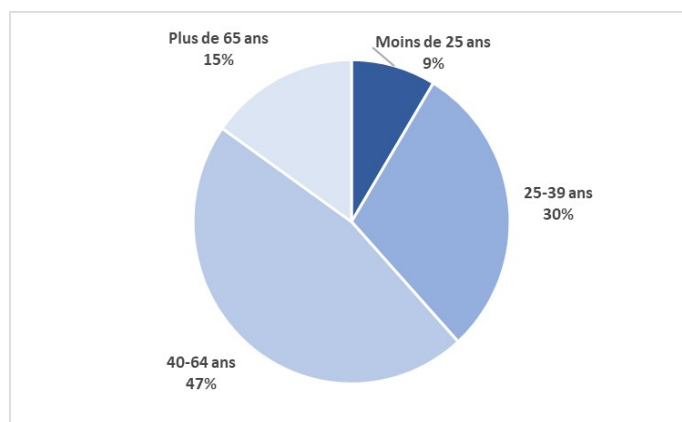
Les familles monoparentales représentent 23% des ménages (- 4 points par rapport à 2018).

Une moyenne d'âge assez disparate

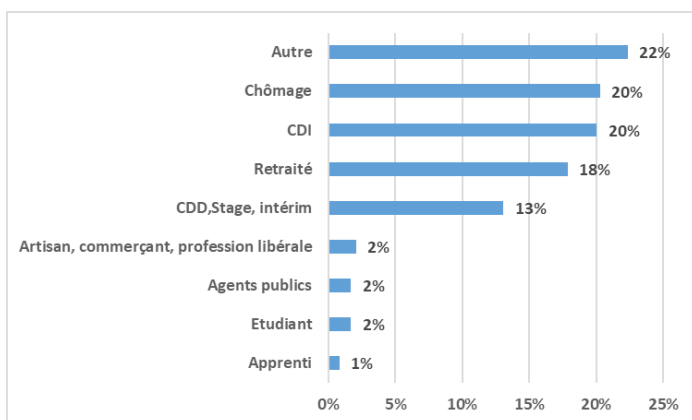
Près de la moitié des demandeurs ont entre 40 et 64 ans.

L'âge est à mettre en corrélation avec le nombre de personnes au foyer. En effet, la tranche d'âge des 25 à 39 ans concentre une part importante des ménages de plus de 2 personnes. Ils sont surreprésentés parmi les demandeurs d'un logement social. Le logement social apparaît comme une véritable opportunité de logement pour cette tranche d'âge où les familles commencent à se constituer.

Le parc social garde une vocation d'accueil des familles notamment monoparentales.



La situation professionnelle du demandeur



Moyenne de Ressources mensuelles du foyer	
Etudiant	545 €
Apprenti	976 €
Chômage	1 085 €
Autre	1 104 €
Retraité	1 250 €
Artisan, commerçant, profession libérale	1 274 €
CDD, Stage, intérim	1 521 €
CDI	1 759 €
Agents publics	1 844 €
Total général	1 324 €

Des demandeurs déjà fragilisés

Un tiers des candidats à un logement social est en activité professionnelle (CDI, CDD, artisans, agents publics ou apprentis). 42% des demandeurs sont inactifs (étudiants, retraités ou autres) et 20% sont en situation de chômage.

La part des revenus inférieurs à 1 100 € constitue 45% des demandes. Cette donnée est à rapprocher des attributions plus favorables à une réelle prise en compte de la situation familiale des demandeurs.

La stabilité des ressources peut également être avancée comme une garantie à l'égard des bailleurs lors des attributions.

Le parc social confirme son rôle d'accueil des ménages modestes et très modestes. 64% des demandeurs gersois disposent de ressources qui leur permettent de prétendre à un logement très social de type PLAI (l'équivalent de 1 492 € de revenu net mensuel pour 2 personnes).

Parc public – La demande et les attributions

Les caractéristiques des attributions

L'intensité de la demande par EPCI

EPCI	Demandes en attente au 31/12/2019	Attributions au 31/12/2019	Intensité de la demande *
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	1094	312	3,51
Auch	985	293	3,36
CC Armagnac Adour	48	13	3,69
CC Artagnan de Fezensac	38	15	2,53
CC Astarac Arros en Gascogne	24	21	1,14
CC Bastides de Lomagne	79	32	2,47
CC Bastides et Vallons du Gers	65	17	3,82
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	103	18	5,72
CC d'Aire Sur l'Adour	175	44	3,98
CC de la Gascogne Toulousaine	320	63	5,08
CC de la Lomagne Gersoise	204	64	3,19
CC de la Tenarèze	163	51	3,20
CC des Coteaux Arrats Gimone	125	38	3,29
CC du Bas Armagnac	89	23	3,87
CC du Grand Armagnac	92	34	2,71
CC du Savès	85	20	4,25
CC Val de Gers	54	6	9,00
Territoire de l'étude	2758	771	3,58

Une demande qui se concentre sur l'agglomération centrale

L'indicateur de tension traduit les difficultés d'accès à un logement social.

Tout comme la demande, la géographie des attributions est conditionnée par l'offre.

Ces données sont 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.

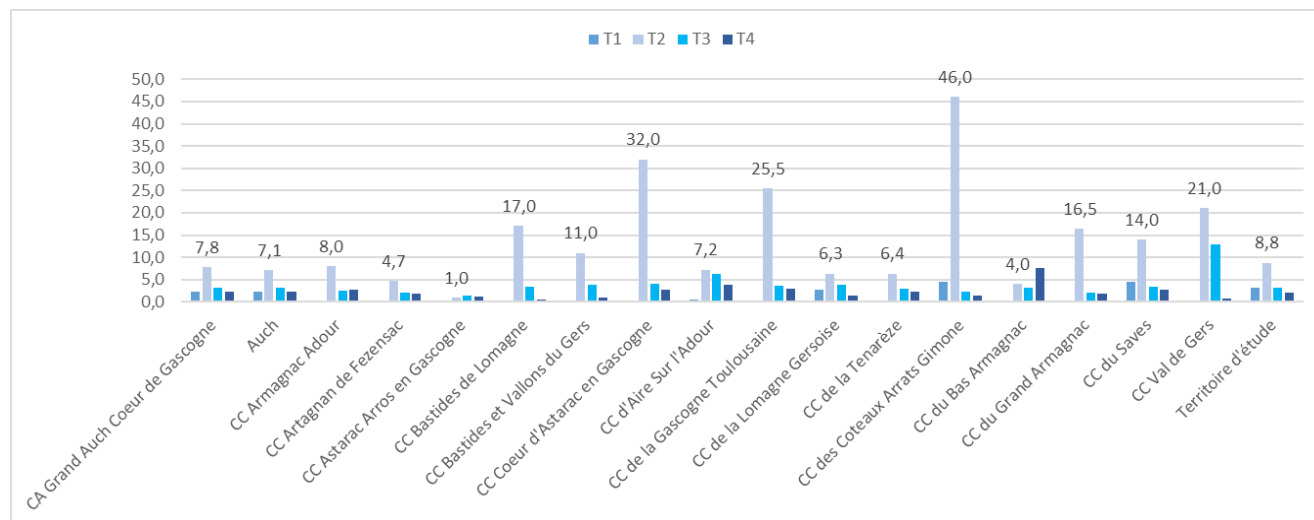
La tension sur le parc social se généralise à l'ensemble du département avec une moyenne de **3,46 demandes pour une attribution**.

La communauté Astarac Arros en Gascogne semble être la plus « détendue » en terme d'accès à un logement HLM.

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.

L'intensité de la demande par typologie par EPCI



La tension locative par typologie est très hétérogène. Toutefois, sur tous les territoires, la tension la plus importante est constatée pour la typologie T2.

La tension par typologie

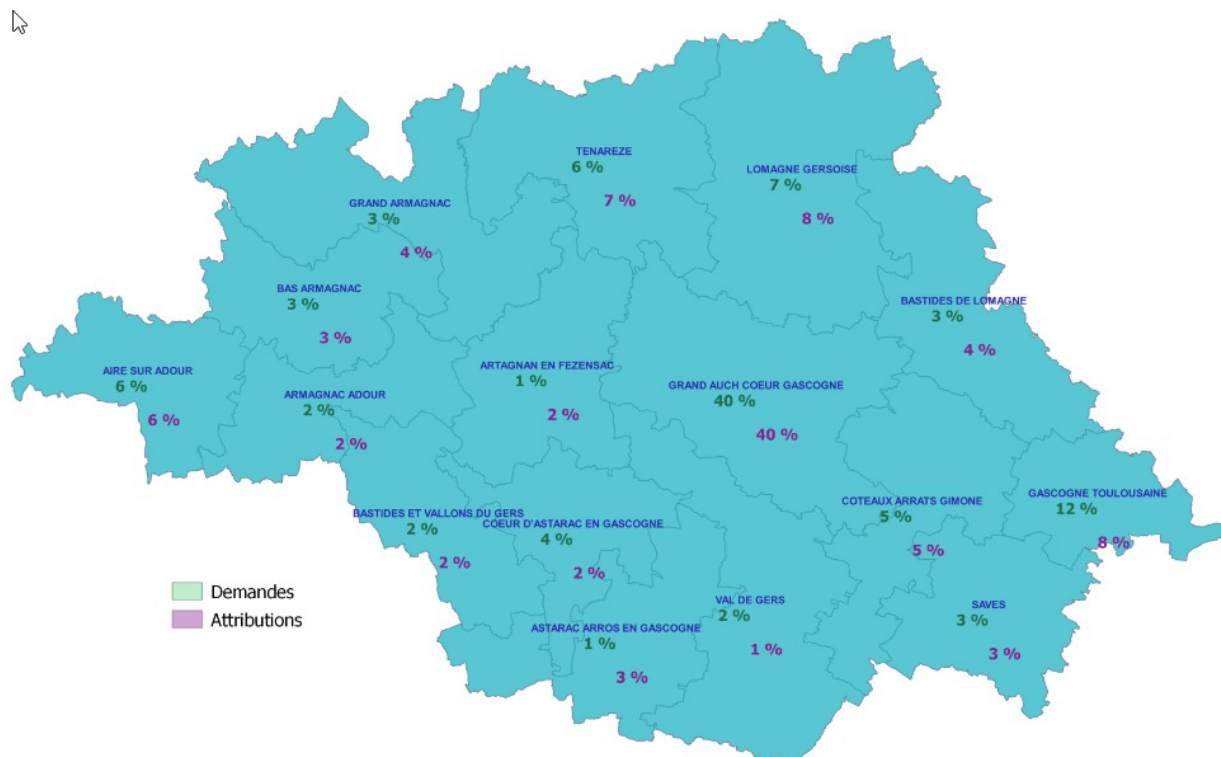
Pour le département du Gers, la situation apparaît tendue comme le montre le faible nombre d'attribution : 2 564 demandes pour 709 attributions soit une tension de 3,61. Cette tendance peut s'expliquer par un manque de logements sociaux et une faible mobilité des locataires.

La tension la plus forte s'observe sur les T2 (8,77).

	Demande	Attributions	Tension
Chambre	24	0	
T1	250	81	3,09
T2	903	103	8,77
T3	943	290	3,25
T4	523	242	2,16
T5	113	54	2,09
T6 et plus	2	1	2,00
Territoire de l'étude	2758	771	3,58

Parc public – La demande et les attributions

Une répartition globale des demandes et des attributions concentrée



Grand Auch représente 40% des attributions, la Gascogne Toulousaine 8%

Le comparatif des EPCI « demandés » et les EPCI « attribués » met en avant le fait que les EPCI les plus souhaités ne sont pas forcément ceux qui satisfont le plus la demande.

Alors que l'agglomération du Grand Auch concentre 40% des demandes de logements sociaux dans le Gers, elle représente in fine 40% des attributions du département.

La part de la demande sur la Gascogne Toulousaine représente 12 % alors que la part des attributions ne représentent que 8 %.

Astarac Arros en Gascogne par exemple se révèle représenter une part des demandes satisfaites alors qu'elle constituait à la base moins de 1% des demandes.

La demande s'exprime là où l'offre existe mais il peut y avoir du besoin là où il y a peu d'offre et donc peu de demande enregistrée.

Ce n'est pas parce qu'une zone est peu tendue que l'ensemble des besoins est satisfait.

Le délai moyen d'attribution

Délai moyen d'attribution (mois)	
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	8
Auch	7,5
CC Armagnac Adour	4
CC Artagnan de Fezensac	3
CC Astarac Arros en Gascogne	6
CC Bastides de Lomagne	5
CC Bastides et Vallons du Gers	6
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	13
CC d'Aire sur l'Adour	5
CC de la Gascogne Toulousaine	13
CC de la Lomagne Gersoise	5
CC de la Ténarèze	11
CC des Coteaux Arrats Gimone	6
CC du Bas Armagnac	6
CC du Grand Armagnac	13
CC du Savès	9
CC Val de Gers	4
Territoire d'étude	8

Un délai moyen inférieur à un an

L'attente avant l'accès à un logement social est de 8 mois en moyenne sur le territoire d'étude ainsi que sur le département du Gers (contre 11 au niveau régional).

Malgré la pression, pour la grande majorité des ménages en attente d'un logement social, le délai moyen d'attribution est inférieur à 1 an.

C'est sur les territoires de la Gascogne toulousaine, du Grand Armagnac, de Coeur d'Astarac en Gascogne et de la Ténarèze que les délais d'attente semblent les plus importants.

En Gascogne Toulousaine, la tension est particulièrement forte en raison d'une pénurie d'offre sociale.

Parc public – La demande et les attributions

Rapport entre le logement attribué et la taille des ménages

Typologie	Taille des ménages	Nombre de logements attribués
T1	1 personne	76
	2 personnes	2
Logements total		78
T2	1 personne	95
	2 personnes	7
	3 personnes	1
Logements total		103
T3	1 personne	116
	2 personnes	128
	3 personnes	38
	4 personnes	6
	5 personnes	1
Logements total		289
T4	2 personnes	43
	3 personnes	78
	4 personnes	60
	5 personnes	24
	6 personnes	8
	8 personnes	1
Logements total		214
T5	1 personne	1
	2 personnes	2
	3 personnes	8
	4 personnes	17
	5 personnes	11
	6 personnes	10
	7 personnes	2
	8 personnes	3
Logements total		54
T7	8 personnes	1
Logement total		1

Un décalage entre la taille du ménage et la typologie attribuée

Les chiffres surlignés en jaune indiquent des logements attribués trop grands par rapport à la taille des ménages (soit environ 1/3 des attributions).

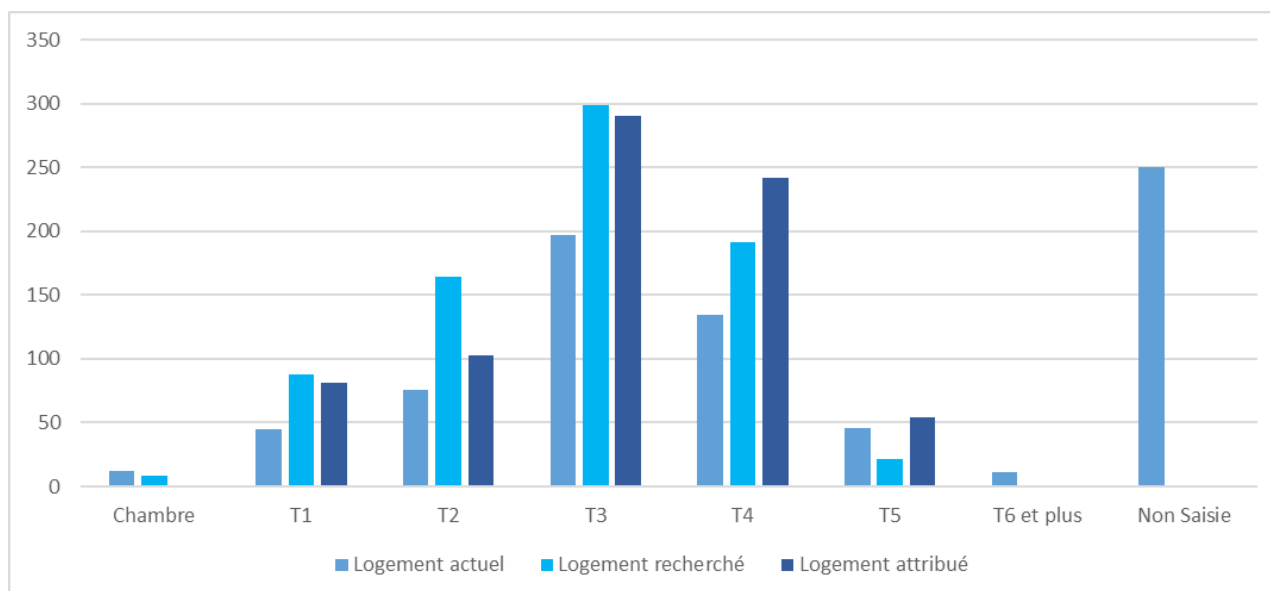
Le faible nombre de T1 et T2 disponibles à la location est pénalisant pour la catégorie des personnes seules. D'ailleurs, 40 % des attributions sur un T3 sont au bénéfice de ménages de une personne.

20 % des attributions sur un T4 sont au bénéfice de ménages de 2 personnes et 36 % pour des ménages de 3 personnes.

Face à un manque flagrant de petits logements, il est difficile de satisfaire les demandes. En conséquence, des ménages de petite taille se voient même attribuer un grand logement (T5) ne correspondant pas à leur besoin.

Il est aussi observé que des familles nombreuses, contraintes par leur budget, acceptent un logement social de taille plus petite par rapport à leurs besoins, au risque de surpeuplement des logements.

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



Les attentes des ménages et leurs critères de choix (qualité, localisation, typologie, etc.) se heurtent parfois à la réalité du marché locatif social. Cela peut conduire les ménages cherchant un logement à des arbitrages entre leurs attentes initiales, leurs conditions actuelles de logement et leurs perspectives de mobilité.

L'écart le plus important entre la demande et l'attribution se retrouve sur les T2 et T4. 32 % des demandes n'ont pas renseigné le logement actuel.

Synthèse sur la demande et les attributions de logement social en 2019

2 758 demandes enregistrées (- 1,64%)
771 attributions

79% des ménages bénéficient d'une attribution lors de la 1ère année de leur demande

27% des demandeurs relèvent d'une mutation au sein du parc HLM

une forte demande de T2 et T3

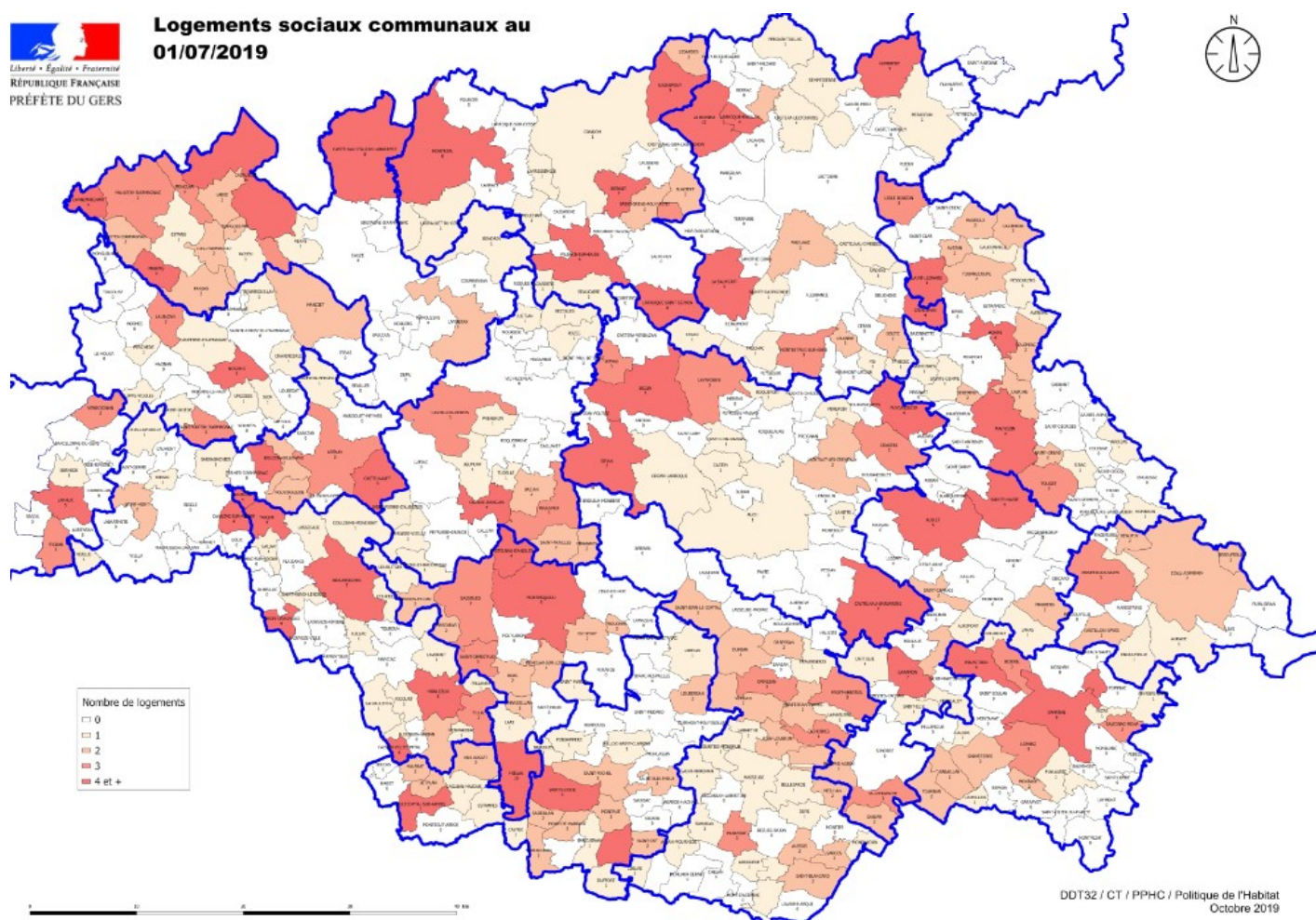
40% des demandeurs sont des ménages isolés

1 attribution pour 3,58 demandes en moyenne ⇒ une tension faible mais hétérogène selon les territoires et les produits

8 mois délai moyen d'attente

Les logements sociaux communaux

Le département du Gers compte 605 logements locatifs sociaux communaux

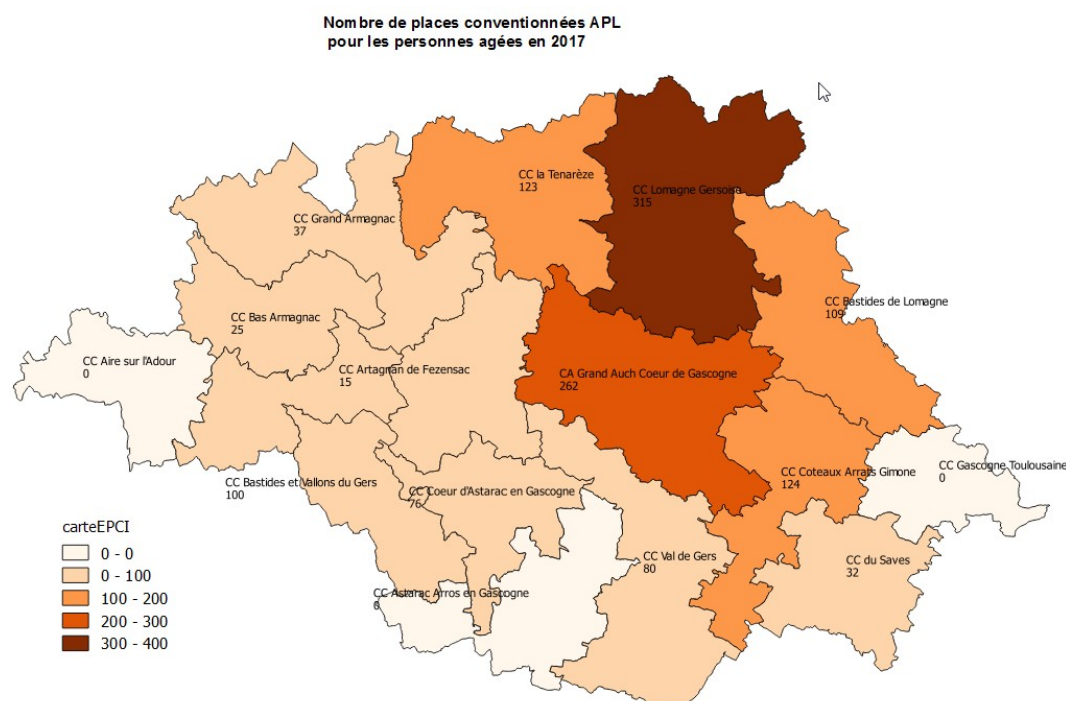


L'offre en logements sociaux communaux est présente sur l'ensemble des EPCI. Cependant, les territoires les plus ruraux présentent une offre plus étoffée.

Les publics spécifiques

Les personnes âgées

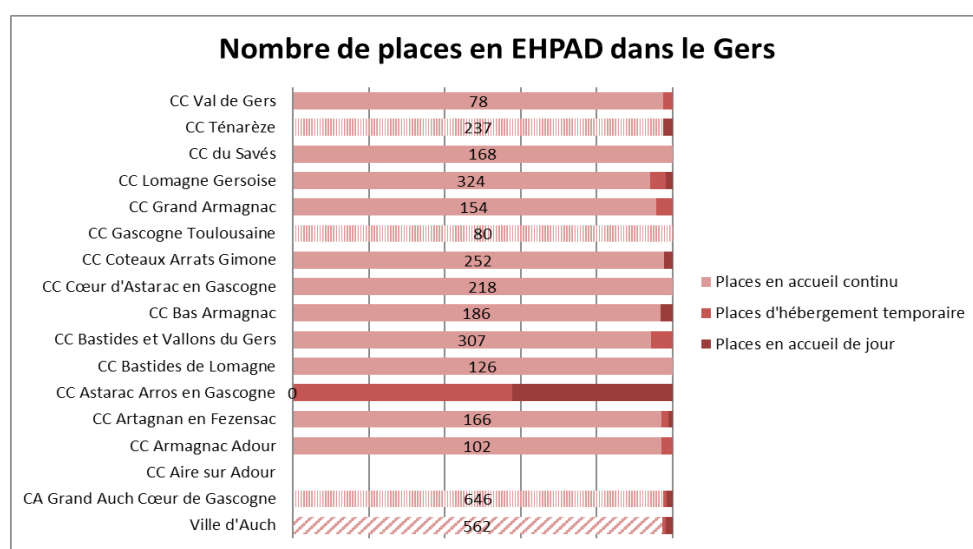
Nombre de places conventionnées APL pour personnes âgées



La carte répertorie exclusivement les structures conventionnées à l'APL destinées aux personnes âgées. Ce conventionnement permet aux résidents de bénéficier d'une allocation logement aidant au paiement de la redevance mensuelle. Toutes les résidences seniors ne sont donc pas représentées.

Le Gers dispose de 1 362 places en hébergement conventionné, dont 262 sont localisées sur la commune d'Auch. La Lomagne gersoise concentre la plus grande offre tandis que les territoires de l'Ouest en sont peu pourvus.

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) : une offre de places limitée pour le territoire



Source: données du Département

L'entrée en établissement pour personnes âgées dépendantes est dans la plupart des situations, motivée par la perte d'autonomie. En France, l'âge moyen d'entrée en EHPAD est estimé à 85 ans. Dans le Gers, une vigilance particulière sur le niveau d'équipement doit être portée du fait de la forte proportion de seniors.

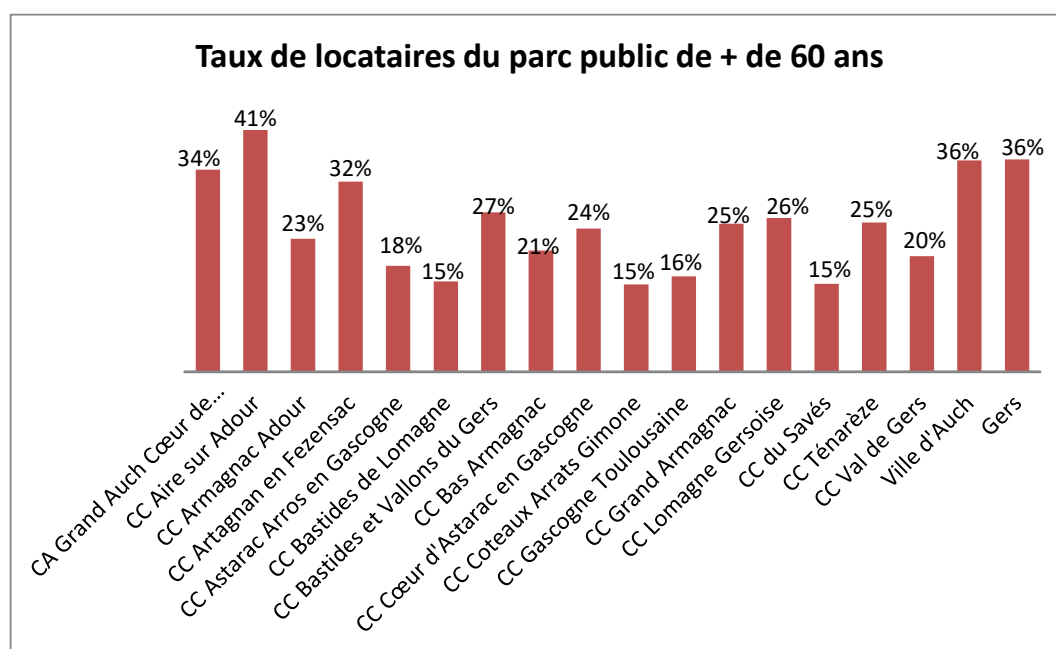
Le taux d'équipement est de 148 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Le département est en situation de sous-équipement. Il marque aussi une inégale répartition des places d'accueil permanent au sein du territoire.

Actuellement, 3 159 places en EHPAD, relevant de la compétence conjointe ARS/Département ou de la compétence du Département, sont recensées dans le Gers. 96,35% des places correspondent à de l'accueil continu.

Le département dénombre au total 46 maisons de retraites (EHPAD, USLD, résidences autonomie, résidences seniors, EHPA) dont la taille moyenne est de 68 places. Parmi elles, les EHPAD sont au nombre de 30 avec une capacité moyenne de 94 lits.

Les publics spécifiques

Un locataire du parc public sur trois a de plus de 60 ans



Une part importante de locataires âgés dans le parc public

Dans le Gers, près d'un locataire du parc social sur trois a plus de 60 ans. Les taux varient fortement entre EPCI. Les logements à loyer modéré remplissent bien leur fonction d'accueil d'un public pauvre. Le vieillissement de la population vivant en HLM pose la question de l'adaptation des logements au grand âge.

Près d'un propriétaire occupant sur quatre éligible aux aides de l'ANAH a plus de 60 ans

	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%

Des propriétaires occupants de plus de 60 ans modestes

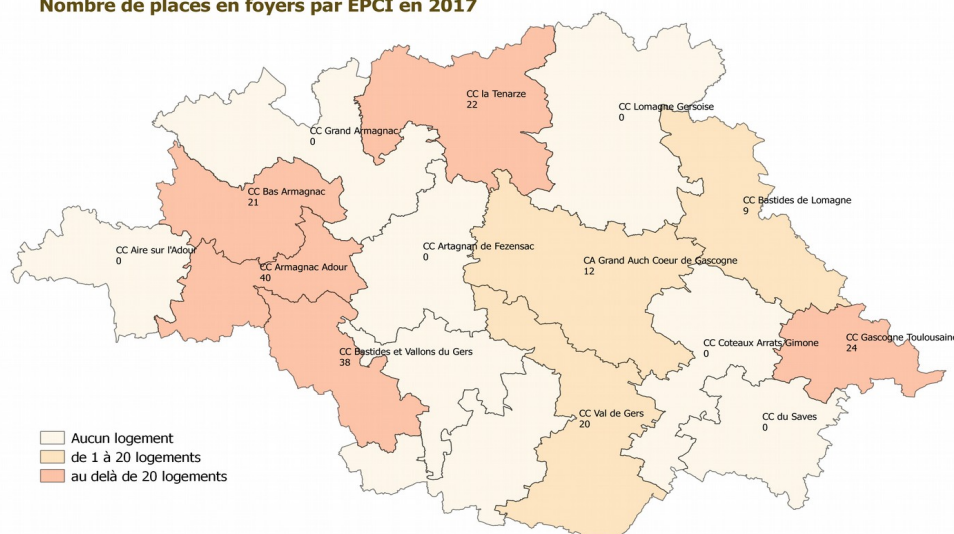
Le Gers se caractérise par une forte proportion de propriétaires aux ressources modestes voire très modestes susceptibles d'être éligibles aux aides de l'ANAH pour leur travaux de rénovation ou d'adaptation de leur logement.

Les publics spécifiques

Les personnes en situation de handicap

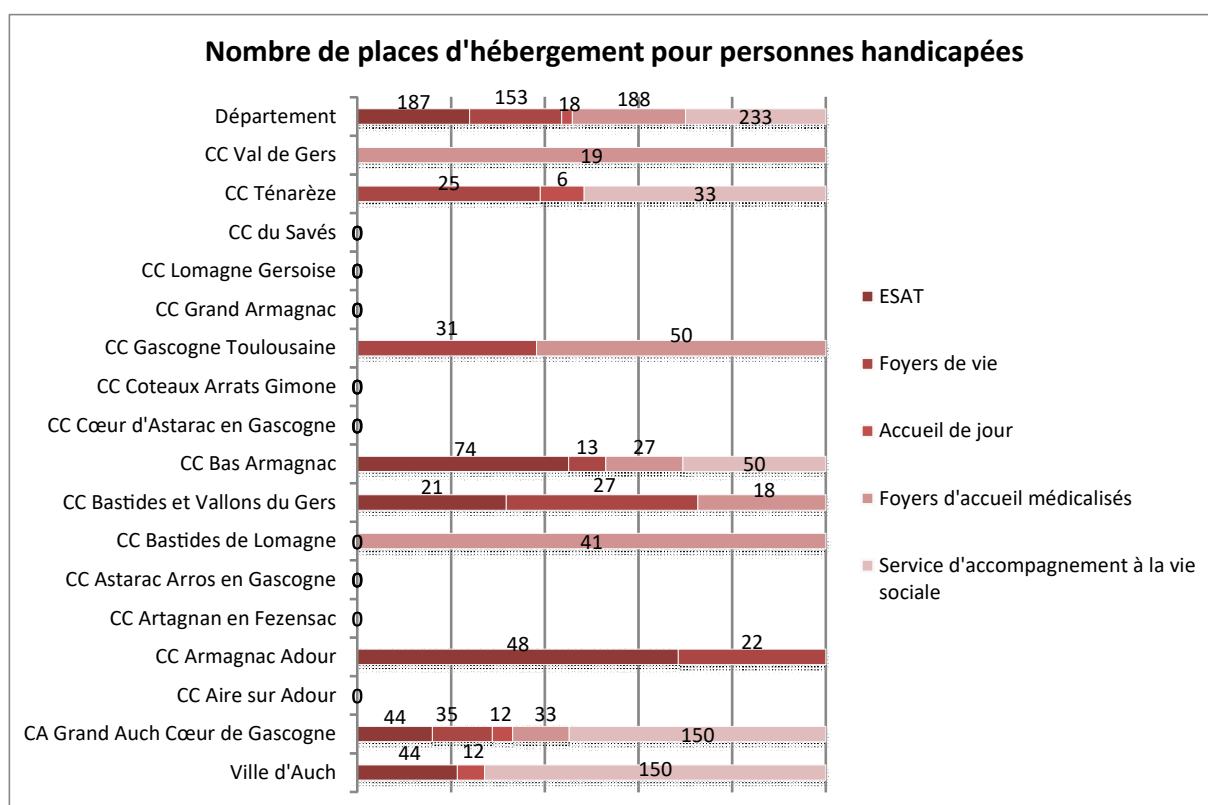
186 places en foyer pour personnes handicapées

Nombre de places en foyers par EPCI en 2017



Le département dispose de 186 places en foyer pour personnes handicapées. Cet indicateur traite exclusivement les structures conventionnées à l'APL destinées aux personnes handicapées. Ce conventionnement permet aux résidents de bénéficier d'une allocation logement aidant au paiement de leur redevance mensuelle.

Nombre de places d'hébergement pour personnes handicapées



Le département du Gers compte **779 places** d'hébergement en établissement pour personnes handicapées relevant de la compétence du Conseil Départemental ou de la compétence conjointe ARS/Département. Les places sont très inégalement réparties sur le territoire. Il existe un défaut d'offre particulièrement marqué dans la partie Ouest.

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 et dispose de 134 logements.

	Studios collectifs	T1 collectifs	T1 bis collectifs	T2 collectifs	Nombre total de logements
Résidence Sociale FJT "Le Noctile"	40	26	12	2	80
Résidence sociale EMMAUS	0	23	0	0	23
Pension de famille "Les Jacobins"	1	7	2	0	10
Pension de famille "La Palmeraie"	4	4	3	0	11
Pension de famille "Les amis de l'Ancien Carmel"	1	7	2	0	10
TOTAL	46	67	19	2	134

Résidences sociales : les logements-foyers, créés en 1994, dans le cadre de la mise en oeuvre du droit au logement, a une vocation sociale. C'est une solution temporaire d'hébergement qui doit déboucher à terme sur du logement ordinaire de droit commun. Dans certains cas néanmoins (pensions de famille, maisons-relais, résidences 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

Afin d'accueillir les gens du voyage, le préfet veille à l'exécution, par les communes et les EPCI compétents, du schéma qu'il élabore avec le Président du Conseil Départemental. Parallèlement, il incombe au maire de réprimer les atteintes résultant notamment du stationnement illégal des résidences mobiles.

Le schéma pour l'accueil des gens du voyage doit déterminer les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisées les aires d'accueil ainsi que leur nombre et leur capacité.

Le département remplit ses obligations en matière d'accueil des gens de voyage 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 soit 98 places** à savoir:
 - **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.

Synthèse générale

La population

191 091 habitants pour 88 090 ménages

Evolution de la population CC Gascogne toulousaine : + 14,92 % entre 2012 et 2017 ; tandis que la moitié des EPCI ont subi une baisse de la population

Une population vieillissante : indice de jeunesse de 0,69

Une taille des ménages qui continue de baisser : 2,11 pour le Gers

32,96% de personnes vivants seules

Les revenus

Revenu médian 2018 : 20 820 €

18 290 ménages sous le seuil de pauvreté

21 % des ménages en dessous du seuil de pauvreté (Occitanie 17 % et France 15 %)

31 % des ménages ont des revenus < 60 % du plafond 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 sociaux communaux

14,9% taux de pauvreté

Le parc de logements

110 358 logements dont 80 % sont des résidences principales

84 % de maisons individuelles

66 % de propriétaires occupants et 32% de locataires

1 logement sur 2 construit avant le 1er choc pétrolier et 35% du parc date d'avant 1946

La construction de logements

Le niveau de construction des dernières années est aussi bas que la période 1989-1993, la moins productive de ces 35 dernières années.

3 313 logements construits entre 2015 et 2019 dont 1 logement sur 5 situé sur la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Le marché du foncier, de l'accession et de la location

De fortes disparités territoriales avec des prix au m² variables selon la localisation, la taille et la viabilisation des terrains.

L'Est du département se caractérise par des prix au m² nettement supérieurs avec une taille moyennes des terrains bien inférieure aux autres territoires

Un marché de l'accession dominé par les logements individuels (92%) et anciens (80%)

Un marché de la location tourné vers le collectif (60%) et la typologie intermédiaire (54%)

21 % des logements mis en location sont énergivores (classes E, F,G)

Synthèse générale

Les logements locatifs sociaux (LLS) hors logements communaux

L'état du parc

6 261 logements dont 364 logements sur la partie landaise et 201 logements sur Fontenilles
Pour le Gers : 5 696 logements locatifs sociaux. Plus d'un tiers du parc LLS sur la commune d'Auch.
Taux d'équipement en LLS de 7 %, taux de vacance de 4 % et taux de mobilité de 12 %
Près de 83 % du parc HLM composé de logements de type T3 et plus.
42 % du parc HLM édifié avant les premières réglementations thermiques mais seulement 10 % des LLS sont économes (< classe D).
A signaler, ces 10 dernières années, une augmentation forte de la production de LLS et de réhabilitation

La demande et les attributions

2 758 demandes enregistrées pour 771 attributions
40 % des demandeurs de LLS sont locataires du parc privé
50% des candidats au LLS sont des personnes seules
Les logements T2/T3 sont les plus recherchés
Tension forte sur les T2
L'offre en T4 est deux fois supérieure à la demande.
Délai moyen pour l'obtention d'un LLS : 8 mois

Les publics spécifiques

Les personnes âgées

3 159 places en EHPAD
29 foyers conventionnés pour personnes âgées soit 1 362 places en hébergements conventionnés
36 % des locataires du parc social ont + de 60 ans
28,16 % des propriétaires occupants de + 60 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH

Les personnes en situation d'handicap

186 places en foyers et 779 places en établissement relevant de la compétence du Conseil Départemental ou de la compétence conjointe ARS/Département

Les publics accueillis en structures spécifiques (résidences sociales)

134 places sur 4 résidences sociales à Auch (124 places) et 1 résidence à Condom (10 places)

Les gens du voyage

1 aire de grand passage de 80 places à Auch
4 aires de stationnement sur les communes d'Auch, l'Isle Jourdain, Condom et Fleurance