



# Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025

**Diagnostic territorial**  
**Orientations stratégiques**  
**Programme d'actions thématique**



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DIAGNOSTIC</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>Introduction</b> .....   | <b>6</b>  |
| Le PLH, outil de programmation de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.....                                 | 6         |
| <b>1. Les dynamiques territoriales</b> .....  | <b>9</b>  |
| Un territoire entre ancrage pyrénéen et influence métropolitaine.....   | 9         |
| Une moindre croissance démographique.....   | 12        |
| Une polarité départementale sur le plan économique.....   | 19        |
| <b>2. Les évolutions du parc de logements</b> .....   | <b>25</b> |
| Une construction neuve en nette diminution depuis la fin des dispositifs de défiscalisation.....                            | 25        |
| Une vacance des logements en expansion, plus fortement marquée sur l'habitat ancien et collectif.....                       | 30        |
| <b>3. L'occupation du parc de logements, les marchés foncier et immobilier</b> .....  | <b>35</b> |
| Une occupation différenciée du territoire entre propriétaires et locataires.....  | 35        |
| Un parc locatif à vocation sociale de nature diversifiée, marqué par une pression croissante sur la période récente.....    | 36        |
| Des marchés immobiliers aux fonctions d'accueil distinctes.....   | 41        |
| Un marché foncier en ralentissement, avec des niveaux de prix hétérogènes selon les secteurs.....                           | 46        |
| <b>4. Les caractéristiques du parc existant</b> .....   | <b>50</b> |
| Un parc ancien dégradé présent à Foix et dans certains secteurs ruraux.....   | 50        |
| L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental majeur.....   | 52        |
| Un territoire entièrement couvert par des opérations d'amélioration de l'habitat.....                                       | 53        |
| <b>5. Le logement des ménages aux besoins spécifiques</b> .....   | <b>59</b> |
| Des enjeux d'adaptation de l'habitat des personnes âgées ou handicapées.....  | 59        |
| Des besoins croissants à destination des jeunes.....  | 62        |
| Des besoins en hébergement d'urgence et d'insertion pour les publics les plus vulnérables qui perdurent.....                | 64        |
| Sédentarisation des gens du voyage : des besoins spécifiques qui ne trouvent pas aisément de réponse sur le territoire..... | 65        |
| <b>Annexes</b> .....  | <b>67</b> |

# SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>ORIENTATIONS STRATÉGIQUES</b> .....   | <b>72</b>  |
| <b>Orientation n°1 : Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle</b> .....   | <b>75</b>  |
| <b>Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire</b> .....  | <b>77</b>  |
| <b>Orientation n°3 : Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie</b> .....   | <b>80</b>  |
| <b>Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques</b> .....  | <b>81</b>  |
| <b>Orientation n°5 : Piloter et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat</b> .....   | <b>82</b>  |
| <hr/>  |            |
| <b>PROGRAMME D'ACTIONS THÉMATIQUE</b> .....  | <b>84</b>  |
| <hr/>  |            |
| <b>PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISÉ</b> .....  | <b>113</b> |
| <b>Foix</b> .....  | <b>116</b> |
| <b>Communes principales secteur Nord</b> (Rieux-de-Pelleport ; Varilhes ; Verniolle) .....   | <b>122</b> |
| <b>Vallée Sud</b> (Ferrières-sur-Ariège ; Montgailhard ; Montoulieu ; Prayols ; Saint-Paul-de-Jarat) .....   | <b>134</b> |
| <b>Vallée Nord</b> (Crampagna ; Dalou ; Loubières ; Saint-Jean-de-Verges ; Vernajoul) .....  | <b>152</b> |
| <b>Vallée de la Barguillière</b> (Baulou ; Bénac ; Le Bosc ; Brassac ; Burret ; Cos ; Ganac ; Saint-Martin-de-Caralp ; Saint-Pierre-de-Rivière ; Serres-sur-Arget) ..... | <b>170</b> |
| <b>Plaine et Coteaux Est</b> (Calzan ; Coussa ; Gudas ; Malléon ; Saint-Félix-de-Rieutord ; Ségura ; Ventenac ; Vira) .....  | <b>203</b> |
| <b>Coteaux du Plantaurel</b> (Artix ; Cazaux ; Loubens ; Montégut-Plantaurel ; Saint-Bauzeil) .....  | <b>230</b> |
| <b>Montagne Est</b> (Arabaux ; Celles ; L'Herm ; Pradières ; Soula) .....  | <b>248</b> |



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# INTRODUCTION

## Le PLH, outil de programmation de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

*Le Programme Local de l'Habitat est le document stratégique qui met en cohérence les différentes politiques de l'habitat à l'échelle intercommunale. Actif pour six ans, le PLH constitue le volet habitat du projet de territoire, en articulation avec ses autres déclinaisons en matière d'aménagement du territoire, d'économie, d'environnement ou de mobilité.*

### Une territorialisation progressive de la politique de l'habitat

Initié par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, cet outil de programmation découle d'un long processus de territorialisation de la compétence « logement », au profit d'abord de la commune puis des EPCI. Au fil du temps, le contenu du PLH ainsi que son caractère opérationnel et obligatoire se sont renforcés, notamment au travers des lois d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991, Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006. Le caractère opérationnel du PLH a ensuite été conforté par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009. Celle-ci prescrit notamment l'obligation d'indiquer un échéancier prévisionnel quant au nombre et aux types de logements à réaliser, ainsi que les moyens fonciers mis en œuvre à cet effet au niveau communal. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS ou cartes communales) doivent être compatibles avec le PLH.

La réalisation de ce document à l'échelle intercommunale est en outre devenue la condition d'accès à la délégation des aides à la pierre de l'Etat afin de favoriser sa mise en œuvre (cf loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004). Les évolutions législatives récentes, notamment établies par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), sont venues favoriser l'intercommunalisation des PLU, ainsi que leur fusion avec les PLH et les Plans de Déplacement Urbains (PDU) dans un document unique (le PLUIH-D), mais ces options demeurent à ce jour facultatives.

### Un contenu structuré par le code de la construction et de l'habitation

Selon l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit répondre aux grands objectifs et principes suivants :

- ⇒ Répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- ⇒ Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- ⇒ Améliorer la performance énergétique et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,

en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En outre, ces objectifs doivent « tenir compte de l'évolution démographique et économique, des besoins actuels et futurs des habitants, de la desserte en transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain ».

Le document se décline en trois parties :

**1/ Un diagnostic** portant sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et des conditions d'habitat sur le territoire. A ce titre, il doit présenter une analyse de la situation existante et des évolutions en termes d'adéquation entre offre et demande, étudier les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et définir des enjeux.

**2/ Un document d'orientations** énonçant notamment :

- les principes permettant la production d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- les réponses aux besoins en logement, notamment à destination des personnes mal logées, défavorisées ou

présentant des difficultés particulières,

- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux,
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain,
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes,
- les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCoT.

**3/ Un programme d'actions** déclinant :

- des actions thématiques communes à l'ensemble du territoire
- les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle par commune, ainsi que la typologie des logements à réaliser
- les modalités de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des actions.

**Une articulation du PLH avec les autres politiques sectorielles**

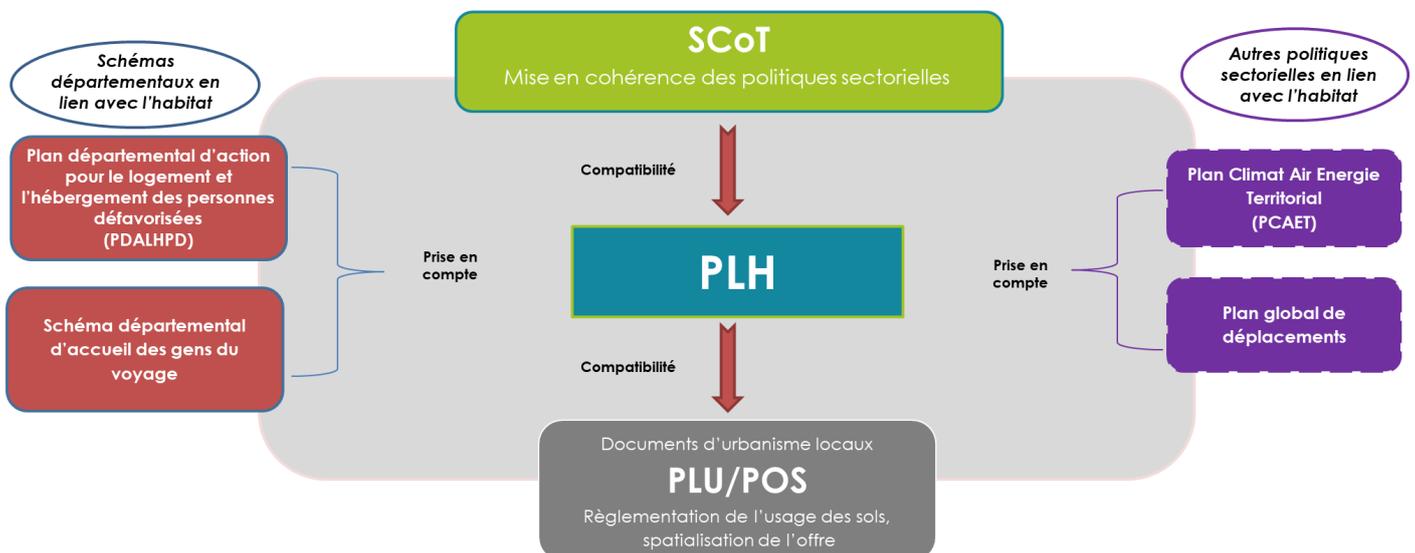
Le PLH de la CA Pays Foix-Varilhes, prescrit le 28 mars 2018, constitue le premier exercice de définition de la politique locale de l'habitat sur cette intercommunalité créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Au-delà de la production de nouveaux logements, la mise en œuvre de cette politique doit pouvoir s'articuler avec les enjeux existants

sur ce territoire en matière d'attractivité économique et démographique, de planification, de mobilité, ou encore d'accès aux services et aux équipements.

Dans cette perspective, le document a été construit dans une volonté de compatibilité avec les orientations d'aménagement du territoire inscrites dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège approuvé le 27 mars 2015. Le périmètre de ce SCoT comprend, outre le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes, la communauté de communes Porte d'Ariège-Pyrénées et la communauté de communes du Pays de Tarascon, soit au total 97 communes et près de 80 000 habitants. Sur ce périmètre, seront également mis en œuvre un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dont l'adoption est prévue à l'automne 2019 ainsi qu'un Plan Global de Déplacements (PGD) que le PLH prend en compte.

Le PLH prend également en compte les schémas élaborés à l'échelle départementale en réponse aux besoins de publics fragiles ou ayant des besoins spécifiques en matière d'habitat, notamment le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie

Enfin, les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales) devront être compatibles avec les dispositions du PLH, afin de favoriser l'opérationnalité de la politique locale de l'habitat dans les communes composant le territoire, en matière et de développement de l'offre.



## Un PLH co-élaboré avec les acteurs du territoire

L'élaboration de ce PLH s'est inscrite dans une logique partenariale et transversale, par l'association des 42 communes membres de l'EPCI et des acteurs de l'habitat : acteurs institutionnels, bailleur social, associations, notaires, promoteurs, agents immobiliers, etc...

Cet effort de co-élaboration et de partage du diagnostic et des enjeux liés à l'habitat est apparu particulièrement nécessaire dans la mesure où le territoire abordait le premier exercice de ce type.

A cette fin, différentes instances de suivi et temps de travail ont été mises en place afin de permettre une appropriation des problématiques et enjeux relatifs à l'habitat par les élus et partenaires locaux (groupe de travail habitat, comité technique, comité de pilotage, ateliers, assemblée des maires, rencontres communales).



*Atelier de travail aux Forges de Pyrène, réunissant les acteurs locaux de l'habitat (élus et professionnels) - novembre 2018*

# LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

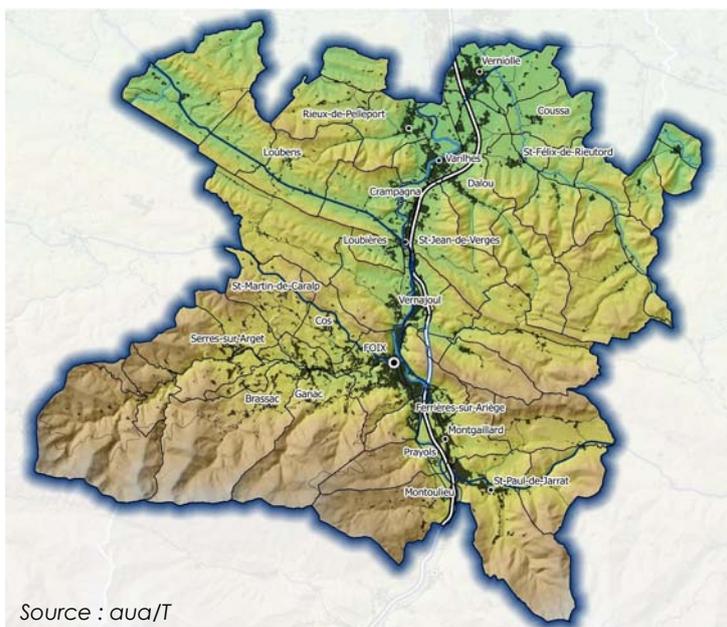
## Chiffres clés

- **32 000 habitants en 2015 dont près d'un tiers à Foix**
- **120 habitants supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015** (+ 350/an entre 1999 et 2010)
- **Plus de 13 300 emplois, 12 600 personnes actives en 2015**
- **13,8%** de chômeurs parmi les 15-64 ans au sens du recensement (Ariège : 16,1% ; Occitanie : 15,5%)
- **21% de la population âgée de 65 ans ou plus** (Ariège : 24%)

## Un territoire entre ancrage pyrénéen et influence métropolitaine

### Un espace façonné par la Vallée de l'Ariège

La structuration territoriale de l'intercommunalité découle étroitement de son insertion géographique et de sa topographie.



Source : aua/T

Du Nord au Sud et sur ses quelques 470 km<sup>2</sup> de superficie, ce territoire marque une transition progressive de la plaine alluviale de l'Ariège aux premiers massifs pyrénéens délimités par les contreforts du Plantaurel qui matérialisent une barrière naturelle s'étendant d'Est en Ouest.

Les différentiels de relief et d'altitude sont marqués, passant de 300 mètres à Varilhes au début de la basse plaine de l'Ariège, à plus de 1 400 mètres sur des communes comme Prayols ou Montouliou plus au Sud.



Vue sur Foix entre les deux versants du Plantaurel

Au cœur de cet ensemble coule l'Ariège dont le lit forme une vallée fluviale où se sont installés les principaux axes de communication, les activités écono-

miques et l'essentiel des zones résidentielles.

Ces dernières se sont très peu étendues sur le flanc Est de l'agglomération où se déploient d'importants massifs arborés. Les extensions urbaines sous forme d'habitat dispersé se sont en revanche plus aisément implantées sur la partie Ouest de la vallée où le relief s'avère moins contraignant, notamment en continuité de Foix et dans la Vallée de la Barguillère.

## Un territoire sous influences multiples

### Une double attraction, entre Foix et Pamiers

Une double influence s'exerce sur le territoire de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes : l'aire urbaine de Pamiers au Nord et celle de Foix au Sud.

Le fonctionnement du territoire apparaît ainsi dual, sous l'attraction de ces deux pôles, ce qui va notamment se manifester à travers les habitudes de déplacement et de consommation des résidents, que ce soit pour le travail, les besoins du quotidien, les loisirs ou l'éducation.

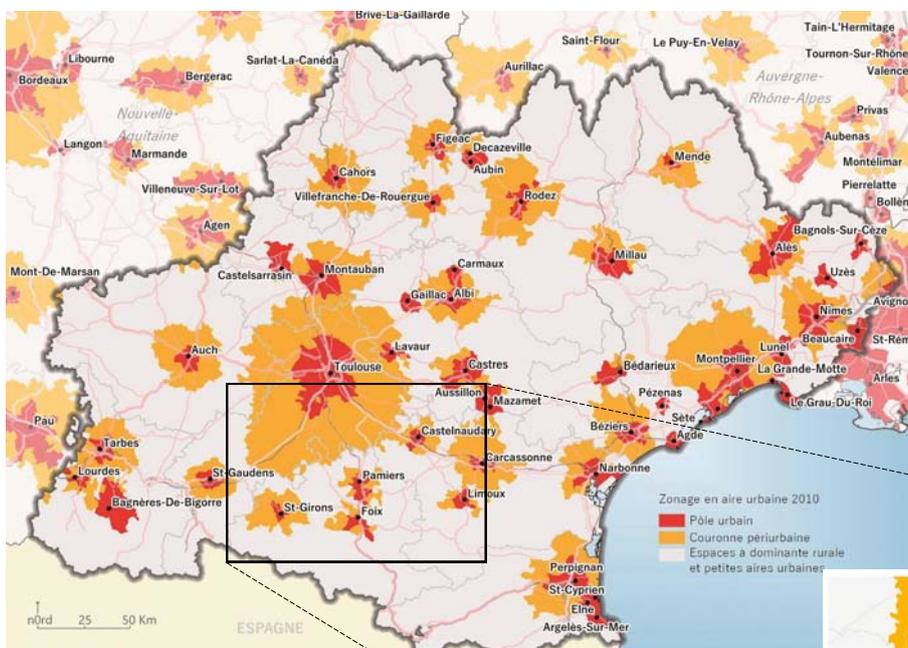
Articulée autour de la principale commune de l'EPCI et préfecture de l'Ariège, l'aire urbaine de Foix s'étend sur 17 communes, toutes incluses dans le périmètre de l'agglomération. Cette aire compte une population de près de 18 500 habitants pour environ 8 800 emplois.

### Les aires urbaines ariégeoises

| Aire urbaine | Population   | Nombre d'emplois |
|--------------|--|------------------|
| Foix         | 18 433   | 8 777            |
| Pamiers      | 35 093 (dont 8 622 résidant dans la CA Pays Foix-Varilhes) | 14 304           |
| Saint-Girons | 18 252   | 7 204            |

Source : Insee, RP 2015

### Situation de la CA Pays Foix-Varilhes dans le maillage des aires urbaines régionales



L'aire urbaine de Foix est classée aire urbaine de taille moyenne par l'INSEE. Pour rappel, celle-ci désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. L'aire de Pamiers est quant à elle catégorisée en tant que grande aire urbaine avec un pôle urbain qui compte plus de 10 000 emplois.

Sources : aua/IT, INSEE

L'aire de Pamiers s'étend quant à elle sur 9 communes du territoire de la CA Pays Foix-Varilhes en sa partie Nord, comptant près de 9 000 habitants soit plus du quart de la population de l'agglomération. Cette aire d'influence comprend notamment Varilhes et Verniolle, respectivement 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> communes les plus peuplées de l'EPCI.

Il est fortement prévisible qu'à terme ces deux aires fusionnent, situation d'ores et déjà été intégrée par l'INSEE dans ses travaux de prospective concernant l'évolution démographique du territoire à l'horizon 2030\*.

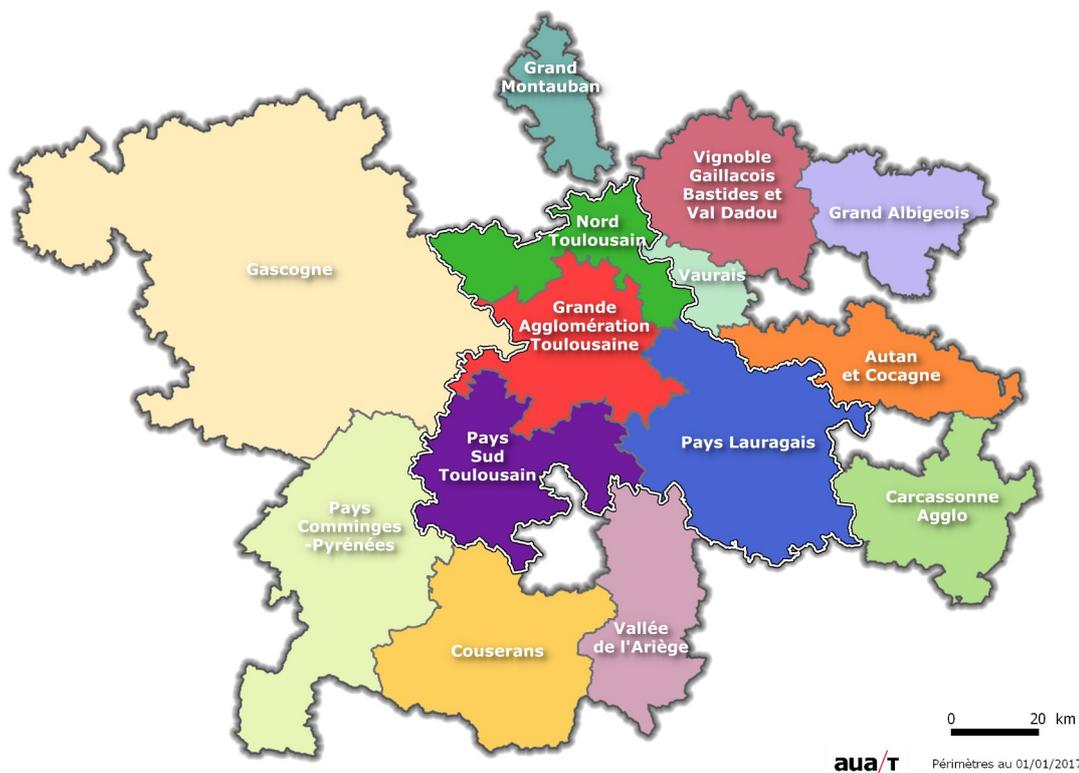
### Une agglomération dans l'aire d'influence de la métropole toulousaine

Si le territoire de Foix-Varilhes n'apparaît pas directement relié à l'espace toulousain, l'influence de ce dernier ne peut être ignorée au regard de son attractivité économique et démographique. L'aire urbaine toulousaine, dont la population dépasse aujourd'hui 1,3 million d'habitants, a ainsi accueilli près de 20 000 personnes supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015, ce qui en fait l'un des territoires les plus attractifs au niveau national.

Cette forte dynamique se traduit également sur le plan économique par une croissance soutenue du nombre d'emplois (+8 500 emplois supplémentaires en moyenne chaque année de 2010 à 2016).

Dans cette perspective, l'association des territoires avoisinant l'aire métropolitaine au sein de structures de réflexions communes, d'échanges et de prospective est engagée, notamment à travers la démarche de l'InterSCoT du Grand Bassin Toulousain à laquelle s'est associé le syndicat de SCoT de la Vallée de l'Ariège.

### Périmètre et composantes de l'InterSCoT du Grand Bassin Toulousain

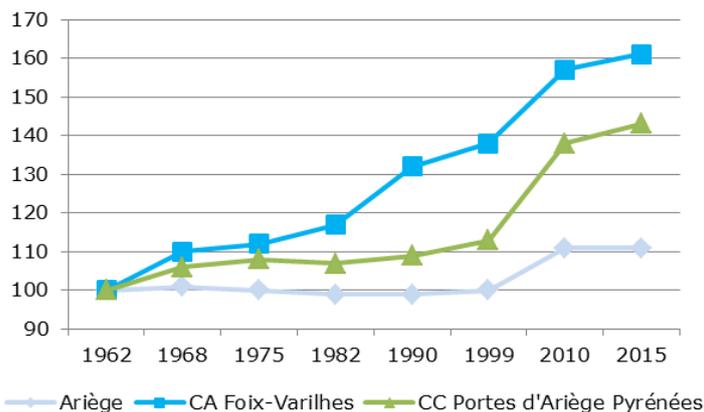


\*Cf « Aire urbaine de Foix-Pamiers, 28% de ménages supplémentaires dans l'aire urbaine de Foix-Pamiers », INSEE Dossier Midi-Pyrénées n°4, 2015

# Une moindre croissance démographique

## Une croissance de la population continue depuis les années 1960...

Evolution démographique comparée (base 100 en 1962)



Source : Insee, RP 2015

La population de la CA Pays Foix-Varilhes apparaît en croissance constante depuis le début des années 1960. Avec 31 776 habitants en 2015, le territoire figure aujourd'hui comme la seconde intercommunalité la plus peuplée du département après celle des Portes d'Ariège Pyrénées et ses quelques 39 000 habitants.

Depuis le recensement de 1962, toutes périodes confondues, le territoire a présenté un taux de croissance démographique supérieur à celui de l'Ariège où la population n'a réellement augmenté qu'au tournant des années 2000.

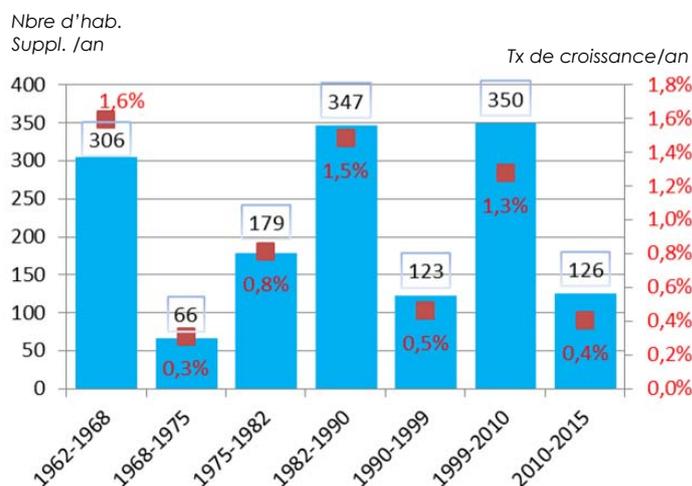
La communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées enregistre également une croissance notable de sa population, surtout depuis le début des années 2000.

Ces gains démographiques s'expliquent en partie par l'influence croissante de l'aire toulousaine, renforcée en 2002 par l'ouverture de l'autoroute A66 qui a permis de relier Foix à Toulouse en 1 h environ.

## ... qui ralentit sur la période récente

Si l'évolution démographique du territoire s'avère positive sur le temps long, celle-ci a connu des périodes de croissance très contrastées : + 66 habitants par an en moyenne de 1968 à 1975 (+ 0,3% par an) contre + 350 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2010 (+1,3% par an).

CA Pays Foix-Varilhes Evolution démographique annuelle par période



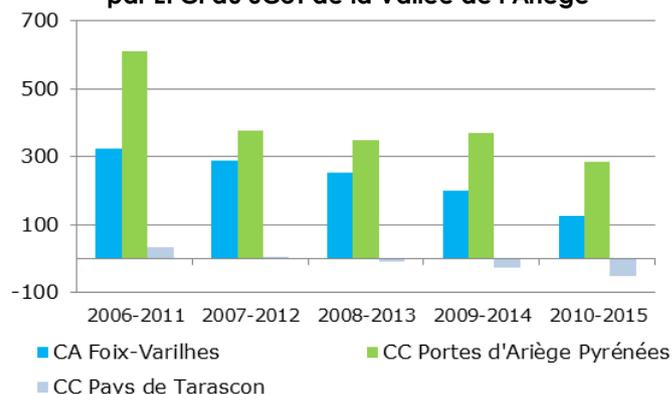
Source : Insee, RP 2015

Les dernières années sont marquées par un ralentissement de la croissance avec des gains annuels moyens deux fois moindres qu'au cours des années 2000.

Cette tendance est partagée par les autres territoires du SCoT de la Vallée de l'Ariège, mais à des degrés divers :

- la croissance annuelle de la population a fléchi sur la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées, qui continue cependant de porter plus de la moitié de la croissance de la population du territoire du SCoT
- la communauté de communes du Pays de Tarascon est quant à elle rentrée dans une phase de décroissance de sa population depuis 2009.

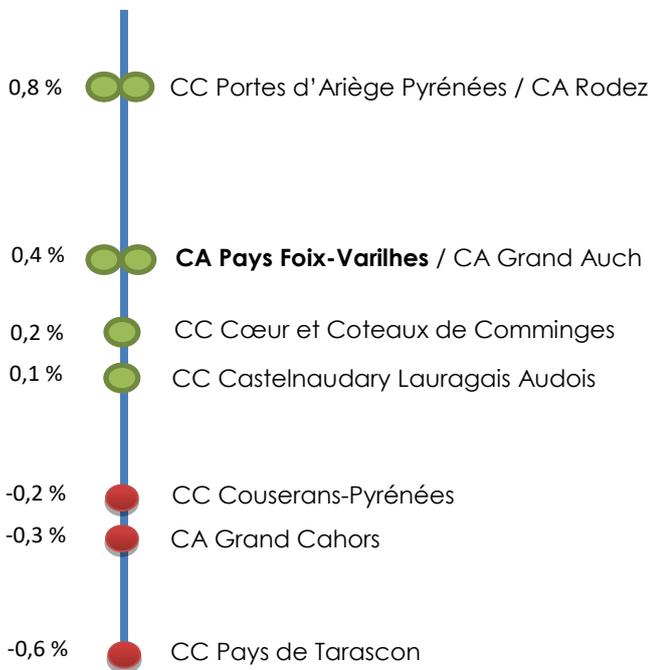
Evolutions annuelles de la population par EPCI du SCoT de la Vallée de l'Ariège



Source : Insee, RP 2015

Cependant, au regard d'autres intercommunalités régionales comparables, le niveau de croissance qu'a connu la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes sur la période récente apparaît encore relativement favorable. Après la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées et la communauté d'agglomération de Rodez qui ont enregistré les rythmes de croissance les plus élevés entre 2010 et 2015 (+ 0,8% par an), la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes présente la dynamique la plus soutenue avec celle de l'agglomération auscitaine dans l'échantillon comparatif retenu (+0,4% par an).

**Evolutions démographiques de quelques intercommunalités comparables d'Occitanie sur la période 2010-2015**

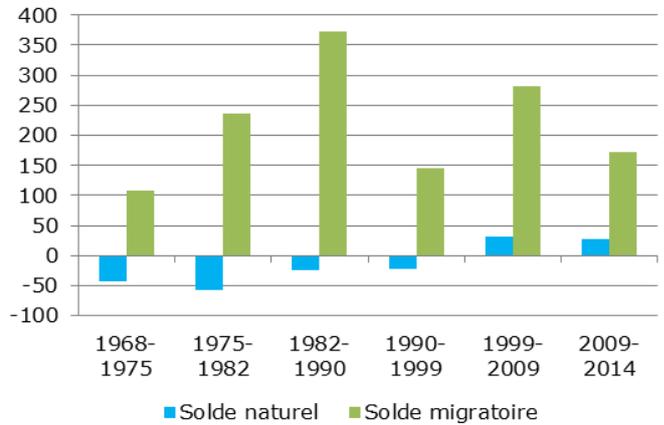


Source : Insee, RP 2015

**Une croissance portée par les migrations résidentielles sur la partie Nord de l'agglomération**

La croissance démographique de la CA Pays Foix-Varilhes est aujourd'hui essentiellement portée par un solde migratoire positif, autrement dit par l'attractivité exercée auprès de ménages résidant auparavant sur un autre territoire.

**CA Pays Foix - Varilhes Evolution des soldes démographiques (moyennes annuelles)**

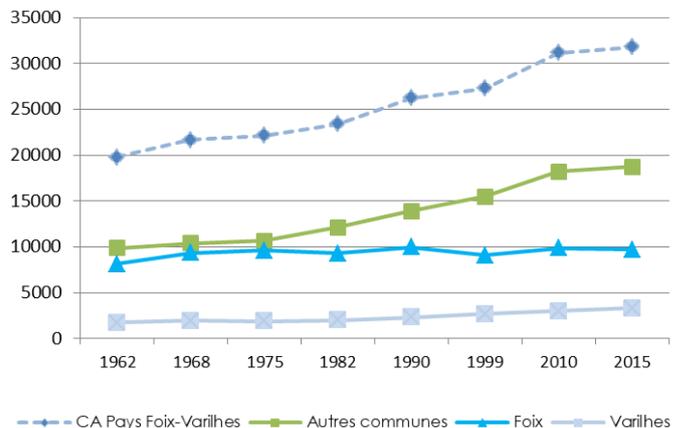


Source : Insee, RP 2014

**Clé de lecture :** Entre 2009 et 2014, la CA Pays Foix-Varilhes gagnait en moyenne 171 habitants par an du fait du solde migratoire (entrées - sorties du territoire) et 28 du fait du solde naturel (naissances - décès).

Sur la période récente (2009 - 2014), cette attractivité auprès des nouveaux ménages représentait 86% de la dynamique démographique (+171 habitants par an) tandis que le solde naturel (différentiel entre les naissances et les décès), n'en expliquait que 14% (+28 habitants par an). Cette prééminence du solde migratoire ressort également sur le temps long, celle-ci représentant même la totalité de la croissance démographique entre 1968 et 1999 au regard d'un solde naturel structurellement négatif.

**Evolutions démographiques selon les secteurs de la CA Pays Foix-Varilhes**



Source : Insee, RP 2015

Depuis les années 2000, ce dernier contribue positivement à la croissance démographique, ce qui peut être corrélé avec l'arrivée de familles et de jeunes mé-

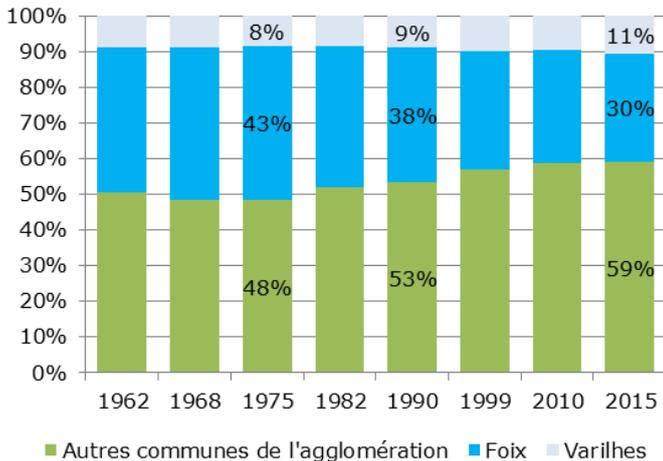
nages sur le territoire. En l'occurrence, ce sont les communes périphériques de Foix et Varilhes qui constituent aujourd'hui les zones privilégiées pour l'installation de ces familles (Rieux-de-Pelleport, Crampagna et Saint-Jean-de-Verges en particulier).

L'examen des dynamiques internes au territoire montre que les communes de l'agglomération, hors Foix et Varilhes, ont connu une croissance démographique constante depuis les années 1960. Elles pèsent aujourd'hui 59% de la population totale du territoire (près de 19 000 habitants) contre environ 48% en 1975 (10 700 habitants).

A contrario, le poids de la ville de Foix s'est fortement réduit, passant de 43% à 30% de la population de l'intercommunalité entre 1975 et 2015, pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Varilhes a quant à elle vu sa population s'accroître progressivement pour atteindre près de 3 400 habitants (11% de la population de l'intercommunalité).

Entre 2010 et 2015, cette seule commune a porté la moitié de la croissance démographique du territoire communautaire. Si l'on y associe la commune de Crampagna, cette proportion s'élève à près des trois-quarts, ce qui souligne l'attractivité territoriale de la partie nord de l'agglomération.

Répartition de la population selon les secteurs de la CA Pays Foix-Varilhes



Source : Insee, RP 2015

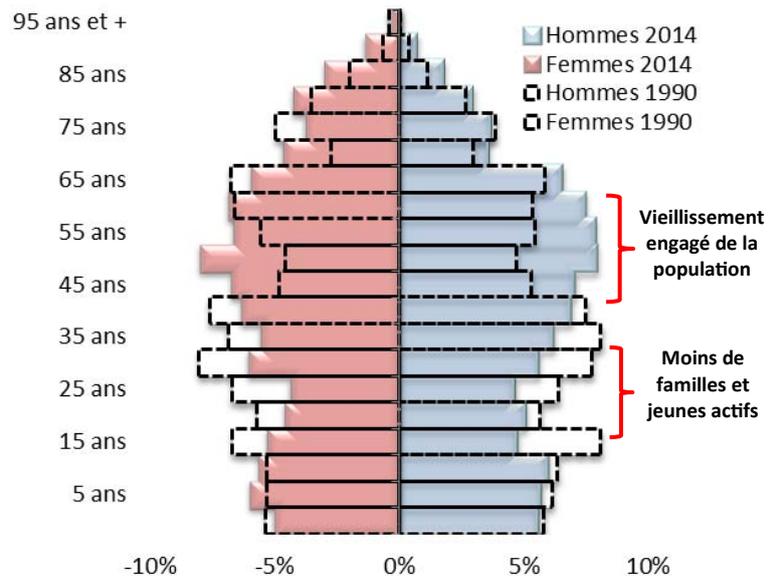
## Un vieillissement de la population qui s'engage

Les personnes de plus de 65 ans représentent aujourd'hui 21% de la population intercommunale (près de 6 800 personnes). En comparaison avec la structure par âge de la population 20 ans auparavant, le phénomène de vieillissement apparaît jusqu'à présent relative-

ment contenu puisqu'en 1990, les 65 ans et plus représentaient 19% de la population totale du territoire (près de 5 000 personnes).

L'évolution de la pyramide des âges sur les deux dernières décennies témoigne cependant d'un « déplacement » des classes d'âges correspondant aux jeunes actifs et familles (35 - 45 ans) vers les catégories d'actifs plus âgés, ménages en pré-retraite et jeunes seniors (45 - 65 ans). Aujourd'hui, la majeure partie de la population du territoire se situe dans cette classe d'âge. En conséquence, le glissement progressif de ces ménages dans la catégorie des plus de 65 ans, qui va s'opérer dans les années à venir, représente un enjeu majeur pour le territoire, notamment en matière d'habitat (adaptation des logements à la perte d'autonomie, développement de solutions d'habitat plus adaptées, etc.).

CA Pays Foix-Varilhes  
Evolution de la pyramide des âges entre 1990 et 2014



Source : Insee, RP 2014

## Davantage de personnes seules, moins de couples avec enfants

L'évolution de la structure de la population selon le mode de cohabitation montre une proportion croissante de personnes seules au détriment des familles.

En 2014, plus d'un ménage sur trois est ainsi composé d'une personne seule. En effet, comme partout en France, la CA Pays Foix-Varilhes connaît une diminution de la taille moyenne de ses ménages, passant de 2,56 personnes par foyer en 1990 à 2,16 en 2015.

Diverses évolutions socio-démographiques et sociétales nourrissent cette tendance de fond : vieillissement de la population, départ des enfants du domicile parental, entrée plus tardive dans une vie familiale, accroissement des séparations conjugales, etc. En parallèle se dessine une complexification de la structure des ménages avec notamment des situations plus fréquentes de familles recomposées ou des processus de garde alternée.

Ces évolutions impactent fortement les besoins en logement du territoire. Cela ressort d'une part sur le plan quantitatif : pour un même niveau de population, la diminution de la taille moyenne des ménages génère un besoin de logements supplémentaires. La typologie des besoins en logements est d'autre part affectée, dans le sens d'une plus grande diversification : besoins accrus en petites surfaces ou en grands logements, en locatifs également, du fait d'une plus grande instabilité des statuts d'occupation et des modes de cohabitation.

## Des migrations résidentielles équilibrées avec l'extérieur

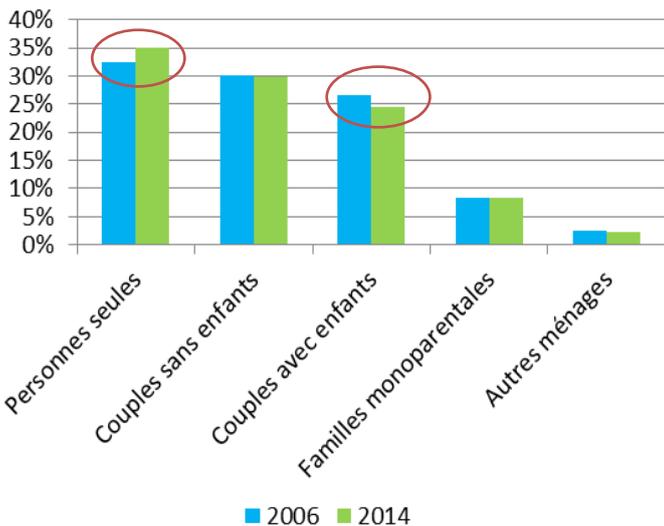
Deux principaux types de mobilités résidentielles peuvent être mis en avant : celles de proximité, essentiellement à l'échelle du département, et celles plus lointaines avec les territoires situés en dehors de l'Ariège.

40% des nouveaux ménages entrant dans la communauté d'agglomération Pays Foix - Varilhes viennent du département (370 ménages). Parmi eux, nombreux sont ceux qui résidaient auparavant au sein des intercommunalités voisines des Portes d'Ariège Pyrénées (168 ménages) et du Pays de Tarascon (98 ménages). Vis-à-vis de ces deux territoires, le bilan des échanges est inégal pour la CA Pays Foix-Varilhes : positif avec le Pays de Tarascon (plus de 40 ménages entrants supplémentaires par rapport aux sortants) et négatif avec Portes d'Ariège Pyrénées (plus de 30 ménages sortants supplémentaires).

En dehors du département, le solde entrées/sorties est négatif avec la métropole toulousaine, notamment du fait d'un départ important des étudiants vers cette dernière.

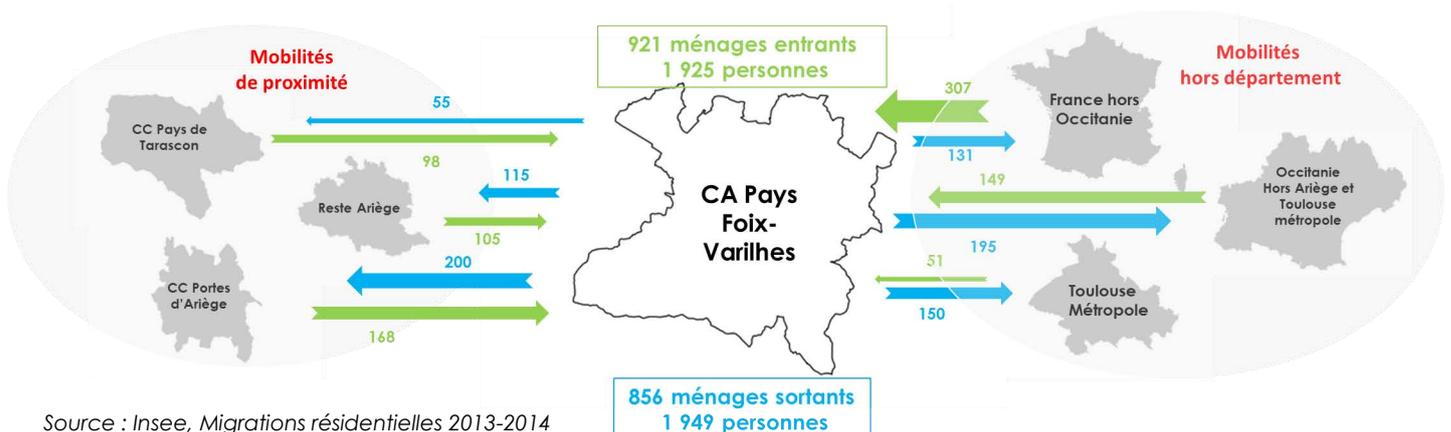
Ce solde apparaît en revanche largement positif vis-à-vis du territoire national hors région : plus de 300 ménages entrants contre 131 sortants. Les entrants proviennent notamment d'Ile-de-France (70 ménages), de Nouvelle Aquitaine (60 ménages) et de Provence-Alpes-Côte d'Azur (45 ménages).

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Evolution de la composition des ménages



Sources : Insee, RP 2014, RP 2006

### Flux de migrations résidentielles avec les territoires extérieurs



Source : Insee, Migrations résidentielles 2013-2014

## Des petits ménages fortement représentés parmi les entrants, un départ de couples avec enfants

Si le territoire attire plus de ménages qu'il n'en voit partir, les sortants représentent en revanche un nombre plus important de personnes. Ce constat est essentiellement lié à la plus forte représentation de familles avec enfants parmi ces derniers. La CA Pays Foix-Varilhes apparaît ainsi plus attractive pour les ménages de petite taille (couples sans enfant et personnes seules) que pour les ménages familiaux.

Les points suivants peuvent en outre être relevés :

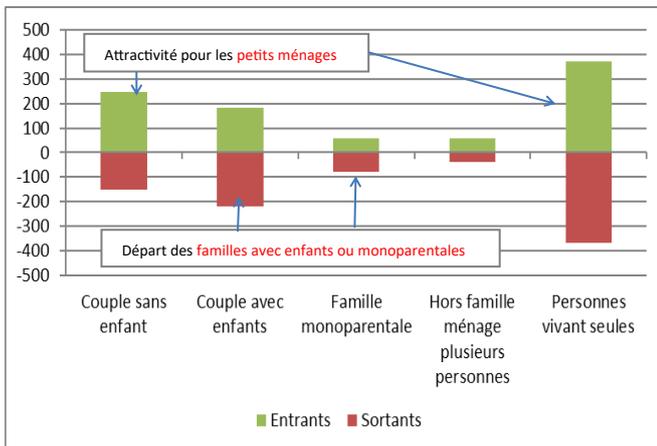
- Des soldes positifs entre entrants et sortants sur l'ensemble des catégories d'âges, en dehors des 15-19 ans (lycéens, étudiants) et des 80 ans ou plus.
- Une attractivité en particulier auprès des 20-24 ans (jeunes actifs ou apprentis).

- Une attractivité auprès des professions intermédiaires, en lien avec le statut de préfecture et la forte représentation des emplois administratifs, ainsi que pour les retraités, un départ plus marqué des ouvriers.

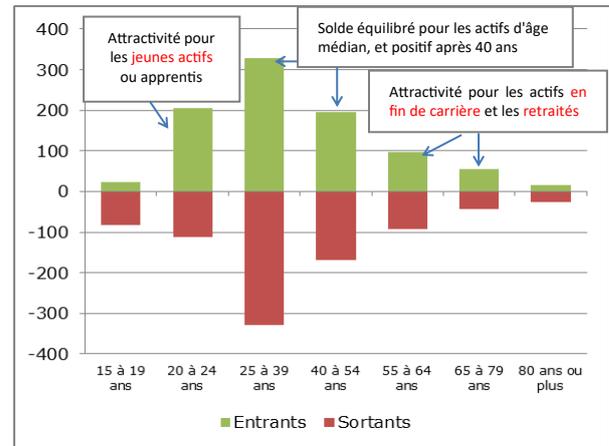
- Des entrées plus importantes de personnes au chômage et de retraités, des pertes sur la catégorie des étudiants (attraction de la métropole toulousaine).

### Qui entre et qui sort du territoire ?

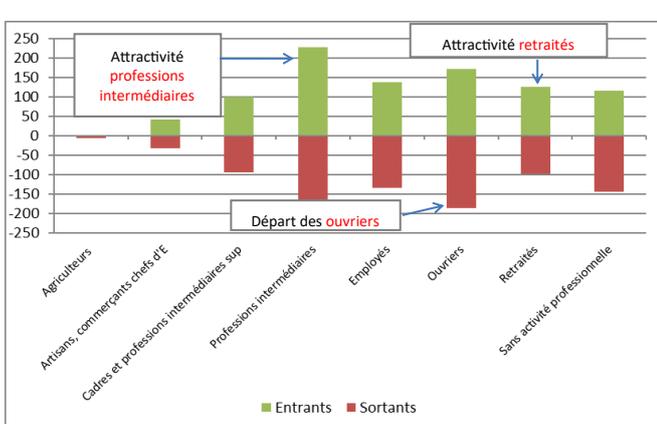
#### Composition familiale



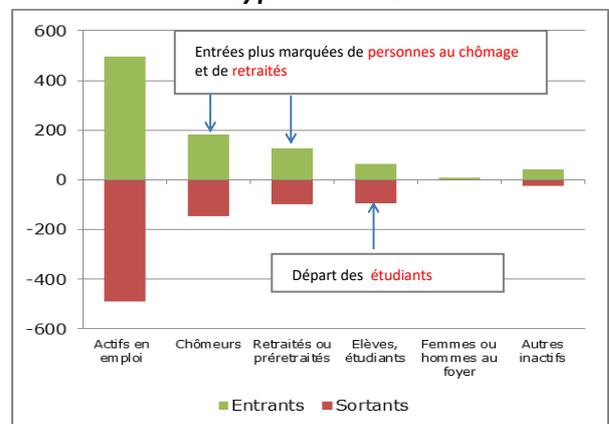
#### Âges



#### Catégories socio-professionnelles



#### Type d'activité



Source : Insee, Migrations résidentielles 2013-2014

## Profil des ménages entrants et sortants par principaux territoires d'échanges

|   | Nbre de ménages entrants /an | Profil des ménages  | Nbre de ménages sortants /an | Profil des ménages   |
|---|------------------------------|---|------------------------------|--|
| <b>Soldes migratoires globaux</b>   | <b>922</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules (40,5%), couples sans (27%) ou avec enfant(s) (20%)</li> <li>Professions intermédiaires (25%), ouvriers (19%)</li> <li>Ménages jeunes : 25 à 39 ans (36%), 20 à 24 ans (22%)</li> </ul> | <b>856</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules (43%), couples sans (26%) ou avec enfant(s) (17%)</li> <li>Ouvriers (22%) et professions intermédiaires (19%)</li> <li>Ménages de 25 à 39 ans (38%) et de 40 à 54 ans (20%)</li> </ul> |
| <b>Profil des entrants et sortants selon les territoires par rapport aux soldes migratoires globaux</b> |                              |   |                              |  |
| <b>CC Portes d'Ariège Pyrénées</b>  | <b>168</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couples, avec ou sans enfant(s)</li> <li>Professions intermédiaires et ouvriers</li> <li>Ménages de 25 à 39 ans</li> </ul>   | <b>200</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couples avec enfant(s) et familles monoparentales</li> <li>Ouvriers et employés</li> <li>Ménages de 25 à 39 ans</li> </ul>  |
| <b>Toulouse Métropole</b>   | <b>51</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules</li> <li>Personnes sans activité professionnelles et professions intermédiaires</li> <li>Ménages de 55 à 64 ans et de 20 à 24 ans</li> </ul>  | <b>150</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules</li> <li>Ménages sans activité professionnelle (étudiants) et professions intermédiaires</li> <li>Ménages jeunes, 15 à 25 ans</li> </ul>   |
| <b>CC Pays de Tarascon</b>  | <b>98</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules</li> <li>Employés</li> <li>Ménages de 40 à 54 ans</li> </ul>  | <b>55</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couples avec enfants et cohabitants (ménages de plusieurs personnes hors famille)</li> <li>Ouvriers et retraités</li> <li>Ménages de 40 à 54 ans et plus âgés</li> </ul>                                |
| <b>CC Couserans - Pyrénées</b>  | <b>37</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules</li> <li>Professions intermédiaires</li> <li>Ménages jeunes, 20-24 ans et 25-39 ans dans une moindre mesure</li> </ul>  | <b>34</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes seules</li> <li>Ouvriers</li> <li>Ménages de 25 à 39 ans</li> </ul>   |
| <b>Reste de la France (hors Occitanie)</b>  | <b>307</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couples sans enfant</li> <li>Cadres et professions intellectuelles supérieures, retraités et personnes sans activité professionnelle</li> <li>Ménages de plus de 55 ans</li> </ul>                       | <b>130</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couples, avec ou sans enfant(s)</li> <li>Cadres et professions intellectuelles supérieures, retraités et employés</li> <li>Ménages de 20 à 39 ans</li> </ul>  |

Source : Insee, Migrations résidentielles 2013-2014

## Des migrations internes qui soulignent le départ de ménages fuxéens vers d'autres communes

Au-delà des échanges avec l'extérieur, les mobilités résidentielles sont également à l'origine de flux de population internes à l'intercommunalité, que ce soit par des déménagements d'une commune à l'autre du territoire ou au sein d'une même commune.

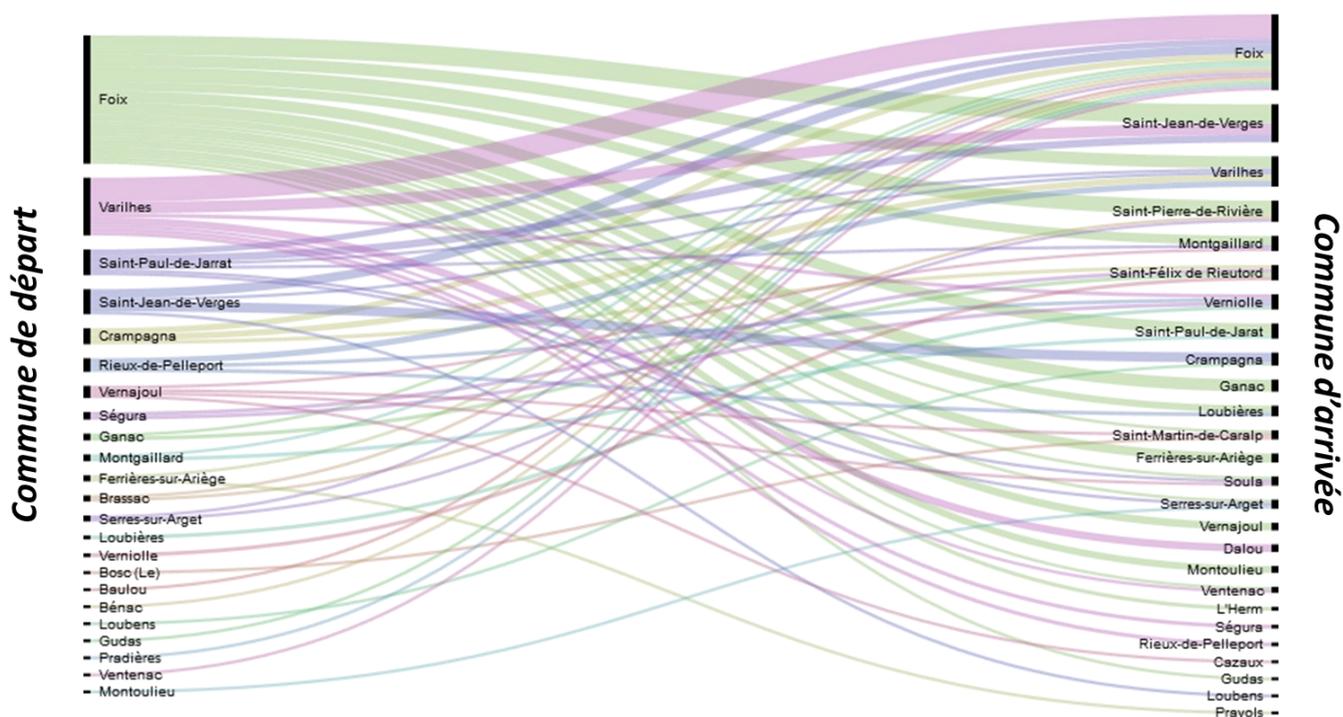
Au total, ce sont ainsi **plus de 920 ménages qui ont déménagé sur la période 2013 - 2014** se répartissant à parts égales entre :

- 461 ménages qui ont changé de logement au sein de la même commune,
- 462 ménages qui se sont installés sur une autre commune de l'intercommunalité.

Au sein des flux résidentiels entre communes de l'intercommunalité dominent les mobilités des ménages quittant Foix pour d'autres communes du territoire.

**Près de 170 ménages ont ainsi quitté Foix** sur la période analysée pour s'installer sur une autre commune, de façon privilégiée sur celles de Saint-Jean-de-Verges (25 emménagements), Saint-Pierre-de-Rivière (20), Varilhes (16) et Ganac (16). **70% de ces ménages sont des couples, avec ou sans enfant et 53% des propriétaires**, ce qui témoigne de l'attractivité des communes périphériques pour les accédants à la propriété. L'emploi restant principalement sur Foix, ce type de mobilité résidentielle tend ainsi à accroître la distance et le temps des déplacements domicile/travail, ce qui a également un impact sur le plan environnemental.

### 462 mouvements résidentiels d'une commune de l'intercommunalité à l'autre (2013-2014)



Source : Insee, Migrations résidentielles 2013-2014

# Une polarité départementale sur le plan économique

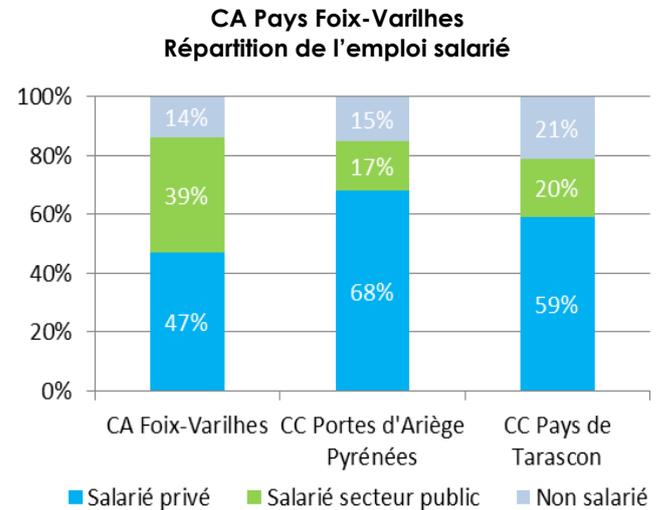
## Des échanges importants avec les autres territoires de la Vallée de l'Ariège

Le territoire communautaire représente une polarité départementale importante sur le plan économique avec plus de 13 000 emplois recensés en 2014. La communauté d'agglomération compte ainsi un peu plus d'emplois que ce que sa population active n'en occupe avec 12 600 actifs en situation d'emploi.

Ce rapport sous-tend donc l'existence d'une attraction économique de la CA Pays Foix-Varilhes auprès des territoires voisins, que viennent confirmer les flux de déplacements domicile-travail. Chaque jour, un peu plus de 5 000 personnes vivant à l'extérieur se rendent dans une commune de l'intercommunalité pour y travailler, quand environ 4 500 font le chemin inverse. La CC Portes d'Ariège Pyrénées polarise à elle seule la moitié de ces flux : chaque jour près de 2 400 personnes résidant dans la CA Pays Foix-Varilhes se rendent ainsi dans l'intercommunalité appaméenne pour y travailler, quand environ 2 200 font le chemin inverse.

Vis-à-vis de l'ensemble des autres EPCI limitrophes, Foix-Varilhes présente en revanche un solde positif avec un nombre plus important de travailleurs entrants que sortants (CC du Pays d'Olmes, du Pays de Tarascon et de Couserans-Pyrénées en particulier).

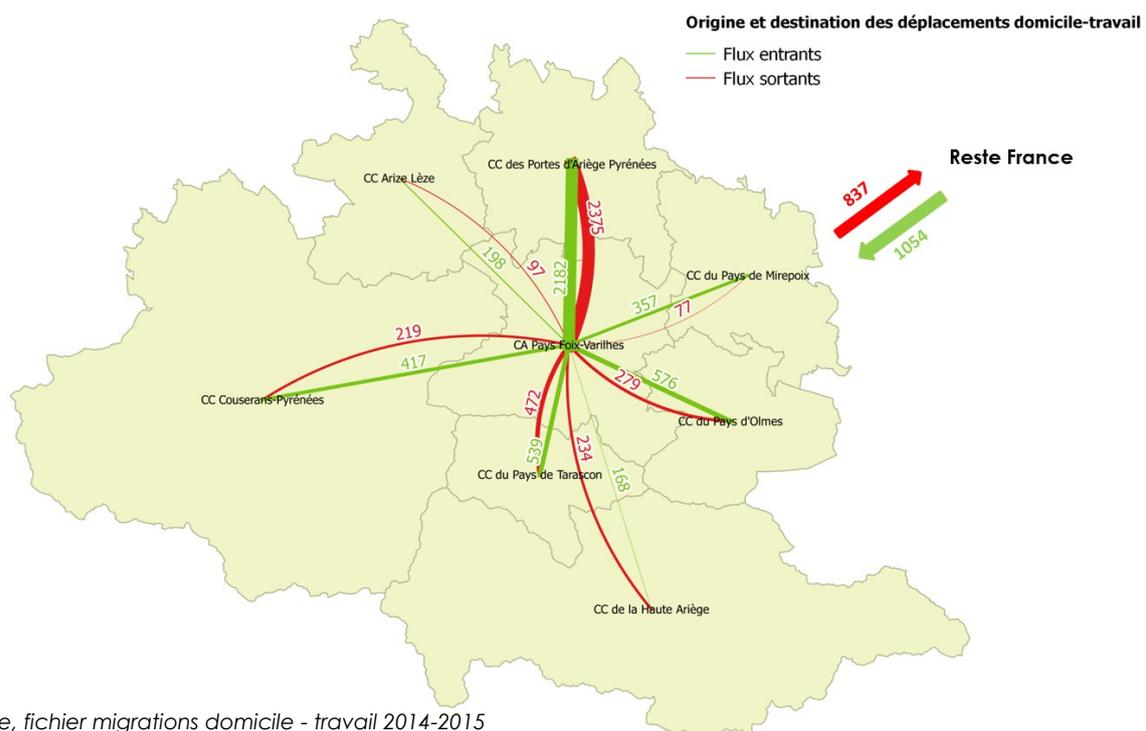
## Une concentration de l'emploi sur Foix, en particulier dans le secteur public



Source : Insee, RP 2014

Si la préfecture ariégeoise représente près de 31% de la population totale de l'agglomération, son poids sur le plan économique se révèle plus marqué puisque la commune concentre à elle seule environ 55% de l'emploi. A l'échelle de l'intercommunalité, la progression de l'emploi sur la période récente apparaît cependant relativement faible avec seulement

## Migrations domicile-travail (2014)



Source : Insee, fichier migrations domicile - travail 2014-2015

### Zoom 1 : Le Schéma de développement économique de la CA Pays Foix-Varilhes



La CA Pays Foix-Varilhes s'est engagée depuis mai 2018 dans la réalisation d'un Schéma de Développement Economique (SDE). Ce document, non opposable juridiquement, est une démarche volontaire engagée par la collectivité. Le développement de l'emploi est en effet la priorité du projet de territoire, au regard des dynamiques et retombées pouvant en découler (accueil de nouveaux actifs, création de ressources fiscales, etc.). Ce SDE s'inscrit de façon complémentaire au projet économique régional (SRDEII) et doit permettre de définir un plan d'actions ainsi qu'une stratégie cohérente en matière de développement économique.

Parmi les principales actions mises en avant par le schéma, figurent l'organisation de l'offre foncière à vocation économique, la proposition d'une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises, le soutien à l'offre commerciale de proximité ou encore le renforcement de l'offre culturelle et sportive existante.

Complémentaire à cette politique de développement économique, la capacité du territoire à offrir des conditions de logement attractives pour les nouveaux actifs constitue un enjeu fondamental.

90 emplois supplémentaires entre 2006 et 2014 (principaux gains dans le secteur de la santé et de l'action sociale). En corrélation, le niveau de chômage se maintient à un niveau important puisqu'il touche 13,8% de la population active de 15 à 64 ans en 2015. Ce taux est toutefois inférieur au taux régional (15,5%) et à celui des intercommunalités voisines du SCoT (16,4% pour la CC des Portes d'Ariège Pyrénées, 15,8% pour la CC du Pays de Tarascon).

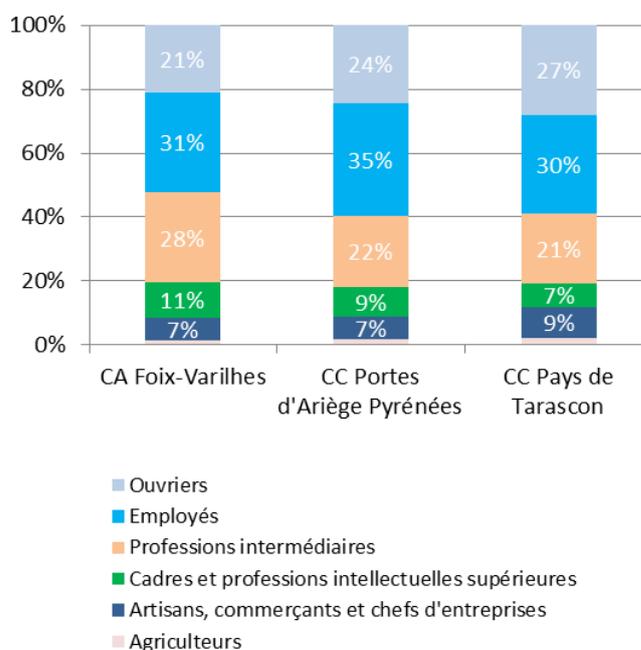
Dans la communauté d'agglomération, l'emploi est caractérisé par la forte présence du secteur public, notamment en comparaison avec les intercommunalités voisines du SCoT. Ce constat s'explique par le statut préfectoral de la ville de Foix où se concentrent les principales administrations publiques ariégeoises : préfecture et services déconcentrés de l'Etat, siège du conseil départemental, etc.

### Une population dominée par les CSP intermédiaires avec un niveau de vie relativement élevé

La population de la communauté d'agglomération compte une part importante d'employés et de professions intermédiaires (plus d'un actif sur 2). En comparaison avec les intercommunalités voisines, la distinction majeure porte surtout sur cette deuxième catégorie dont la représentation est supérieure de plus 6 points sur le Pays Foix-Varilhes. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures y est également plus élevée, celle des ouvriers étant quant à elle moindre.

En corrélation avec cette représentation des catégories socio-professionnelles et en lien avec le poids important du secteur public administratif dans l'emploi total, le niveau de vie médian de l'intercommunalité apparaît

CA Pays Foix-Varilhes  
Actifs selon la catégorie socio-professionnelle

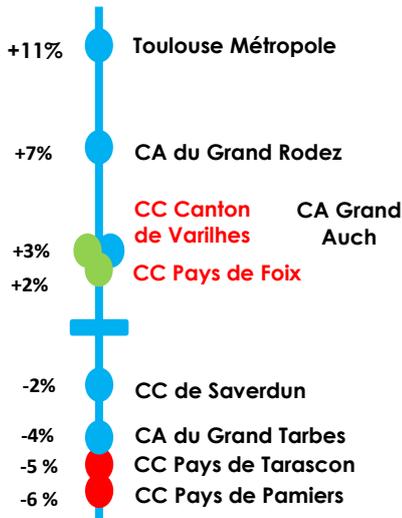


Source : Insee, RP 2015

relativement élevé. Avec environ 20 000 € annuels, ce dernier se positionne ainsi comme le plus haut à l'échelle départementale\*. Sur le plan régional, celui-ci apparaît légèrement supérieur à la médiane occitane. Les données ici analysées étant celles des EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (date de renseignement la plus récente à ce jour), il apparaît que le niveau de vie médian du territoire de l'ancien canton de Varilhes est légèrement supérieur à celui de l'ancien Pays de Foix. Ceux-ci atteignent ainsi respectivement 20 341 € et 19 938 € par an, soit +3% et +2% par rapport au niveau régional médian.

\*Il convient toutefois de préciser que le niveau de vie médian de l'Ariège est l'un des moins élevés au niveau national avec 18 700 €/an.

**Niveaux de vie médians des EPCI régionaux par rapport à la médiane de l'Occitanie**



Source : INSEE FiLoSoFi 2015

A l'échelle régionale, si le niveau de vie médian de la CA Pays Foix-Varilhes n'atteint pas ceux du Grand Rodez ou de Toulouse Métropole, il est néanmoins supérieur au niveau de vie médian de l'Occitanie, des

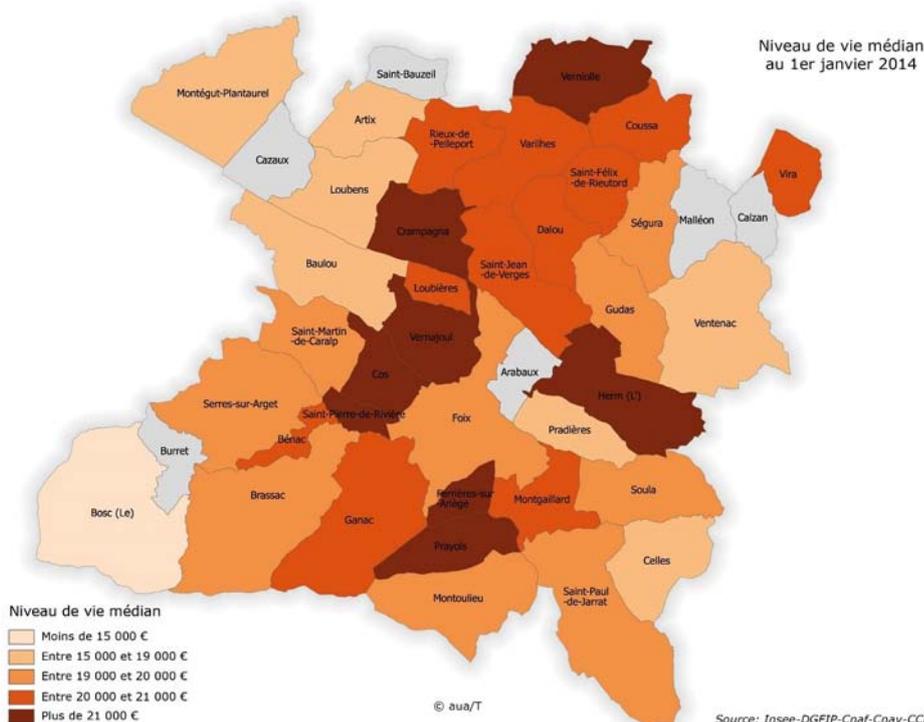
Pays de Tarascon et de Pamiers (respectivement inférieurs de 5% et 6% à la médiane régionale).

A l'échelle de l'intercommunalité, les niveaux de vie médians présentent de fortes disparités selon les communes. Globalement, le niveau de vie médian des communes de la moitié Nord et de celles qui jouxtent Foix apparaît plus élevé. A contrario, les communes plus rurales des franges Ouest et Est du territoire présentent des niveaux de revenus les plus modestes.

**Définition du niveau de vie :**

La notion de niveau de vie est équivalente à celle du « revenu disponible par unité de consommation », autrement dit le revenu à disposition des ménages pour consommer ou épargner (revenus d'activité, indemnités chômage, prestations sociales etc.) déduit des impôts directs et prélèvements sociaux.

**Niveau de vie médian par communes**



Source: Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

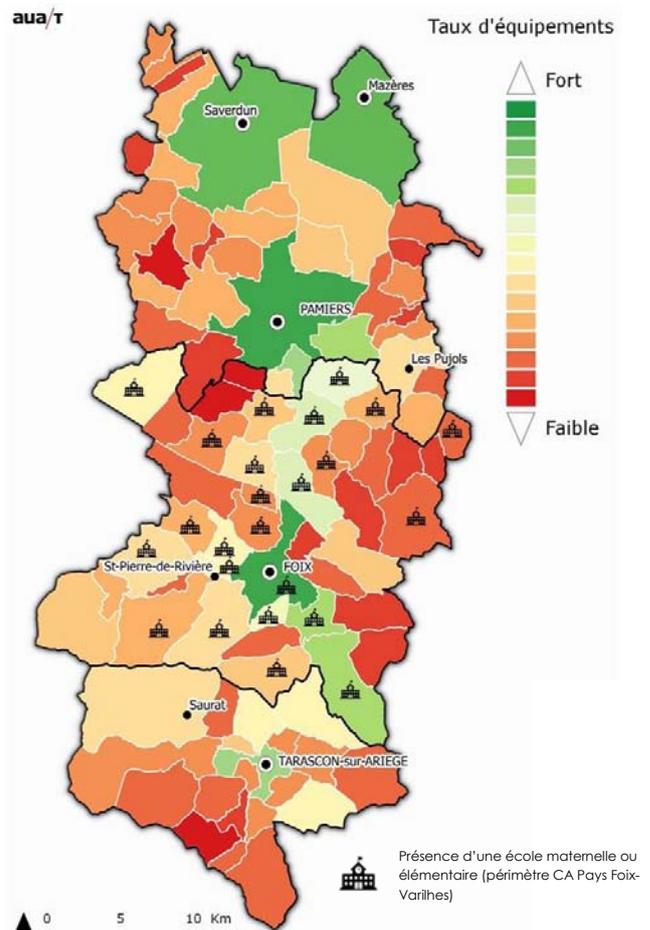
## Une offre en équipements et services centrée sur Foix

La structuration du territoire en matière d'équipements et services reflète le poids démographique de Foix et de l'axe central de la Vallée de l'Ariège. La préfecture ariégeoise recense ainsi des équipements de la gamme supérieure pour l'ensemble des catégories considérées, que ce soit pour l'enseignement (collèges, lycées, centre universitaire), le commerce (hypermarché) ou encore les loisirs (cinéma, théâtre, etc.). D'autres communes accueillent des équipements de rang majeur : Saint-Jean-de-Verges avec le centre hospitalier intercommunal ou Montgailhard avec les Forges de Pyrène.

Au-delà des seuls équipements supérieurs, une offre relativement complète marque les communes situées en bordure de la RN 20. En matière d'offre d'équipements et services, il convient de rappeler l'influence de Pamiers sur les communes du nord de l'intercommunalité.

Les espaces moins peuplés et moins bien desservis, notamment sur l'Est du territoire, ne disposent que de très peu d'équipements ou services de proximité (pas ou peu d'équipements scolaires notamment). Au-delà des communes situées en bordure de la RN20, une offre de proximité diversifiée existe dans la Vallée de la Barguillière en particulier sur Saint-Pierre-de-Rivière (écoles élémentaires, boulangeries, épiceries, infirmiers etc.).

## Taux d'équipement par communes à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège



Sources : aua/T Plan Global de Déplacements, Insee, BPE 2016

## Une mobilité structurée par la RN20 et dominée par le recours à la voiture individuelle

Sur le territoire, la mobilité est fortement liée à l'usage de la voiture individuelle, mode de transport qui représente plus de 80% des déplacements domicile-travail sur le territoire du SCoT de la Vallée de l'Ariège. Sur ce même périmètre, 95% de la population est située à moins de 15 minutes en voiture d'une voie rapide (A66 et RN 20 mise à 2x2 voies). Certains secteurs demeurent toutefois relativement isolés, notamment sur une partie importante du quart Sud-Ouest de la CA Pays Foix-Varilhes dans la Vallée de la Barguillière, où la population se situe à plus de 15 minutes de la RN20.

En matière d'offre en transport en commun, une desserte TER et cars départementaux passe notamment par les communes de Varilhes, Saint-Jean-de-Verges et



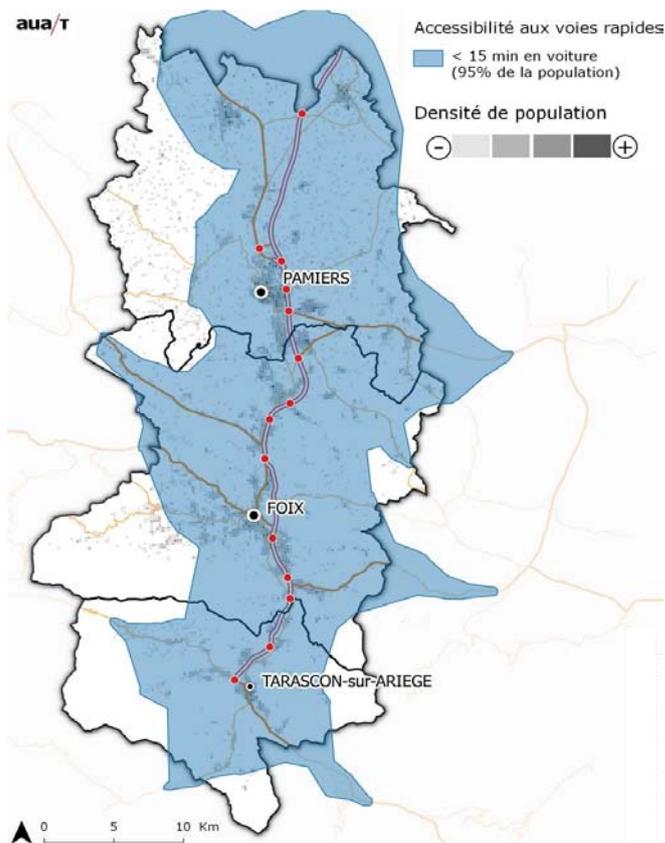
Pôle de commerces et services à Saint-Jean-de-Verges

Foix sur la ligne Toulouse - Ax les Thermes. 4 lignes de bus interurbains viennent également mailler le territoire (lignes Tarascon - Pamiers ; Saint-Girons - Foix ; Lavelanet - Foix ; Serres-sur-Arget - Foix).

La CA Pays Foix-Varilhes est devenue Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) depuis 2017 et a notamment la charge de l'organisation des services réguliers de transport public sur son territoire. L'agglomération a en outre intégré la mission d'organisation du transport à la demande (TAD). A ce jour, le service demeure cependant sous-utilisé par la population bien que 23 communes de la CA le proposent. Une problématique de communication et de visibilité du dispositif serait ici l'une des raisons invoquées à ces difficultés d'utilisation\*.

\*cf *Diagnostic, Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège / Rencontres communales PLH mars 2019*

### Accessibilité aux voies rapides sur le territoire du SCoT de la Vallée de l'Ariège



Sources : aua/T Plan Global de Déplacements, Isochrone SHARP Owlapps

### Zoom 2 : Le Plan Global de Déplacements de la Vallée de l'Ariège



Le Plan Global de Déplacements (PGD) est un document d'orientations qui régit l'organisation des déplacements à l'échelle d'un territoire. Si ses finalités sont équivalentes à celles d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU), le PGD se déploie sur la base du volontariat tandis que le PDU est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 100 000 habitants.

Localement, la démarche a été impulsée par le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège au regard de l'enjeu majeur que revêt la question des déplacements sur son périmètre : liaisons ferroviaire et routière à Toulouse, organisation du développement le long du corridor Foix-Pamiers, relations centres-bourgs / périphérie, amélioration du réseau de transport en commun existant, valorisation des modes alternatifs à la voiture individuelle, accessibilité aux services et équipements, mise en œuvre de pôles multimodaux autour des gares SNCF...

Le plan d'action du PGD énonce différentes pistes de travail pour améliorer le recours aux transports en commun et maîtriser l'usage de la voiture. Parmi celles-ci, la mise en place d'une AOM à l'échelle des 3 EPCI de la Vallée de l'Ariège ou encore l'extension de la desserte du réseau F'bus sur la CA Pays Foix-Varilhes. Cette extension reposerait sur une amélioration de la desserte des principaux pôles générateurs de déplacements du territoire en lien avec une interconnexion aux gares de Foix et Varilhes : CHIVA, cœurs de bourgs, établissements universitaires, scolaires et centres de formation, zones commerciales, grandes administrations, principales communes de fond de vallée, etc.

La future programmation de logements devra ainsi pouvoir être associée aux orientations et actions déclinées par le PGD afin d'améliorer les recours alternatifs à la voiture individuelle.

## Dynamiques socio-démographiques Enjeux identifiés

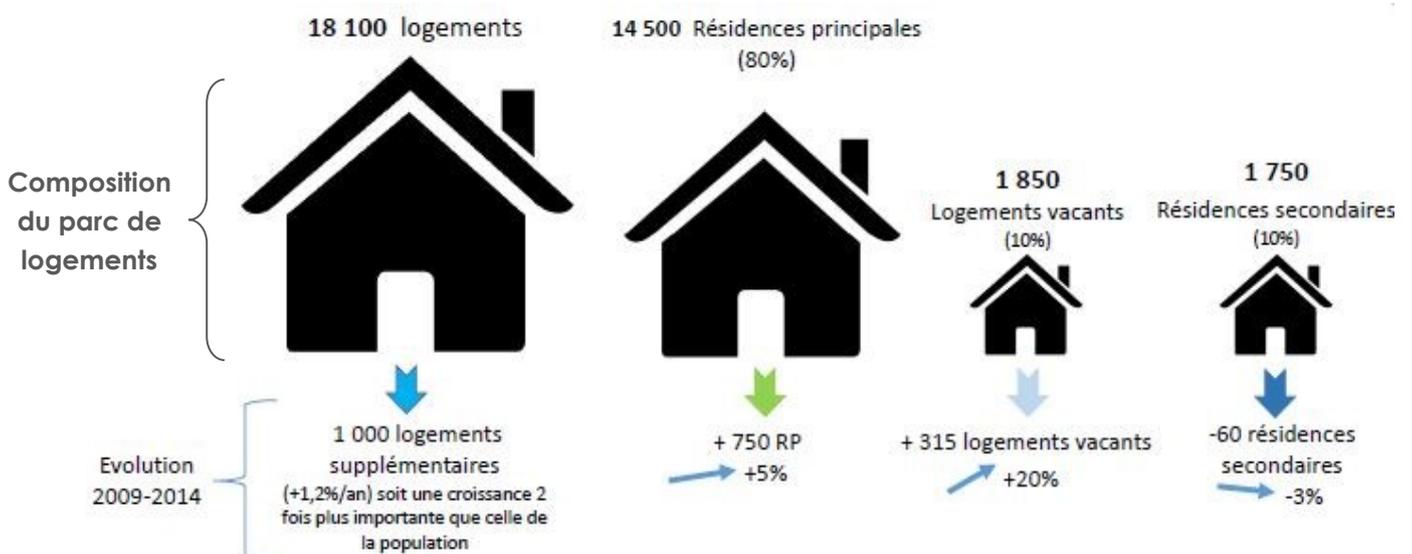
- ⇒ L'affirmation de **l'habitat comme levier d'attractivité du territoire** associé aux autres politiques sectorielles (économie, déplacements, environnement, etc.)
- ⇒ **L'adaptation quantitative de la réponse aux besoins en logements** (habitants actuels ou venant s'installer pour y travailler)
- ⇒ La **redynamisation de la ville centre** (Foix)
- ⇒ La **prise en compte des spécificités liées aux secteurs villageois plus isolés** du territoire (accessibilité aux services et équipements, problématiques de mobilité etc.)
- ⇒ L'anticipation des **réponses à apporter au vieillissement** de la population
- ⇒ Le **maintien des couples avec enfants** sur le territoire
- ⇒ **L'intégration des questions liées aux mobilités**, en lien avec les impératifs de cohésion sociale et territoriale, au regard notamment de la répartition de l'emploi et des services, ainsi que du vieillissement de la population

# LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

## Chiffres clés

- **18 100 logements en 2014 :**
  - 14 500 résidences principales (80% du parc)
  - 1 850 logements vacants (10% du parc)
  - 1 750 résidences secondaires (10% du parc)
- Environ **100 nouveaux logements construits chaque année** depuis 4 ans
- **+ 315 logements vacants entre 2009 et 2014 (+20%)**
- **Plus d'un appartement sur 4 construit avant 1946 est vide**

## Une construction neuve en nette diminution depuis la disparition des dispositifs de défiscalisation



Source : Insee, RP 2014

## LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

Le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes comptabilise près de 18 100 logements :

- 80% sont occupés à titre de résidences principales, (environ 14 500 logements),
- 10% sont vacants (un peu plus de 1 850 logements),
- 10% sont des résidences secondaires (1 750 logements environ).

Ces trois catégories de logements ont connu des évolutions distinctes entre 2009 et 2014. Durant ces 5 années, environ 1 000 logements supplémentaires ont été recensés, soit une progression annuelle moyenne de 1,2% (niveau de croissance deux fois plus important que celui de la population sur la même période).

La plus grande part de cette augmentation a été alimentée par la croissance des résidences principales (+ 750 sur la période, soit une augmentation de 5% entre 2009 et 2014).

L'évolution quantitative du stock de logements intègre également l'évolution du nombre de logements vacants. Entre 2009 et 2014, ce sont ainsi 315 logements vacants supplémentaires qui ont été recensés par l'Insee, soit une croissance de 20% pour ce seul segment. Le nombre de résidences secondaires a quant à lui légèrement diminué (- 60 sur la période).

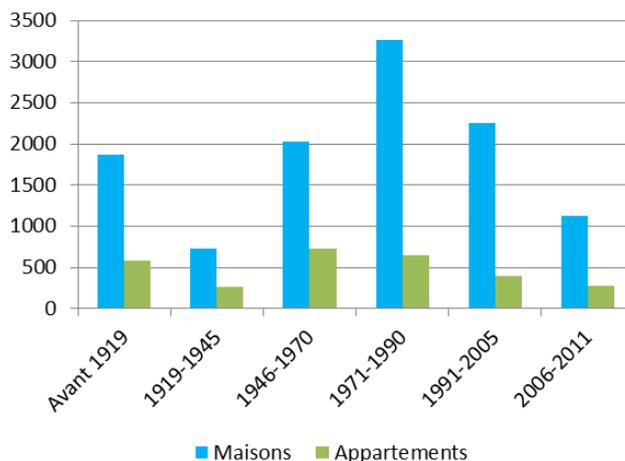
La communauté d'agglomération Foix-Varilhes connaît, comme de nombreux territoires urbains ou ruraux français, une croissance importante des logements vacants.

Une qualification précise de ce phénomène figure plus loin dans le diagnostic : comparaison par rapport à d'autres territoires régionaux, localisation au sein de l'intercommunalité, types de logements les plus concernés, etc.

### Un parc relativement récent, essentiellement individuel

Le parc de logements de la CA Pays Foix-Varilhes est relativement récent. En effet, les principales périodes de son développement sont centrées autour des années 1970-1980. Au total, un logement sur deux a ainsi été construit depuis les années 1970.

CA Pays Foix-Varilhes  
Ancienneté du parc selon le type d'habitat



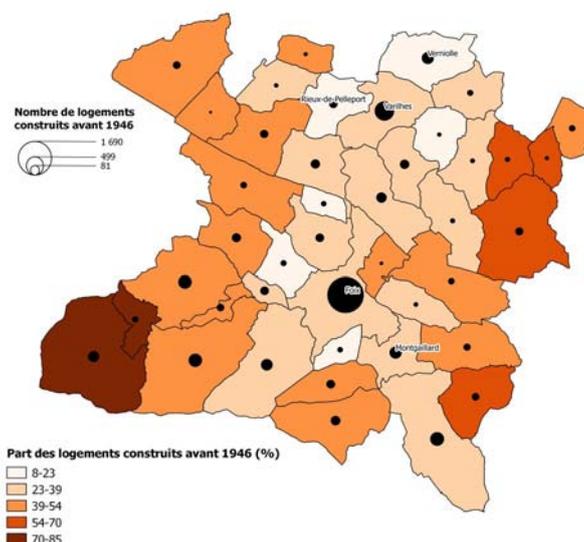
Source : Insee, RP 2014

L'habitat ancien, représenté par les logements construits avant 1946, est plus présent en volume sur les principales communes de l'intercommunalité et leurs centres-bourgs : Foix et Varilhes regroupent ainsi près de 40% des logements anciens.

Cependant, en proportion, cette catégorie de logements pèse davantage dans les communes plus rurales des franges Ouest et Est du territoire. Au sein de nombreux villages, plus d'un logement sur deux date ainsi d'avant 1946.

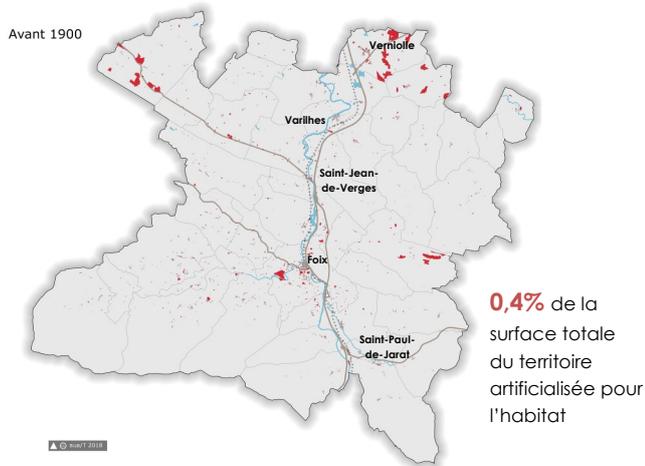
A contrario, les communes situées le long de la Vallée de l'Ariège présentent des proportions bien inférieures de logements anciens, marque notamment d'une urbanisation plus récente.

Périodes de construction des logements

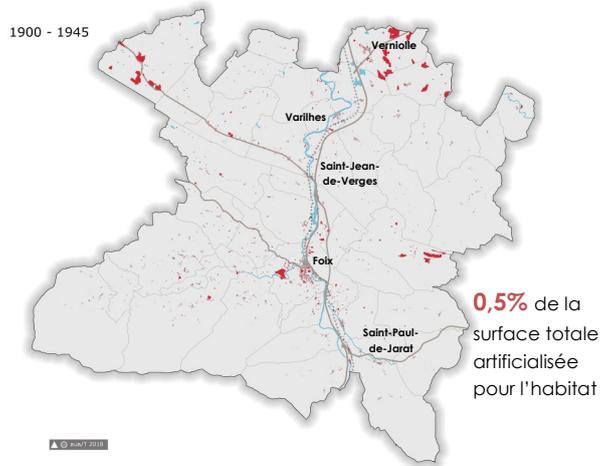


Source : Insee, RP 2014

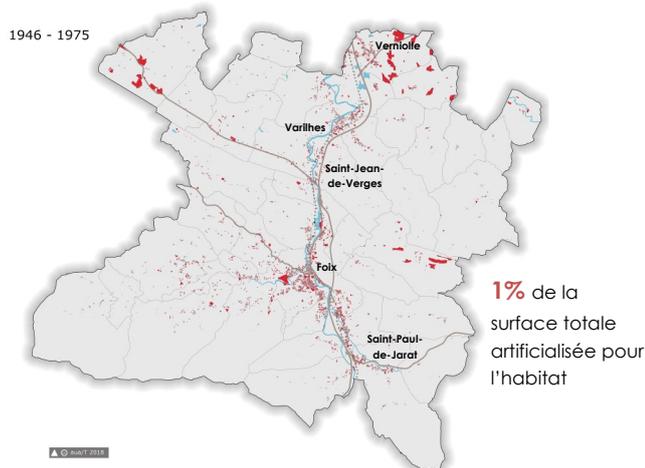
### Zoom 3 : L'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat sur le territoire



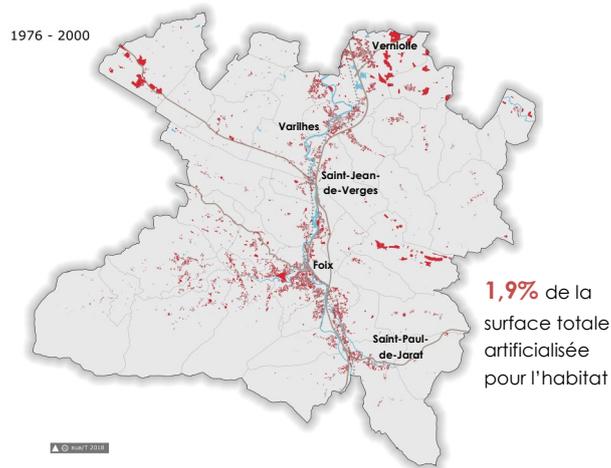
1901 : Près de 27 000 habitants  
Foix : 26,5% de la population totale



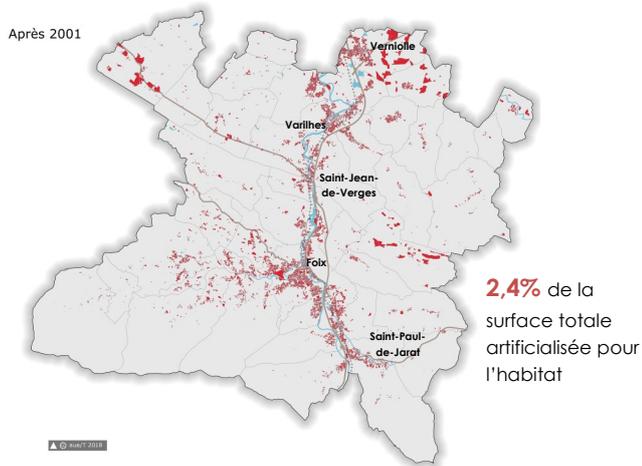
1946 : Près de 20 000 habitants  
Foix : 39% de la population totale



1975 : 22 167 habitants  
Foix : 43% de la population totale



1999 : 27 307 habitants  
Foix : 33% de la population totale



2015 : 31 776 habitants  
Foix : 31% de la population totale

**Méthodologie :** Cette représentation de l'évolution du tissu urbanisé s'est appuyée sur l'analyse des parcelles dont la typologie du local dominant possède une fonction résidentielle (maison, appartement, occupation mixte). Ne sont ainsi pas pris en compte les parcelles liées exclusivement aux activités économiques ou aux équipements.

**Précautions de lecture :** Si les parcelles agricoles « pures » sont exclues de l'analyse, le traitement cartographique laisse apparaître celles qui comprennent une habitation même si celles-ci ne sont en réalité pas totalement artificialisées (cf. importantes zones rouges à Verniolle apparaissant dès 1901 par exemple).

La référence au taux de surface artificialisée à des fins d'habitat ne recense quant à lui que les zones réellement artificialisées (jardins particuliers compris).

**Sources :** Majic 2015 ; Ldh/EHESS/Cassini population jusqu'en 1946, Insee à partir de 1975

### L'évolution de l'urbanisation liée à l'habitat sur le territoire

Le développement urbain résidentiel sur le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes s'est progressivement localisé sur différents secteurs : Foix et sa périphérie directe, le long de la Vallée de l'Ariège, sur les principales communes de la partie Nord (Varilhes, Verniolle) ainsi qu'au sein de la Vallée de la Barguillère à l'Ouest de Foix.

Si la population a progressé de façon modérée depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle (+19% par rapport à 1901), les surfaces artificialisées à des fins résidentielles ont quant à elles été multipliées par 6, avec des périodes plus marquées par la consommation foncière depuis le milieu des années 1970.

La répartition géographique de la population a connu des périodes bien distinctes :

- **Jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle**, la population était diffusée de façon hétérogène sur le territoire, dans les cœurs de village et dans les centres-bourgs. La faible emprise de l'habitat sur le territoire était également liée à une taille moyenne des ménages très importante.

- **De l'après-guerre au milieu des années 1970**, la population qui avait fortement chuté repart progressivement à la hausse, avec une concentration plus importante de cette dernière sur Foix.

- **A partir des années 1970**, commence la période de forte expansion résidentielle sur le mode pavillonnaire, en particulier dans la Vallée de l'Ariège et sous forme de continuités urbaines de faible densité dans la Vallée de la Barguillère. En corrélation, le poids de Foix dans la répartition globale de la population commence à diminuer.

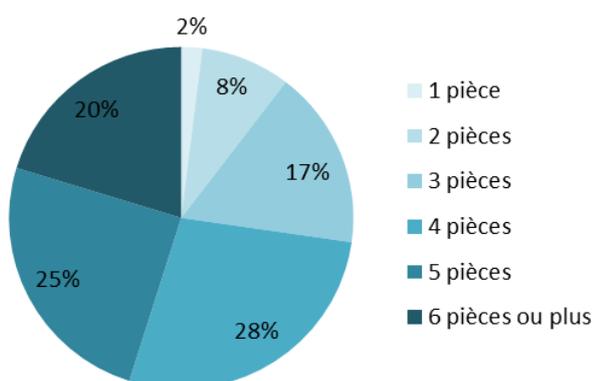
La répartition actuelle de la population et de l'habitat sur le territoire résulte principalement de cette dernière période.



Construction neuve au sud de Foix

La très grande majorité des logements produits, toutes périodes confondues, sont individuels (4 logements sur 5 au total). La période récente ne contredit pas ce constat avec seulement 18% de collectif parmi les logements réalisés entre 2006 et 2014.

CA Pays Foix-Varilhes  
Logements selon le nombre de pièces



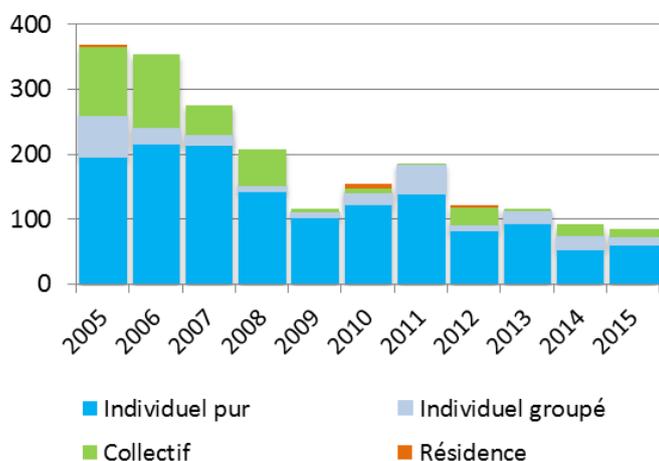
Source : Insee, RP 2014

En lien avec cette forte représentation de l'habitat individuel, les logements se caractérisent par des tailles importantes : 45% sont ainsi composés de 5 pièces ou plus. Les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent en revanche qu'un peu plus de 10% du parc total et sont essentiellement concentrés sur la commune de Foix (66% des T2 et moins).

### Une construction neuve qui s'amenuise

Depuis la fin des années 2000, la construction neuve a vu son volume diminuer sur le territoire communautaire et passer sous le seuil des 100 logements produits par an, en 2014 et 2015, ce qui représente le plus bas niveau d'activité depuis 2005. Ce fléchissement succède à une période de forte production entre 2004 et 2008, moment où les dispositifs de défiscalisation ont pleinement joué, notamment sur le segment du logement collectif (dispositif De Robien en particulier).

**CA Pays Foix-Varilhes**  
**Evolution de la construction neuve**  
 (logements commencés 2005-2015)



Source : Sit@del

Cette tendance est également constatée dans d'autres villes du département.

L'essentiel de cette production neuve s'est orienté sur le segment du logement individuel, et plus spécifiquement sur la construction en diffus, hors secteur aménagé. Le collectif n'a représenté que 19% des logements commencés depuis 2005 (plus de la moitié des logements collectifs réalisés sur la dernière décennie l'ont été en 2005 et 2006). Sur le plan spatial, les communes situées le long de la RN20, entre Foix et Varilhes, ont concentré la majeure partie de la construction neuve dans l'agglomération durant ces 5 dernières années.

Sur cette période, plus d'un logement commencé sur deux a ainsi été réalisé sur 5 communes : Foix, Varilhes, Crampagna, Verniolle et Saint-Jean-de-Verges. A l'échelle ariégeoise, 3 communes de la CA Pays Foix-Varilhes figurent parmi les dix ayant le plus construit entre 2010 et 2015 (cf tableau ci-contre). La dynamique périurbaine de Pamiers ressort cependant de façon notable, puisque c'est la commune de la Tour-du-Crieu qui apparaît ayant construit le plus de logements sur la période, alors qu'elle n'occupe que le 10<sup>ème</sup> rang départemental pour la population. Un effet concurrentiel peut ici être mis en avant, avec une attraction réelle de ces nouvelles zones résidentielles, notamment pour les couples avec enfants souhaitant accéder à la propriété.

L'évolution du niveau de construction sur le segment individuel au cours des prochaines années pourrait être impactée de façon négative du fait de la suppression du PTZ dans le neuf en zone C prévue au 31 décembre 2019 (cf. loi de Finances 2018 qui prévoit un recentrage

des aides dans le neuf sur les zones les plus en tension). L'accès au PTZ demeure toutefois réalisable en zone C en cas d'accession dans un logement ancien sous condition de travaux dont le coût total représente au moins 25% du montant total de l'opération (travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie).

**Les 10 communes du département de l'Ariège ayant le plus construit entre 2010 et 2015**

|                     | Nombre de logements commencés (2010-2015) |
|---------------------|---|
| La Tour-du-Crieu    | 176                                       |
| Pamiers             | 136                                       |
| Foix                | 134                                       |
| Mazères             | 109                                       |
| Saverdun            | 99  |
| Saint-Jean-du-Falga | 95  |
| Saint-Girons        | 91  |
| Varilhes            | 89  |
| Mirepoix            | 65  |
| Crampagna           | 57  |

Source : Sit@del



Construction neuve dans la Vallée de l'Ariège

# Une vacance des logements en expansion, plus fortement marquée sur l'habitat ancien et collectif

## Une vacance notable mais commune à de nombreux territoires régionaux

Avec plus d'un logement vacant sur dix, la communauté d'agglomération présente un taux de vacance supérieur aux moyennes régionale et départementale, mais légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité voisine des Portes d'Ariège Pyrénées.

En dehors du département, de nombreux EPCI présentent également des niveaux de vacance plus importants : environ 11% sur les agglomérations d'Auch et Cahors, plus de 12% pour celles de Carcassonne ou Tarbes.

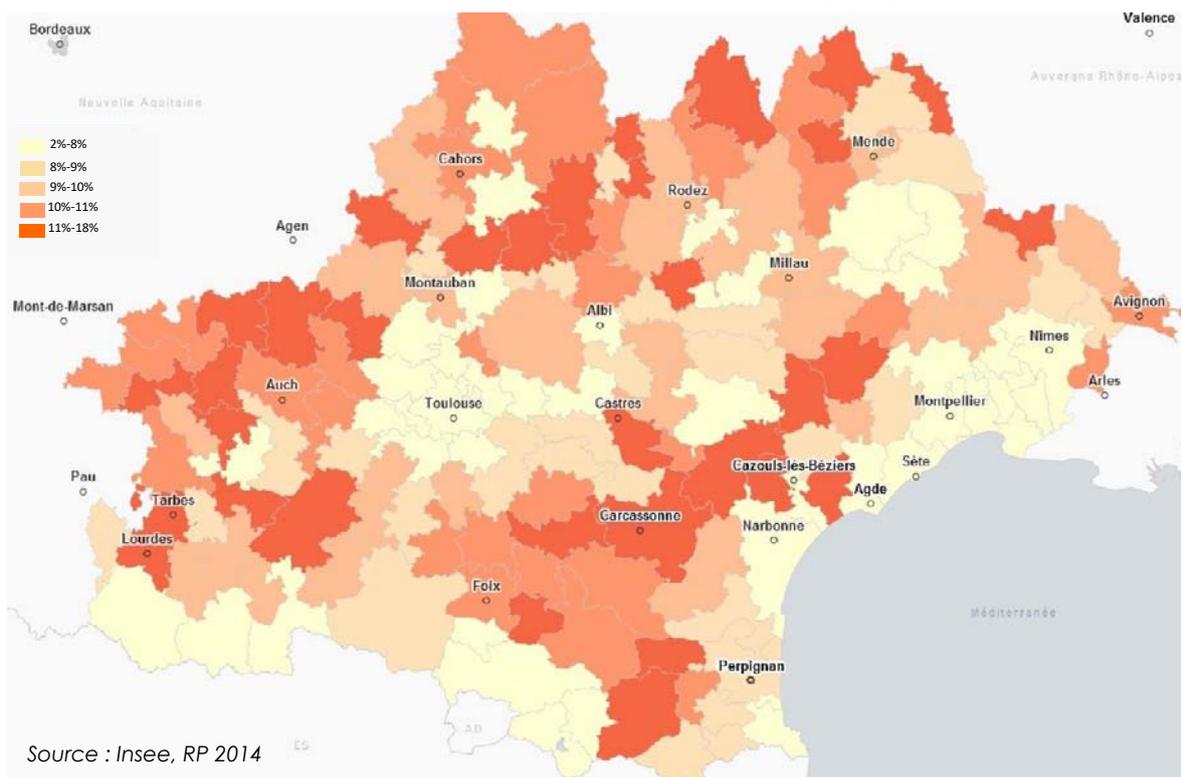
Il convient donc de relativiser cette proportion, notamment au regard d'une tendance de fond constatée au niveau national. Néanmoins, la forte augmentation enregistrée récemment sur le territoire appelle une analyse du phénomène.

Taux de vacance en Occitanie

|                             | Taux de vacance 2014                     |
|-----------------------------|--|
| Occitanie                   | 8,4%                                     |
| Ariège                      | 9,4%                                     |
| SCoT Vallée de l'Ariège     | 9,9%                                     |
| <b>CA Foix-Varilhes</b>     | <b>10,2%</b><br><b>(1 800 logements)</b> |
| CC Portes d'Ariège Pyrénées | 10,6%                                    |
| CC Pays de Tarascon         | 7%                                       |

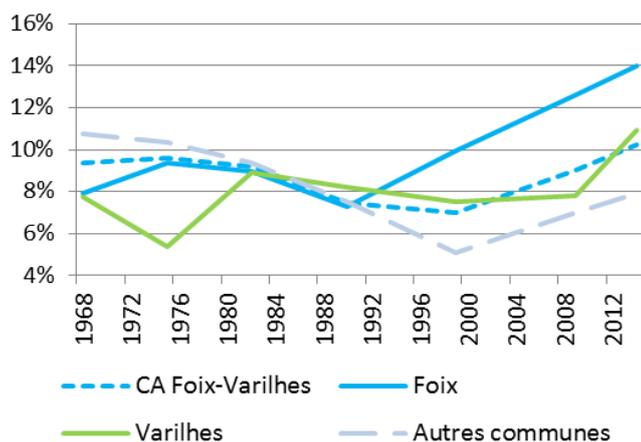
Source : Insee, RP 2014

Taux de vacance des EPCI en Occitanie (2014)



## Un phénomène en expansion, qui concerne à la fois les principales communes et les zones rurales

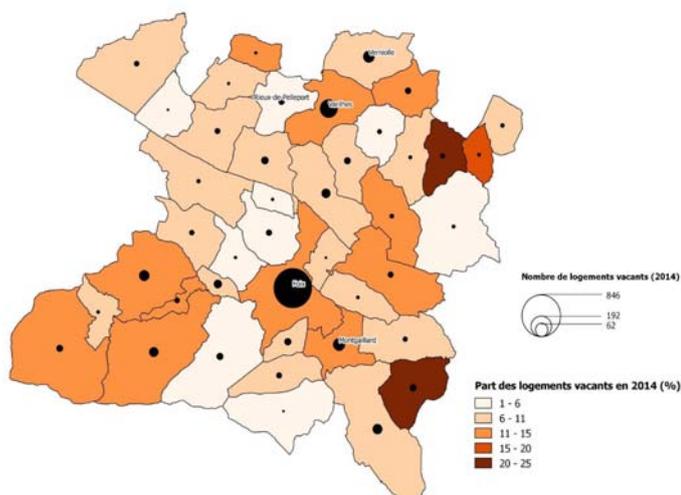
Evolution du taux de vacance selon les secteurs de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes



Source : Insee, RP 2014

Après trois décennies de diminution progressive, le taux de vacance de l'intercommunalité est reparti fortement à la hausse à compter de la fin des années 1990. Cette résurgence a été plus précoce sur la commune de Foix avec un taux de logements vacants en croissance constante depuis la fin des années 1980.

### Taux de vacance par commune



Source : Insee, RP 2014

En volume, l'essentiel des logements vacants se concentre sur les communes de Foix et Varilhes qui comptent plus d'un logement vacant sur deux à l'échelle communautaire (56%). En revanche, les proportions de logements vacants les plus importantes s'observent sur les communes situées aux franges de l'EPCI. Près d'un logement sur quatre est ainsi vide dans certaines d'entre elles (ces petites communes ne comptent cependant que très peu d'habitants et de logements).

A contrario, les taux de vacance s'avèrent peu élevés sur les communes bordant l'axe central de la Vallée de l'Ariège qui sont celles ayant connu la croissance la plus forte ces dernières années, que ce soit au niveau démographique ou au niveau de la construction neuve.

## Une importante vacance structurelle, en particulier dans les villages de montagne

Le phénomène de la vacance recouvre des réalités différentes. Au regard de la durée d'inoccupation des logements, une forme de vacance qualifiée de « frictionnelle » peut ainsi se manifester lorsqu'un logement est vide sur une courte durée (en général moins d'un an). Ce cas de figure intègre notamment les logements vacants encore sur le marché, autrement dit ceux qui viennent d'être libérés et qui attendent un repreneur. Ce type de vacance est en quelque sorte incompressible et permet une forme de fluidification du marché.

A contrario, une situation d'inoccupation de plusieurs années signale quant à elle l'existence d'un marché détendu et/ou de problématiques structurelles telles qu'une localisation peu attractive ou bien des cas d'obsolescence ou de dégradation du bâti. Cette vacance de longue durée peut également résulter de choix patrimoniaux de son propriétaire : succession et indivision, logement gardé en réserve pour soi ou un tiers, rétention spéculative, etc.

Le repérage de la vacance structurelle, qualifiant les logements inoccupés depuis plus d'un an, ressort ici comme un élément clé dans la compréhension du phénomène au niveau local.

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Durée de vacance des logements selon les secteurs du SCoT

| Maillage territorial (SCoT)     | Logements privés vacants (% du parc privé vacant total) |                  |            |
|---------------------------------|---|------------------|------------|
|                                 | < 1 an  | Entre 1 et 4 ans | > 5 ans    |
| Foix                            | 40%   | 28%              | 32%        |
| Varilhes                        | 40%   | 30%              | 30%        |
| Espace stratégique central      | 43%   | 34%              | 23%        |
| Espace stratégique de bordure   | 40%   | 30%              | 30%        |
| Maillage villageois de plaine   | 32%   | 37%              | 31%        |
| Maillage villageois de montagne | 28%   | 32%              | 40%        |
| <b>CA Pays Foix-Varilhes</b>    | <b>39%</b>  | <b>30%</b>       | <b>31%</b> |

Source : Filocom 2015

NB : Le tableau comparatif reprend ici l'armature territoriale du SCoT de la Vallée de l'Ariège (cf. annexe p.67)

Plus de 60% des logements vacants sont inoccupés depuis 1 an ou plus sur le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes et près d'un tiers l'est depuis 5 ans ou plus. Les constats sont cependant hétérogènes selon les zones considérées. Ainsi, les communes présentant la plus forte proportion de vacance structurelle sont les petits villages situés au sein des espaces de montagne, territoires où la part de logements anciens est également la plus importante.

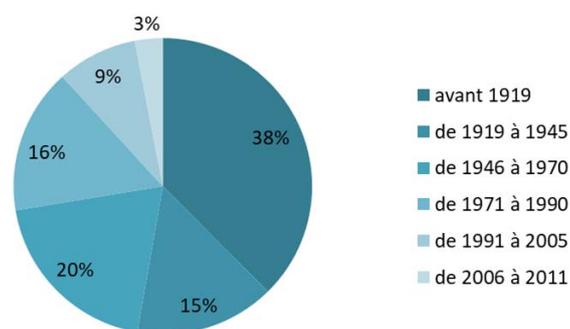
A contrario, la vacance de longue durée apparaît moins présente sur les communes de l'espace stratégique de bordure, zone où la tension immobilière est plus forte avec une attractivité résidentielle plus marquée ces dernières années.

Sur Foix, l'hypothèse d'une obsolescence du bâti, notamment en centre ancien, semble ici trouver une illustration avec un niveau de vacance structurelle significatif.

Sur Varilhes, la problématique de vacance structurelle et d'obsolescence du bâti relève quant à elle plutôt de maisons de ville anciennes, situées dans le centre ou en bordure des principales avenues de la commune.

**Un phénomène multiforme, mais plus fortement marqué dans l'habitat collectif et ancien**

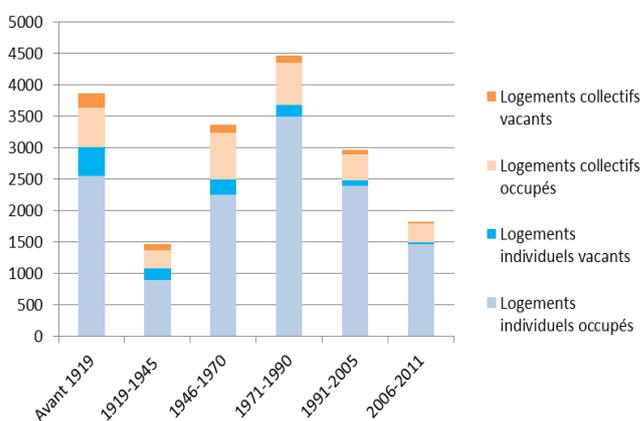
**CA Pays Foix-Varilhes**  
Périodes de construction des logements vacants



Source : Insee, RP 2014

De façon prévisible, la vacance des logements sur le territoire touche plus fortement l'habitat ancien. Un logement vacant sur deux a ainsi été construit avant 1946.

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Vacance selon la typologie des logements et la période de construction



Source : Insee, RP 2014

En volume, la vacance des logements touche majoritairement le segment individuel (65% des logements vacants). Ce constat apparaît également logique dans la mesure où ce parc représente 80% des logements du territoire.

Le parc collectif semble plus épargné en volume par le phénomène, mais pas en proportion. Si 8% des maisons individuelles du territoire sont ainsi inoccupées, c'est près de 18% des appartements qui le sont. La caractérisation du phénomène peut également être

## LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

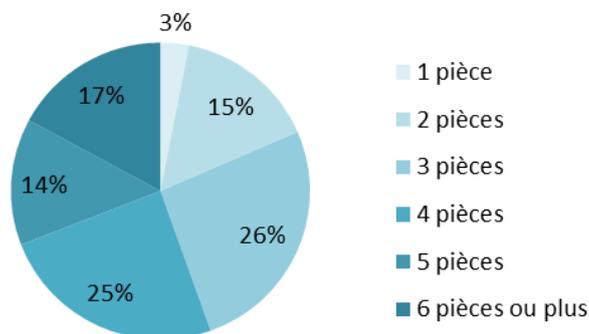
affinée en croisant la typologie des logements vacants à leurs périodes de construction respectives.

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Niveau de vacance selon la typologie d'habitat  
et la période de construction

|  | Périodes de construction |              |              |              |              |              |
|--|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Avant<br>1919            | 1919<br>1945 | 1946<br>1970 | 1971<br>1990 | 1991<br>2005 | 2006<br>2011 |
| <br>% du parc<br>individuel<br>vacant | 15%                      | 16%          | 10%          | 5%           | 4%           | 2%           |
| <br>% du parc<br>collectif<br>vacant  | <b>27%</b>               | <b>25%</b>   | 14%          | 13%          | 14%          | 9%           |
| % du parc<br>total<br>vacant   | <b>18%</b>               | <b>19%</b>   | <b>11%</b>   | <b>7%</b>    | <b>5%</b>    | <b>3%</b>    |

Source : Insee, RP 2014

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Logements vacants selon le nombre de pièces



Source : Insee, RP 2014

Au regard des données du tableau ci-dessus, la problématique d'inoccupation des logements semble tout particulièrement affecter le parc collectif ancien : 27% des appartements construits avant 1919 et 25% de ceux réalisés entre 1919 et 1945 demeurent ainsi vides.

Ce constat vient donc corroborer l'idée d'une forme de désaffection des centres anciens où cette typologie d'habitat est majoritaire, en particulier au sein des principales communes de l'agglomération. La proportion de logements collectifs vacants sur les périodes de construction plus récentes est également notable (13 à 14% de vacance sur les appartements construits entre 1971 et 2005).

A contrario, l'habitat individuel construit depuis les années 1970 est quant à lui rarement inoccupé, ce qui témoigne d'une attractivité importante de ce segment immobilier, voire d'une certaine tension pour les périodes de construction les plus récentes.

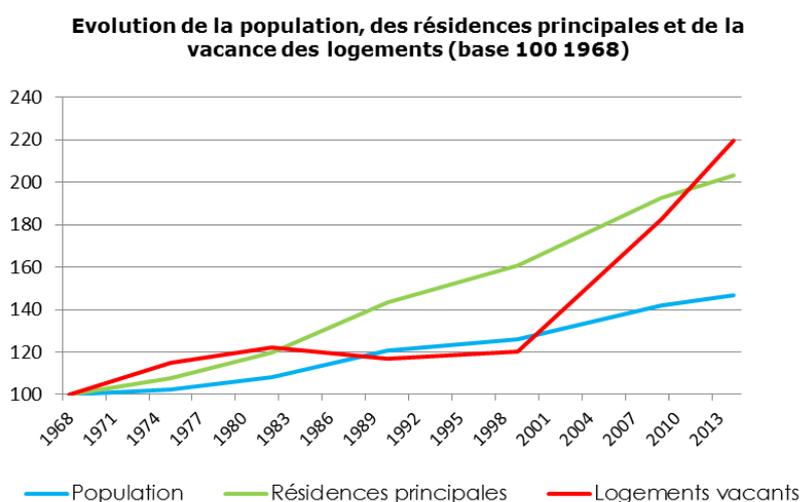
Comparativement à la taille moyenne des logements sur le territoire, les logements vacants de petites surfaces (T3 ou inférieures) sont surreprésentés, ce qui peut souligner la prégnance du phénomène sur le parc collectif.

Si la vacance semble également toucher les grands logements en volume (plus de la moitié des logements vacants sont constitués de 4 pièces ou plus), ces derniers sont néanmoins sous-représentés au regard du poids de ces derniers dans le parc global.

### Zoom 4 : Une déconnexion progressive entre la croissance des logements et celle de la population

Sur le long terme, les rythmes de croissance de la population et des résidences principales ont connu une déconnexion progressive. Le desserrement des ménages (moins de personnes par logement) en est l'une des explications majeures : à la fin des années 1960, on comptait ainsi 3 personnes par foyer sur le territoire contre 2,1 aujourd'hui. A population constante, les besoins en logements s'avèrent donc plus élevés.

Cependant, à partir de la fin des années 1990, l'augmentation conjuguée des résidences principales et de la population s'est accompagnée d'un fort accroissement des logements vacants. Au-delà d'être une réponse à l'arrivée de populations en provenance de l'extérieur ainsi qu'aux besoins internes liés au desserrement des ménages, les nouveaux logements ont vraisemblablement attiré des ménages qui vivaient déjà sur le territoire intercommunal. Ce phénomène de « vase communicant » pourrait notamment s'expliquer par une déqualification ou obsolescence d'une partie du parc de logements, en particulier dans l'ancien, en lien avec un attrait pour la production neuve, notamment sur le segment individuel et périurbain.



## Evolutions du parc de logements Enjeux identifiés

- ⇒ **Le réinvestissement du parc vacant**, à la fois dans les centres anciens et les secteurs villa-geois plus isolés
- ⇒ **La prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages** dans la définition des objectifs de production (plus de logements à produire pour une même population, à la fois en réinvestissement du parc vacant, en renouvellement urbain et en construction neuve)
- ⇒ La **maitrise** de la **consommation foncière** et la **diversification des formes d'habitat** aujourd'hui fortement orientées sur le segment individuel

# L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS, LES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER

## Chiffres clés

- **2 ménages sur trois sont propriétaires**
- **2 000 ménages** vivent **sous le seuil de pauvreté** (14% des ménages fiscaux)
- **Près de 700 logements locatifs sociaux publics** (4% du parc total), 84% à Foix
- **Plus de 200 logements locatifs privés conventionnés** (une offre plus largement répartie sur le territoire)
- **Plus de 1 800 emménagements** (ménages entrants et migrations internes, 2013-2014) :
  - 1 100 dans le parc locatif privé
  - 500 dans le parc en accession à la propriété
  - 60 dans le parc locatif social

## Une occupation différenciée du territoire entre propriétaires et locataires

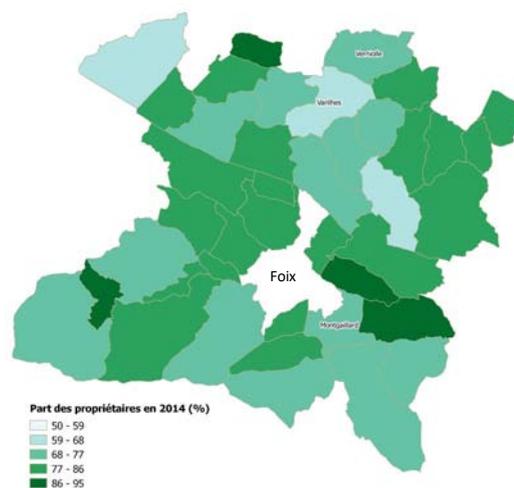
### Un territoire majoritairement occupé par des propriétaires

Du fait de son caractère à dominante rurale, le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes compte une proportion importante de propriétaires : deux ménages sur trois, soit 9 600 foyers environ (en comparaison, la proportion de propriétaires est d'environ 59% à l'échelle régionale). Au sein des communes les moins peuplées, la part des propriétaires dépasse souvent les 70%, ce qui s'explique essentiellement par des prix à l'accession peu élevés et par une offre locative limitée.

A contrario, ceux-ci sont proportionnellement moins présents dans les principales communes du territoire, notamment à Foix où ils représentent 50% des ménages.

Près de la moitié des ménages résidant dans la préfecture ariégeoise sont ainsi locataires, que ce soit dans le parc privé ou social. Au total, plus d'un ménage locataire sur deux réside à Foix (près de 2 300

Part des propriétaires par communes



Source : Insee, RP 2014

ménages). Ces derniers représentent également un peu plus d'un ménage sur trois à Varilhes et à Montégut-Plantaurel (pour cette dernière commune, l'accueil de résidents au sein de l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés semble être le facteur explicatif principal).

## Une précarité économique qui impacte plus fortement les locataires

En 2014, le taux de pauvreté atteignait 14,5% des ménages de la CA Pays Foix-Varilhes (un peu plus de 2 000 ménages au total\*).

Les locataires sont plus souvent concernés (ménages plus jeunes, moindre taux d'emploi, capital économique moins important, etc.). Plus de 25% d'entre eux sont en effet considérés comme pauvres contre 8% des propriétaires. Le niveau global de pauvreté des ménages sur le territoire et l'écart constaté en la matière entre les statuts d'occupation apparaissent toutefois moindres qu'à l'échelle départementale (cf. tableau ci-contre).

\*Le taux de pauvreté des ménages, ici déterminé selon les critères de l'INSEE, correspond à la proportion de ménages dont les revenus mensuels sont inférieurs à 60% du revenu médian au niveau national.

La précarité touchant les locataires caractérise surtout le milieu urbain. Foix concentre ainsi deux locataires pauvres sur trois, ce qui s'explique principalement par sa polarisation de l'offre en location, que ce soit sur le segment privé ou public.

A contrario, la précarité touchant les propriétaires impacte plus fortement les territoires ruraux, Foix ne concentrant « que » 20% des propriétaires pauvres.

Taux de pauvreté par statuts d'occupation

|                              | Taux de pauvreté | Taux de pauvreté propriétaires | Taux de pauvreté locataires |
|------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Ariège                       | 18,5%            | 12%                            | 33,5%                       |
| CC Pays de Foix              | 16%              | 8%                             | 31%                         |
| CC Canton de Varilhes        | 11%              | 8%                             | 20,5%                       |
| <b>CA Pays Foix-Varilhes</b> | <b>14%</b>       | NC                             |                             |
| CC Pays de Pamiers           | 18%              | 9%                             | 33%                         |
| CC Saverdun                  | 15%              | 8%                             | 27%                         |
| CC Portes d'Ariège Pyrénées  | 17,5%            | NC                             | NC                          |
| CC Pays de Tarascon          | 18%              | 12%                            | 34%                         |

Source : Insee, Filosofi 2015 (périmètre EPCI 2015 ; taux de pauvreté extrapolé pour la CAPFV et la CCPAP issue des anciens EPCI les composant)

## Un parc locatif à vocation sociale de nature diversifiée, marqué par une pression croissante sur la période récente

### Un parc social public peu développé et concentré sur Foix

Le territoire comptabilise près de 700 logements locatifs sociaux, ce qui représente un peu moins de 5% des résidences principales. 84% de ces logements sont situés à Foix (11% des résidences principales de la commune). Les autres logements de ce parc se répartissent sur 7 autres communes : Saint-Jean-de-Verges, Varilhes, Montoulieu, Montégut-Plantaurel, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières-sur-Ariège et Brassac.

Le parc est très majoritairement collectif (87% des logements) et composé de grands logements (40% de T3 et

43% de T4 et plus), typologies qui répondaient à l'origine à un public essentiellement familial. Ce parc est par ailleurs relativement ancien, plus de la moitié ayant été bâti au cours des années 1960 (ensembles Pierre Faur, Aime Surre notamment qui représentent près de 40% des logements sociaux du territoire).

Si cette dernière décennie a marqué un redressement après une production très limitée au cours des années 1980 et 1990 (moins de 4 logements par an en moyenne), la dynamique productive sur la période récente demeure mesurée avec une moyenne de 12 logements réalisés chaque année depuis 2000.

L'Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Ariège qui gère environ 3 200 logements à l'échelle départementale est l'unique bailleur social du territoire intercommunal. Sur la temporalité du PLH, les axes prioritaires de développement ou de rénovation du patrimoine de l'OPH départemental se porteront sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV de Foix et de Pamiers) et sur les communes de l'axe stratégique Foix-Pamiers.

Environ 1 400 personnes résident au sein du parc locatif social public. Les ménages occupant ce parc disposent de faibles ressources : 71% disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, soit moins de 1 015 € par mois environ ; 60% sont en outre inactifs ou au chômage.

En matière de composition familiale, l'occupation du parc se caractérise par une présence importante de petits ménages (59% de personnes seules et de couples sans enfant), ce qui induit une sous-occupation des logements dans la mesure où ces derniers sont majoritairement de grande taille.

Au-delà de ces caractéristiques globales d'occupation, le diagnostic préalable au document cadre sur les attributions a mis en avant l'existence de certains déséquilibres en matière de peuplement dans le parc en lien avec leur typologie et leur localisation :

- Des populations plus précarisées sur le plan économique à Foix et au sein des cités HLM plus anciennes, (Aimé Surre et Pierre Faure en particulier au sein desquelles 80% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM),

- Un profil de ménages actifs et familiaux plus important hors ville de Foix,

- Une population aux niveaux de ressources plus élevés dans le parc plus récent, en lien avec des niveaux de loyers qui approchent les prix du libre sur certaines typologies.

## Une tension sur le logement social qui se renforce

La demande en logement social sur le territoire communautaire s'est fortement accentuée durant la période récente, le volume de demandeurs ayant plus que doublé, passant de moins de 200 en 2013 à plus de 450 en 2018. Si dans le même temps, le nombre d'attributions est passé de 67 en 2013 à près de 100 en 2018, le taux de pression locative a connu un accroissement important (3 demandes pour 1 attribution en 2013, plus de 4 demandes pour 1 attribution en 2018).

### Logements locatifs sociaux publics selon le type d'habitat et par commune



Source : RPLS 2018

**CA Pays Foix-Varilhes**  
Evolution de la demande et des attributions des logements sociaux entre 2013 et 2018



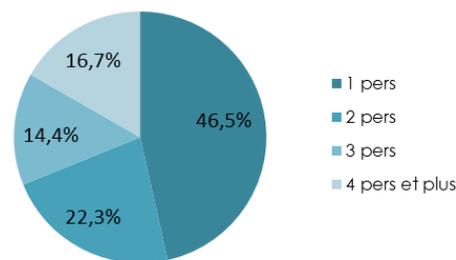
Source : Système National d'Enregistrement (SNE)

Une certaine tension sur le parc social peut ainsi être relevée, d'autant plus que le taux de rotation (hors livraisons nouvelles) a diminué.

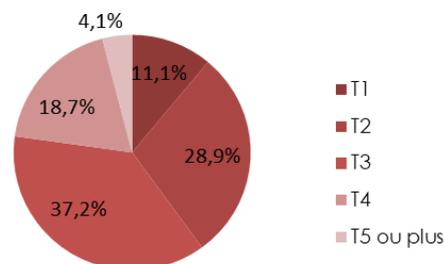
Face à cette situation, le nombre de demandes exprimées depuis plus d'un an ne s'est pourtant pas accru, ce qui signale d'une part la venue de nouveaux demandeurs chaque année (près de 80% des demandes en 2017 ont moins d'un an) et d'autre part le fait que les anciens demandeurs arrivent à trouver une autre solution de logement, sans doute au sein du parc privé.

Les demandes exprimées en 2017 étaient formulées à 30% par des ménages qui résidaient déjà dans le parc social (demandes de mutation). Environ 38% des nouveaux demandeurs résidaient quant à eux dans le parc privé.

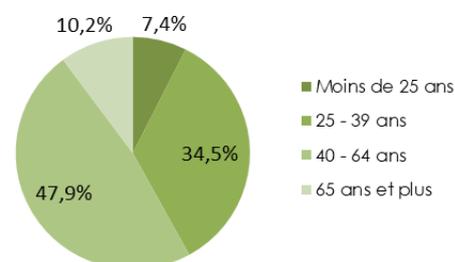
**Demandes locatives sociales selon la taille du ménage**



**Demandes locatives sociales selon la taille du logement demandé**



**Demandes locatives sociales selon l'âge du demandeur**



Source : Système National d'Enregistrement (SNE)

46% des demandes étaient exprimées par des personnes seules et 22% par des ménages de deux personnes. Les profils familiaux, de trois personnes ou plus concernent un peu moins du 1/3 des demandes. En lien avec ces profils, les logements demandés sont essentiellement des T3 (37%) et des T2 (29%), alors que le parc est plutôt constitué de plus grands logements.

Près de 3/4 des demandeurs disposent de ressources inférieures au plafond du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI, soit moins de 930 € par mois pour une personne seule).



Cité Pierre Faure, Foix

### Zoom 5 : La réforme de l'attribution des logements sociaux et la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)



Une réforme profonde de l'attribution des logements sociaux a été récemment engagée à travers les lois pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, Egalité et Citoyenneté de 2017 et Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018.

Un rôle de pilotage dans l'élaboration de la politique d'attribution intercommunale est désormais confié aux EPCI disposant d'un PLH et d'un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Cette réforme vise un meilleur équilibre territorial, une plus grande mixité de l'occupation en particulier dans les quartiers prioritaires de la ville, ainsi que davantage de transparence dans les attributions, en lien avec les politiques de développement de l'offre (PLH) et les politiques en faveur des publics prioritaires (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux, Contrat de Ville et projets de renouvellement urbain...).

La politique intercommunale des attributions est élaborée par la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, co-présidée par le Préfet et le Président de l'intercommunalité, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire. Celle-ci a pour premier objectif l'adoption d'un **document-cadre** définissant les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Sa mise en place est notamment préalable à la signature des conventions ANRU.

Une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** décline les engagements des différents partenaires pour atteindre les objectifs fixés.

Tout EPCI doté d'un PLH exécutoire doit en outre élaborer un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID)**. Ce plan définit les moyens destinés à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des contextes locaux. Etabli pour une durée de six ans, il est soumis pour avis à la CIL, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social.

Sur le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes, la CIL a été mise en place le 22 janvier 2018 et le document cadre a été adopté en CIL plénière le 27 juin 2018. La CIA est aujourd'hui en cours d'élaboration et doit être finalisée au cours du second semestre 2019.

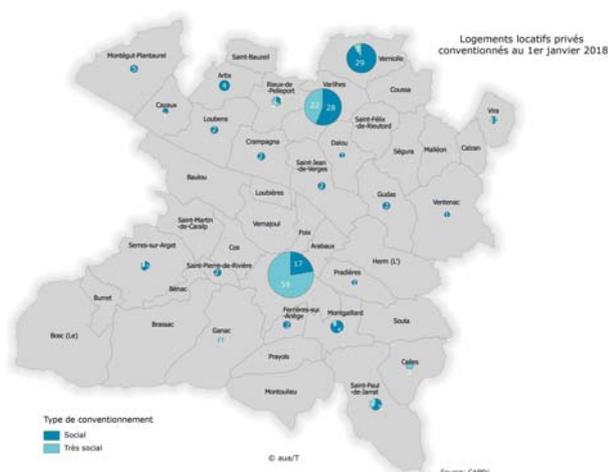
## Un parc privé conventionné qui vient compléter l'offre locative sociale publique

Le territoire communautaire présente la caractéristique d'être doté d'un nombre important de logements locatifs privés conventionnés, fruit de plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat successives.

Plus de 200 logements de ce type y étaient ainsi recensés en 2017. Si Foix demeure la commune qui en compte le plus (71), la polarisation apparaît moins forte que sur le parc locatif social public : Varilhes et Verniolle disposent ainsi respectivement de 50 et 32 logements locatifs privés conventionnés.

Dans ces communes, le nombre de logements privés conventionnés est ainsi plus important que celui des logements sociaux publics, constituant une offre complémentaire à destination des ménages les plus modestes et mieux répartie sur le territoire.

## Logements locatifs privés conventionnés



Source : DDT 09

## Comparaison du centre ancien de Foix à la ville de Foix (caractéristiques sociales, parc de logement)

|                                 | Centre ancien de Foix | Foix     |
|---------------------------------|-----------------------|----------|
| Revenu disponible médian annuel | 13 940 €              | 19 268 € |
| % de pauvreté                   | 38%                   | 19%      |
| % de logements vacants          | 26%                   | 14%      |
| % de logements collectifs       | 81%                   | 47%      |
| % de locataires                 | 77%                   | 57%      |
| % de RP d'1 ou 2 pièces         | 47,5%                 | 18%      |
| % des RP construites avant 1946 | 60%                   | 24%      |

Sources : Insee, FiLoSoFi 2015, RP 2014

## Un parc social de fait dans le centre ancien de Foix

La majorité des ménages précarisés vivent au sein du parc privé non conventionné. En effet, parc social public et parc privé conventionné représentent à eux deux près de 900 logements, soit « au maximum » moins d'un ménage pauvre sur deux. Ces derniers résident également de façon importante au sein du centre ancien de Foix, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'occupation du quartier, au-delà du faible niveau de revenu de sa population\*, reflète également une cohabitation entre personnes jeunes et âgées : surreprésentation des 15-29 ans (étudiants notamment) et des plus de 60 ans dont la proportion est croissante ces dernières années.

Les ménages familiaux de 25 à 39 ans sont quant à eux plutôt sur le départ, notamment vers les communes périphériques.

\*Si le centre ancien présente certes un niveau de vie médian bien inférieur à la moyenne observée au sein de la commune de Foix ou à l'échelle de l'intercommunalité, la précarité y demeure moins marquée que sur d'autres quartiers prioritaires d'Occitanie (sur les 105 quartiers prioritaires de la région, le centre ancien de Foix se classe ainsi 11<sup>ème</sup> en matière de niveaux de vie). Source : Insee, Dossier Occitanie n°7, les quartiers prioritaires de l'Ariège, juillet 2018



Centre ancien de Foix, Place Georges Duthil

## Des parcs immobiliers aux fonctions d'accueil distinctes

Au-delà des informations caractérisant les flux d'habitants entre la CA Pays Foix-Varilhes et les territoires voisins, l'analyse des migrations résidentielles permet de dresser un premier état des lieux du marché immobilier au regard des segments de parc sur lesquels s'installent les ménages qui changent de logements.

Entre 2013 et 2014 (données les plus récentes au moment de l'étude), le territoire a ainsi enregistré plus de 1 800 « emménagements », correspondant à la fois aux ménages venant de l'extérieur qui s'installent dans l'agglomération fuxéenne (environ 920 ménages sur la période étudiée), ainsi qu'aux ménages résidant déjà au sein du territoire et qui ont emménagé dans un nouveau logement (également 920 ménages environ sur la période).

### Un parc locatif privé au rôle d'accueil majeur, en relative tension sur le segment des petits logements

Malgré le poids relativement faible de ce parc sur le territoire, près de 2 nouveaux emménagements sur 3 se réalisent dans le parc locatif privé de l'agglomération. Ce constat témoigne notamment d'une rotation

importante, qui caractérise plutôt les principales polarités du territoire : environ 29% des logements du parc locatif privé ont ainsi changé d'occupant en l'espace d'une année.

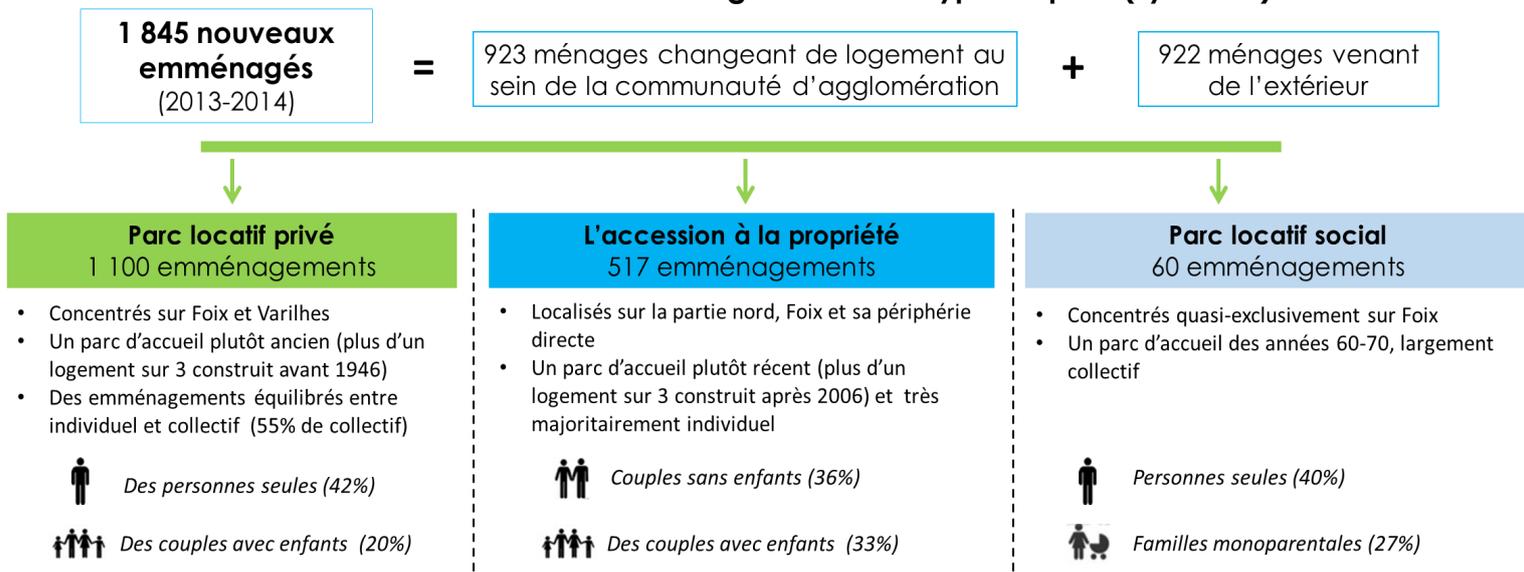
En lien avec la localisation de l'offre, les ménages qui s'installent dans ce parc emménagent avant tout dans les communes de Foix et Varilhes. Ces derniers sont essentiellement des personnes seules et, dans une moindre mesure, des couples avec enfants. Ces nouveaux emménagés sont en grande majorité des actifs (24% de professions intermédiaires, 22% d'employés et d'ouvriers) et sont relativement jeunes (58% ont entre 20 et 39 ans).

Le parc d'accueil est plutôt ancien, avec près d'un logement sur trois construit avant 1946. Le parc collectif n'y est pas surreprésenté, ce dernier enregistrant « seulement » 55% des nouveaux emménagements, ce qui traduit l'existence d'une offre locative en maison individuelle également conséquente, notamment sur les communes autres que Foix.

Deux types de marchés semblent ainsi structurer le parc locatif privé de l'intercommunalité :

- Une offre en petits collectifs anciens, essentiellement présente à Foix, dans son centre-ville, avec un accueil

### L'accueil des nouveaux emménagés suivant le type de parc (synthèse)



Source : Insee, migrations résidentielles 2013-2014

majoritaire de personnes seules, relativement jeunes avec des profils variés au niveau de l'activité exercée, mais avec des niveaux de ressources limités (emplois temporaires, chômeurs, étudiants).

- Une offre en individuel, présente sur Foix mais également sur d'autres communes du territoire comme Varilhes, Verniolle ou Saint-Jean-de-Verges, qui accueille essentiellement des couples, avec ou sans enfants. Sur ce segment, il convient toutefois de distinguer l'offre en maisons de ville, difficiles à louer (pas d'extérieurs, état du bâti, etc.) de celle en maisons individuelles du type pavillon, qui est plus recherchée.

**CA Pays Foix-Varilhes**  
**Niveaux de loyers du parc locatif privé**

| Loyers moyens (charges comprises)                    | T1   | T2          | T3          | T4+         |
|--|------|-------------|-------------|-------------|
| Collectif ancien Foix                                | 300€ | 300€ à 350€ | 430€ à 450€ | 500€ à 600€ |
| Maison individuelle ancienne Foix et autres communes |      |             | 650€ à 750€ |             |

Sources : Etude de renouvellement urbain, commune de Foix, Urbanis, 2017 / Entretiens agences immobilières, juin 2018

**Accessibilité au marché locatif selon le budget des ménages**

| 4 464 ménages locataires au total  | Budget mensuel maximum pour le logement (théorique) | T1 Foix (300 € CC) | T2 Foix (330 à 350€ CC) |
|--|---|--------------------|-------------------------|
|  Personnes seules |   |                    |                         |
| REVENUS  |   |                    |                         |
| 1 <sup>er</sup> décile   | 219 €   |                    |                         |
| 2 <sup>ème</sup> décile  | 271 €   |                    |                         |
| 3 <sup>ème</sup> décile  | 316 €   |                    |                         |
| 4 <sup>ème</sup> décile  | 352 €   |                    |                         |
| Médiane  | 393 €   |                    |                         |
| 6 <sup>ème</sup> décile  | 435 €   |                    |                         |
| 7 <sup>ème</sup> décile  | 480 €   |                    |                         |
| 8 <sup>ème</sup> décile  | 539 €   |                    |                         |
| 9 <sup>ème</sup> décile  | 646 €   |                    |                         |
| 10 <sup>ème</sup> décile   | > 646 €   |                    |                         |

La comparaison entre le budget théorique mensuel maximum pour le logement d'une personne seule locataire (budget logement approchant ou dépassant 30% du budget mensuel total) et les niveaux de loyers moyens observés dans la préfecture ariégeoise pour un T1 ou un T2, fait apparaître des taux d'efforts significatifs pour une proportion relativement importante de la population.

Ainsi, 30 à 40% des locataires résidant de l'agglomération vivant seuls avec les niveaux de revenus les plus modestes, rencontreraient des difficultés pour accéder à un logement locatif d'une ou deux pièces (taux d'effort hors allocation logement dépassant 30% de leur budget global).

**Dires d'acteurs de l'immobilier**

« Beaucoup d'étudiants sur le marché locatif, notamment sur la dernière année (2017), ce qui fait grimper les prix »

« L'investissement immobilier est rentable sur de l'immeuble ancien à réhabiliter et divisé en logements locatifs »

« A Varilhes, il y a des maisons de ville ou des petits immeubles qui appartenaient à des personnes âgées qui alimentent le marché locatif, mais qui demeurent difficiles à louer en raison de leur état »

**Bases méthodologiques :**

- 1 personne seule = 1 unité de consommation (Insee)
- Ressources calculées sur la base des revenus disponibles des ménages locataires de la CA Pays Foix-Varilhes (Insee Filosofi 2015)
- Hypothèse d'un budget maximum pour le logement correspondant à 30% du revenu disponible

## Le parc locatif social : un rôle limité dans l'accueil global et des loyers assez proches du parc privé sur certains segments

Seulement 60 nouveaux emménagements se sont réalisés sur le parc locatif social de l'agglomération entre 2013 et 2014\*. Ce constat est notamment à mettre en rapport avec la part limitée que représente ce segment au sein du parc total (4,4% des RP). Le taux de rotation y est moins important que dans le parc locatif privé (environ 9% des logements ont changé d'occupants dans l'année). L'offre est quasi-exclusivement concentrée sur Foix, au sein d'un parc collectif datant des années 60-70. Tout comme sur le parc privé, les personnes seules représentent le principal public accueilli devant les familles monoparentales.

CA Pays Foix-Varilhes  
Niveaux de loyers du parc locatif social public

| Loyers moyens par période de construction | T2   | T3   | T4   |
|---|------|------|------|
| 1946 -1976                                | 271€ | 295€ | 328€ |
| Après 2001                                | 312€ | 413€ | 462€ |
| Ensemble                                  | 299€ | 335€ | 383€ |
| Plafonds APL                              | 292€ | 328€ | 375€ |

Source : RPLS 2017

Si les loyers du parc public apparaissent logiquement moins élevés que ceux du parc locatif privé ancien, ces derniers s'en approchent toutefois sur certaines typologies : petits logements (T2) et logements construits après 2001. Au regard du budget mensuel maximum disponible pour le logement des ménages locataires (cf. tableau page précédente), l'accueil des personnes seules disposant de faibles revenus apparaît donc également complexe dans le parc social public, et ce d'autant plus que les petits logements y sont rares.

\*L'approche des nouveaux entrants dans le parc social est dans cette partie issue du fichier migrations résidentielles 2013/2014, base alors disponible au moment de l'étude. Les chiffres qui y sont présentés diffèrent notamment du SNE utilisé précédemment qui fait aujourd'hui état d'une centaine d'attributions par an dans le parc locatif social de l'agglomération.

## Un marché de l'accession porté par les familles s'installant en périphérie de Foix

Les mobilités résidentielles liées aux ménages s'installant dans un nouveau logement en tant que propriétaires (primo-accédants ou non) représentent plus de deux fois moins de mouvements que dans le cas du parc locatif privé (517 nouveaux emménagements). Le taux de rotation du « parc des propriétaires » est en conséquence peu élevé avec à peine 4% de changements d'occupants sur un an.

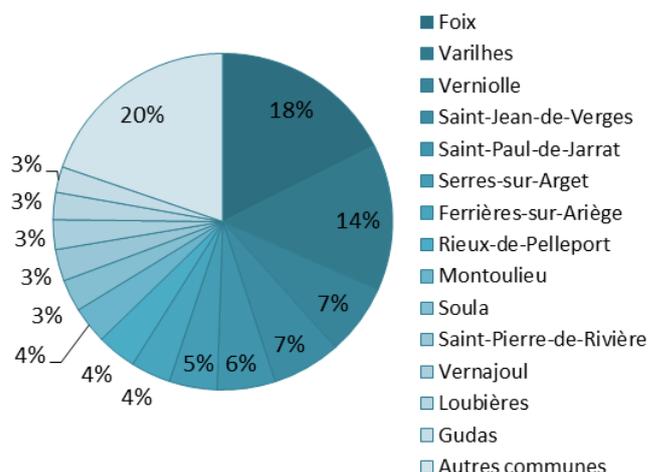
Les « nouveaux emménagés » propriétaires présentent un profil familial avec 36% de couples avec enfant(s) et 33% de couples sans enfant. La proportion de retraités y est notable (près d'un nouvel acheteur sur 4), même si les 25-39 ans demeurent la classe d'âge la plus représentée parmi les acquéreurs (35% de ces derniers).

Contrairement au parc locatif, le parc d'accueil des propriétaires est relativement récent avec plus d'un logement sur trois construit après 2006.

Si environ la moitié des nouveaux emménagés locataires s'installent dans la préfecture ariégeoise, celle-ci n'accueille en revanche que 18% des nouveaux acquéreurs. Sur ce segment de marché, ce sont plutôt les communes de la frange Nord situées le long de la N20 qui attirent les nouveaux acheteurs, en lien avec la structure du parc et les dynamiques de construction importantes qui s'y exercent.

Les autres communes du territoire attirent également des propriétaires, notamment dans certains secteurs plus excentrés (Serres-sur-Arget dans la Vallée de la Barguillère par exemple), mais dans du bâti plus ancien.

Communes de destination



Source : Insee, migrations résidentielles 2013-2014

## Une accession relativement abordable dans l'ancien, en concurrence potentielle avec le neuf

Dans la communauté d'agglomération, les prix de l'individuel ancien en accession, toutes périodes confondues, se situent en moyenne aux alentours de 120 000 - 130 000 € (ventes réalisées de 2013 à 2016). Cette fourchette de prix moyenne est similaire sur la commune de Foix (110 000 - 128 000 €). Sur Varilhes, les prix de vente médians tournent plutôt autour de 150 000 €, en lien avec un parc un peu plus récent. Ces valeurs n'intègrent cependant pas le coût des travaux qui sont parfois nécessaires sur les biens anciens.

Au dire d'agents immobiliers, en 2018, le cœur de marché pour la vente de résidences principales pour Foix et sa périphérie, est constitué de maisons des années 1980 pour des prix compris entre 160 000 € et 180 000 €.

CA Pays Foix-Varilhes  
Prix des maisons neuves et anciennes  
(ventes réalisées entre 2013-2016)

| Prix médians (2013-2016) | Ancien          | Neuf            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| CA Pays Foix-Varilhes    | 122 K€ à 132 K€ | 154 K€ à 214 K€ |
| Foix                     | 110 K€ à 128 K€ |                 |
| Varilhes                 | 117 K€ à 150 K€ |                 |

Source : DVF 2017, Direction Générale des Finances Publiques

### L'accession à la propriété selon le budget des ménages (couple locataire avec 1 enfant)

| 4 464 ménages locataires au total<br> Couples locataires avec 1 enfant | Budget mensuel maximum pour le logement (théorique) | Maison neuve (190 K€) | Maison ancienne (128 K€) |
|---|---|-----------------------|--------------------------|
| Revenus 1 <sup>er</sup> décile  | 394 €   |                       |                          |
| 2 <sup>ème</sup> décile   | 488 €   |                       |                          |
| 3 <sup>ème</sup> décile   | 568 €   |                       |                          |
| 4 <sup>ème</sup> décile   | 634 €   |                       |                          |
| Médiane   | 707 €   |                       |                          |
| 6 <sup>ème</sup> décile   | 783 €   |                       |                          |
| 7 <sup>ème</sup> décile   | 864 €   |                       |                          |
| 8 <sup>ème</sup> décile   | 971 €   |                       |                          |
| 9 <sup>ème</sup> décile   | 1 162 €   |                       |                          |
| 10 <sup>ème</sup> décile  | > 1 162 €   |                       |                          |

Au regard de la simulation présentée dans le tableau pour le locatif, l'accession à la propriété apparaît relativement aisée dans le parc ancien pour les ménages familiaux : en théorie, seuls 20% des couples locataires vivant avec 1 enfant seraient potentiellement écartés de l'achat d'une maison ancienne à 128 000 € (hors travaux).

L'achat dans le neuf se réalise quant à lui sur des prix médians plus élevés (de 150 000 € à plus de 210 000 € en moyenne). Ces niveaux de prix apparaissent plus limitants pour les ménages du territoire candidats à l'accession : environ la moitié des couples locataires avec un enfant seraient théoriquement écartés de l'achat d'une maison neuve à 190 000 €.

Si les prix dans l'ancien n'incluent certes pas le coût des travaux nécessaires, ces derniers peuvent bénéficier d'aides qui peuvent rendre attractive, pour les ménages qui y sont éligibles, une opération de rénovation au regard du prix de l'accession dans le neuf (crédits d'impôts, certificats d'économie d'énergie, primes diverses, etc.).

#### Bases méthodologiques :

- Couple avec 1 enfant = 1,8 unité de consommation (Insee)
- Ressources calculées sur la base du revenu disponible des locataires de la CA Pays Foix-Varilhes (Insee Filosofi 2015)
- Hypothèse d'un budget logement maximum égal à 30% du revenu disponible
- Apport min. de 10% du prix de vente et taux d'emprunt en vigueur à la date de l'étude sur 25 ans (1,85%).

Sources : EPTB/DVF (maison neuve CA Pays Foix-Varilhes), DVF (maison ancienne CA Pays Foix-Varilhes)



Projet en accession aidée à la propriété de la coopérative « Un toit pour tous » dans le quartier Cadirac à Foix

### **Zoom 6 : Le dispositif PSLA et le développement des opérations en accession aidée de la coopérative « Un toit pour tous »**

Le Prêt Social à l'Accession Aidée (PSLA) est un dispositif d'accession sociale sécurisé qui permet d'acquérir des biens immobiliers à prix maîtrisés. En zone C (zone comprenant l'ensemble de l'intercommunalité), le prix est plafonné à 2 202 €/m<sup>2</sup> en 2019. Ne sont éligibles au dispositif que les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Outre le fait d'accéder à la propriété à un prix maîtrisé, l'éligibilité au PSLA entraîne également une exonération de taxe foncière pendant 15 ans pour le ménage bénéficiaire.

Sur le territoire, la coopérative « Un toit pour tous », affiliée à l'OPH de l'Ariège, a récemment relancé son offre en accession aidée. Différentes opérations sont aujourd'hui programmées :

- 18 logements collectifs dans le centre ancien de Foix (en association avec l'opération ANRU),
- 7 logements individuels à Vernajoul,
- 13 logements individuels dans le quartier de la plaine de Cadirac à Foix,
- 21 logements à Ferrières-sur-Ariège,
- 3 logements individuels à Loubens

Afin d'être attractifs, en particulier par rapport à l'offre dans l'ancien, ces nouveaux logements devront être proposés à des niveaux de prix au m<sup>2</sup> inférieurs aux plafonds de la zone C et présenter une plus-value sur le plan qualitatif : bâtis économes sur le plan énergétique, formes d'habitat propices aux familles, bonne insertion urbaine et paysagère, proximité aux équipements, aux services et à une offre de transports alternative à la voiture individuelle etc.

### **Dires d'acteurs, ateliers participatifs**

### **Des besoins non satisfaits et des pistes pour une offre nouvelle dans une logique de diversification**

Si l'analyse des migrations résidentielles permet d'identifier l'offre satisfaite au travers du recensement des emménagements et de leurs caractéristiques, celle-ci éclaire peu les éventuels besoins non satisfaits ainsi que les segments d'offre encore inexistantes qui permettraient d'attirer de nouveaux habitants. En ce sens, le croisement entre les dires d'acteurs rencontrés, les retours issus des ateliers participatifs et les données ou études préexistantes a permis de dégager certaines pistes de développement potentielles.

#### **Des produits absents sur le segment locatif :**

- **Grands logements en centre-ville et centres-bourgs ou à proximité** : cette typologie d'habitat permettrait à des ménages familiaux ainsi qu'à des retraités de s'installer dans les espaces urbains centraux ou « péricentraux » à proximité des services et équipements. Cette orientation a été retenue pour l'opération ANRU sur le centre ancien de Foix. Toutefois sa déclinaison au-delà des limites du seul QPV, au sein de la cité fuxéenne et dans les cœurs urbains des autres principales communes pourrait également être portée. L'offre ici sous-tendue pourrait notamment prendre la forme de logements collectifs intermédiaires ou d'habitat individuel mitoyen sur petites parcelles dans une logique de renouvellement du tissu urbain constitué.

- **Petits logements collectifs meublés** : ce type d'habitat fait notamment écho à un besoin exprimé par des étudiants ou autres jeunes ménages cherchant un logement adapté à leurs besoins sur Foix.

#### **Des produits absents sur le segment de l'accession :**

- **Une offre « qualitative » en centre-ville et centres-bourgs** : le manque ici répertorié recoupe en partie le besoin recensé sur le locatif de grande surface. Dans une perspective d'accession à la propriété, l'accent est ici plutôt mis sur le volet qualitatif, afin d'attirer des ménages aux niveaux de revenus plus importants dans les espaces urbains centraux. En effet, ces ménages sont à ce jour plutôt orientés vers l'achat de pavillons individuels en diffus. Cependant, le potentiel de développement d'une offre alternative à même de capter cette clientèle en centre-ville/centres-bourgs existerait au regard d'une aspiration à la centralité (proximité de l'emploi et des différents services, commerces et équipements culturels, cadre patrimonial, etc.).

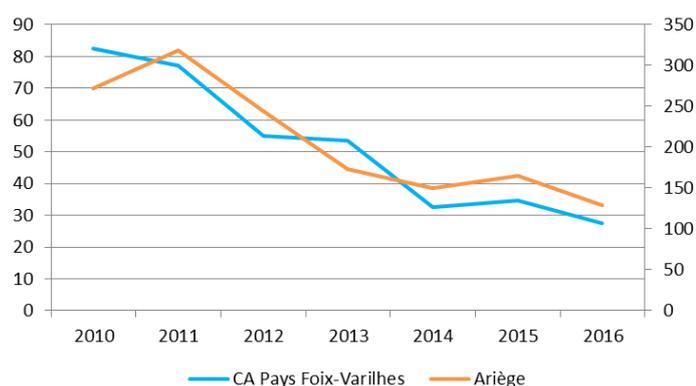
- **Une offre en accession sociale** : le segment de l'offre en accession aidée pourrait notamment permettre de retenir certaines familles sur le territoire avec des logements neufs proposés à des prix abordables.

# Un marché foncier en ralentissement, avec des niveaux de prix hétérogènes selon les secteurs

## Une diminution du nombre de ventes de terrains à bâtir en secteur diffus (hors lotissement)

Entre 2010 et 2016, le nombre de permis délivrés aux particuliers pour la construction de maisons individuelles en diffus a fortement diminué sur le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes (83 permis délivrés en 2010, 27 en 2016)\*. Cette tendance s'observe également à l'échelon départemental.

Nombre de permis délivrés pour la construction d'une maison individuelle



Source : EPTB 2016

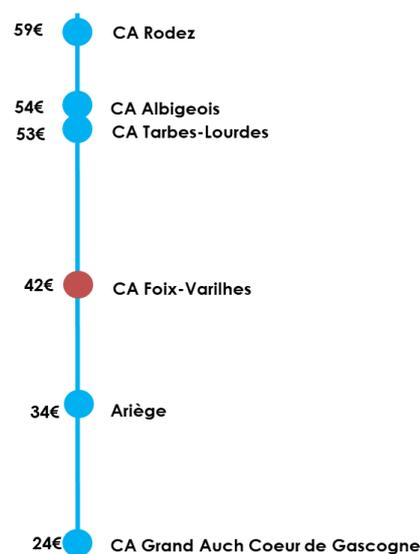
A l'appui de ce constat, les élus confirment que le mode de production principal se réalise par divisions foncières portées par des particuliers, le territoire étant devenu moins attractif pour les opérateurs professionnels dans les communes les plus éloignées de l'axe central. De manière plus globale, la fin des dispositifs de défiscalisation a engendré une forte diminution des opérations en individuel groupé.

Le territoire affiche un prix des terrains au m<sup>2</sup> plus élevé qu'à l'échelle ariégeoise (+8 €/m<sup>2</sup> sur la moyenne observée entre 2014 et 2016). Ce niveau semble cependant intermédiaire par rapport à d'autres intercommunalités régionales : inférieur à ce qui est observé dans les CA de Rodez, d'Albi et de Tarbes, plus élevé que sur la CA du Grand Auch.

\* Cf. Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) 2016

Le champ de l'enquête est constitué par les permis délivrés durant l'année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus (terrain isolé, hors lotissement).

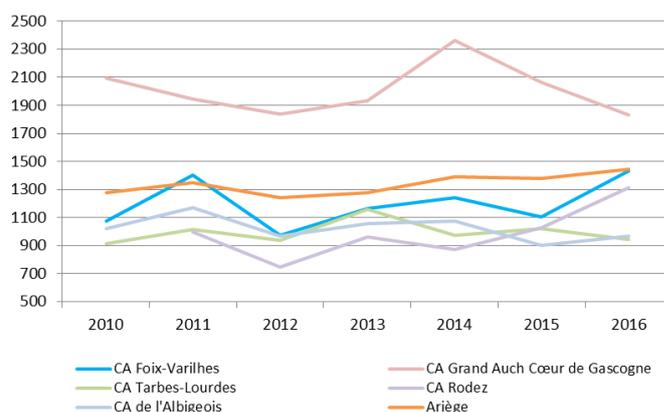
Prix moyen des terrains au m<sup>2</sup> (2014-2016)



Source : EPTB 2016

La superficie moyenne des terrains à bâtir en 2016 est d'environ 1 400 m<sup>2</sup> sur la CA Pays Foix-Varilhes, chiffre en hausse d'environ 30% par rapport aux trois années précédentes et qui se rapproche de la moyenne départementale qui était jusque là presque toujours supérieure. En dehors de la CA du Grand Auch Cœur de Gascogne, la taille moyenne des permis délivrés en individuel sur l'intercommunalité fuxéenne est plus importante qu'en comparaison des autres EPCI recensés. Le faible nombre de permis délivrés ces dernières années sur la CA Pays Foix-Varilhes doit cependant conduire à prendre avec précaution ces chiffres.

Evolution taille moyenne des terrains (2010-2016)



Source : EPTB 2016

## Des prix très hétérogènes

Les variations de prix constatées selon les secteurs de l'intercommunalité pour l'accession à la propriété s'illustrent également dans le prix des terrains à bâtir.

Sur la base du découpage territorial établi à l'occasion des rencontres communales (cf. carte en annexe p.68), le prix moyen des terrains à bâtir reflète le niveau d'attractivité des différents secteurs de l'intercommunalité.

Les principales communes de la partie Nord (Varilhes, Verniolle, Rieux-de-Pelleport) et dans une moindre mesure Foix et les autres territoires situés en bordure de la RN20, présentent les niveaux de prix foncier les plus importants. A contrario, les territoires plus excentrés et faiblement peuplés comme les zones de montagne de la Barguillière ou du Sud-Est, ainsi que les Coteaux du Plantaurel se caractérisent par un prix du foncier environ deux fois moins élevé.

Peu de terrains à bâtir viabilisés sont produits en lotissements. Ces derniers se situent majoritairement à Foix et Varilhes avec des prix qui peuvent atteindre 100 €/m<sup>2</sup>, y compris sur des parcelles plus petites qu'en diffus (entre 500 et 600 m<sup>2</sup> en moyenne)\*.

CA Pays Foix-Varilhes  
Prix moyens des terrains viabilisés selon les secteurs

|                           | Prix moyen terrain viabilisé (€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|--|
| Foix                      | 80-100   |
| Principales communes nord | 60-80  |
| Vallée nord               | 40-70  |
| Vallée sud                | 40-70  |
| Vallée de la Barguillière | 30-50  |
| Plaine et coteaux Est     | 30-40  |
| Montagne est              | 20-40  |
| Coteaux du Plantaurel     | 25-30  |

Source : références collectées auprès des communes (mars-avril 2019)

\*Estimations au dire d'acteurs et recensement d'annonces de terrains à bâtir publiées sur les sites d'agences immobilières (API, Guy Hoquet immobilier, Dr House-Immo, Square Habitat ; une quarantaine de références recensées, décembre 2018)

### Zoom 7 : Un repérage des capacités foncières en dents creuses et en division parcellaire

Afin d'avoir une première vision des fonciers potentiellement mobilisables pour l'habitat dans le tissu urbain constitué, la méthodologie de repérage « MeDispo » a été utilisée sur les 42 communes de l'agglomération. Ce travail a notamment servi de support à la localisation des projets d'habitat réalisée lors des rencontres communales.

Deux types d'espaces ont ici fait l'objet d'un repérage :

- **Le repérage du foncier « intensifiable » (division parcellaire)**



Construction nouvelle sur du foncier déjà bâti

**Définition :** Procédé par lequel un terrain est morcelé en plusieurs parcelles destinées à la vente

- **Le repérage du foncier « libre » (dents creuses)**



Parcelles dépourvues de bâti

**Définition :** Parcelles non construites entourées par des terrains bâtis

#### Méthodologie appliquée :

⇒ Travail sur les parcelles support d'un ou plusieurs bâtiments : appui sur le parcellaire cadastral à partir duquel sont appliqués des filtres successifs pour arriver aux parcelles bâties à analyser (retrait des parcelles non support d'un bâtiment cadastral ; découpage et suppression des parties de parcelles bâties situées sous les secteurs de contrainte telles que les zones inondables, les îlots hors voirie, les espaces boisés classés, les emplacements réservés ; retrait des parcelles cadastrales support d'un terrain de sport, d'un cimetière, d'un équipement scolaire, d'une voie ferrée, d'une étendue d'eau.

⇒ Conservation des parcelles bâties situées en zones urbaines et en zones à urbaniser **au document d'urbanisme en vigueur**, déduction faite des emprises inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>. Pour les communes en RNU, sont uniquement conservées les parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine (estimation issue de la couche « zone construite » de l'IGN basée sur l'OCS GE).



Exemple cartographique du repérage des potentiels en intensification ou sur parcelles libres (commune de Rieux-de-Pelleport)

## Occupation des parcs, marchés foncier et immobilier Enjeux identifiés

- ⇒ **Le renforcement d'une offre locative à destination des ménages modestes**
- ⇒ **Le développement d'une offre diversifiée en réponse aux besoins des ménages déjà présents ou souhaitant s'installer sur le territoire**
  - sur le segment de **l'offre locative** (offre variée dans le parc locatif privé, petites surfaces dans le parc locatif social public ou privé conventionné, etc.)
  - sur le segment de **l'offre en accession** (logements de plus grande surface en centre ancien, offre en accession aidée, notamment à destination des familles, etc.)
- ⇒ **La diversification de l'offre du point de vue qualitatif** (amélioration de l'habitat proposé : qualité architecturale, d'usage et environnementale sur l'offre neuve ou en réhabilitation)

# LES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

## Chiffres clés

- **1 400 logements classés vétustes ou insalubres (classement cadastral)**
- **Près de 1 000 logements privés potentiellement indignes**
- **Plus de 650 logements privés réhabilités depuis 2011 grâce aux aides de l'ANAH (5% des RP de l'intercommunalité)**
- **Secteur résidentiel = 1<sup>er</sup> secteur en matière de consommation d'énergie (échelle SCoT de la Vallée de l'Ariège)**

## Un parc ancien dégradé présent à Foix et dans certains secteurs ruraux

Près de 1 400 logements, soit 8% du parc total de la CA Pays Foix-Varilhes, sont considérés comme vétustes ou insalubres au regard de l'état général du bâti (logement en classement cadastral 7 et 8)\*. Environ la moitié de ces logements sont situés sur la ville de Foix et près d'un quart est vacant. Le poids de ce parc potentiellement dégradé apparaît cependant moindre qu'à l'échelle départementale ou par comparaison avec les EPCI voisins de Tarascon et des Portes d'Ariège Pyrénées.

Afin de mieux cerner la problématique d'indignité du logement, un croisement entre le niveau de dégradation du bâti basé sur le classement cadastral et les ressources des occupants a été mis en place (évaluation du parc privé potentiellement indigne cf. tableau ci-contre).

A l'échelle de l'intercommunalité, ce sont ainsi près de 1 000 logements qui seraient concernés par cette problématique, soit 7% des résidences principales. En comparaison des autres territoires du SCoT et du département, cette problématique serait donc moins prégnante.

\*Source Filocom 2015

|                                    | Nb de logements vétustes ou insalubres (classement 7 et 8) | % du parc total | Nb de logements du parc privé potentiellement indignes | % des résid. princ <sup>les</sup> |
|------------------------------------|--|-----------------|--|-----------------------------------|
| <b>Ariège</b>                      | 14 114   | 15%             | 7 608  | 11%                               |
| <b>CA Pays Foix-Varilhes</b>       | <b>1 369</b>   | <b>8%</b>       | <b>996</b>   | <b>7%</b>                         |
| <b>CC Portes d'Ariège Pyrénées</b> | 1 517  | 9%              | 1 227  | 8%                                |
| <b>CC Pays de Tarascon</b>         | 916  | 16%             | 422  | 11%                               |

Source : Filocom 2015

A l'échelle de l'intercommunalité, les principales caractéristiques du parc privé potentiellement indigne au niveau du bâti et de son occupation sont les suivantes :

- 81% de logements construits avant 1949,
- 65% de logements individuels / 35% de collectif,
- 1 logement sur 2 occupé par un ménage d'une seule personne,
- Plus d'1 logement sur 3 occupé par une personne de plus de 60 ans.

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé en 2011. Ce dernier a pour mission de repérer et de signaler les situations d'habitat indigne tout en initiant des actions d'accompagnement social et de relogement. Cinq plateformes locales sont actives, dont une sur la CA Pays Foix-Varilhes. L'opérateur OPAH/PIG de l'intercommunalité participe également au repérage des situations d'habitat indigne, effectue les visites et rapports après les signalements et collabore régulièrement avec le PDLHI. Un protocole relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département a été signé en 2016 par différents partenaires dont les intercommunalités ariégeoises. A ce titre, les EPCI s'engagent notamment à contribuer au repérage des logements indignes, à mettre en œuvre, le cas échéant, les procédures de sortie de l'habitat indigne ou encore à assurer un premier niveau d'information au niveau des publics concernés (propriétaires et locataires). Un nouveau plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne sera mis en place pour la période 2019-2021.

### L'évaluation du parc privé potentiellement indigne (méthodologie)

La méthode de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI) relève d'un croisement entre la catégorie cadastrale des logements (cat. 6 : logements ordinaires et cat. 7 et 8 : les plus dégradés) avec le niveau de revenu des occupants.

Le PPPI recense les résidences principales du parc privé de catégorie 6 dont les ménages occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté, ainsi que les résidences principales de catégories 7 et 8 occupées par des ménages au revenu inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Il convient de rappeler que ce repérage ne permet d'établir qu'un potentiel d'indignité du logement et qu'il est nécessaire d'aller plus loin afin de cerner plus concrètement le volume de ces situations, notamment par des enquêtes terrain.

Ce dernier exposera les actions prioritaires et déclinera des objectifs annuels portant sur le traitement des arrêtés en vigueur, les travaux d'office en cas de défaillance, le relogement et la coordination des actions et les moyens consacrés en matière de lutte contre les marchands de sommeil.

## Des copropriétés fragiles essentiellement présentes dans le centre ancien de Foix

La CA Pays Foix-Varilhes recense un peu plus de 2 000 logements en copropriété, soit environ 12% du parc total\*. Plus de 80% de ces logements sont situés sur Foix, en particulier sur le centre ancien.

Afin de repérer les situations de fragilité potentielles sur ce parc, l'ANAH a développé un outil classant l'ensemble des copropriétés sur la base d'une série d'indicateurs corrélés à certaines difficultés (critères socio-économiques, qualité du logement, proportion de propriétaires occupants, etc.). A l'issue de ces croisements, les copropriétés sont classées de A à D, l'indice D signalant celles potentiellement les plus fragilisées.

Dans la communauté d'agglomération, l'exploitation du fichier indique que **66 copropriétés seraient en situation de potentielle fragilité** (classement en D), soit au total 44% des copropriétés classées de B à D :

- elles **se concentrent sur Foix** : 56 y sont localisées, dont 43 sur le périmètre du centre ancien,
- elles sont **de petite taille** : 63 comprennent entre 2 et 11 logements, 3 en comprennent entre 12 et 25 (ces 3 copropriétés sont localisées à Foix),
- elles sont **anciennes** : 47 ont été construites avant 1949 (71%),
- elles sont essentiellement **occupées par des locataires** : 80% des copropriétés ont moins de 40% de propriétaires occupants.

A travers l'outil de l'ANAH, l'évaluation de la fragilisation des copropriétés repose de façon importante sur les difficultés sociales des résidents et notamment leur niveau de revenus. A ce titre, il convient de prendre ces résultats avec précaution, puisque l'occupation des copropriétés par des locataires étudiants peut par exemple peser sur ce résultat, en particulier dans le centre ancien de Foix.

Dans le cadre des dispositifs engagés sur le centre ancien (ANRU et Action cœur de ville), des actions de terrain et des entretiens avec les syndicats permettront de mesurer le niveau de difficultés réel et d'identifier les réponses à apporter aux situations les plus critiques.

\*Source : FILOCOM 2015

# L'amélioration énergétique du parc existant, un enjeu environnemental majeur

## Un important gisement de logements potentiellement énergivores

Le diagnostic du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) réalisé à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège souligne le fait que le secteur résidentiel est le premier secteur de consommation énergétique (devant le transport et l'industrie) ainsi que le 3<sup>ème</sup> en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES), derrière le transport et l'agriculture. Sur le territoire du SCoT, les 3/4 de la consommation d'énergie du secteur sont liés au chauffage.

Une série de facteurs concourent à caractériser la performance énergétique et les émissions de GES liées à l'habitat (âge des logements, typologie, énergie de chauffage utilisée, facteur climatique etc.). La CA Pays Foix-Varilhes présente ici des caractéristiques proches de celles recensées à l'échelle du SCoT :

- un peu plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant l'application de la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1974,
- prédominance de logements individuels,
- utilisation du gaz et de l'électricité comme principales sources d'énergie pour le chauffage dans les communes les plus urbaines, utilisation du bois dans les secteurs plus ruraux.

|                             | % de résidences principales construites avant 1975 (1 <sup>ère</sup> RT) | % de logements individuels |
|-----------------------------|--|----------------------------|
| Occitanie                   | 46%  | 62%                        |
| Ariège                      | 60%  | 80%                        |
| SCoT Vallée de l'Ariège     | 55%  | 77%                        |
| CA Pays Foix-Varilhes       | 53%  | 79%                        |
| CC Portes d'Ariège Pyrénées | 54%  | 75%                        |
| CC Pays de Tarascon         | 66%  | 82%                        |

RT = réglementation thermique

Sources : Filocom 2015, Insee RP 2014

Sur la base des performances théoriques du parc de logements et au regard de la proportion de logements collectifs - ces derniers étant considérés comme plus « faciles » à isoler - le PCAET a recensé différentes zones à privilégier afin de conduire la rénovation des logements.

Sur la CA Pays Foix-Varilhes, 3 IRIS situés à Foix ont été ainsi identifiés : le centre ancien, Montgauzy-Centre Culturel et Le Courbet.

Si une traduction opérationnelle est trouvée avec le renforcement de l'OPAH RU sur le périmètre ANRU, la question d'un renforcement similaire de l'OPAH peut être posée sur les 2 autres secteurs identifiés comme prioritaires.

## Une vulnérabilité énergétique relativement importante sur le territoire

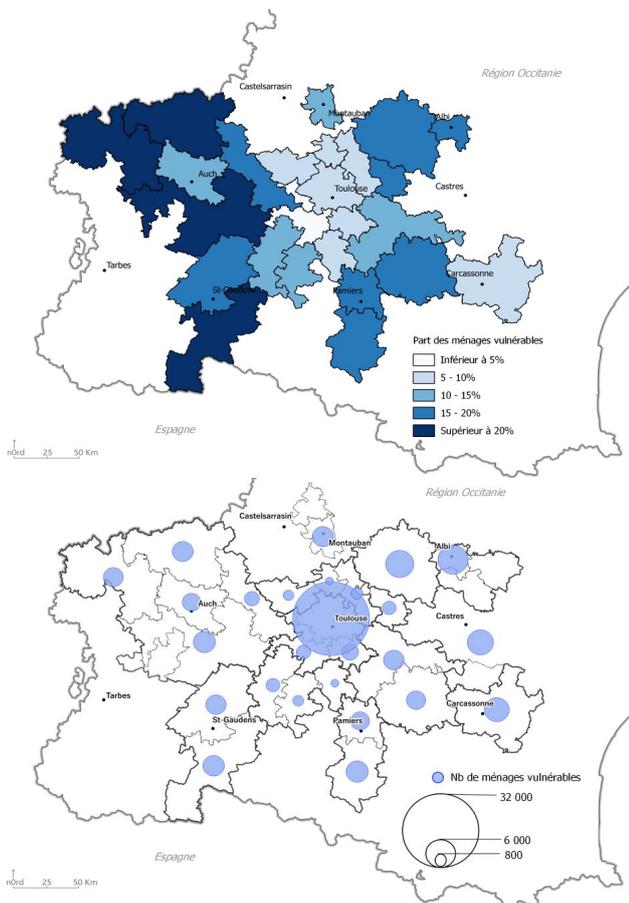
En lien avec le niveau de performance du parc de logements, la question de la précarité énergétique caractérisant les ménages consacrant plus de 10% de leur revenu à leurs factures d'énergie (chauffage essentiellement) est l'un des sujets importants à aborder au sein des documents de programmation et planification tels que les PLH.

Aucune étude ne permet à ce jour d'évaluer avec précision le nombre de ménages touchés par cette problématique. Une étude réalisée par la DREAL Midi-Pyrénées en 2016\* permet toutefois d'éclairer ce sujet. Selon cette dernière, environ 20% des ménages résidant dans les intercommunalités de Foix-Varilhes et de Tarascon seraient vulnérables sur le plan énergétique\*\*.

\* « Vulnérabilité énergétique liée au logement dans la région », DREAL Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées, mars 2016

\*\* Des regroupements d'EPCI ont été réalisés pour ceux qui n'atteignaient pas 30 000 habitants au RP de 2008 (source utilisée pour l'étude). Un ménage est considéré comme énergétiquement vulnérable pour ses dépenses de logement lorsqu'il consacre plus de 8% de son revenu au chauffage de son logement.

### La vulnérabilité énergétique à l'échelle de l'InterSCoT du Grand Bassin Toulousain



Sources : Insee RP 2008, ERFs, RDL - SoeS - ANAH

Au-delà de la performance thermique du bâti, c'est le niveau de ressources du ménage qui déterminera si ce dernier est en situation de vulnérabilité énergétique ou non. L'énergie de chauffage utilisée influe également de façon non négligeable. En l'occurrence, la proportion de ménages en situation de vulnérabilité est plus forte chez ceux qui se chauffent au fioul ou au gaz en bouteille.

Face aux enjeux d'amélioration énergétique, le PCAET fixe des objectifs importants en matière de rénovation à l'échelle du SCoT :

- ⇒ Rénover 83% du parc de résidences principales d'ici 2050, dont 25% d'ici 2026, soit environ 820 logements par an en moyenne
- ⇒ Rénover en complément 68 logements vacants par an en vue d'une remise sur le marché.

**Dires d'acteurs,  
ateliers participatifs**

« Un besoin de plus d'information et d'une communication plus importante pour **mieux orienter les particuliers** dans leurs projets de rénovation énergétique (permanences, flyers...) ».

« Un manque d'entreprises spécialisées pour répondre à la demande locale et garantir la qualité des travaux ».

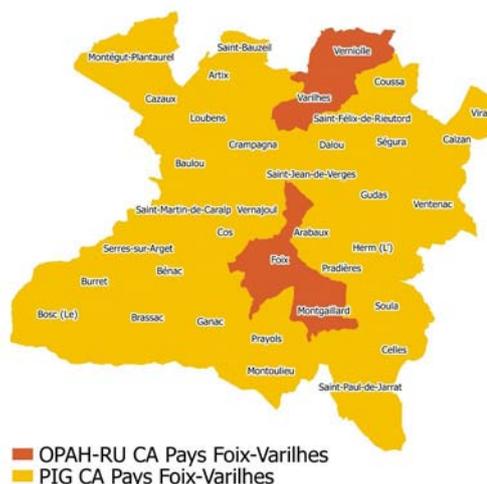
## Un territoire entièrement couvert par des opérations d'amélioration de l'habitat

### Le soutien aux réhabilitations du parc privé

Depuis 2011, plus de 650 logements privés ont été réhabilités grâce aux aides de l'ANAH et des collectivités (5% des RP). Le territoire est à ce jour entièrement couvert par des dispositifs d'amélioration du parc privé dont les objectifs couvrent les thématiques suivantes :

- L'amélioration des performances énergétiques et la lutte contre la précarité énergétique,
- La résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- L'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite,
- Le développement d'une offre locative à loyers modérés.

#### Opérations locales d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, PIG intercommunal)



### L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**Périmètre** : les 4 pôles urbains de l'intercommunalité Foix, Montgailhard, Varilhes, Verniolle

Cette opération est en place depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016, en prolongement d'une précédente opération de ce type active sur le Pays de Foix. Depuis le 3 mars 2017, en lien avec la fusion de ce dernier EPCI avec l'intercommunalité du Pays de Varilhes, le périmètre de l'opération a été recentré sur les 4 principaux pôles urbains de la nouvelle agglomération.

Des travaux ont été engagés sur 80 logements durant les deux premières années d'exercice de l'opération jusqu'en février 2018. Ces derniers ont concerné 31 propriétaires bailleurs et 49 propriétaires occupants.

Les objectifs associés au soutien des propriétaires occupants ont été dépassés, ce qui vient notamment souligner l'importance des aides de l'ANAH accordées à ces derniers, en particulier dans l'optique d'une amélioration énergétique du logement (modalité d'intervention qui a été la plus mise en œuvre au travers de ces opérations).

En revanche, le bilan de l'OPAH-RU à deux ans reflète les difficultés liées à l'intervention auprès des propriétaires bailleurs. Pour ces derniers, les interventions ont plus largement été tournées vers la résorption de l'habitat indigne ou insalubre.

Sur le centre ancien de Foix, le volet Renouvellement Urbain s'inscrit ici en complémentarité avec le dispositif ANRU. Entre 2016 et 2018, l'OPAH devait ainsi contribuer au réinvestissement de 44 logements sur ce périmètre spécifique (28 PB, 16 PO). Seuls 16 logements ont toutefois été engagés par le dispositif sur ce secteur et durant cette période.



Support de communication associé aux opérations d'amélioration de l'habitat (juillet 2018).

Source : CA Pays Foix-Varilhes

### Le Programme d'Intérêt Général (PIG) intercommunal

**Périmètre** : 38 communes rurales non couvertes par l'OPAH-RU

Adopté en mars 2017, le PIG Foix-Varilhes s'est inscrit en prorogation de deux précédentes opérations de ce type, actives sur les anciennes communautés de communes des Pays de Foix et de Varilhes, et en complémentarité du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU puisqu'il s'oriente sur la partie rurale de l'intercommunalité, soit 38 communes au total. Le dispositif est ici plus spécifiquement axé sur le volet rénovation énergétique.

Au total, 41 dossiers ont été engagés durant la première année de l'opération concernant 38 propriétaires occupants et 3 propriétaires bailleurs.

La difficile mobilisation des propriétaires bailleurs ressort de façon encore plus marquée qu'au travers de l'OPAH-RU. Le fait que le PIG intervienne sur des territoires plus ruraux semble notamment expliquer ce phénomène, en lien avec une offre locative plus difficilement attractive dans des secteurs peu pourvus en équipements, commerces et services.

L'opération rencontre en revanche l'intérêt des propriétaires occupants, notamment sur l'aspect lutte contre la précarité énergétique, pour laquelle les aides de l'ANAH au travers du programme « Habiter Mieux » et des autres collectivités sont conséquentes.

### Le PIG départemental Propriétaires Occupants

**Périmètre** : l'ensemble de l'intercommunalité et du département

Parallèlement aux actions engagées au travers de l'OPAH-RU et du PIG Foix-Varilhes, le PIG départemental Propriétaires Occupants (PO) animé par Soliha est actif sur l'ensemble du territoire pour le volet « travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat ». Il cible deux types de profils et de problématiques :

- Les propriétaires occupants, pour l'adaptation du logement au handicap,
- Les propriétaires occupants de plus de 70 ans, pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

### Zoom 8 : Le soutien financier communautaire aux opérations de réhabilitation du parc privé

Dans le cadre de l'OPAH-RU et du PIG intercommunal, la CA Pays Foix-Varilhes abonde les aides de l'ANAH dans le financement des travaux d'amélioration énergétique, d'adaptation du logement ou de résorption de l'habitat indigne ou très dégradé, ce qui permet d'alléger le reste à charge final des ménages bénéficiaires dont les niveaux de ressources sont modestes ou très modestes.

#### Les aides financières de la CA Pays Foix-Varilhes à la réhabilitation énergétique du parc privé

| OPAH-RU                 | Majoration des aides de l'ANAH / prime  | Nature des travaux   |
|-------------------------|---|--|
| Propriétaires occupants | 10% (plafonds variables selon la nature des travaux)  | - autonomie<br>- logements « très dégradés/indignes »  |
|                         | Prime de 250 €  | Travaux d'économie d'énergie éligibles aux aides de l'ANAH   |
| Propriétaires bailleurs | 10% (plafonds variables selon nature des travaux et type de conventionnement, social ou très social)                          | - logements « très dégradés/indignes »<br>- logements « moyennement dégradés »<br>- amélioration de la performance énergétique |
| PIG intercommunal       | Majoration des aides de l'ANAH / prime  | Nature des travaux   |
| Propriétaires occupants | 10% (aide plafonnée à 5 000 €/lognt)  | Lutte contre l'habitat indigne   |
|                         | Prime de 250 €  | Rénovation énergétique   |
| Propriétaires bailleurs | 10% (aide plafonnée à 3 000 €/lognt pour la réhabilitation énergétique, 7 000 €/lognt pour la lutte contre l'habitat indigne) | - Réhabilitation énergétique<br>- Lutte contre l'habitat indigne / travaux lourds  |

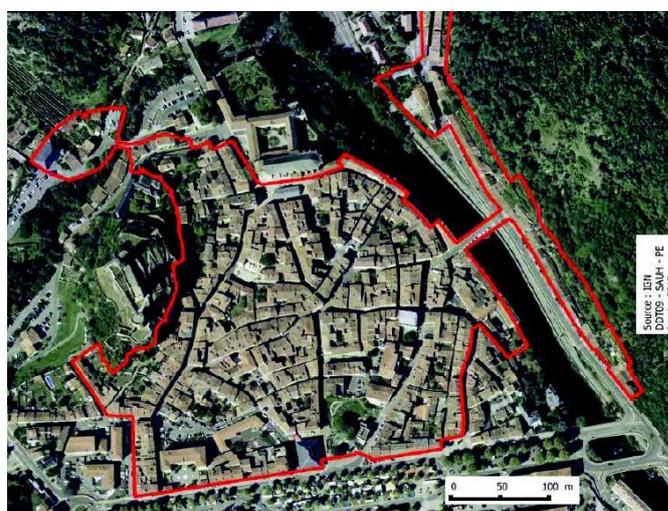
Sources : Avenant n°1 Convention OPAH-RU de Foix 2016-2021, OPAH-RU de la CA Pays Foix-Varilhes ; Convention PIG de la CA Pays Foix-Varilhes 2017-2021

### L'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix

En lien avec la concentration des problématiques sociales, urbaines ou encore économiques précédemment exposées (cf. p.30), le centre ancien de Foix figure à ce jour comme l'un des 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville en Ariège (aux côtés de Saint-Girons Cœur de Ville et Pamiers Centre Ancien - La Gloriette).

Le Contrat de ville signé le 11 septembre 2015 par la ville de Foix, les services de l'Etat, la communauté de communes du Pays de Foix, le conseil départemental, la Région et d'autres partenaires constitue le socle de mise en œuvre de la politique de la ville sur ce périmètre. Ce dernier a permis de formuler différentes orientations structurantes favorisant le traitement transversal des questions de renouvellement urbain, d'offre d'habitat, de cohésion sociale, d'emploi, d'amélioration des mobilités ou encore de développement économique et touristique.

#### Périmètre du quartier prioritaire du Centre ancien de Foix



Source : Protocole de préfiguration renouvellement urbain Foix centre ancien, mars 2016

Une liste d'actions prioritaires a ainsi été dressée sur ces sujets afin de flécher au mieux les investissements et remédier de façon durable aux dysfonctionnements constatés.

La requalification de l'habitat et le développement d'une nouvelle stratégie liée au logement constituent l'un des piliers majeurs. De façon complémentaire à la lutte contre la vacance, à la résorption de l'habitat insalubre ou encore à l'embellissement du bâti, le contrat de ville expose des pistes d'actions en matière de captation foncière à l'aide d'un Établissement public foncier, de développement d'une production

## LES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

sociale et très sociale et de diversification de l'offre d'habitat (adaptation des logements aux besoins des personnes âgées, des publics jeunes et étudiants notamment).

Le projet de rénovation urbaine co-financé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) sur la période 2019-2024 constitue le dispositif opérationnel majeur qui permettra d'accomplir l'ambition portée par le Contrat de Ville. La convention pluriannuelle (en cours de finalisation) du nouveau programme affine les objectifs définis en matière de diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale :

- ⇒ Favoriser l'accès en centre ancien,
- ⇒ Proposer des logements de grandes surfaces,
- ⇒ Développer une offre de qualité répondant aux exigences actuelles (confort, économies d'énergie, etc.),
- ⇒ Développer une offre de logements sociaux dans le centre ancien, en particulier des T2 au regard de la demande exprimée par les petits ménages.

Dans cette optique, une programmation de nouveaux logements issue de la réhabilitation d'immeubles anciens sur des secteurs stratégiques repérés au sein du QPV s'est dessinée. Celle-ci porte sur 85 logements en sorties d'opérations (2018-2024) :

- ⇒ 34 logements locatifs sociaux (68% en PLUS, 32% en PLAI),
- ⇒ 27 logements en accession/acquisition,
- ⇒ 24 logements réinvestis dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les conditions de réussite de l'opération sont multiples et supposent notamment une veille sur l'offre développée en périurbain, afin que celle-ci n'entre pas en concurrence, que ce soit sur le plan quantitatif, sur le plan des typologies d'habitat proposées, et surtout en matière de calendrier de commercialisation.

L'appui de l'OPAH-RU sur le périmètre renforcé du QPV ainsi que la mise en œuvre du projet Action Cœur de Ville (convention signée le 28 septembre 2018) apparaissent également comme des dispositifs complémentaires qui favoriseront la réussite de l'opération de rénovation urbaine et permettront d'attirer de nouvelles populations dans le centre ancien de Foix.



Immeubles rue Rival, centre ancien Foix

## Des actions de réhabilitation bien engagées sur le parc social

L'OPH de l'Ariège avait priorisé au sein de son précédent Plan Stratégique de Patrimoine l'amélioration des logements existants. Ces dernières années, d'importantes actions de réhabilitation énergétique ont ainsi été conduites, notamment à Foix où 3 cités HLM comprenant plus de 300 logements (Aimé Surre, Paul Bert et Pierre Faur) ont fait l'objet de travaux d'amélioration entre 2014 et 2018.

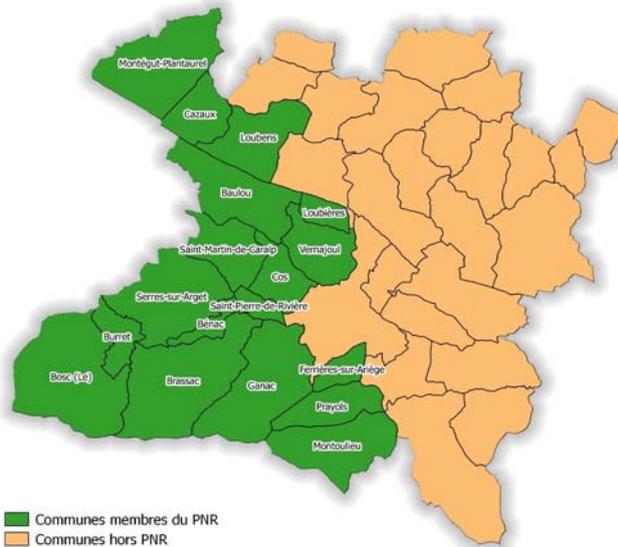


Cité Aimé Surre, Foix

Dans la continuité, le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH expose les orientations futures en matière de réhabilitation sur la période 2019-2028 (travaux énergétiques et d'adaptabilité). Sur la temporalité du PLH, 44 logements seraient ainsi concernés par des travaux d'amélioration de la part du bailleur social (36 à Foix, 8 à Varilhes).

## Zoom 9 : Des prescriptions particulières pour les communes intégrées au Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises (PNR)

### Communes de la CA Pays Foix-Varilhes membres du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises



Le PNR des Pyrénées Ariégeoises compte 141 communes au total, dont 18 situées dans le périmètre de la CA Pays Foix-Varilhes (moitié ouest du territoire). Au-delà des principes d'urbanisation inhérents aux communes classées en zone de montagne (urbanisation en continuité du tissu existant, préservation des terres agricoles, pastorales et forestières, etc.), les communes membres du PNR font l'objet d'objectifs et d'orientations inscrits dans une Charte approuvée en 2009 et valable jusqu'à mai 2024 (horizon initial fixé à 2021 avant prolongement de 3 ans acté en 2017).

Une charte architecturale et paysagère a en outre été réalisée pour les communes de la Vallée de la Barguillière. Si cette dernière n'est pas opposable aux tiers et repose sur l'engagement des collectivités, ses orientations doivent être considérées dans le PLH.

En matière d'urbanisme, le constat d'un développement récent sous forme d'extensions déconnectées des tissus existants des bourgs a conduit à définir différentes prescriptions : gestion harmonieuse des nouvelles opérations pour faire en sorte que ces dernières soient insérées au tissu urbain et qu'elles répondent aux besoins de chaque commune, développement de la diversité des usages (locatif/propriété) pour favoriser la mixité sociale, appui sur la trame urbaine et paysagère existante, etc.

Les formes d'urbanisation particulières qui se sont développées historiquement sur ce territoire, associant bâti groupé de village, groupements complexes en hameaux et « écarts », amènent également à des prescriptions en matière architecturale afin de respecter et mettre en valeur le cadre patrimonial local, que ce soit au travers des constructions neuves ou des opérations de réhabilitation.



\*Sources : Charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, 2008 ; Charte architecturale et paysagère Vallée de la Barguillière, CAUE Ariège, 2013

## Les caractéristiques du parc existant Enjeux identifiés

- **La réhabilitation** des logements, notamment sur le plan énergétique en lien avec le PCAET et les outils d'amélioration du parc (OPAH, PIG etc.)
- **La poursuite des opérations programmées de réhabilitation du parc privé en les adaptant aux enjeux identifiés par le PLH** (parc locatif, parc vacant, qualité des travaux réalisés)
- La **poursuite de la lutte contre l'habitat indigne**
- La prise en compte de la **diversité des usages et besoins pouvant remobiliser le parc vacant** (lien avec le tourisme, résidences secondaires, publics spécifiques etc.)
- **La réussite de l'opération ANRU** sur le QPV de Foix

# LE LOGEMENT DES MENAGES AUX BESOINS SPECIFIQUES

## Chiffres clés

**85% des personnes de 85 ans ou plus** résident à leur **domicile**

Un peu plus de **230 places en EHPAD et résidences autonomie**

**472 étudiants en 2018**, environ **530 d'ici 2021**

**22 places en hébergement d'urgence** dont 6 en accueil de nuit

**48 places** en Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (**CADA**)

**35 places en aires d'accueil des gens du voyage**, 200 places en aires de grand passage

## Des enjeux d'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées ou handicapées

### Une diversité de situations à prendre en compte

La CA Pays Foix-Varilhes devrait compter une part plus importante de personnes âgées et très âgées, dans les années à venir (cf. p.14). Ce phénomène appelle à anticiper l'offre de logements à destination de ces ménages, tant en matière de capacité proposée dans les structures d'hébergement, qu'en matière d'adaptation des logements existants ou de développement d'une offre de logements plus propice au vieillissement, dans une logique de maintien à domicile.

Les situations vécues et les réponses à apporter ne peuvent toutefois être uniformes selon la catégorie d'âge des personnes considérées.

- **« Jeunes seniors » de 60 à 74 ans** (5 800 personnes, 18% de la population totale) : les ménages appartenant à cette tranche d'âge, encore actifs ou retraités, disposent de revenus relativement confortables par rapport aux autres habitants et sont également très majoritairement propriétaires. Ceci n'exclut cependant pas la présence de ménages aux niveaux de ressources modestes qui ont des parcours résidentiels qui diffèrent (ménages locataires, notamment dans le secteur social). Les dires d'acteurs ont mis en évidence le désir

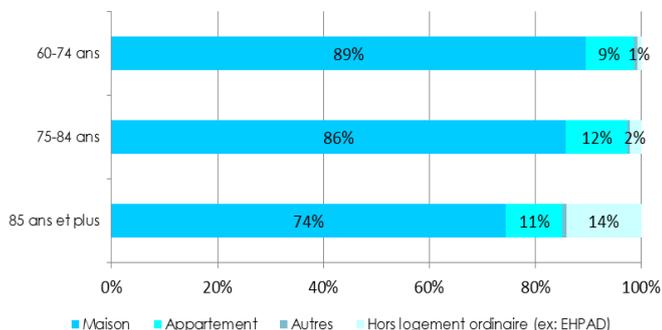
d'un retour aux centralités pour cette catégorie de population, en lien avec une recherche de proximité aux commerces, équipements et autres services.

- **« Séniors » de 75 à 84 ans** (2 250 personnes, 7% de la population totale) : pour cette catégorie d'âge, la problématique de la perte d'autonomie peut se poser progressivement. Dans un premier temps, la réponse apportée en matière d'habitat peut consister en une amélioration/adaptation du logement existant ou un emménagement dans un logement plus approprié, notamment au sein d'une résidence autonomie. L'entrée en EHPAD peut ensuite s'inscrire dans le parcours résidentiel des « seniors » en perte d'autonomie en adéquation avec leurs ressources.

- **« Aînés » de 85 ans et plus** (près de 1 200 personnes, 4% de la population totale) : pour ces personnes, plus souvent seules (veuvage), le maintien à domicile devient plus complexe au regard de la perte d'autonomie qui s'accroît et des besoins d'accompagnement nécessaires.

L'orientation vers les structures d'accueil spécialisées du type EHPAD devient alors plus fréquente. Le maintien au domicile demeure cependant la situation d'habitat d'au moins 85% des « aînés » (cf. tableau ci-après).

**CA Pays Foix-Varilhes  
Type de logement par classe d'âge**



Source : Insee RP 2014

## Un déficit en matière de structures d'hébergement ?

Dans la communauté d'agglomération, trois structures principales sont dédiées à l'accueil et à l'accompagnement des personnes âgées pour un total d'un peu plus de 230 places :

Deux établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) :

- L'EHPAD « Bellissen » à Foix, doté de 100 lits et d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) de 14 places,
- L'EHPAD « Le Château » à Verniolle qui compte 86 chambres et 6 places en accueil de jour,
- La résidence autonomie « Bleu printemps » à Varilhes qui offre 29 logements (studio, T1 et T1 bis).



EHPAD Bellissen, Foix

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie pour la période 2016-2021, exposait une situation de déficit en matière d'hébergement à destination des personnes âgées (places d'EHPAD) sur le territoire du Pays Foix Haute-

Ariège pour l'année 2013\*. Pour cette année, les écarts constatés avec les taux d'équipement nationaux, départementaux et régionaux étaient conséquents (cf. tableau ci-dessous). Au regard des évolutions récentes (vieillesse de la population, nouvelles capacités d'accueil), ce déficit constaté en 2013 semble toujours être d'actualité.

### Taux d'équipement en lits médicalisés

(lits d'EHPAD et soins de longue durée pour 1 000 personnes de 75 ans et plus)

| Taux d'équipement             | Au 31/12/16 | Au 31/12/12            |
|-------------------------------|-------------|------------------------|
| France                        | 103,5       | 98                     |
| Occitanie                     | 101         | 108<br>(Midi-Pyrénées) |
| Ariège                        | 109         | 103                    |
| <b>Pays Foix Haute-Ariège</b> |             | <b>81</b>              |
| Pays du Couserans             |             | 164                    |
| Pays Pyrénées cathares        |             | 72                     |
| Pays Portes d'Ariège Pyrénées |             | 112                    |

Sources : Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale pour l'autonomie 2016-2021, DREES, INSEE RP

Le Schéma expose en outre d'importants contrastes selon les zones intra-départementales étudiées. Le déficit en matière de places d'EHPAD apparaît en effet encore plus prononcé dans le Pays des Pyrénées cathares tandis que le taux d'équipement des Pays des Portes d'Ariège Pyrénées et du Couserans sont en revanche bien supérieurs.

En résumé, le Pays de Foix Haute-Ariège accueille 29% de la population totale âgée de 75 ans ou plus du département, mais le territoire n'offre en revanche que 21% des places d'EHPAD de l'Ariège. Ce rapport entre population de 75 ans et plus et places d'accueil est également déficitaire pour le Pays des Pyrénées cathares, tandis qu'il est équilibré pour celui des Portes d'Ariège Pyrénées et largement excédentaire pour celui du Couserans.

\* Outre la CA Pays Foix-Varilhes, le Pays de Foix Haute-Ariège étudié dans le cadre du Schéma comprend la CC du Pays de Tarascon et la CC de la Haute-Ariège.

## L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

En 2015, l'Ariège comptabilisait près de 4 500 ménages bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), soit 3,9% de la population de moins de 65 ans\*. Cette part de la population couverte est équivalente à l'échelle régionale, mais supérieure de 1 point à l'échelle nationale.

Au travers des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé et des aides de l'ANAH, des collectivités et des caisses de retraite, les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap peuvent être soutenus sur le plan financier.

### **Zoom 10 : La commission intercommunale pour l'accessibilité**

La création d'une commission pour l'accessibilité des personnes handicapées est obligatoire pour les EPCI de plus de 5 000 habitants compétents en matière de transport ou d'aménagement de l'espace.

La CA Pays Foix-Varilhes a ainsi approuvé la création de cette commission le 11 juillet 2018. Ses principales missions, en lien avec l'habitat, reprennent les prérogatives auparavant attribuées aux communes de plus de 5 000 habitants :

- établissement d'un état des lieux de l'accessibilité du cadre bâti,
- formulation de propositions utiles à l'amélioration de la mise en accessibilité de l'existant,
- organisation d'un système de recensement de l'offre de logements accessibles.

La question de l'adaptation des logements afin de rester plus longtemps autonome dans son logement est également à prendre en compte au sein du parc social dont la population vieillit également (plus de 20% des personnes de référence des ménages occupant le parc HLM ont plus de 65 ans). Les besoins d'adaptation sont alors traités au cas par cas par l'OPH 09, afin de faciliter le maintien de la personne dans le logement.

Un besoin de logements adaptés ou accessibles qui s'exprime également dans les demandes de logement social enregistrées : 22 demandes, soit 5% du total en décembre 2017, étaient ainsi motivées par une situation de handicap. En outre, un peu plus de 10% des demandeurs d'un logement locatif social sont âgés de 65 ans ou plus.

\* « Allocation adulte handicapé », Insee dossier Occitanie n°6/ Juin 2018. Ce chiffre comprend à la fois les allocataires de l'AAH et leur famille

## Vers une diversification des modes d'habiter ?

Des solutions alternatives peuvent également permettre d'améliorer les conditions de logement ou de favoriser l'autonomie des personnes âgées :

- Les **résidences autonomie** : ce type d'établissement existe d'ores et déjà sur le territoire avec la résidence « Bleu printemps » ouverte à Varilhes en 1996. Celle-ci permet d'accueillir des personnes âgées de plus de 60 ans non dépendantes, dans un cadre sécurisé où différents services sont proposés et permettent de tisser des liens entre les résidents : restauration, animations etc.

La structure propose également des partenariats avec différents réseaux d'accompagnement et d'information tels que le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de Foix-Varilhes, des associations d'aide à domicile et les différents services médicaux locaux. L'indépendance des résidents demeure toutefois totale, ceux-ci disposant de leur logement propre au sein de l'établissement. L'idée est ici de proposer une formule intermédiaire et de fluidifier les parcours résidentiels entre le maintien à domicile « pur » et l'entrée potentielle au sein d'une structure médicalisée de type EHPAD. **En lien avec l'opération ANRU sur le centre ancien de Foix, une seconde structure de ce type proposant 30 nouveaux logements est portée par la CA Pays Foix-Varilhes et projetée en cœur de ville.**

- Les **solutions de cohabitation** : dans une logique de rupture avec l'isolement des seniors, d'autres solutions de cohabitation, notamment avec des publics jeunes, pourraient être développées. L'idée de promouvoir ce type de démarche intergénérationnelle s'est notamment exprimée durant les ateliers participatifs au regard d'une formule « gagnant-gagnant » qui semble pertinente : réponse aux besoins en logement abordable des jeunes (étudiants, apprentis ou actifs) avec leur installation au domicile d'une personne âgée d'une part, rupture de l'isolement et apport de services quotidiens vis-à-vis de l'hôte « senior » d'autre part. Des solutions de cohabitation plus globales entre personnes âgées sont également des pistes de réflexion à mener : partage d'un grand logement avec espaces privatifs et parties communes, éventuellement un jardin (exemple des « maisons partagées © » de l'association « Âge sans frontières ») .

Il convient de préciser que ces solutions ne conviennent pas à tout le monde et qu'elles demeurent encore marginales, à l'échelle nationale comme locale, bien qu'elles tendent à se développer pour des raisons de coûts moindres pour les seniors et leurs familles, et lutte contre l'isolement.

**Zoom 11 : L'habitat partagé pour seniors, l'exemple de la résidence « l'Oustal » à Saint-Jean-du-Falga**

La commune de Saint-Jean-du-Falga, près de Pamiers, a inauguré en mai 2018 une « maison partagée © » destinée à des personnes âgées autonomes, mais fragilisées par l'isolement. Inspirée du concept d'habitat porté par l'association « Âge sans frontières », l'Oustal comprend 8 appartements autonomes de 30 m<sup>2</sup> avec jardins, et des espaces de vie partagés (salle commune permettant des animations, cuisine, salon, terrasse). Les loyers proposés sont abordables : entre 400 et 500 € par mois, hors frais éventuels d'aide ou de soins à domicile. L'EHPAD de la commune se trouve toutefois à proximité directe de la résidence, ce qui peut faciliter une prise en charge si besoin. Différents commerces, services et équipements sont en outre situés à proximité, permettant aux résidents de s'y rendre aisément et de préserver leur autonomie.



Résidence l'Oustal à Saint-Jean-du-Falga

## Des besoins croissants à destination des jeunes

### Une progression de la population étudiante qui suscite le développement d'une offre nouvelle

L'intercommunalité accueille chaque année davantage d'étudiants, grâce à la présence du centre universitaire Robert Naudi à Foix. Depuis 2015, le nombre d'étudiants s'est accru de 46% et quelques 60 étudiants supplémentaires sont encore attendus d'ici 2020.

Selon une enquête réalisée par le Centre Universitaire de l'Ariège\*, un peu plus de la moitié des étudiants résideraient aujourd'hui sur le territoire en tant que locataires du parc privé, 24% seraient logés à titre gratuit (essentiellement au domicile des parents) et 16% vivraient en résidence étudiante.

\* Source : « Logements étudiants, Campus de Foix », Centre Universitaire de l'Ariège, mars 2018

Evolution des effectifs étudiants sur le campus de Foix



Source : Centre Universitaire de l'Ariège

2 étudiants sur 3 résideraient à Foix, avant tout en centre-ville ou dans le quartier du campus.

Si la majorité des étudiants ayant répondu à l'enquête expriment ne pas avoir rencontré de difficultés pour trouver un logement, un certain nombre de problématiques liées à une inadaptation de l'offre ont été soulevées : manque de petits logements, mauvais état des logements proposés, niveau des loyers trop élevé, etc.

L'offre actuelle en résidence est effectivement limitée : 39 logements sur le site du campus et 10 logements depuis la rentrée 2017 à l'auberge du Léo de Foix située dans le centre ancien, volume qui représente environ 10% de l'effectif étudiant total. Au regard de l'accroissement du nombre d'étudiants prévu pour les années à venir et des problématiques d'accueil aujourd'hui exprimées, des besoins supplémentaires en logements sont à prévoir.

La rénovation de petits logements (studio, T1/T2) dans le centre ancien de Foix est un des axes de réponse, via la mobilisation des bailleurs privés dans le cadre de l'OPAH-RU, malgré le frein que peut constituer l'inoccupation de ces logements durant la période estivale. L'idée d'une occupation touristique organisée durant cette période est une piste proposée dans le cadre des ateliers des acteurs du territoire qui pourrait être étudiée.

Au dire d'acteurs également, le développement des collocations est également perceptible au regard d'une demande en hausse pour ce mode d'occupation.

### Un public divers qui appelle des solutions polyvalentes

La question des besoins en logements des jeunes ne peut s'arrêter à la seule prise en compte des étudiants. Cette catégorie de population est en effet hétérogène et comprend également les jeunes actifs en début de parcours professionnel, en apprentissage ou encore les jeunes sans emploi pouvant cumuler difficultés économiques et sociales.

Cette diversité s'exprime aussi dans les profils de ménages : personnes seules ou en couple ou encore familles monoparentales.

Face à la grande variété de ces situations induisant des besoins en logement souvent temporaires, des solutions d'hébergement polyvalentes peuvent être développées, afin d'accueillir sur des périodes courtes l'ensemble des publics jeunes.

### Zoom 12 : Des solutions d'hébergement polyvalentes pour les jeunes, l'exemple de la résidence « le Noctile » à Auch

Destinée aux jeunes de 16 à 30 ans, la résidence sociale « le Noctile » ouverte à Auch en 2013, comporte 80 logements allant de la chambre individuelle au T2. Par la diversité de l'offre proposée, elle répond à la situation et aux besoins de l'accueil d'étudiants, apprentis, salariés ou jeunes en situation de précarité à la recherche d'un emploi. Des tarifs économiques à la nuitée permettent d'héberger les personnes de passage pour une courte durée en lien avec un projet professionnel, de formation ou d'insertion. Une auberge de jeunesse est également intégrée à la structure..

La maîtrise d'ouvrage de la résidence a été conduite par la SA Gasconne HLM, sa gestion est portée par l'association Alojeg (Association pour le logement des jeunes dans le Gers).



Résidence le Noctile, Auch

Ces logements individuels, meublés et équipés, doivent bénéficier d'un ensemble de services pratiques (laverie, restauration, multimédias,...) et être situés à proximité de transports en commun, commerces et services.

Il convient en outre de rappeler que les jeunes figurent parmi les publics cibles du PDALHPD au regard des problématiques en logement qui sont prégnantes pour cette catégorie de population sur l'ensemble de l'Ariège.

# Des besoins en hébergement d'urgence et d'insertion pour les publics les plus vulnérables qui perdurent

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, les intercommunalités doivent faire face aux besoins d'hébergement et de logement d'insertion qui s'expriment sur leur territoire.

A ce titre, le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de l'Ariège définit les besoins et actions à mener en faveur des personnes en difficulté pour la période 2018-2024.

L'état des lieux dressé dans le document expose une situation de précarité importante à l'échelle départementale, phénomène qui s'accroît d'ailleurs de façon notable sur les dernières années (moins de ménages imposables, accroissement des familles monoparentales, hausse du chômage etc.). Certains segments de population s'ancrent ainsi dans des situations de grande précarité et cumulent des difficultés pour trouver des solutions de logement décent ou parfois d'hébergement : jeunes sans ressources, personnes sans abris, personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, personnes avec des problématiques liées à l'addiction, etc.

## **L'hébergement d'urgence :**

A l'échelle départementale, la gestion de l'hébergement d'urgence est conduite par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dont la création en 2010 est issue du précédent PDALPD. Ce service, coordonné sur le territoire ariégeois par l'association Hérisson Bellor, en partenariat avec SOLIHA 09, permet de centraliser et d'orienter les demandes en hébergement d'urgence, notamment au moyen du 115.

92 places d'hébergement d'urgence couvrent le département, avec 24 places supplémentaires en période hivernale. Sur la commune de Foix, 16 places sont recensées à l'Auberge sociale - Institut protestant. En complément, six places en accueil de nuit sont également présentes.

En 2017, le 115 a fait l'objet de près de 650 saisies sur le territoire intercommunal, émanant essentiellement d'hommes seuls, de demandeurs d'asile et de jeunes isolés. Plus de 270 demandes actives d'hébergement ont été recensées pour cette même année à l'échelle

départementale, dont 122 sur la CA Pays Foix-Varilhes. Face à ces demandes, seules 61 admissions ont cependant pu être émises dans le département.

## **L'hébergement d'insertion et le logement adapté :**

Différentes structures proposent sur le territoire intercommunal des solutions en hébergement d'insertion et en logement adapté :

- Une pension de famille (Foix) : 21 logements gérés par la Croix Rouge y sont proposés depuis 2015,
- Une résidence sociale, le Léo (Foix) : 5 studios réservés prioritairement aux jeunes avec ressources pour des contrats de 6 mois à 1 an,
- Le parc de logement de SOLIHA géré en ALT (Aide au Logement Temporaire) : 55 logements de ce type sont proposés en Ariège dont 9 à destination des jeunes. Sur le territoire, ce parc proposé par SOLIHA est essentiel, notamment au regard de la variété des logements, de leur situation et de l'encadrement proposé en parallèle.

Le PDALHPD indique que l'offre globale en hébergement d'urgence et d'insertion est insuffisante, mais cependant bien adaptée aux situations de vie des publics. Le Plan affiche ainsi le besoin de créer 25 nouvelles places en hébergement d'urgence sur le département, en particulier à destination des jeunes de moins de 25 ans et des femmes victimes de violence, ainsi que 5 places d'hébergement d'insertion.

## **L'accueil des demandeurs d'asile et réfugiés :**

48 places sont réservées aux réfugiés et demandeurs d'asile depuis 2017 au Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) de Foix.

Au-delà de ces différentes structures d'accueil essentielles, le logement des publics prioritaires passera également par la réalisation des objectifs fixés en matière d'attribution dans le parc social à destination des publics prioritaires (cf. L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). En vue d'une meilleure prise en compte de ces publics, les orientations du document cadre sur les attributions définies par la Commission Intercommunale du Logement (CIL) prescrivent aux différents réservataires de logements sociaux et sur le parc non réservé de l'OPH 09 de réserver au moins 25% des attributions annuelles à ces ménages vulnérables.

## Sédentarisation des gens du voyage : des besoins spécifiques qui ne trouvent pas aisément de réponse sur le territoire

L'accueil des gens du voyage relève désormais d'une compétence des EPCI, transfert issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, effectif à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Par arrêté préfectoral signé le 22 mai 2019, la CA Pays Foix-Varilhes est entrée dans le périmètre d'exercice du Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage en Ariège (SMAGVA) qui est compétent en matière d'études, création, aménagement et gestion des aires de grand passage et à la carte en matière de gestion des aires d'accueil permanentes et de terrains familiaux locatifs.

A l'échelle départementale, le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) précise les besoins en accueil pour ces publics - qu'ils vivent en caravane ou qu'ils soient sédentarisés - et fixe également des orientations en matière d'habitat adapté. Le SDAGV s'articule avec le PDALHPD pour lequel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme des publics prioritaires.

Le SDAGV actuel qui couvre la période 2013-2019, arrive à son terme et va être mis en révision.

Seules les communes dont la population est supérieure à 5 000 habitants sont soumises à des obligations en matière d'accueil, en l'occurrence, Foix et Varilhes sur le territoire communautaire.

A ce jour, l'offre territoriale se répartit comme suit :

- Une aire de grands passages, d'une capacité de 200 places, créée en 2016 sur la commune de Varilhes, en lien avec les besoins identifiés par le Schéma sur l'axe Foix-Pamiers.
- Deux aires d'accueil permanentes sur Foix (12 emplacements pouvant accueillir 20 caravanes) et sur Varilhes (6 emplacements pouvant accueillir 15 caravanes).

Si les capacités d'accueil aujourd'hui présentes sur le territoire semblent en accord avec les besoins identifiés par le SDAGV, la sédentarisation des gens du voyage constitue aujourd'hui un enjeu sur certaines communes. C'est en particulier le cas pour celles situées le long des principaux axes routiers, au regard d'occupations parfois non réglementaires sur des terrains privés.

Une intervention adaptée doit pouvoir être mise en œuvre afin d'accompagner les familles souhaitant se

sédentariser, définir leurs besoins et proposer des solutions d'habitat adaptées et durables. A cette fin, la mise en place d'une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) spécifique est préconisée par le SDAGV ainsi que par le PDALHPD, l'échelle d'intervention et sa prise en charge financière n'étant à ce jour pas définies. Ces aspects devront être précisés dans le cadre de la révision du SDAGV.



Aire d'accueil du Varilhes, (zone de Pélissou)  
Source : Bilan d'activité 2018 Aire d'accueil des Gens du voyage, Hacienda, CA Pays Foix-Varilhes

## Les ménages aux besoins spécifiques

### Enjeux identifiés

- La réponse aux besoins **des publics jeunes** par **des solutions d'accueil adaptées et flexibles**
- L'amélioration des conditions de **maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées** et la diversification des solutions d'habitat pour ces ménages, dans une logique de proximité aux équipements, commerces et services
- La réponse aux **besoins des personnes en situation de précarité ou de vulnérabilité, en particulier pour celles présentant des pathologies psychiques**
- L'accompagnement de la **sédentarisation des gens du voyage**, en favorisant en fonction des situations identifiées, des solutions d'habitat adaptées

# Annexes

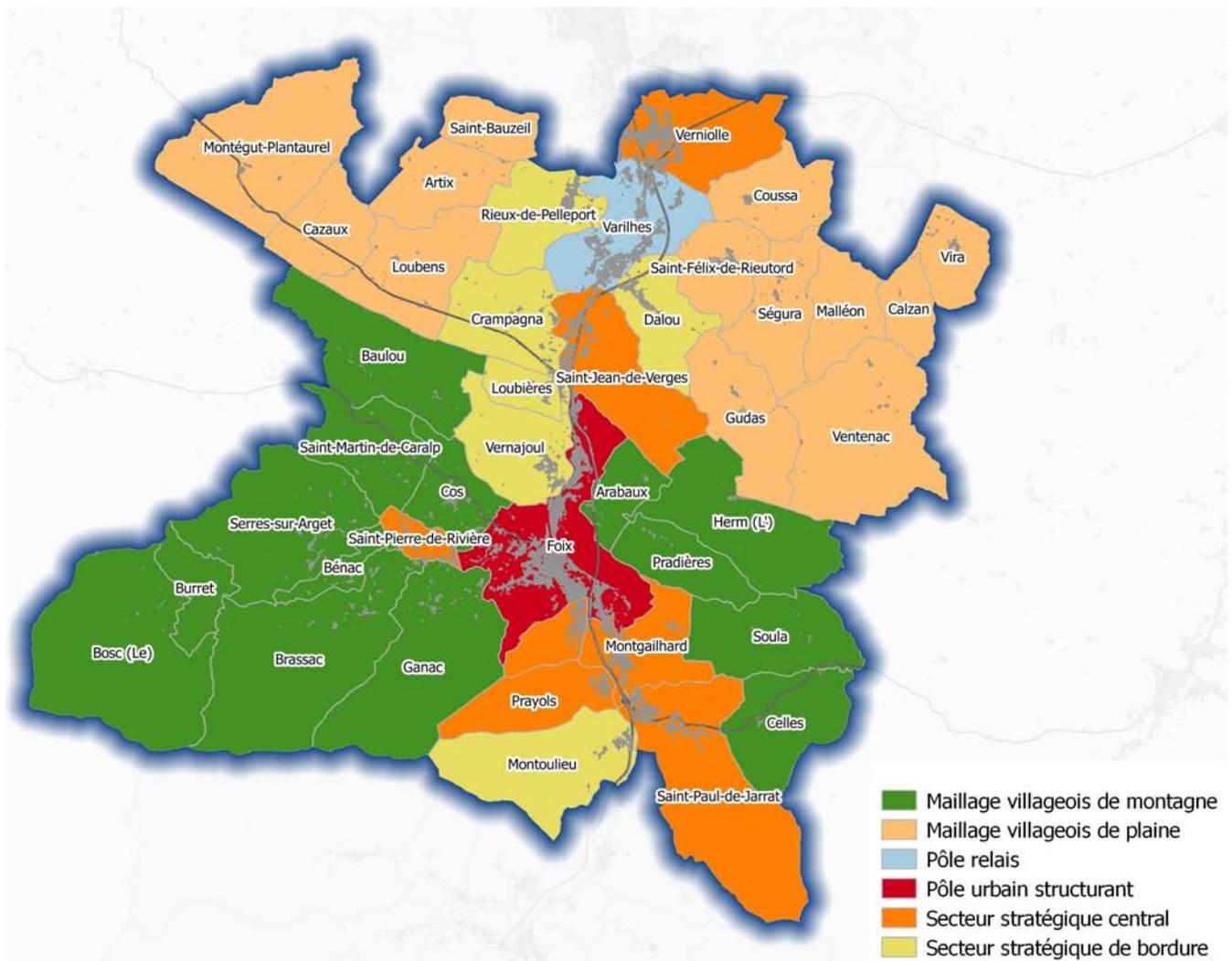
**Armature territoriale du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

**Armature territoriale PLH**

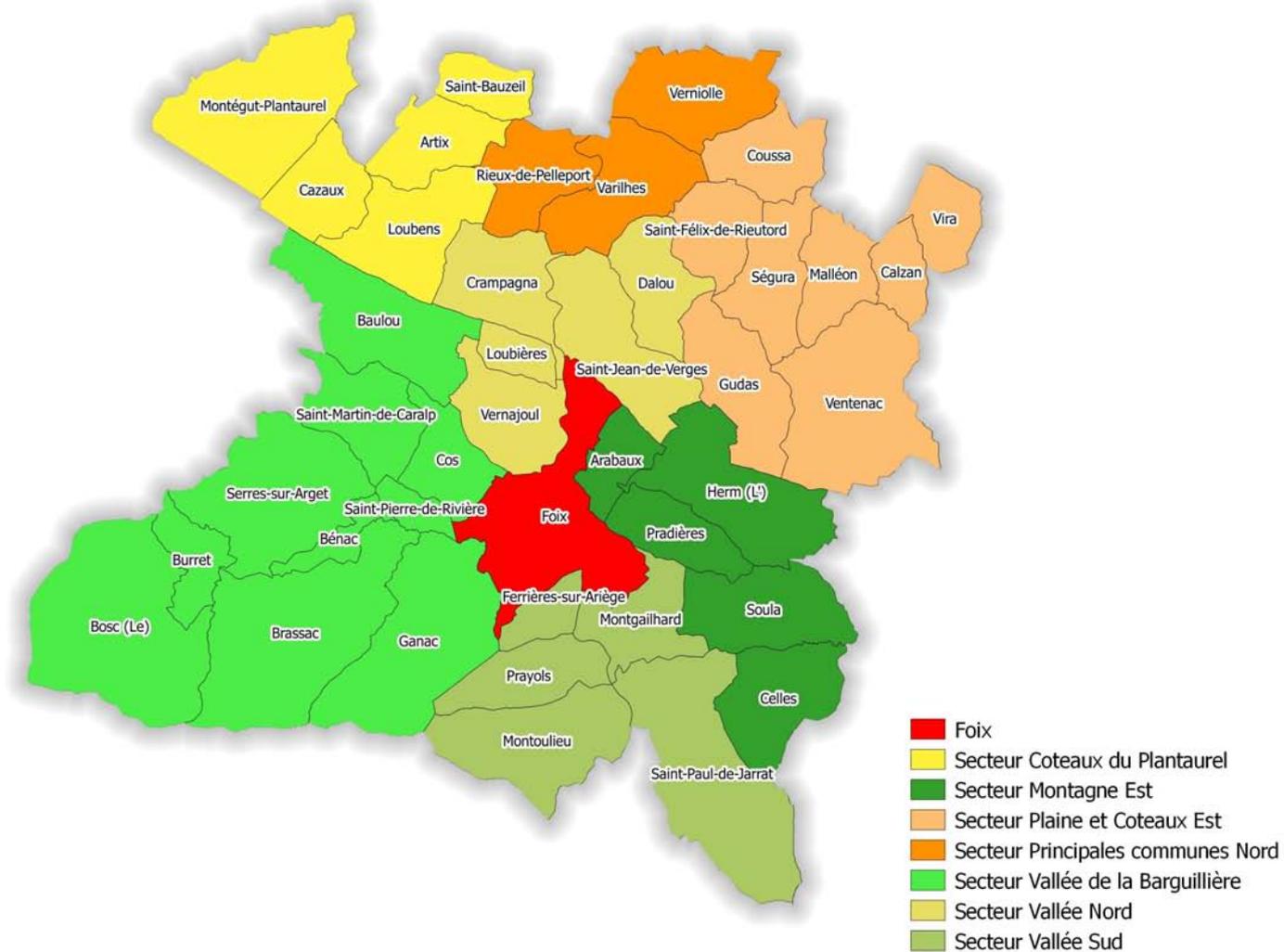
**Liste des sigles**

# Annexes

## Armature territoriale du SCoT de la Vallée de l'Ariège (déclinaison à l'échelle de la CA Pays Foix-Varilhes)



## Armature territoriale PLH (rencontres communales)



## Liste des sigles

- **ACV** : Action Cœur de Ville
- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- **CADA** : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile
- **CAPFV** : Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes
- **CCPAP** : Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées
- **LLS** : Logements Locatifs Sociaux
- **MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- **PCAET** : Plan Climat Air Énergie Territorial
- **PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- **PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- **PGD** : Plan Global de Déplacements
- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PPGDLSID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **PSLA** : Prêt Social Location Accession
- **OPAH-RU** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain
- **QPV** : Quartier Prioritaire de la Ville
- **RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- **RP** : Résidences Principales
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- **SDE** : Schéma de Développement Économique
- **SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
- **SMAGVA** : Syndicat Mixte d'Accueil des Gens du Voyage en Ariège





# **ORIENTATIONS STRATÉGIQUES**



# PLH 2020-2025

## Orientations stratégiques

### Une politique locale de l'habitat au service du projet de territoire

Le premier Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025 de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes s'inscrit dans une démarche élaborée et partagée avec l'ensemble des communes et partenaires locaux de l'habitat, dont les contributions ont permis d'enrichir le diagnostic et d'appréhender la diversité des besoins.

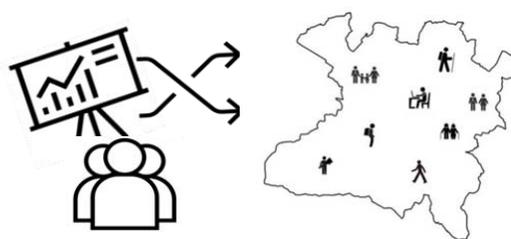
Ce document s'articule avec le projet de territoire de la CA Pays Foix-Varilhes, adopté le 13 décembre 2017, qui formalise la vision stratégique du développement de l'agglomération. Si la question du soutien à l'économie constitue le socle de ce projet, l'habitat, les solidarités, l'environnement et le cadre de vie en sont les autres piliers. Ainsi, par sa politique de l'habitat, la CAPFV participe à renforcer le dynamisme et l'attractivité de son territoire, en préservant la cohésion sociale entre les communes.

Cette politique de l'habitat s'inscrit également dans une démarche à la croisée des différentes politiques publiques. L'élaboration concomitante du Programme Local de l'Habitat et du Schéma de Développement Économique, la mise en place de la nouvelle gouvernance de la politique des attributions des logements sociaux et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du QPV de Foix à l'échelle de l'agglomération, du Plan Global de Déplacements et du Plan Climat Air Energie Territorial à l'échelle du Syndicat mixte du SCoT, la révision du PDALHPD à l'échelle départementale, ainsi que le protocole de partenariat avec l'Établissement Public Foncier Occitanie, participent de cette recherche de cohérence et de transversalité renforcée.

C'est dans ce contexte que la communauté d'agglomération a défini ses ambitions et ses orientations en matière d'habitat pour la période 2020 - 2025, qui doivent guider son action et celles des communes dans le cadre de ce premier PLH, afin d'apporter des solutions concrètes aux besoins en logement des habitants actuels, comme des nouveaux arrivants, tout en assurant un développement équilibré et durable du territoire.

Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic, cinq grandes orientations ont été définies, portant l'ambition de l'intercommunalité en matière d'habitat :

1. Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle,
2. Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire,
3. Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre vie,
4. Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques,
5. Piloter et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.



# Orientation n°1

## Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle

La CA Pays Foix-Varilhes a toujours connu une croissance démographique depuis les années 1960, mais les rythmes ont fortement varié selon les périodes considérées, de même que les destinations privilégiées par les nouveaux arrivants.

Après des gains de population importants durant les années 2000 (+350 habitants supplémentaires chaque année sur cette décennie), le territoire a connu un fléchissement progressif de la croissance à partir de 2010, du fait d'une moindre attractivité à l'égard des ménages extérieurs et d'un départ de familles, notamment sur les territoires limitrophes (+130 habitants par an en moyenne entre 2010 et 2015) pour des raisons liées à l'emploi ou en quête d'une résidence correspondant mieux à leurs attentes ou leur budget.

Ce ralentissement, également visible à l'échelle départementale et sur les autres intercommunalités constituant le syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, a impacté de façon plus forte la ville de Foix, dont la population continue de décroître. A contrario, certaines communes de la CA Pays Foix-Varilhes, notamment sur sa partie Nord et le long de la RN20, ont connu un maintien de leur forte dynamique d'accueil (Varilhes, Crampagna, Saint-Jean-de-Verges etc.).

### Un scénario démographique axé sur l'accueil des familles

Au regard de ces évolutions récentes, le niveau de croissance démographique défini par le SCoT de la Vallée de l'Ariège, alors fondé sur la dynamique forte enregistrée à la fin des années 2000, s'avère à présent surdimensionné pour l'intercommunalité à moyen terme (afficher une tendance de croissance telle que définie par le SCoT à un rythme de 1,05% par an à l'échelle de l'intercommunalité reviendrait à accueillir environ 360 nouveaux habitants chaque année entre 2020 et 2026, soit près de 3 fois la tendance observée récemment).

Le projet de territoire adopté en 2017 présente des pistes d'actions volontaristes quant au renforcement de l'attractivité locale, basée sur le développement des

zones d'activités existantes, le soutien à la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs ainsi que sur la mise en valeur des sites touristiques remarquables.

Au regard de ces politiques qui commencent aujourd'hui à se matérialiser, un scénario de reprise de la croissance démographique a ainsi été retenu, permettant d'atteindre environ 34 000 habitants en 2026, soit **un accueil de plus de 200 habitants supplémentaires chaque année entre 2020 et 2026 (+0,7%/an)**. Ce dernier est structuré autour de la volonté de retenir davantage de familles sur le territoire, en particulier celles qui font aujourd'hui le choix de s'installer dans les intercommunalités limitrophes.

Ce scénario, certes volontariste au regard de la tendance récente, se veut en lien direct avec le projet de territoire actuellement mis en œuvre et les politiques de redynamisation du centre ancien de Foix et des centres-bourgs (opérations ANRU et Action Cœur de Ville sur le centre historique de Foix, opérations du contrat régional bourgs-centres sur les communes de Montgailhard, Saint-Jean-de-Verges, Varilhes et Verniolle, etc.). Cette perspective modère en outre de près de 40% le scénario initialement exposé dans le SCoT.

### Une offre de logements légèrement renforcée sur le plan quantitatif

Si la croissance démographique s'est contractée sur la période récente, la production de logements est restée comparativement importante (+150 résidences principales par an entre 2010 et 2015). Ce phénomène s'explique essentiellement par des besoins endogènes importants avec une taille moyenne des ménages qui a diminué de façon forte sur la période (2,23 personnes par foyer en 2010, 2,16 en 2015). Sur cette période, plus d'une résidence principale supplémentaire sur deux a ainsi été réalisée

pour le seul desserrement des ménages (jeunes qui quittent le domicile familial, séparation de couples, etc.).

Dans la mesure où l'objectif démographique choisi s'attache à retenir plus de familles sur le territoire, l'hypothèse de diminution de la taille moyenne des ménages a été modérée. En rapportant cette taille moyenne au niveau de population envisagé pour cette même année, le besoin de production associé est de **160-170 logements supplémentaires chaque année**. Un tiers de cette production annuelle serait destinée aux besoins endogènes, autrement dit au maintien de la population, tandis que les deux tiers restants doivent permettre de répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages arrivant sur le territoire.

L'évolution du parc de logements sur la période récente est marquée par la croissance importante du nombre de logements vacants (+75/an en moyenne entre 2006 et 2015). Si bon nombre de ces logements ne peuvent être facilement remis sur le marché du fait de leur état général, de leur situation géographique ou du blocage des propriétaires (succession et indivision du logement, rétention foncière, etc.), une partie du stock actuel de logements vides (près de 1 900 en 2015) doit pouvoir contribuer à l'objectif de production annuel défini.

Cette orientation fait écho à la prescription du SCoT énonçant l'objectif, pour les communes possédant plus de 7% de logements vacants, de remettre sur le marché au moins la moitié des logements vacants comptabilisés au-delà de ce seuil (en dessous de 7%, le niveau de vacance peut être considéré comme normal dans la mesure où il contribue à la rotation du parc). La poursuite des opérations d'amélioration de l'habitat actuellement en vigueur, à travers leur soutien aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux, est un des leviers les plus propices à la remise sur le marché de ces logements vacants.

Dans ce cadre, un objectif de **remise sur le marché d'au moins 30 logements vacants par an** est défini, soit à minima 18% de la production.

## Une stratégie foncière au service du projet de territoire

La production de logements telle qu'énoncée sur la temporalité du PLH doit pouvoir s'appuyer sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière locale adaptée. Celle-ci doit permettre de répondre aux besoins exprimés en matière d'habitat tout en limitant la consommation d'espace et en favorisant une reconquête des tissus urbains existants, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs en accord avec les différents dispositifs actuellement en place (opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix, Action Cœur de Ville, dispositifs « Bourgs-centres » de la région, etc.).

Le cadre global de cette stratégie s'appuie sur les prescriptions du SCoT qui instaure notamment des seuils minimum de densité pour toute nouvelle opération résidentielle, ainsi qu'une enveloppe de consommation foncière maximale à l'échelle de chacune des communes du territoire (horizon 2032).

La mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie sera en outre favorisée par le partenariat établi entre l'intercommunalité et l'EPF Occitanie. Celui-ci pourra en effet accompagner les communes le sollicitant, dans la réalisation de leurs projets d'habitat, par une veille et/ou un portage fonciers sur des périmètres stratégiques définis en amont.

# Orientation n°2

## Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

Trouver un logement adapté à ses besoins, à son budget et à sa situation familiale, proche de son lieu d'emploi, demeure un enjeu majeur, non seulement pour les ménages aux moyens modestes, mais également pour de nombreuses classes moyennes dans un contexte de renchérissement de nombreux éléments fondamentaux de la vie courante (habitat, déplacements, énergie etc.). Les parcours de vie tendent par ailleurs à se complexifier (décohabitations liées à des divorces, recompositions familiales, mises en couple plus tardives et moins systématiquement accompagnées d'une vie commune, etc.), ce qui rend moins opérant le modèle d'une trajectoire résidentielle classique.

Au-delà d'un calibrage du niveau de production de logements selon les besoins estimés, les réponses à apporter en matière d'habitat dans la programmation du PLH doivent intégrer la question d'une diversification de l'offre.

Au regard des caractéristiques socio-économiques des habitants du territoire, une attention particulière doit ainsi être portée **aux ménages à faibles niveaux de ressources**. Divers types de logements contribuent à répondre à cette demande, en lien avec la définition établie par le SCoT concernant les logements locatifs à loyer modéré\*. En lien avec les objectifs déclinés par ce dernier en matière de diversité de l'offre d'habitat et au regard des perspectives territoriales de développement recensées, une part minimale de 18% de logements de ce type sera recherchée dans la production globale à l'échelle de la CA Pays Foix-Varilhes, soit **160 à 170 logements au minimum sur la temporalité du PLH (soit environ 30 logements/an)**.

La promotion d'une offre d'habitat diversifiée à destination des ménages modestes est ainsi une orientation majeure en faveur de la cohésion sociale et territoriale.

**L'offre locative sociale publique** demeure relativement peu développée sur le territoire (un peu moins de 5% des résidences principales) et la plus grande partie est située à Foix. Le nombre de demandes de logements

sociaux s'est pourtant fortement accentué entre 2013 et 2018, passant de moins de 200 à plus de 450 pour une centaine d'attributions sur la même période (soit quatre demandes pour une attribution). Les demandeurs présentent des niveaux de ressources très modestes (plus de 70% disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, soit moins de 1015 €/mois). Si aucune commune du territoire n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU, l'effort de développement du parc locatif social public doit être poursuivi, afin de contribuer à l'accueil de ces ménages.

Complémentaire au développement de l'offre locative sociale, la mise en œuvre des orientations d'attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour améliorer les équilibres de peuplement et l'accueil des ménages les plus modestes et des ménages prioritaires, est également un enjeu.

**L'offre privée conventionnée**, avec plus de 200 logements recensés en 2017, apparaît comme un complément indispensable à l'offre sociale publique, notamment au regard de sa répartition spatiale actuelle. Le soutien aux conventionnements sociaux et très sociaux dans le parc existant, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat (PIG et OPAH-RU qui arrivent à échéance en 2021) doit ainsi pouvoir être maintenu afin de conforter cette offre essentielle, en particulier dans les communes où le parc public est peu présent, voire inexistant, et où les perspectives de développement sont limitées.

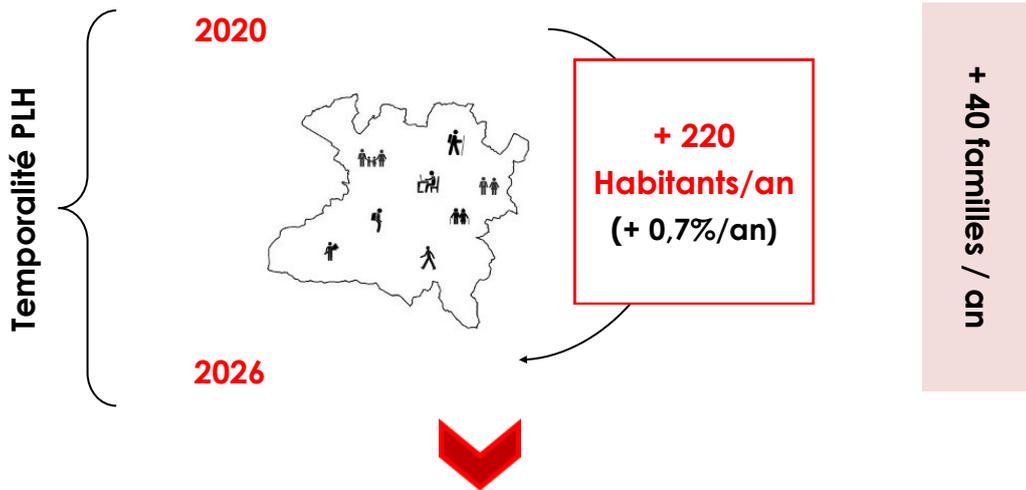
**L'offre locative communale**, bien qu'aujourd'hui limitée à une trentaine de logements sur l'ensemble du territoire, joue un rôle important au sein des plus petites communes où peu d'opérateurs sont prêts à investir. La demande exprimée sur ce segment y est présente et le développement d'une offre de ce type, même limitée à un ou deux logements, peut représenter pour ces communes une opportunité de loger de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, de faire face à des situations de ruptures ou de répondre aux besoins de seniors ne pouvant se maintenir dans une grande maison.

\* Sont comptabilisés comme logements locatifs à loyer modéré les logements HLM, les logements communaux, les logements privés conventionnés, les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA, les logements-foyers, les logements en EHPAD ainsi que les logements d'urgence

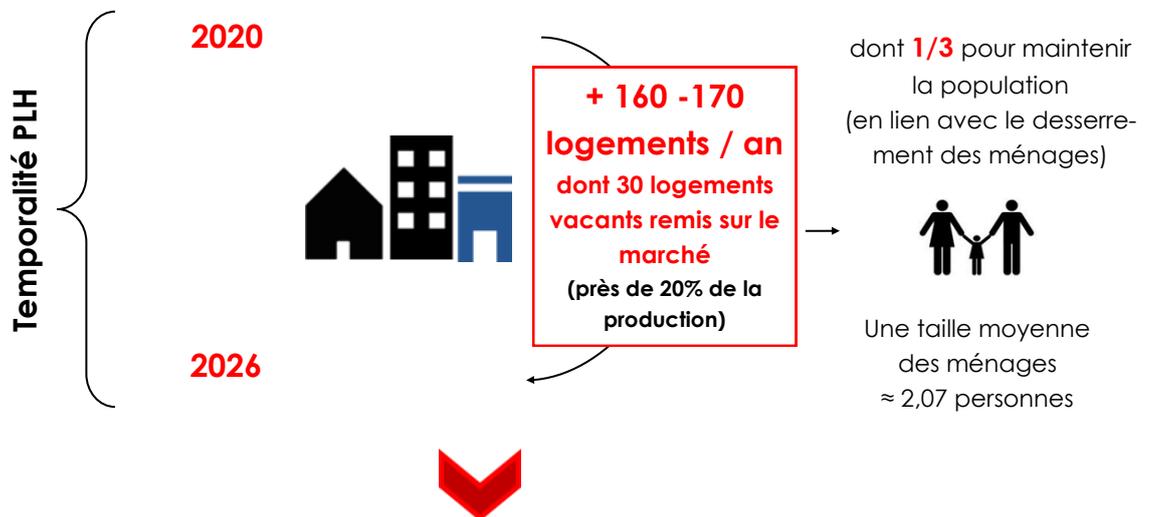
Le **développement de l'accèsion sociale à la propriété** constitue enfin un axe majeur dans l'objectif de diversification de l'offre. Ce segment apparait en essentiel pour maintenir sur le territoire de jeunes familles primo-accédantes dont les trajectoires résidentielles semblent plutôt orientées vers les intercommunalités limitrophes, phénomène pouvant notamment s'expliquer par un marché de l'accèsion encore plus abordable ou par l'existence d'une offre attractive qui semble manquer dans la CA Pays Foix-Varilhes. Pour une partie de ces familles, le développement de ce type d'offre abordable permettrait en outre de rester vivre à proximité du lieu de travail et d'amoindrir les coûts économiques et environnementaux engendrés par les déplacements du quotidien.

## Scénario démographique et production de logements (synthèse des objectifs à l'échelle intercommunale)

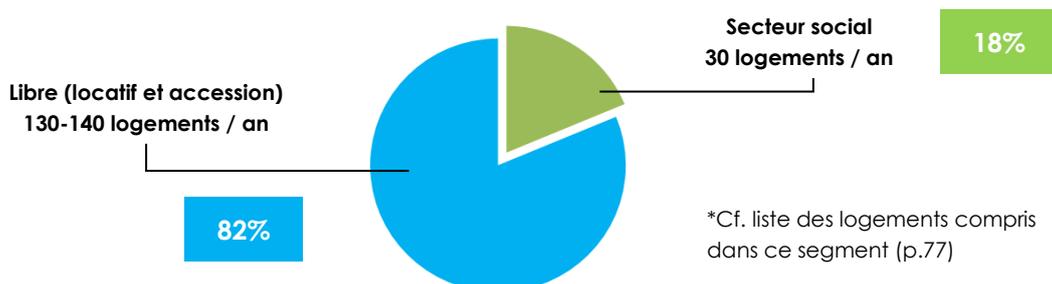
Accueillir **220 habitants supplémentaires chaque année** en renforçant l'accueil des familles sur le territoire



Produire **160 à 170 logements chaque année**  
dont au moins **30 logements vacants remis sur le marché / an**



Tendre vers **une production de 30 logements sociaux\*** chaque année



# Orientation n°3

## Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie

L'attractivité du territoire s'entend notamment par le développement du tissu économique et de l'emploi, par le rayonnement touristique et culturel ou encore par le niveau d'accessibilité et l'offre en transport, mais aussi par la qualité du cadre de vie, profitable aux habitants actuels comme futurs du territoire. L'habitat constitue de ce point de vue un levier d'action majeur.

Une attention particulière doit notamment être portée à la **réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix** où différentes problématiques se cumulent aujourd'hui en matière d'habitat : niveau de vacance élevé et croissant, bâti dégradé, énergivore, et inadapté aux personnes à mobilité réduite, accueil des ménages les plus précaires etc. Divers dispositifs sont aujourd'hui à l'œuvre afin de redynamiser ce secteur stratégique (Contrat de ville, opération ANRU, Action Cœur de Ville, OPAH-RU). Afin de contribuer à la pleine réussite de ce projet, le PLH appelle les acteurs à une vigilance afin que les opérations d'habitat programmées en dehors de ce secteur demeurent non-concurrentielles et complémentaires dans leurs programmes et temporalités de mises sur le marché.

En parallèle, une attention particulière doit être portée sur la **redynamisation des autres centres-villes et centres-bourgs du territoire à travers l'amélioration de l'habitat existant**. Ces secteurs sont également concernés par différentes opérations de requalification dont il conviendra d'assurer la réussite (dispositif « Bourgs-centres » de la région, OPAH-RU et PIG intercommunal).

Adossée à l'habitat, la question du cadre de vie se rattache également à des notions de qualité architecturale, de qualité d'usage et d'insertion urbaine à travers des « modes de faire » articulés à la production de logements en réponse à des besoins bien identifiés, le traitement des espaces publics, l'impact environnemental, l'offre de mobilités ou encore la présence d'équipements, activités ou services. Un **accompagnement renforcé des communes dans la programmation et la réalisation de leurs projets urbains** porté par l'agglomération en partenariat avec le CAUE, l'EPF Occitanie ou encore le PNR des Pyrénées Ariégeoises constitue un levier vers plus de qualité environnementale.

De façon complémentaire à la politique de requalification des centres-villes et centres-bourgs, le PLH s'attachera également à favoriser la poursuite de la **politique partenariale de lutte contre l'habitat indigne**. Dans cette optique, une articulation étroite avec les actions prescrites sur cette thématique par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) sera recherchée.

Dans le cadre de cette orientation, **l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique** sont enfin des points stratégiques qui seront soutenus, en articulation notamment avec les ambitions portées par le PCAET à l'échelle du SCoT et la législation qui pourrait être amenée à se renforcer au niveau national. Sur le parc privé, les OPAH-RU et PIG actuellement à l'œuvre permettent de favoriser les travaux de rénovation entrepris par les propriétaires (aides de l'ANAH dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », abondement des collectivités locales, accès aux crédits d'impôts, aux certificats d'économie d'énergie, etc.). A cet égard, et au même titre que pour la production d'une offre sociale privée conventionnée, il conviendra donc de maintenir le soutien à ces dispositifs, au-delà de leur échéance prévue en 2021.

# Orientation n°4

## Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques

Différentes catégories de population appellent des réponses spécifiques en matière d'habitat au regard de leurs besoins.

Cela concerne notamment les **personnes âgées** ainsi que les **personnes en situation de handicap**. Comme sur l'ensemble du territoire national, la CA du Pays Foix-Varilhes connaît un vieillissement de sa population. Au regard de la structuration actuelle de la pyramide des âges, un vieillissement plus rapide de la population dans les prochaines années, notamment sur la temporalité du PLH, est très vraisemblable. Face à cette perspective, les réponses apportées sur l'habitat doivent être diverses au regard de la pluralité des profils concernés (« jeunes seniors », « seniors », « ainés »).

En matière de structures d'accueil et d'hébergement spécifique, le territoire compte notamment deux EHPAD pour environ 200 places. En complément, l'offre en résidence autonomie permettant d'accueillir dans un cadre sécurisé les personnes âgées autonomes se développe. Aux 29 appartements proposés par la résidence autonomie de Varilhes, viendront s'ajouter une trentaine de logements dans une nouvelle résidence devant voir le jour dans le centre ancien de Foix.

Le logement des personnes âgées ne doit cependant pas se limiter aux seules structures spécifiques. La notion « d'habitat adapté au vieillissement » doit également être promue, en lien avec les questions d'accessibilité et de proximité aux équipements, services ou commerces. Cela concerne notamment le maintien à domicile et les aides destinées à la réalisation de travaux d'adaptation telles qu'aujourd'hui proposées dans le cadre du PIG départemental. Le modèle de l'habitat partagé, lorsqu'il est suffisamment proche des commodités du quotidien, est également une voie qu'il conviendrait d'expérimenter, afin d'offrir des choix de vie plus diversifiés aux personnes vieillissantes et parfois isolées.

Des réponses spécifiques en matière d'habitat doivent également pouvoir être proposées aux **jeunes** souhaitant habiter le territoire. Elles doivent cibler les étudiants du centre universitaire de l'Ariège accueillis sur le campus de Foix dont les effectifs vont s'accroître dans les prochaines années. En la matière, différentes

problématiques ont été identifiées concernant les modalités de logement et d'accueil actuelles à Foix : loyers élevés dans le centre-ville, dégradation voire insalubrité des logements dans le centre ancien, manque de petites surfaces, etc. Elles doivent également cibler les apprentis, jeunes actifs ou en recherche d'emploi, en insertion. Pour cela, des structures de logement souples et polyvalentes seront étudiées avec les différents partenaires concernés par ces publics pour définir le produit le plus adapté.

En matière **d'hébergement et de logement à destination des personnes les plus vulnérables**, les réponses à apporter seront à identifier dans le cadre d'une coordination avec les actions du PDALHPD 2018-2024 porté par l'Etat et le Département. Dans ce cadre, l'intercommunalité pourra s'inscrire dans les réflexions à mener sur la production de 25 nouvelles places d'hébergement d'urgence nécessaires à l'échelle de l'Ariège d'ici 2024. Certains publics sont d'ores et déjà repérés de façon plus spécifique sur le territoire dans l'optique d'une offre d'habitat inclusif : personnes en souffrance psychique, personnes autistes etc.

Cette orientation inclut également une contribution de l'agglomération à définir **dans l'identification des besoins de sédentarisation de familles de gens du voyage et la recherche de solutions d'habitat adapté**, afin de conforter en parallèle la mission d'accueil temporaire des aires existantes.

# Orientation n°5

## Piloter et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat

L'adoption et la mise en œuvre de ce premier PLH s'exercent dans un contexte de montée en compétence de la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes devenue chef de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire.

La bonne mise en application des orientations et du programme d'actions reposera ainsi sur **un pilotage affirmé et reconnu de l'intercommunalité, en partenariat avec l'ensemble des communes de la CA Pays Foix - Varilhes et les acteurs locaux de l'habitat.**

A cet égard, **l'animation et la mobilisation du réseau partenarial seront un levier majeur dans la mise en œuvre du programme d'actions à six ans.** Des instances de suivi et de travail seront ainsi appelées à œuvrer, dans la continuité de la co-construction instaurée lors de l'élaboration du PLH.

La mobilisation de ces instances « à géométrie variable » permettra de préciser les besoins, de dessiner les contours des projets, de coordonner les actions menées ou de mettre en lumière un certain nombre de bonnes pratiques **dans le cadre d'une assistance renforcée aux communes dans la formulation et la réalisation de leurs projets d'habitat.** Dans ce but, une bonne articulation sera recherchée avec les instances de suivi du SCoT de la Vallée de l'Ariège.

**Un tableau de bord de suivi des actions sera constitué** qui permettra de mesurer l'avancement du programme et d'alimenter le bilan à mi-parcours et le bilan final prévus par l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation. Le bilan à mi-parcours en particulier, permettra d'éclairer l'intercommunalité et ses partenaires sur les résultats obtenus, les potentiels décalages rencontrés avec les objectifs initialement prescrits, ainsi que les éventuelles inflexions à y apporter.

En parallèle, en lien avec les obligations légales associées à tout PLH, **un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sera étudié dans une logique de mutualisation** avec d'autres intercommunalités ou dans le cadre d'un dispositif de connaissance du territoire pouvant être mis en œuvre à l'échelle du SCoT. Cet observatoire devra notamment apporter un éclairage sur les évolutions socio-démographiques, les évolutions du parc de logements aux échelles communales et intercommunales, et toutes données d'actualisation du diagnostic.





# **PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE**



# Programme d'actions thématique

|   | Orientations  | Actions  |
|---|---|--|
| 1 | Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire | 1.1 Produire un nombre de logements répondant aux besoins de la population présente et future, selon les équilibres territoriaux établis par le SCoT<br>1.2 Mettre en œuvre la stratégie foncière locale pour répondre aux besoins en logements, en limitant la consommation d'espace  |
| 2 | Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire                              | 2.1 Développer l'offre locative sociale publique en veillant aux équilibres territoriaux<br>2.2 Soutenir le développement de l'offre en accession sociale à la propriété, notamment pour les familles<br>2.3 Poursuivre le développement d'une offre locative privée conventionnée<br>2.4 Contribuer au développement du parc locatif communal au sein des secteurs moins urbains du territoire<br>2.5 Améliorer l'accès au logement social et les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale |
| 3 | Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie   | 3.1 Assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix<br>3.2 Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs à travers l'amélioration de l'habitat existant<br>3.3 Accompagner les communes pour améliorer la qualité des projets d'habitat<br>3.4 Renforcer l'amélioration énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique<br>3.5 Lutter contre l'habitat indigne  |
| 4 | Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques                                    | 4.1 Proposer des solutions d'habitat variées et adaptées aux personnes âgées et aux personnes handicapées<br>4.2 Renforcer et améliorer l'offre de logements à destination des jeunes<br>4.3 Identifier les besoins et accompagner la sédentarisation des gens du voyage<br>4.4 Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables  |
| 5 | Piloter et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat   | 5.1 Animer et mettre en œuvre le PLH<br>5.2 Mettre en place les outils de pilotage et de suivi   |

**Orientation n°1** : Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire

## **ACTION 1.1: Produire un nombre de logements répondant aux besoins de la population présente et future selon les équilibres territoriaux établis par le SCoT**

### **Contexte**

Depuis le début des années 2010, la CA Pays Foix-Varilhes connaît un ralentissement progressif de sa croissance démographique (+0,4%/an en moyenne entre 2010 et 2015, soit moins de 130 habitants supplémentaires chaque année). Cette tendance s'éloigne du niveau de croissance escompté par le SCoT de la Vallée de l'Ariège à l'horizon 2032 (+1,05% par an, soit près de 370 habitants supplémentaires chaque année pour l'intercommunalité). Cette évolution s'explique par divers facteurs : solde migratoire négatif pour les familles (celles qui vivent sur le territoire ont tendance à s'installer de façon croissante sur les EPCI limitrophes tandis que celles provenant de l'extérieur ont moins tendance à venir s'installer sur la CA Pays Foix-Varilhes), vieillissement de la population etc.

En réaction à ces constats, un scénario intermédiaire a été retenu sur la temporalité du PLH privilégiant le maintien et l'accueil des familles sur le territoire (+0,7%/an soit 220 habitants supplémentaires chaque année entre 2020 et 2026). Cet objectif de développement marque une volonté de rupture avec la tendance à la stagnation observée sur la période récente et s'attache à prendre en compte les différentes politiques volontaristes en cours de mise en œuvre : projet de territoire de la CA Pays Foix-Varilhes axé sur le développement économique, projet de renouvellement urbain du centre ancien de Foix (2019-2024), convention Action Cœur de Ville (2018-2025) et dispositif Bourgs-centres de la région Occitanie sur 4 communes de l'intercommunalité (Montgailhard, Saint-Jean-de-Verges, Varilhes et Verniolle).

L'atteinte de cet objectif porterait la population du territoire à près de 34 200 habitants en 2026.

### **Objectifs**

⇒ Développer une offre de logements permettant de répondre à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire et aux besoins endogènes liés au desserrement des ménages et à l'évolution des parcours résidentiels :

- produire entre 160 et 170 logements par an
- remettre sur le marché au moins 30 logements vacants par an pour contribuer à cet objectif global de production

⇒ Répartir la production par secteur de l'agglomération selon les équilibres territoriaux du SCoT :

| Secteurs                     | Nouveaux logements |                             |                             |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                              | Répartition (SCoT) | Objectifs de production PLH |                             |
|                              |                    | Annuel                      | Total (2020-2025)           |
| Foix                         | 31%                | 51                          | 300                         |
| Principales communes         | 24%                | 39                          | 237                         |
| dont Varilhes                | 8%                 | 13                          | 83                          |
| Vallée Sud                   | 12%                | 20                          | 122                         |
| Vallée Nord                  | 12%                | 20                          | 121                         |
| Vallée de la Barguillière    | 12%                | 20                          | 116                         |
| Plaine et Coteaux Est        | 4%                 | 7                           | 35                          |
| Coteaux du Plantaurel        | 3%                 | 5                           | 26                          |
| Montagne Est                 | 2%                 | 3                           | 20                          |
| <b>CA Pays Foix-Varilhes</b> | <b>100%</b>        | <b>160 - 170 logements</b>  | <b>960 - 1020 logements</b> |

⇒ Favoriser le développement d'une offre contribuant à la limitation de la consommation d'espace et à l'étalement urbain.

**Orientation n°1** : Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire

## **ACTION 1.1 (suite): Produire un nombre de logements répondant aux besoins de la population présente et future selon les équilibres territoriaux établis par le SCoT**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b></p> | <p>La communauté d'agglomération sera associée en amont de la programmation des opérations d'habitat conduites par les communes de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser la réalisation des objectifs de chaque secteur de façon harmonisée entre les communes,</li> <li>• favoriser le développement d'une offre contribuant à la limitation de la consommation d'espace et à l'étalement urbain,</li> <li>• suivre la réalisation de ces objectifs et produire les tableaux de bord correspondant.</li> </ul>  |
| <p><b>Outils et moyens de mise en œuvre</b></p>     | <p>⇒ Mise en compatibilité, le cas échéant, des documents d'urbanisme avec le SCoT et le PLH</p> <p>⇒ Accompagnement et appui technique de la communauté d'agglomération auprès des communes dans la définition des programmes (complémentarité entre communes), la prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, ainsi que sur le montage opérationnel des projets d'habitat</p> <p>⇒ Dans les périmètres stratégiques définis par le protocole de partenariat entre la CAPFV, les communes concernées et l'EPF Occitanie, appui de l'EPF sur la veille, la maîtrise et le portage des fonciers identifiés, ainsi que sur les études de faisabilité nécessaires à la réalisation d'opérations de logements</p> <p>⇒ Ateliers « habitat/foncier » semestriels réunissant l'EPCI, la DDT, le syndicat mixte du SCoT, l'EPF Occitanie et les communes ayant une opération de logements en projet (revue de projets et accompagnement technique, réflexions sur la veille foncière etc.)</p> |
| <p><b>Portage de l'action</b></p>                   | <p>Communauté d'agglomération / Communes</p>  |
| <p><b>Partenaires</b></p>                           | <p>Etat / Département / Syndicat mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège / Action Logement / EPF Occitanie / CAUE / bailleur social / promoteurs / aménageurs</p>  |
| <p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>  | <p>⇒ Nombre de logements autorisés et commencés chaque année à l'échelle de la CAPFV et des 8 secteurs territoriaux du PLH</p> <p>⇒ Nombre de logements vacants remis sur le marché chaque année</p>  |
| <p><b>Calendrier</b></p>                            | <p>Mise en œuvre sur la durée du PLH avec suivi annuel au travers du tableau de bord et bilans à mi-parcours et final</p>   |

**Orientation n°1** : Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire

## **ACTION 1.2 : Mettre en œuvre la stratégie foncière locale pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace**

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Bien qu'hétérogènes, les situations géographiques, urbaines et environnementales des différents secteurs et communes du territoire intercommunal plaident en faveur de la définition d'une stratégie foncière concertée à l'échelle de l'EPCI.</p> <p>L'établissement de cette stratégie se justifie notamment d'une requalification et d'une reconquête des centres-villes et centres-bourgs, au regard de problématiques liées entre autres à la dégradation du bâti et à la vacance des logements sur ces secteurs. Elle s'entend également dans l'optique d'une préservation du cadre de vie, dans le cadre d'une maîtrise du développement urbain et d'une limitation de la consommation d'espace sur des zones fortement attractives sur le plan résidentiel (communes en bordure de la RN20 sur l'axe stratégique Foix-Pamiers par exemple) ou sur des territoires à fort enjeu environnemental et paysager (Vallée de la Barguillère notamment).</p> <p>La déclinaison opérationnelle de cette stratégie est notamment encadrée par le SCoT au travers des objectifs de consommation d'espace qu'il fixe à l'échelle communale. De façon transversale, l'accompagnement des communes en vue d'une meilleure maîtrise foncière de leurs projets d'habitat apparaît déterminant, que ce soit pour favoriser le développement d'opérations plus qualitatives sur le plan de l'insertion urbaine et environnementale ou pour promouvoir une meilleure mixité sociale et fonctionnelle.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>⇒ Promouvoir et tendre vers un mode d'urbanisation plus économe des ressources foncières et respectueux du cadre de vie, tout en répondant aux besoins en logements du territoire</p> <p>⇒ Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville et centre-bourg pour en exploiter les potentialités et permettre une redynamisation de ces secteurs</p> <p>⇒ Amorcer une stratégie foncière locale, en lien avec les orientations définies par le SCoT et le protocole de partenariat établi avec l'EPF Occitanie</p>  |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <p>⇒ Respect par les communes des densités moyennes minimales attachées aux zones à vocation résidentielle et des enveloppes foncières inscrites dans le SCoT</p> <p>⇒ Mise en œuvre du protocole de partenariat signé entre la communauté d'agglomération et l'EPF Occitanie.</p> <p><u>Rappel des principaux objectifs et enjeux du protocole :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• « Mobilisation de foncier pour répondre aux besoins en logements dans des secteurs prioritaires de la CAPFV en matière de développement de l'habitat »</li><li>• « Mise en œuvre d'une politique d'intervention sur les centres-bourgs et centres-villes de l'agglomération au moyen d'opérations d'ensemble assurant une réelle mixité fonctionnelle et contribuant au traitement de l'habitat dégradé : en priorité sur la commune de Foix (...), mais également dans les communes candidates au dispositif régional « Bourgs-centres » ainsi que dans les centres-bourgs identifiés comme ayant des enjeux de traitement de l'habitat dégradé dans le cadre d'un projet d'aménagement par les dispositifs communautaires d'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG) »</li></ul> <p>⇒ Maîtrise de fonciers stratégiques (bâti ou non bâti) par les communes ou l'EPF Occitanie, notamment dans les centres anciens (cf. conventions communes / EPF Occitanie)</p>  |

**Orientation n°1** : Favoriser une production de logements adaptée au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire

## **ACTION 1.2 (suite) : Mettre en œuvre la stratégie foncière locale pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Outils et moyens de mise en œuvre</b></p>    | <p>⇒ Mise en compatibilité, le cas échéant, des documents d'urbanisme avec le SCoT et le PLH</p> <p>⇒ Engagements respectifs de la communauté d'agglomération, des communes et de l'EPF Occitanie dans la mise en œuvre du protocole de partenariat et des conventions opérationnelles tripartites. A ce titre, les communes s'engagent à budgéter les fonds nécessaires à l'acquisition des biens portés par l'EPFO ou à en déléguer l'achat à un opérateur.</p> <p>⇒ Mobilisation des outils existants dans le cadre de l'accompagnement des communes réalisé par la communauté d'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation du repérage des espaces d'intensification urbaine, des dents creuses ou des zones de renouvellement urbain effectué durant l'élaboration du PLH</li> <li>• mobilisation de l'outil Vigifoncier développé par la SAFER, notamment à des fins de repérage d'opportunités en renouvellement urbain</li> </ul> <p>⇒ Ateliers « habitat/foncier » semestriels réunissant l'EPCI, la DDT, le syndicat mixte du SCoT, l'EPF Occitanie et les communes ayant une opération de logements en projet (revue de projets, accompagnement technique aux projets, réflexions sur la veille foncière etc.)</p> |
| <p><b>Portage de l'action</b></p>                  | <p>Communauté d'agglomération / Communes</p>   |
| <p><b>Partenaires</b></p>                          | <p>Syndicat mixte du SCoT / EPF Occitanie / DDT 09</p>   |
| <p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p> | <p>⇒ Surface moyenne consommée par logement autorisé</p> <p>⇒ Evolution de la taille moyenne des parcelles en habitat individuel</p> <p>⇒ Nombre de logements produits en renouvellement / réinvestissement urbain (cf définition issue du SCoT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• logements vacants remis sur le marché après travaux</li> <li>• logements issus d'une démolition / reconstruction</li> <li>• logement issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué</li> <li>• logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification</li> </ul>  |
| <p><b>Calendrier</b></p>                           | <p>Tout au long du PLH</p>   |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

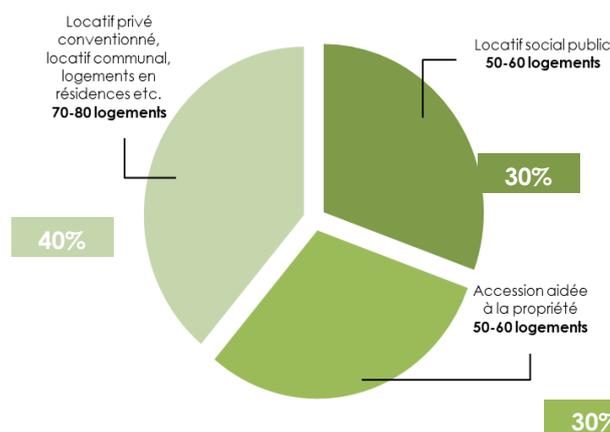
### Objectifs transversaux aux actions de l'orientation n°2

⇒ Poursuivre la diversification du parc de logements sur le territoire de la CA Pays Foix-Varilhes et tendre vers un objectif global minimum de 170-180 logements sociaux\* produits entre 2020 et 2025 (près de 20% de l'offre nouvelle globale, soit environ 30 logements par an), en lien avec les objectifs inscrits dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège et les perspectives de développement recensées sur les communes.

\* Les logements sociaux sont ici assimilés aux logements locatifs à loyer modéré tels que définis par le SCoT. Ces derniers comprennent :

- les logements HLM
- les logements communaux
- les logements privés conventionnés
- les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA
- les logements-foyers
- les logements en EHPAD
- les logements d'urgence

⇒ Tendre vers une répartition de la production sociale selon les typologies de logements suivantes :



⇒ Décliner l'objectif global de production sociale sur le territoire, selon **la répartition par communes définie par le SCoT** :

| Secteurs  | Part minimale de logements locatifs à loyers modérés dans la production de logements (SCoT)                | Production minimale de logements locatifs à loyers modérés sur la durée du PLH  |
|---|--|---|
| Foix  | 20%  | 61 logements (10/an)  |
| Principales Communes Nord<br><i>dont Varilhes</i> | 20%  | 47 logements (8/an)<br>17 logements (3/an)  |
| Vallée Sud  | 19,5%<br>(20% pour Montgailhard, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières-sur-Ariège, 15% pour les autres communes) | 23 logements (4/an)   |
| Vallée Nord                                       | 16%<br>(20% pour Saint-Jean-de-Verges, 15% pour les autres communes)                                       | 19 logements (3/an)   |
| Vallée de la Barguillière                         | 6%<br>(15% pour St-Pierre-de-Rivière uniquement)   | 4 logements (0 - 1 / an)  |
| Plaine Coteaux Est                                |  | 15 - 20 logements (2 - 3/an)*   |
| Montagne Est                                      | /  | * Pour ces communes, il n'est pas défini d'objectif minimum, mais 15 à 20 logements locatifs à loyer modéré pourront y être produits au titre de la diversification de l'offre de logements |
| Coteaux du Plantaurel                             |  |   |
| <b>CA Pays Foix-Varilhes</b>                      | <b>18%</b>   | <b>170 - 180 logements (28 - 30/an)</b>   |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.1 : Développer l'offre locative sociale publique en veillant aux équilibres territoriaux

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Comme sur l'ensemble du territoire français, les besoins exprimés en matière de logements locatifs sociaux sont en croissance régulière sur le territoire intercommunal. Ce constat semble résulter de la conjonction de différentes évolutions : instabilité croissante des parcours de vie (séparations, pertes d'emploi, etc.), renchérissement des coûts liés au logement (loyers, charges, dépenses énergétiques, etc.), stagnation des niveaux de vie des plus précaires...</p> <p>Le parc de logements de l'OPH de l'Ariège, unique bailleur social présent sur le territoire, est relativement ancien et s'est développé de façon modérée sur la période récente (une douzaine de logements livrés en moyenne chaque année depuis 2001). En parallèle, d'importantes rénovations ont été entreprises par le bailleur sur les principales cités HLM de son patrimoine, notamment sur le plan énergétique.</p> <p>De ce fait, l'effort de diversification du parc de logements doit être a minima maintenu dans les années à venir, bien qu'aucune commune de l'agglomération ne soit soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU (objectif de 20% de logements sociaux à atteindre), et ce, dans un contexte mouvant pour le secteur HLM, objet de profondes réformes initiées en 2014 (lois ALUR, Egalité et citoyenneté, loi de finances en 2018, loi ELAN).</p> <p>Parallèlement à cette attention portée à la production d'un point de vue quantitatif, l'offre devra se diversifier qualitativement et spatialement pour répondre à l'évolution des besoins (production très sociale, besoins spécifiques...) et s'articuler avec les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement : amélioration des équilibres territoriaux de peuplement, diversification des profils de ménages au sein du QPV de Foix, réponse au relogement des publics prioritaires, accompagnement des parcours résidentiels, etc.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Faire en sorte que la production locative sociale publique contribue pour environ 1/3 à la production sociale globale (50-60 logements entre 2020 et 2026)</li><li>⇒ Développer une offre locative aidée aux loyers les plus abordables : atteindre un objectif minimum d'un tiers de la production locative sociale publique en logements très sociaux (PLAi)</li><li>⇒ Veiller aux équilibres territoriaux de peuplement en respectant les orientations définies par la CIL et les engagements des partenaires dans la Convention intercommunale d'attribution.</li><li>⇒ Favoriser une programmation de logements adaptée à la typologie des demandeurs (sur le centre-ancien de Foix notamment, contribuer au rééquilibrage de l'offre tel qu'exprimé dans la convention de renouvellement urbain entre petites typologies et grands logements familiaux), intégrée au tissu urbain existant (comblement de dents creuses par exemple) et connectée au réseau de transport en commun existant ou à venir.</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Soutien financier de la CA Pays Foix-Varilhes et des autres partenaires aux opérations portées par le bailleur social</li><li>⇒ Articulation avec le PDALHPD et la CIL (orientations sur les attributions du document cadre) pour le développement d'une offre adaptée aux besoins des publics les plus modestes ou ayant des difficultés d'accès au logement</li></ul>   |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.1 (suite) : Développer l'offre locative sociale publique en veillant aux équilibres territoriaux

|   |  |
|---|--|
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>    | <p>⇒ Subventions de la CA Pays Foix-Varilhes à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 10 000 € par logement en QPV</li><li>- 6 000 € par logement hors QPV</li><li>- soit un budget global prévisionnel de 386 000 € sur la période du PLH</li></ul> <p>⇒ Mobilisation, par les communes, d'outils permettant de promouvoir la création de logements locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• outils réglementaires de diversité au sein des documents d'urbanisme : secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL), emplacements réservés aux logements (ERL), OAP avec pourcentage de logements sociaux</li><li>• Outils fonciers et opérationnels : DPU, PUP, ZAD, ZAC, permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe</li></ul> |
| <b>Portage de l'action</b>                  | Communauté d'agglomération / Communes / Bailleur social  |
| <b>Partenaires</b>                          | Bailleur social / DDT 09 / Syndicat mixte du SCoT / Département / ANAH / CAF / Action Logement / Caisse des dépôts et de consignations / SOLIHA  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b> | ⇒ Nombre de logements locatifs sociaux publics financés chaque année, par secteur et par type de financement   |
| <b>Calendrier</b>                           | Tout au long du PLH  |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.2 : Soutenir le développement de l'offre en accession sociale à la propriété, notamment pour les familles

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Le développement d'une offre en accession aidée à la propriété est aujourd'hui en phase de relance sur le territoire à travers les opérations d'habitat portées par la SCIC « Un Toit pour Tous », structure affiliée à l'OPH de l'Ariège.</p> <p>Le soutien porté à cette politique semble d'une part pertinent au regard d'un marché immobilier local pouvant être restrictif pour les jeunes familles primo-accédantes, en particulier sur la partie Nord du territoire et sur l'offre récente. La promotion de produits de type « PSLA » permettrait d'autre part le développement d'une offre nouvelle qualitative et attractive pour les familles : habitat individuel groupé avec extérieurs, logements économes sur le plan énergétique, localisation à proximité des centralités locales (offre de services, équipements et commerces de proximité) et de l'offre en transports etc.</p> <p>Le développement de cette gamme de logements pourrait ainsi favoriser les parcours résidentiels de ces ménages au sein de la CA Pays Foix-Varilhes et limiter leur installation sur les territoires limitrophes.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>⇒ Faire en sorte que l'offre en accession sociale à la propriété contribue pour environ 1/3 à la production sociale globale (50-60 logements entre 2020 et 2026)</p> <p>⇒ Favoriser l'accueil des familles à travers une offre d'accession sociale sécurisée et attractive du point de vue de sa localisation et de son prix</p>  |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <p>⇒ Soutien financier de la CA Pays Foix-Varilhes à l'organisme HLM pour développer les opérations d'accession sociale</p> <p>⇒ Communication sur le PSLA et d'autres modalités de production de logements accessibles</p> <p>⇒ Réflexion sur des « produits logement » aujourd'hui absents sur le territoire et à même de séduire les familles, y compris en centre-ville et centre-bourg (habitat partagé notamment)</p>  |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <p>⇒ Subvention de la CA Pays Foix-Varilhes à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 000 € / logement en QPV</li><li>• 6 000 € / logement hors QPV</li></ul> <p>Budget global prévisionnel de 422 000€ euros sur la période du PLH</p>  |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Opérateur social / Communes   |
| <b>Partenaires</b>                           | Département / Action Logement / DDT 09 / Syndicat mixte du SCoT / Caisse des Dépôts  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | ⇒ Nombre de logements en accession aidée à la propriété financés sur le territoire communal chaque année   |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH  |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.3 : Poursuivre le développement d'une offre locative privée conventionnée

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Sur le territoire intercommunal, la diversification de l'offre d'habitat en faveur du parc à vocation sociale ne peut être envisagée sans faire référence aux logements privés conventionnés qui représentent une offre complémentaire importante au parc public pour l'accueil des ménages modestes. En 2017, plus de 200 logements privés conventionnés étaient ainsi recensés sur le territoire avec une répartition moins centralisée sur Foix en comparaison avec l'offre publique. Près de la moitié de ces logements font en outre l'objet d'un conventionnement très social permettant d'accueillir les ménages aux niveaux de ressources les plus modestes.</p> <p>Les deux opérations locales d'amélioration de l'habitat (l'OPAH-RU et le PIG intercommunal qui arriveront respectivement à échéance le 29 février et le 2 mars 2021) permettent notamment de soutenir le développement de cette offre avec mise en œuvre de travaux de réhabilitation ou d'adaptation.</p> <p>En parallèle, des conventionnements sans travaux permettent également de développer ce parc privé conventionné. Ce type de logements est principalement géré par SOLIHA, notamment en GLA (Gestion Locative Adaptée).</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Poursuivre la production d'une offre locative privée conventionnée au travers des dispositifs OPAH-RU et PIG intercommunal</li><li>⇒ Maintenir une offre privée conventionnée très sociale à destination des ménages les plus modestes</li><li>⇒ Soutenir la diversification de l'offre d'habitat à destination des ménages aux faibles niveaux de ressources sur les communes en dehors de Foix</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Soutien financier à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat</li><li>⇒ Promotion de la mixité des produits au niveau des typologies et des niveaux de loyers</li><li>⇒ Communication sur des outils tels que le bail à réhabilitation</li></ul>   |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Engagements prévisionnels annuels jusqu'à 2021 en faveur des opérations d'amélioration de l'habitat figurant dans les conventions d'opérations</li><li>⇒ Travail de réflexion à mener quant aux prochaines opérations programmées et à la convention ORT à venir</li></ul>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes  |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / ANAH / Département / Opérateur PIG et OPAH / SOLIHA / Région / DDCSPP / Action logement   |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de conventionnements réalisés par an, avec ou sans travaux</li><li>⇒ Nombre de conventionnements très sociaux réalisés</li></ul>  |
| <b>Calendrier</b>                            | Evaluation et bilan de l'OPAH-RU et du PIG intercommunal en 2020 en vue d'une nouvelle contractualisation en 2021  |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.4 : Contribuer au développement du parc locatif communal au sein des secteurs moins urbains du territoire

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>L'organisation des rencontres communales a permis de faire remonter l'existence d'une demande tangible en matière d'habitat locatif, notamment aidé, sur les territoires moins urbains de l'intercommunalité. A ce jour, très peu d'opérateurs sont toutefois prêts à investir sur ces secteurs, notamment le bailleur social départemental dont les moyens d'intervention s'attachent prioritairement au développement ou à la rénovation de son patrimoine sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et sur les communes de l'axe stratégique Foix-Pamiers.</p> <p>La réalisation de logements locatifs communaux constitue ainsi l'une des rares opportunités pour les petites communes rurales d'attirer une nouvelle population, notamment jeune, et de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle de leur peuplement. Ce type d'opération apparaît en outre comme un moyen privilégié de valorisation de certains cœurs de bourgs ou de villages grâce à un travail de requalification du bâti existant vacant ou dégradé.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Favoriser le développement d'une production locative sociale communale à petite échelle dans les communes moins urbaines du territoire à partir du bâti existant : 3 à 4 logements par an</li><li>⇒ Contribuer à la réhabilitation des bâtis existants, notamment vacants</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Soutien financier de la communauté d'agglomération</li><li>⇒ Accompagnement technique des communes pour la réalisation d'opérations de logements communaux locatifs à partir de l'existant</li><li>⇒ Communication sur des outils tels que le bail à réhabilitation</li></ul>   |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Soutien financier de la communauté d'agglomération à définir</li><li>⇒ Ateliers « habitat/foncier » semestriels réunissant l'EPCI, la DDT, le syndicat mixte du SCoT, l'EPF Occitanie et les communes ayant une opération de logements en projet (revue de projets et accompagnement technique, réflexions sur la veille foncière etc.)</li></ul>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes   |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / Bailleur social / Département / Action logement  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de logements communaux réalisés chaque année</li><li>⇒ Nombre de logements vacants remis sur le marché</li></ul>   |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH   |

## Orientation n°2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.5 : Améliorer l'accès au logement social et les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Contexte</b>  | <p>La réforme de l'accès au logement social engagée depuis 2014, confiée aux intercommunalités, a fait du rôle de chef de file d'une politique intercommunale et partenariale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, via la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le Préfet, l'instance de travail sur les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale. La CIL a notamment pour mission d'élaborer un document-cadre sur les orientations d'attributions des logements sociaux, portant à la fois sur les attributions, les équilibres territoriaux et l'accueil des publics prioritaires. Ces grands principes sont déclinés de façon opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui définit les engagements respectifs des différents partenaires.</p> <p>Un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social doit être élaboré par l'EPCI en parallèle, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social et d'équilibre de peuplement.</p> <p>La CIL de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, mise en place le 22 Janvier 2018, a adopté son document-cadre fixant les orientations sur les attributions le 26 juin 2018. La CIA est en cours d'élaboration.</p> <p>Ces orientations s'articulent avec le PLH au regard notamment du développement de l'offre locative sociale aujourd'hui fortement concentrée sur la ville de Foix et le projet de renouvellement urbain engagé sur son centre ancien. A cet égard, la mise en place de la politique des attributions de la CAPFV s'inscrit dans un contexte particulier dans lequel le quartier prioritaire de la politique de la ville compte un nombre très restreint de logements locatifs sociaux publics et où la satisfaction de la demande repose en partie sur l'offre de logements locatifs privés conventionnés.</p> <p>Cette démarche intègre les orientations du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées qui vient d'être révisé.</p> <p>Enfin, un seul bailleur social intervient aujourd'hui sur le territoire intercommunal, à savoir l'OPH de l'Ariège. La prise en compte de son Plan Stratégique de Patrimoine et des éléments inscrits dans la prochaine Convention d'Utilité Sociale de l'organisme sont aussi des éléments essentiels.</p> |
| <b>Objectifs</b> | <p>⇒ Constituer le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions, en articulation avec le développement de l'offre de logements.</p> <p>⇒ Améliorer les équilibres sociaux à l'échelle intercommunale et les équilibres de peuplement du parc social, et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diversifier les profils des ménages résidant dans le centre ancien de Foix (QPV) et favoriser le relogement des ménages dans le cadre du programme de renouvellement urbain</li><li>• Mettre en place une gestion optimisée de l'offre de logements pour les publics prioritaires afin de faciliter la réponse aux besoins</li><li>• Mieux informer les demandeurs de logements sociaux et les aider dans l'expression de leurs choix résidentiels</li></ul>   |

## Orientation 2 : Diversifier l'offre d'habitat en veillant aux équilibres sociaux du territoire

### ACTION 2.5 (suite) : Améliorer l'accès au logement social et les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale

|  |  |
|--|--|
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Elaboration et mise en œuvre par la CAPFV du Plan partenarial de gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs</li><li>⇒ Mise en œuvre des orientations de la politique intercommunale des attributions, définies de manière concertée avec les communes et les partenaires, en articulation avec le développement de l'offre de logements sociaux, la réalisation du projet de développement urbain du QPV de Foix et le PDALHPD</li><li>⇒ Mise en place de la commission de coordination des attributions</li><li>⇒ Animation et fonctionnement de la CIL : mise en place de groupes de travail (ex : amélioration des filières d'accès au logement des publics prioritaires, propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes, suivi des engagements des partenaires contractualisés dans la CIA)</li></ul> |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Fonctionnement de la CIL et animation du partenariat</li><li>⇒ Mise en place de la Commission de coordination (suivi CIA)</li><li>⇒ Moyens engagés pour la réalisation du projet ANRU</li><li>⇒ Groupe de travail PDALHPD</li></ul>  |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération   |
| <b>Partenaires</b>                           | ETAT / ANRU / Département / Communes / l'OPH de l'Ariège / Action Logement / SOLIHA  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | Indicateurs de suivi du Projet de renouvellement urbain du centre ancien de Foix<br>Indicateur de réalisation des objectifs d'attributions aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile de ressources des demandeurs et aux publics prioritaires  |
| <b>Calendrier</b>                            | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Échéances :<ul style="list-style-type: none"><li>• 2019 : élaboration et signature de la CIA / bilans annuels de suivi des engagements de la CIA</li><li>• 2020 : mise en place de la commission de coordination</li></ul></li></ul>   |

## ACTION 3.1 : Assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Le centre ancien de Foix cumule différentes problématiques en matière d'occupation sociale et d'habitat : niveau de vacance élevé et croissant, bâti dégradé, énergivore et inadapté aux personnes à mobilité réduite, accueil des ménages les plus précaires, etc.</p> <p>Face à ce constat, les principales actions aujourd'hui conduites sur l'agglomération en matière d'habitat et d'urbanisme se structurent autour de la redynamisation de ce secteur afin de le rendre à nouveau attractif et d'y mettre à profit ses multiples potentialités.</p> <p>Le Contrat de ville, signé en septembre 2015 par la ville de Foix pour une période de 5 ans, demeure le socle de mise en œuvre de la politique de la ville à laquelle se sont adossées l'opération de rénovation urbaine soutenue par l'ANRU (2019-2024), la convention Action Cœur de Ville (2018-2025), ainsi que l'OPAH-RU avec une action renforcée sur le périmètre du QPV.</p> <p>Au-delà du traitement de l'habitat et de la diversification de son occupation, la mise en œuvre de ces opérations se veut transversale en agissant également sur l'aménagement des espaces publics, les mobilités ou encore l'équipement commercial.</p> <p>L'opération ANRU ainsi que le dispositif Action Cœur de Ville ont été lancés récemment et entreront en phase opérationnelle durant la temporalité du PLH. A ce titre, ce dernier doit concourir de façon étroite à la réussite de ces dispositifs, que ce soit à travers l'orientation d'une offre d'habitat adaptée au sein du centre ancien ou en dehors de ce secteur dans une logique de complémentarité et de non concurrence.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Redynamiser le centre ancien de Foix</li><li>⇒ Favoriser la diversification sociale et de l'offre d'habitat sur ce secteur (offre en accession sociale aidée à la propriété, offre locative sociale publique etc.)</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Mettre en œuvre l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix</li><li>⇒ Veiller à ce que l'offre d'habitat proposée en dehors du centre ancien de Foix n'entre pas en concurrence, sur le plan des typologies et surtout en matière de calendrier de commercialisation (cf. ateliers « Habitat/Foncier »)</li><li>⇒ Développement d'une offre d'habitat diversifiée en centre ancien de Foix, notamment à destination des familles primo-accédantes</li><li>⇒ Contribution à la remise sur le marché des logements vacants en centre-ville et centre-bourg</li><li>⇒ Travail de réflexion à mener quant à la convention ORT à venir</li></ul>   |

## Orientation n°3 : Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie

### ACTION 3.1 (suite) : Assurer la réussite de l'opération de rénovation urbaine du centre ancien de Foix

|   |  |
|---|--|
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Budgets consacrés par les différents partenaires dans le cadre des dispositifs de revitalisation et de rénovation (ANRU, ACV, OPAH-RU, PIG)</li><li>⇒ Revues de projets Action Cœur de Ville/ANRU</li><li>⇒ Intervention renforcée de l'OPAH-RU sur le périmètre du QPV</li><li>⇒ En lien avec la convention ANRU, mise en place d'une veille partenariale portée par la communauté d'agglomération associant prioritairement la Ville de Foix, l'opérateur OPAH/PIG, l'EPF Occitanie et de façon ponctuelle les agences immobilières et la chambre notariale afin de conduire une veille partenariale permettant d'orienter les projets portés par les investisseurs privés au sein du QPV : priorisation d'intervention sur les logements vacants du QPV, en particulier sur les secteurs ciblés dans la convention ANRU (axes La Faurie, Pont Vieux, Marchands, Bayle, Rival et Parmentier)</li></ul> |
| <b>Portage de l'action</b>                  | Communauté d'Agglomération / Ville de Foix   |
| <b>Partenaires</b>                          | DDT 09 / ANAH / Département / Syndicat mixte du SCoT / Opérateur PIG et OPAH / ANRU / Région / Opérateurs privés / Région  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Indicateurs de suivi du projet de rénovation urbaine</li><li>⇒ Nombre de logements créés/améliorés au sein du QPV (dont nombre de logements vacants remis sur le marché)</li><li>⇒ Typologie des logements produits au sein du QPV</li><li>⇒ Nombre de projets orientés à l'aide de la veille partenariale</li></ul>   |
| <b>Calendrier</b>                           | Mise en place du groupe de veille partenariale dès le 2 <sup>ème</sup> semestre 2019<br>Calendrier du projet de rénovation urbaine (2019 - 2024)   |

## Orientation n°3 : Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie

### ACTION 3.2 : Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs à travers l'amélioration de l'habitat existant

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>En dehors de Foix, d'autres centres-villes et centres-bourgs du territoire font également l'objet de dispositifs visant à leur revitalisation : dispositif « Bourgs-centres » de la région Occitanie, conventions opérationnelles avec l'EPF Occitanie, OPAH-RU sur 4 communes (Foix, Varilhes, Verniolle et Montgaillard). Certaines problématiques similaires au centre ancien de la préfecture s'y observent : vacance importante des logements, dégradation voire insalubrité du bâti, accessibilité difficile, etc.</p> <p>Au-delà d'une reconquête de ces centralités et d'une volonté de limiter la consommation d'espace, cette action doit également permettre de diversifier l'offre de logements au sein des communes. Le développement résidentiel observé depuis une vingtaine d'années s'y est en effet souvent traduit par des extensions pavillonnaires dans lesquelles le renouvellement des populations et des générations s'avère difficile à moyen terme.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Redynamiser les centres anciens des communes et y favoriser la diversification de l'offre d'habitat</li><li>⇒ Contribuer à la limitation de la consommation d'espace liée au développement résidentiel</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Priorisation des opérations d'habitat en centres-villes et centres-bourgs (en dents creuses ou intensification) en lien avec les prescriptions du SCoT en matière de répartition du développement urbain et démographique</li><li>⇒ Réhabilitation de l'habitat dans ces secteurs (notamment développer l'usage d'outils tels que le bail à réhabilitation)</li><li>⇒ Développement d'une offre d'habitat diversifiée au sein des centres-villes et centres-bourgs concernés par des dispositifs de revitalisation, notamment à destination des familles</li><li>⇒ Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des dispositifs « Bourgs-centres » de la Région Occitanie</li><li>⇒ Poursuite du travail partenarial engagé avec l'EPF Occitanie</li></ul>  |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Engagements prévisionnels annuels jusqu'à 2021 en faveur des opérations d'amélioration de l'habitat figurant dans les conventions d'opérations (la poursuite des opérations sera envisagée sous des modalités en cours de réflexion)</li><li>⇒ Extension de la veille partenariale portée sur le centre ancien de Foix dans le cadre de l'opération ANRU auprès des communes dont le centre-ville ou le centre-bourg est lié à un autre dispositif de revitalisation</li></ul>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes  |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / ANAH / Région / Département / Syndicat mixte du SCoT / Opérateur PIG et OPAH / Opérateurs privés  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de logements réalisés au sein des centres-villes et centres-bourgs concernés par des dispositifs de redynamisation (dispositif « Bourgs-centres » de la région, convention opérationnelle avec l'EPF Occitanie, OPAH-RU) dont nombre de logements vacants remis sur le marché</li><li>⇒ Typologie des logements produits au sein de ces secteurs</li></ul>  |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH  |

## Orientation n°3 : Faire de l'habitat un levier d'amélioration du cadre de vie

### ACTION 3.3 : Accompagner les communes pour améliorer la qualité des projets d'habitat

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>La mise en œuvre des projets d'habitat s'avère aujourd'hui de plus en plus complexe, que ce soit sur le plan réglementaire, technique ou financier. Ces évolutions sont notamment associées à de nouvelles modalités de production urbaine visant à améliorer la cohérence d'ensemble des projets d'habitat : intégration des questions de mixité sociale et fonctionnelle dans la programmation, prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques, aménagement des espaces publics etc. De nombreuses communes demeurent cependant peu outillées pour répondre à ces évolutions et manquent d'expertise du fait de contraintes financières et de moyens humains limités.</p> <p>A cet égard, le renforcement de l'assistance technique aux porteurs de projets et aux communes apparaît pertinent, en particulier dans un contexte territorial marqué par de nombreuses révisions ou mises en œuvre de PLU (mise en compatibilité avec le SCoT) qui engagent à réfléchir de façon plus fine à la création des futures zones d'habitat (cf. mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type OAP notamment).</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>⇒ Améliorer la qualité des projets d'habitat des communes (neufs ou en réhabilitation)</p> <p>⇒ Améliorer la qualité du cadre de vie, afin de renforcer l'attractivité du territoire</p>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <p>⇒ Renforcer l'accompagnement technique des communes en intégrant notamment des réflexions en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de montage économique global</li><li>- d'insertion urbaine et paysagère</li><li>- de gestion économe des ressources, de conception environnementale et énergétique</li><li>- de réalisation architecturale, de choix des matériaux et de respect du patrimoine local (promotion d'ossatures bois notamment, en lien avec la filière de production locale)</li><li>- de mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle</li></ul> <p>⇒ Développement de partenariats avec des acteurs locaux existants (CAUE / PNR des Pyrénées Ariégeoises, ALEDA etc.) pour renforcer l'ingénierie des projets</p>   |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <p>⇒ Ateliers « habitat/foncier » semestriels réunissant l'EPCI, la DDT, le syndicat mixte du SCoT, l'EPF Occitanie et les communes ayant une opération de logements en projet (revue de projets, accompagnement technique aux projets, réflexions sur la veille foncière etc.)</p> <p>⇒ Mise à disposition de « boîtes à outils » et montage de formations/actions à destination des communes</p>  |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes   |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / SDIAU / Syndicat mixte du SCoT / CAUE / Bailleur social / PNR des Pyrénées Ariégeoises / EPF Occitanie / Associations et centres de ressources (ALEDA, Envirobot, etc.)  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <p>⇒ Nombre d'ateliers « habitat/foncier » réalisés</p> <p>⇒ Nombre de projets présentés lors des ateliers « habitat/foncier »</p>  |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH   |

## ACTION 3.4 : Renforcer l'amélioration énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>La question de l'amélioration énergétique du bâti revêt aujourd'hui une importance majeure dans un contexte de prise en compte des enjeux liés à la lutte contre le changement climatique. Sur le territoire intercommunal, cette thématique est notamment déclinée par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) établi à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège. Ce plan qui sera approuvé au 2<sup>ème</sup> semestre 2019 s'associe à l'ambition portée par l'Occitanie de devenir la première région à énergie positive d'Europe à l'horizon 2050.</p> <p>Des potentialités importantes en matière de réhabilitation énergétique existent sur l'agglomération où l'habitat ancien et potentiellement énergivore est majoritaire (53% des résidences principales de l'intercommunalité ont été construites avant 1975 et la mise en œuvre de la première réglementation thermique).</p> <p>Le traitement de cette question s'associe également à la lutte contre la précarité énergétique, problématique aujourd'hui exposée comme prioritaire dans les dispositifs d'amélioration soutenus par l'ANAH, notamment au travers du programme « Habiter Mieux », ainsi que dans le PDALHPD.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>⇒ Contribuer aux objectifs affichés dans le PCAET à l'échelle du SCoT de la Vallée de l'Ariège :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rénovation de 25% du parc de résidences principales d'ici 2026, 83% d'ici 2050</li> <li>• rénovation de 68 logements vacants par an dans l'optique d'une remise sur le marché (30/an à l'échelle de la CA Pays Foix-Varilhes)</li> </ul> <p>⇒ Renforcer la dynamique engagée en matière de lutte contre la précarité énergétique</p> <p>⇒ Veiller à la qualité des rénovations engagées sur le plan patrimonial, architectural et environnemental</p>  |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <p>⇒ Soutien financier à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat</p> <p>⇒ Contribution à la réflexion amorcée à l'échelle du SCoT sur la mise en place d'une plateforme de la rénovation énergétique</p>  |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <p>⇒ Engagements prévisionnels annuels jusqu'à 2021 en faveur des opérations d'amélioration de l'habitat figurant dans les conventions d'opérations (la poursuite des opérations sera envisagée sous des modalités en cours de réflexion)</p> <p>⇒ Montage d'un groupe de travail spécifique</p>  |
| <b>Portage de l'action</b>                   | <p>Communauté d'Agglomération / Communes</p>  |
| <b>Partenaires</b>                           | <p>DDT 09 / ANAH / Région / Département / Syndicat mixte du SCoT / Action Logement / Opérateur PIG et OPAH / Bailleur social / Associations et centres de ressources (ALEDA, Envirobat etc.) / Chambre des métiers / Fédération du bâtiment...</p>  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <p>⇒ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique sur le parc privé et public</p> <p>⇒ Nombre de groupes de travail spécifiques tenus</p>   |
| <b>Calendrier</b>                            | <p>Evaluation et bilan de l'OPAH-RU et du PIG intercommunal en 2020 en vue d'une nouvelle contractualisation en 2021</p>  |

## ACTION 3.5 : Lutter contre l'habitat indigne

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Contexte</b></p>                              | <p>Environ 7% du parc de résidences principales de l'intercommunalité (près de 1 000 logements) serait potentiellement indigne selon les données issues du fichier Filocom et de l'observation du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI). Ces situations de fragilité, identifiées du fait de l'état du bâti et du niveau de ressources des ménages, sont notamment concentrées sur Foix et son centre ancien, facteurs ayant contribué à la mise en place de l'opération de rénovation urbaine sur ce secteur.</p> <p>Les dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat aujourd'hui actifs sur le territoire (OPAH-RU, PIG intercommunal) figurent comme l'un des moyens principaux de lutte contre cette problématique. Le repérage et le traitement de cette question s'articulent aujourd'hui autour de l'action du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) créé en 2011 dont une plateforme locale est active sur la CA Pays Foix-Varilhes.</p> |
| <p><b>Objectifs</b></p>                             | <p>⇒ Contribuer à la résorption de l'habitat indigne afin d'améliorer les conditions de vie des occupants, propriétaires ou locataires</p>  |
| <p><b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b></p> | <p>⇒ Soutien financier à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat</p> <p>⇒ Poursuite des actions de repérage pour signalement au PDLHI puis traitement des situations</p> <p>⇒ Mise en œuvre des engagements de l'agglomération et des communes figurant au protocole d'accord relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Ariège pour 2016 - 2021, en particulier tendre vers les attendus du PDLHI dans le suivi des signalements (action 2 du PDLHI)</p> <p>⇒ Articulation avec le PDALHPD (fiche action 4)</p>  |
| <p><b>Outils et moyens de mise en œuvre</b></p>     | <p>⇒ Participation aux Cotech/Copil du PDLHI</p> <p>⇒ Participation aux groupes de travail du PDALHPD</p> <p>⇒ Engagements prévisionnels annuels jusqu'à 2021 en faveur des opérations d'amélioration de l'habitat figurant dans les conventions d'opérations incluant notamment la mission de signalement et de rapport sur les situations d'habitat indigne réalisée par l'opérateur territorial (la poursuite des opérations sera envisagée sous des modalités en cours de réflexion)</p> <p>⇒ Renforcement du suivi réalisé par l'EPCI suite aux signalements reçus</p>   |
| <p><b>Portage de l'action</b></p>                   | <p>Communauté d'Agglomération / Communes</p>  |
| <p><b>Partenaires</b></p>                           | <p>Département / DDT 09 / DDCSPP/ Opérateur PIG et OPAH / SOLIHA/ ARS / CAF / CCAS</p>  |
| <p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>  | <p>⇒ Nombre de situations faisant l'objet de signalement chaque année</p> <p>⇒ Nombre de logements ayant été traités dans le cadre de travaux de réhabilitation pour indignité de l'habitat</p>   |
| <p><b>Calendrier</b></p>                            | <p>Durée du protocole de lutte contre l'habitat indigne et au-delà</p> <p>Evaluation et bilan de l'OPAH-RU et du PIG intercommunal en 2020 en vue d'une nouvelle contractualisation en 2021</p>   |

## Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques

### ACTION 4.1: Proposer des solutions d'habitat variées et adaptées aux personnes âgées et aux personnes handicapées

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Comme sur l'ensemble du territoire national, la population de la CA Pays Foix-Varilhes va connaître un vieillissement important dans les années à venir. Si cette évolution s'est avérée relativement modérée jusqu'à présent (les 65 ans et plus représentaient 21% de la population totale en 2014 contre 19% en 1990), la structure actuelle de la pyramide des âges dominée par les personnes de 50 à 60 ans laisse présager une accélération du phénomène à court et moyen terme, notamment durant la temporalité du PLH.</p> <p>A ce jour, le territoire est doté de deux EHPAD (l'un situé à Foix, l'autre à Verniolle) comportant un peu plus de 200 places. En parallèle, le territoire accueille également une résidence autonomie à Varilhes qui propose 29 logements pour des personnes âgées non dépendantes.</p> <p>Au-delà de cette offre en structure spécialisée qui devrait s'étoffer de 30 logements supplémentaires projetés au sein d'une nouvelle résidence autonomie dans le centre ancien de Foix (place Parmentier), l'adaptation des logements dans une optique de maintien à domicile doit continuer d'être soutenue, notamment à travers les dispositifs d'amélioration de l'habitat.</p> <p>Afin de répondre à la diversité des besoins, la notion « d'habitat adapté au vieillissement et au handicap » doit également être promue, en lien avec les questions d'accessibilité et de proximité aux équipements, services ou commerces. D'autres modes d'habiter doivent être expérimentés afin d'offrir des choix de vie plus diversifiés aux personnes vieillissantes ou handicapées.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement, dans une logique de maintien à domicile et d'amélioration des conditions de vie</li><li>⇒ Favoriser la mise en accessibilité des logements à destination des personnes handicapées</li><li>⇒ Expérimenter des solutions d'habitat alternatives du type habitat partagé ou béguinage à proximité des commodités (équipements, services, commerces) et d'une offre en transports collectifs</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Création d'une nouvelle résidence autonomie en centre ancien de Foix</li><li>⇒ Soutien financier à la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat</li><li>⇒ Mise en œuvre des travaux de la commission intercommunale pour l'accessibilité</li><li>⇒ Poursuite de l'adaptation du parc social public en lien avec la CUS du bailleur social</li><li>⇒ Réflexion sur des solutions d'habitat à expérimenter sur le territoire, dans une optique de complémentarité de l'offre entre communes et secteurs</li></ul>  |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Budget global de la nouvelle résidence autonomie estimé à 2 000 000 €</li><li>⇒ Engagements prévisionnels annuels jusqu'à 2021 en faveur des opérations d'amélioration de l'habitat figurant dans les conventions d'opérations (la poursuite des opérations sera envisagée sous des modalités en cours de réflexion)</li><li>⇒ Montage d'un groupe de travail habitat spécifique</li><li>⇒ Mise en œuvre de la CUS du bailleur social</li></ul>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes / Bailleur social   |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09/ Bailleur social / Département / SOLIHA / ANAH / DDCSPP / CLIC / Associations ou réseaux   |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap au travers des opérations d'amélioration de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité</li><li>⇒ Nombre de logements adaptés au vieillissement créés (résidence autonomie, habitat partagé etc.)</li></ul>   |
| <b>Calendrier</b>                            | Tenue d'un premier groupe de travail spécifique au 1 <sup>er</sup> semestre 2020  |

## Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques

### ACTION 4.2: Renforcer et améliorer l'offre de logements à destination des jeunes

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>La CA Pays Foix-Varilhes se distingue à l'échelle départementale par l'accueil du seul centre universitaire ariégeois (Centre universitaire de l'Ariège Robert Naudi) sur le campus de Foix. Ce dernier regroupe aujourd'hui plus de 400 étudiants avec une croissance importante ces dernières années. Au total, 500 étudiants y sont attendus à l'horizon 2021. Le territoire accueille en outre un lycée professionnel sur la commune de Ferrières-sur-Ariège.</p> <p>Au travers d'une enquête réalisée par le Centre universitaire, certaines problématiques ont été identifiées concernant le logement des étudiants, en particulier sur Foix : loyers coûteux dans le centre ancien, dégradation voire insalubrité des logements loués, manque de petites surfaces proposées, etc.</p> <p>L'accueil des jeunes sur le territoire ne se limite cependant pas aux seuls étudiants. Une diversité de situations en fonction des activités exercées, de l'âge ou encore des niveaux de ressources doit également être prise en compte afin d'intégrer à la réflexion les actifs en début de parcours professionnel, les apprentis, les stagiaires ou encore les jeunes en recherche d'emploi etc.</p> <p>Il convient en outre de rappeler que les jeunes figurent parmi les publics cibles du PDALHPD au regard des problématiques en logement qui sont prégnantes pour cette catégorie de population sur l'ensemble de l'Ariège.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Répondre aux besoins en logements des jeunes, tous profils confondus, à travers la création d'une offre d'habitat adaptée et abordable</li><li>⇒ Proposer des solutions d'habitat polyvalentes permettant non seulement d'accueillir une variété de publics jeunes mais aussi de loger d'autres types d'occupants hors période universitaire (saisonniers, touristes etc.)</li></ul>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Poursuite de la réflexion sur la définition des besoins et des produits adaptés, notamment en lien avec le projet de renouvellement urbain sur le centre ancien de Foix, dans le cadre d'un groupe de travail spécifique</li></ul>   |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Soutien financier aux opérations d'habitat qui pourraient être portées par un bailleur social à destination des publics jeunes</li><li>⇒ Montage d'un groupe de travail habitat spécifique</li></ul>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes  |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / Centre universitaire de l'Ariège / Département / Ville de Foix / Mission locale jeunes Ariège / SOLIHA Ariège / Office de tourisme / Bailleur social / Centres de formation et d'apprentissage / Le Léo de Foix   |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de logements réalisés à destination des étudiants et des jeunes</li><li>⇒ Nombre de groupes de travail spécifiques tenus</li></ul>  |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH  |

## Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques

### ACTION 4.3: Identifier les besoins et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

|  |  |
|--|--|
| <b>Contexte</b>                              | <p>A ce jour, l'accueil des gens du voyage sur le territoire intercommunal se structure autour de deux aires permanentes (l'une à Foix avec une capacité de 20 caravanes, l'autre à Varilhes pour une capacité de 15 caravanes) et d'une aire de grand passage située à Varilhes (200 places). La mise en place de cette dernière fut notamment actée en accord avec les besoins identifiés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de l'Ariège, établi conjointement par l'Etat et le Département pour la période 2013-2019. Ce schéma sera mis en révision au 2<sup>ème</sup> semestre 2019.</p> <p>Au-delà des capacités d'accueil actuelles qui sont en accord avec les prescriptions du SDAGV, des enjeux se dessinent aujourd'hui en matière d'identification et d'accompagnement à la sédentarisation de familles qui se sont installées - ou seraient amenées à s'installer - sur des communes de l'intercommunalité. Ce besoin est notamment identifié par le PDALHPD (cf. fiche action 7).</p> <p>Par arrêt préfectoral signé le 22 mai 2019, la CA Pays Foix-Varilhes est entrée dans le périmètre d'exercice du Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage en Ariège (SMAGVA) qui est compétent en matière d'études, création, aménagement et gestion des aires de grand passage et à la carte en matière de gestion des aires d'accueil permanentes et de terrains familiaux locaux.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Identifier les besoins s'exprimant en matière de sédentarisation des gens du voyage</li><li>⇒ Rechercher des solutions d'habitat adaptées</li></ul>  |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Articulation avec le PDALHPD et le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</li><li>⇒ Repérage des familles ayant un projet de sédentarisation, en s'appuyant sur les communes, l'association gestionnaire et le SMAGVA</li></ul>   |
| <b>Outils et moyens de mise en œuvre</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Participation aux réflexions du PDALHPD sur la mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) à une échelle de territoire pertinente restant à définir, afin d'identifier et accompagner les projets des familles</li></ul>  |
| <b>Portage de l'action</b>                   | PDALHPD / Communauté d'Agglomération / Communes  |
| <b>Partenaires</b>                           | DDT 09 / Département / SMAGVA / Bailleur social / DDCSPP   |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Nombre de familles souhaitant se sédentariser</li><li>⇒ Nombre de familles ayant trouvé une solution d'habitat adaptée à leurs besoins</li></ul>   |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH  |

## Orientation n°4 : Proposer des solutions adaptées pour les ménages aux besoins spécifiques

### ACTION 4.4: Favoriser le développement d'une offre d'hébergement ou d'habitat adapté à destination des personnes les plus vulnérables

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte</b>                              | <p>Les demandes formulées en matière d'hébergement d'urgence sont issues de profils variés de personnes en grande difficulté. Sur le territoire intercommunal, elles émanent en particulier d'hommes seuls, de jeunes isolés sans ressources et de demandeurs d'asile.</p> <p>Face à l'augmentation du nombre de demandes reçues via le 115 et transmises au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), le PDALHPD a fait valoir une problématique en matière de capacité d'accueil en Ariège (en 2017, moins d'un quart des demandes ont donné lieu à des admissions en structures d'hébergement).</p> <p>92 places couvrent à ce jour le département dont 22 sur la CA Pays Foix-Varilhes (16 à l'Auberge sociale - Institut protestant ; 6 places en accueil de nuit).</p> <p>En parallèle, sur le territoire intercommunal, l'offre d'hébergement d'insertion et de logements adaptés se distribue entre la pension de famille (22 places) et la résidence sociale le Léo (5 places pour des jeunes sous contrat) situées à Foix.</p> <p>Le parc géré par SOLIHA en ALT (Allocation au Logement Temporaire) est un complément essentiel à cette offre avec 55 logements de ce type proposés en Ariège pour des durées d'occupation ne pouvant excéder 6 mois. Les publics visés relèvent du PDALHPD : ménages sans logement, en cours d'expulsion, logés dans des taudis, des habitations insalubres précaires ou de fortune ou confrontés à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.</p> <p>L'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés est quant à lui centralisé au Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) de Foix qui dispose de 48 places.</p> <p>En outre, une résidence d'accueil de personnes en difficultés psychiques (17 logements sous maîtrise d'ouvrage OPH 09) est programmée sur la ville de Foix.</p> |
| <b>Objectifs</b>                             | <p>⇒ Contribuer au développement de réponses adaptées en matière d'habitat pour les personnes en situation de détresse (offre en hébergement d'urgence, PLAI adaptés, habitat en insertion etc.) en lien avec les orientations du PDALHPD 2018-2024</p>   |
| <b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b> | <p>⇒ La CA Pays Foix-Varilhes participe aux instances de suivi et de mise en œuvre du PDALHPD. Dans ce contexte, elle pourra contribuer aux réflexions sur la production de 25 nouvelles places d'hébergement d'urgence nécessaires à l'échelle de l'Ariège d'ici 2024.</p> <p>⇒ La veille foncière réalisée sur le centre ancien de Foix pourra permettre d'identifier des opportunités à étudier.</p>   |
| <b>Portage de l'action</b>                   | Communauté d'Agglomération / Communes   |
| <b>Partenaires</b>                           | Département / DDCSPP / Bailleur social / Gestionnaires des structures d'hébergement / SOLIHA / DDT 09 / ARS / CAF / Autres associations spécialisées  |
| <b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b>  | <p>⇒ Nombre de nouvelles places d'hébergement ou de logements adaptés créées à destination des publics du PDALHPD</p> <p>⇒ Suivi de l'occupation des places d'hébergement et des logements d'insertion existants : caractéristiques des ménages, durées d'occupation, relogements, etc.</p>   |
| <b>Calendrier</b>                            | Tout au long du PLH   |

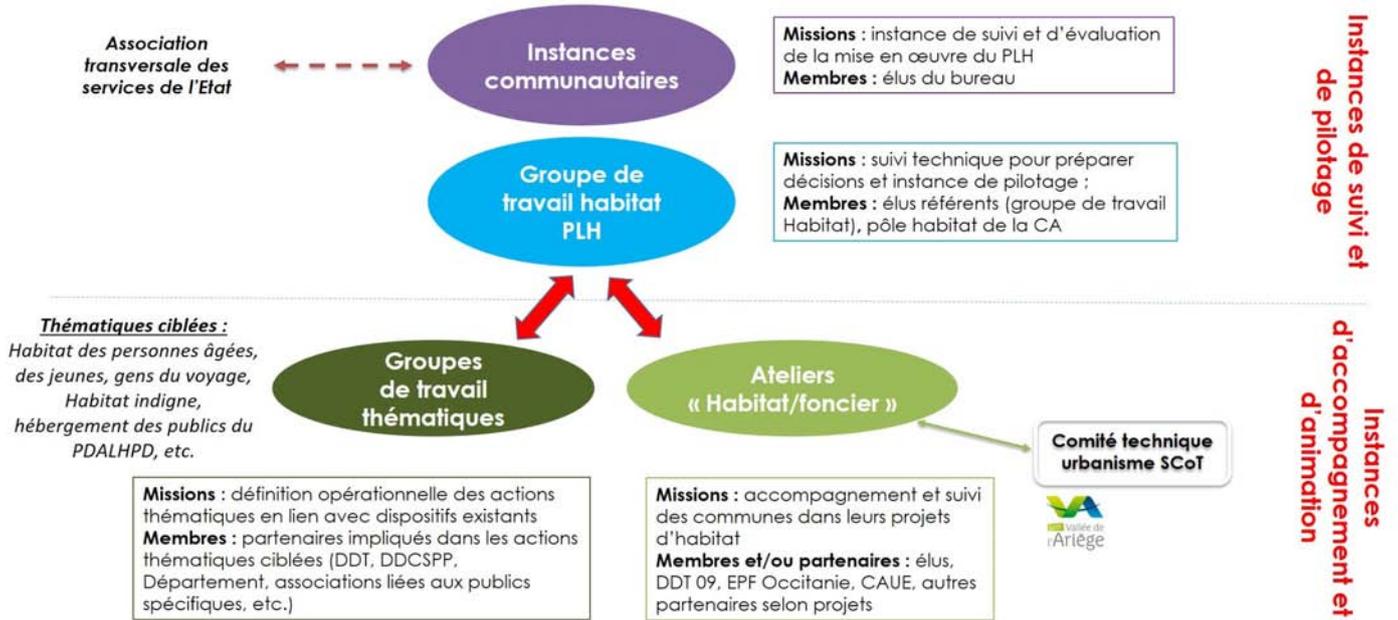
## ACTION 5.1: Animer et mettre en œuvre le PLH

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Contexte</b></p>                              | <p>L'adoption et la mise en œuvre de ce premier PLH s'exercent dans un contexte de montée en compétence de la communauté d'agglomération du Pays Foix-Varilhes devenue chef de file de la politique locale de l'habitat sur son territoire.</p> <p>La réussite de ce PLH reposera ainsi sur un pilotage affirmé et reconnu de l'intercommunalité, en partenariat avec l'ensemble des communes de la CA Pays Foix-Varilhes et les acteurs locaux de l'habitat.</p> <p>A cet égard, l'animation et la mobilisation du réseau partenarial seront un levier majeur dans la mise en œuvre du programme d'actions à six ans. Des instances de suivi et de travail seront ainsi appelées à œuvrer, dans la continuité de la co-construction instaurée lors de l'élaboration du PLH.</p> <p>La mobilisation de ces instances « à géométrie variable » permettra de préciser les besoins, de dessiner les contours des projets, de coordonner les actions menées ou de mettre en lumière un certain nombre de bonnes pratiques dans le cadre d'une assistance renforcée aux communes dans la formulation et la réalisation de leurs projets d'habitat. Dans ce but, une bonne articulation sera recherchée avec les instances de suivi du SCoT de la Vallée de l'Ariège.</p> <p>Parallèlement au montage et à la tenue de ces réunions partenariales, le Conseil de développement de l'agglomération nouvellement créé pourra être à même d'alimenter certaines réflexions.</p> |
| <p><b>Objectifs</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mettre en œuvre les actions du PLH</li> <li>⇒ Associer étroitement les acteurs de l'habitat et les élus du territoire à cette mise en œuvre afin de faciliter la réalisation du programme d'actions</li> <li>⇒ Développer une assistance aux communes dans la formulation et la réalisation de leurs projets d'habitat</li> </ul>   |
| <p><b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Faire du groupe de travail habitat l'instance de pilotage et de suivi du PLH</li> <li>⇒ Mise en réseau des élus et partenaires afin de faire remonter les besoins, mieux coordonner les actions et initiatives, partager et faire connaître de bonnes pratiques (acteurs institutionnels ou privés) dans le cadre des groupes de travail thématiques et des ateliers Habitat/Foncier (voir schéma p.111)</li> </ul>   |
| <p><b>Outils et moyens de mise en œuvre</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Renforcement des moyens du pôle habitat et aménagement de la communauté d'agglomération</li> </ul>  |
| <p><b>Portage de l'action</b></p>                   | <p>Communauté d'Agglomération</p>  |
| <p><b>Partenaires</b></p>                           | <p>Ensemble des partenaires concernés par les différentes actions</p>  |
| <p><b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Nombre de groupes de travail thématiques et ateliers habitat/foncier</li> <li>⇒ Indicateurs de suivi du programme d'actions (voir action 5.2)</li> </ul>  |
| <p><b>Calendrier</b></p>                            | <p>Tout au long du PLH</p> <p>Constitution d'un premier groupe de travail thématique sur l'habitat des seniors dès 1<sup>er</sup> semestre 2020</p>  |

## ACTION 5.2: Mettre en place les outils de pilotage et de suivi

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Contexte</b></p>                              | <p>Depuis la loi Libertés et Responsabilités locales d'août 2004, la mise en place d'un observatoire et de dispositifs de suivi liés au PLH ont été rendus obligatoires afin d'en concrétiser les modalités de mise en œuvre.</p> <p>Ces derniers permettront notamment d'alimenter les bilans annuels, à mi-parcours et final du PLH et de produire des éléments de connaissance tout au long des six années de réalisation du programme.</p> <p>Dans un contexte de révision prochaine du SCoT et d'un déploiement en cours d'exercices tels que le PCAET ou le PGD à l'échelle des 3 intercommunalités de la Vallée de l'Ariège, l'opportunité d'un travail d'observation mutualisé sur ce périmètre d'étude pourrait être pertinent à développer dans les années à venir.</p> |
| <p><b>Objectifs</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mesurer l'avancement du programme d'actions</li> <li>⇒ Enrichir et actualiser la connaissance des dynamiques territoriales et du diagnostic habitat</li> <li>⇒ Alimenter les bilans à mi-parcours et final du PLH</li> </ul>   |
| <p><b>Contenu et modalités de mise en œuvre</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Créer un tableau de bord partagé, simple et lisible à destination de l'ensemble des partenaires permettant d'ajuster, réorienter ou renforcer certaines actions</li> <li>⇒ Etude sur la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle du SCoT (ou du département)</li> <li>⇒ Réalisation d'un bilan à mi-parcours et d'un bilan final prévus par l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation.</li> </ul>  |
| <p><b>Outils et moyens de mise en œuvre</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Identification des indicateurs de suivi du tableau de bord, en articulation avec ceux du SCoT dans l'optique d'une observation mutualisée</li> <li>⇒ Mobilisation des données partenariales pour alimenter le tableau de bord et le dispositif d'observation (qua/T, DDT 09, SCoT etc.)</li> </ul>   |
| <p><b>Portage de l'action</b></p>                   | <p>Communauté d'Agglomération</p>   |
| <p><b>Partenaires</b></p>                           | <p>Ensemble des partenaires concernés par les différentes actions</p>   |
| <p><b>Calendrier</b></p>                            | <p>Alimentation annuelle du tableau de bord sur la durée du PLH</p> <p>A partir de 2020, réflexion sur la structuration d'un dispositif d'observation mutualisé</p>   |

## Principes de gouvernance et d'animation du PLH (synthèse)







# **PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISÉ**



# Programme d'actions territorialisé

La déclinaison du programme d'actions territorialisé s'organise en deux parties :

- **À l'échelle des 8 secteurs du PLH :**
  - ⇒ Formulation des objectifs de production de logements (sur le plan quantitatif et en diversification à destination de l'offre sociale)
  - ⇒ Définition des principaux enjeux de développement (contexte socio-démographique, enjeux liés à la mobilité, à l'offre d'équipements, à l'habitat etc.)
  - ⇒ Chiffres clés
- **A l'échelle des 42 communes de l'intercommunalité :**
  - ⇒ Rappel des documents de planification (principales prescriptions du SCoT ; documents d'urbanisme en vigueur)
  - ⇒ Démarches et actions engagées dans le domaine de l'habitat
  - ⇒ Chiffres clés
  - ⇒ Potentialités de développement du parc de logements entre 2020 et 2026

## Précisions méthodologiques sur le repérage des potentialités de développement du parc de logements par commune

Le repérage des projets d'habitat pouvant potentiellement être réalisés durant la temporalité du PLH est issu des rencontres communales et doit permettre de dresser un premier état des lieux des zones pouvant faire l'objet d'un développement résidentiel futur. A l'occasion de ces rencontres communales, le support cartographique utilisé pour recenser les projets faisait notamment figurer les disponibilités foncières au regard des zones U et AU du document d'urbanisme en vigueur (parcelles libres en dents creuses ou parcelles en intensification ; cf méthodologie décrite dans le diagnostic, p.47).

Le repérage des projets potentiels à 6 ans distingue ceux qui sont liés à une réhabilitation (ronds jaunes) de ceux associés à un potentiel plus global de développement de l'habitat (étoiles violettes exposant des projets en extension, des comblements de dents creuses ou des projets en intensification suite à une division parcellaire).

Chaque cartographie communale fait l'objet d'un commentaire spécifique permettant de qualifier les projets. En l'occurrence, **la retranscription par un symbole des zones de projet potentielles doit être prise avec précaution, celui-ci ne constituant pas un objectif foncier particulier.** Si l'ensemble des repérages effectués sont issus des travaux réalisés en rencontres communales, la vision exhaustive des projets demeure incertaine, notamment au regard de deux grands cas de figure :

- **20 communes sont à ce jour soumises au RNU** (notamment du fait de POS devenus caducs) et n'ont pas de maîtrise foncière ni de maîtrise sur les calendriers de réalisation des zones de développement futures, celles-ci demeurant aux mains des propriétaires privés.
- **18 communes sont aujourd'hui lancées dans des procédures d'élaboration, de révision ou de modification de leur PLU** - en particulier dans l'optique d'une mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège - et n'ont pas approuvé leur nouveau document d'urbanisme. Seuls les projets présents sur une zone U ou AU du document d'urbanisme en vigueur ont toutefois été repérés sur les cartes.

Chaque type de situation est analysé au sein des commentaires associés aux cartographies.

## Commune de Foix



### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)

|  | Foix   | CA Pays Foix-Varilhes                                |
|--|--|--|
| Objectif de production de logements  | <b>304 logements</b><br>(50/an)  | <b>984 logements</b><br>(164/an)                     |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                     | 31%  | 100%   |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance                                   | Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an). |  |
| Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT) | Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain <sup>1</sup>   |  |
| Objectif de diversification  | <b>61 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b>  | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum</b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>         | 34%  | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

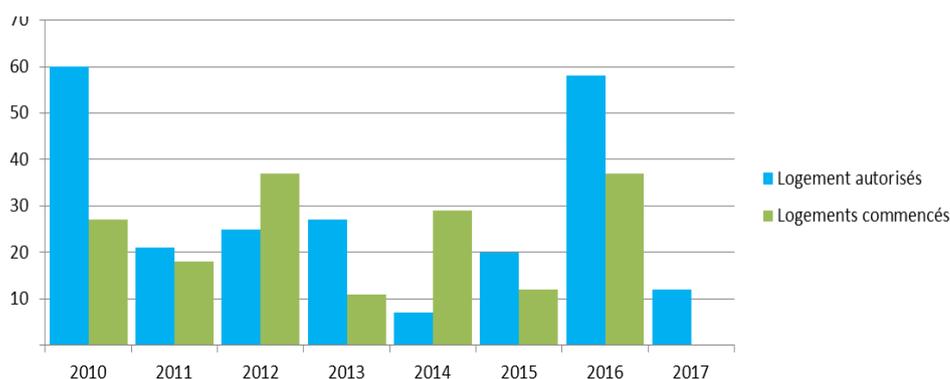
## CHIFFRES - CLES

|   | Foix         | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>9 706</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | -0,4%        | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |              |                       |
| Personnes seules                            | 46%          | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | 26%          | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | 18%          | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | 8%           | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,63</b>  | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>4 908</b> | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | 50,4%        | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | 46,6%        | 31%                   |
| % de locataires social                      | 10,8%        | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | 3%           | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>300</b>   | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | 5%           | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>846</b>   | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | 14%          | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | +14%         | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |              |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | 59           | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | 58           | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

Commune de FOIX  
Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017



Source : Sitadel

NB: L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible



## Commune de Foix

### DOCUMENTS DE PLANIFICATION

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège   |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Pôle urbain structurant</b><br>⇒ Renforcement important de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 25 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20 %  |
| Autres prescriptions en matière d'urbanisme  |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| Document d'urbanisme communal |   |
|-------------------------------|---|
| Document en vigueur           | PLU approuvé le 7 juillet 2015  |
| Perspectives                  | Révision PLU prescrite le 19 mai 2015 pour mise en compatibilité avec le SCoT. Arrêt du projet prévu au 2 <sup>ème</sup> semestre 2019. |

### DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre de l'OPAH-RU (2016-2020). La convention prévoit un périmètre renforcé sur le QPV
- ⇒ Opération de rénovation urbaine sur le centre ancien dans le cadre du NPNRU (2019-2024)
- ⇒ Convention Action Cœur de Ville (2018 - 2025)
- ⇒ Convention partenariale entre la ville de Foix, l'EPF Occitanie, et la CA Pays Foix-Varilhes sur deux îlots en cœur de ville (îlot du Rival, îlot de la Faurie) ; avenant de convention sur le Cours Gabriel Faure

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Foix, les principaux secteurs d'accueil d'opérations de nouveaux logements correspondent d'une part à l'opération de rénovation urbaine engagée sur le centre ancien, et d'autre part à différents secteurs identifiés à l'horizon 2035, dans le PLU.

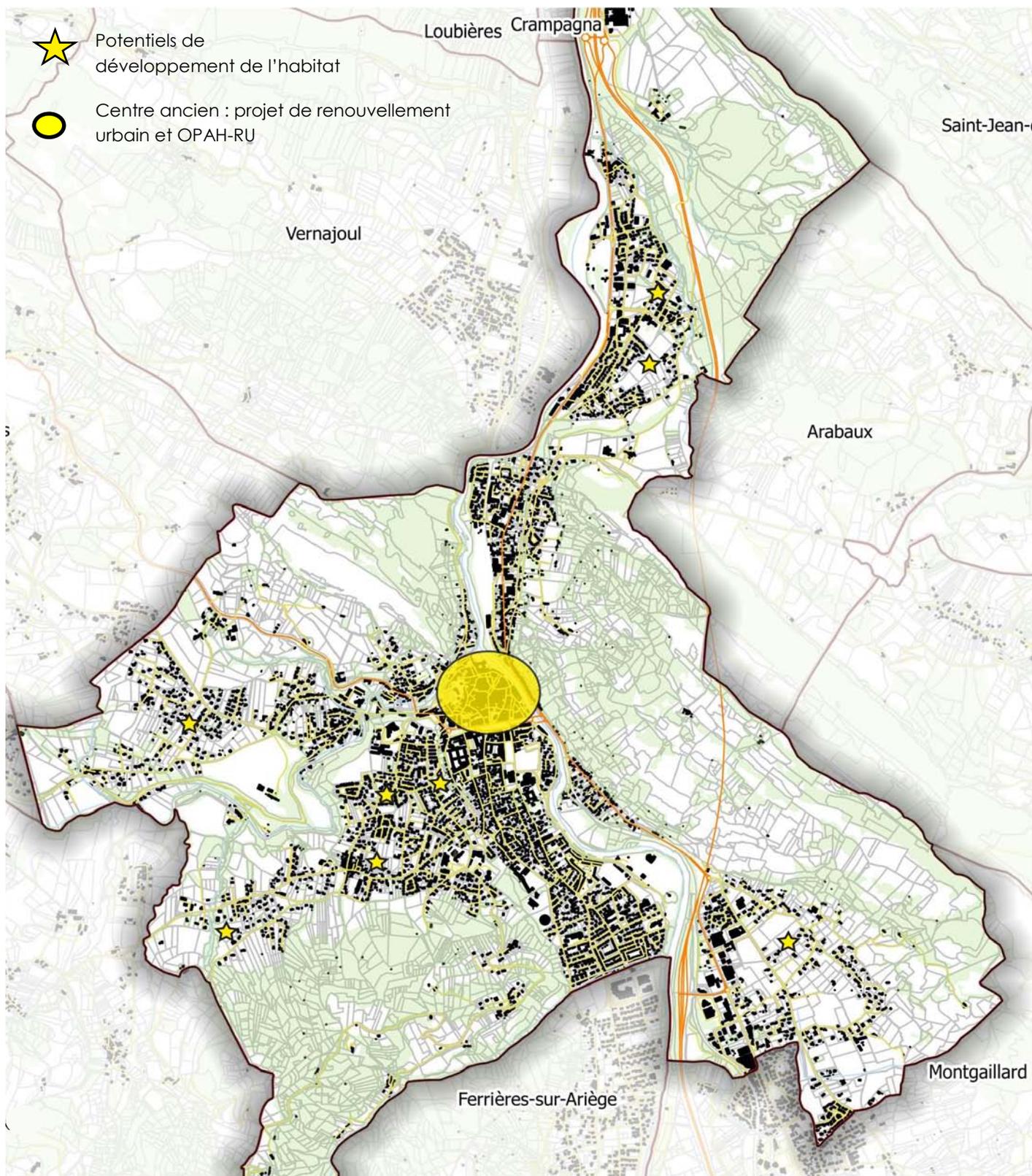
Les livraisons de logements (neufs ou en réhabilitation) prévues dans le cadre de l'opération de rénovation du centre ancien s'inscrivent dans la temporalité du PLH. Pour ce qui concerne les autres secteurs identifiés, tous n'auront pas vocation à être urbanisés durant le PLH.

En effet, l'objectif de 300 logements nouveaux en 6 ans intègrera :

- **85 logements à livrer en centre ancien** à l'horizon 2024,
- environ **90 logements en intensification et remplissage de dents creuses\***,
- environ **125 logements dans le cadre d'opérations d'ensemble** (qui feront l'objet d'OAP dans le PLU en cours de révision). Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation et le programme de ces opérations devront être compatibles avec le SCoT et le PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine et du bâti et de diversité de l'offre.

\*selon un prolongement des tendances passées (source : fichiers MAJIC)

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025



## Communes principales secteur Nord



### Communes du secteur :

**Rieux-de-Pelleport**

**Varilhes**

**Verniolle**

### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)

|  | Communes principales Secteur Nord  | CA Pays Foix-Varilhes                         |
|--|--|---|
| Objectif de production de logements  | 237 logements<br>(40/an)   | 984 logements<br>(164/an)                     |
| Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes                            | 24%  | 100%  |
| Objectif en matière de lutte contre la vacance                                   | Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an). |   |
| Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT) | Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain <sup>1</sup>   |   |
| Objectif de diversification  | 47 logements locatifs à loyer modéré minimum <sup>2</sup>  | 177 logements locatifs à loyer modéré minimum |
| Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes                | 26,5%  | 100%  |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

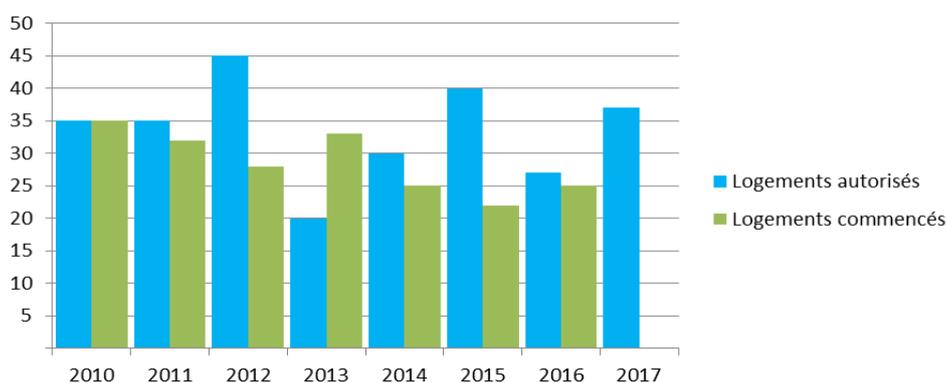
## CHIFFRES-CLES

|   | Communes principales<br>secteur Nord | CA Pays<br>Foix-Varilhes |
|---|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>6 982</b>                         | <b>31 776</b>            |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | <b>+1,15%</b>                        | +0,4%                    |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |                                      |                          |
| Personnes seules                            | <b>31%</b>                           | 36%                      |
| Couples sans enfant                         | <b>30%</b>                           | 29%                      |
| Couples avec enfant(s)                      | <b>27%</b>                           | 24%                      |
| Familles monoparentales                     | <b>10%</b>                           | 9%                       |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,89</b>                          | 0,75                     |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>2 980</b>                         | 14 485                   |
| % de propriétaires occupants                | <b>69%</b>                           | 66,5%                    |
| % de locataires privé                       | <b>29%</b>                           | 31%                      |
| % de locataires social                      | <b>1%</b>                            | 4%                       |
| % logés gratuitement                        | <b>2%</b>                            | 3%                       |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>119</b>                           | 1 752                    |
| % du parc de logements                      | <b>3,5%</b>                          | 10%                      |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>289</b>                           | 1 853                    |
| % du parc de logements                      | <b>8,5%</b>                          | 10%                      |
| Evolution 2009-2014                         | <b>+34%</b>                          | +20%                     |
| <b>Construction neuve</b>                   |                                      |                          |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>199</b>                           | 746                      |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>165</b>                           | 707                      |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

**Communes principales secteur Nord  
Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017**



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est pas disponible

| <p style="text-align: center;"><b>Éléments de diagnostic</b><br/><b>Perspectives de développement de l'habitat</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>Enjeux</b></p>   |
|--|--|
| <p><b><u>Contexte socio-démographique, mobilité, équipements</u></b></p> <p>Ce secteur, situé à la frange nord de l'intercommunalité, regroupe les communes de Varilhes, Verniolle et Rieux-de-Pelleport, respectivement 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> communes les plus peuplées du territoire. Cette zone a connu une forte croissance démographique sur la période récente, en lien avec une situation géographique favorable (proximité des principaux pôles d'emplois locaux, de la RN20, offre de commerces, équipements et services, etc.).</p> <p>La population y est relativement plus jeune que dans le reste du territoire, avec notamment une proportion plus importante de couples avec enfants.</p> <p>Face à la croissance importante de la population sur la période récente et malgré la proximité de grandes surfaces commerciales, les élus font état d'un besoin de services et commerces de proximité.</p> <p>En plus de l'accès aisé et rapide à la RN20, l'offre en matière de mobilité est relativement bonne (desserte TER à la gare de Varilhes, bus à 1€ de la région via la ligne Pamiers-Tarascon, etc.).</p> <p><b><u>Habitat</u></b></p> <p>En lien avec son attractivité, le marché immobilier du secteur se caractérise par les prix les plus élevés de l'intercommunalité (sur ces 3 communes, les prix médians pour l'achat d'une maison ancienne dépassent 140 000 € et sont 10% plus élevés qu'à Foix). Ce constat tend constituer un frein à la primo-accession de jeunes ménages.</p> <p>Le rythme de construction du secteur s'établit entre 25 et 35 logements commencés chaque année entre 2010 et 2016, un niveau relativement important pour le territoire.</p> <p>L'offre locative sociale y est essentiellement représentée par le logement locatif privé conventionné. La concentration de ménages en difficultés sociales dans un même immeuble pose parfois problèmes et appellerait un meilleur équilibre de peuplement, ainsi qu'un accompagnement des locataires et propriétaires.</p> <p>Si le taux de vacance du secteur apparaît moins élevé qu'à l'échelle intercommunale, sa croissance sur la période récente y est forte (+34% entre 2009 et 2014). Cette problématique concerne en premier rang les centres-villes de Varilhes et Verniolle où existent des situations de dégradation du bâti.</p> <p>Sur ces communes, la question de l'accompagnement de familles de gens du voyage vers la sédentarisation a été identifiée.</p> <p>La visibilité sur les projets d'opérations de logements neufs à moyen terme est limitée pour les communes de Varilhes et Verniolle : les POS de ces 2 communes étant devenus caducs, elles sont aujourd'hui soumises au RNU. Les réflexions en vue de l'élaboration de leur PLU sont en cours de relance.</p> | <p style="text-align: center;"><b>Accompagner<br/>la croissance récente de la<br/>population par un renforcement<br/>de l'offre en matière de<br/>services et commerces de<br/>proximité</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Faciliter l'installation<br/>de ménages modestes</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Favoriser la diversification<br/>de l'offre au regard<br/>d'une demande variée</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Lutter contre les situations de<br/>dégradation et de vacance du<br/>bâti en centres-bourgs</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Accompagner<br/>la sédentarisation des gens<br/>du voyage présents sur les<br/>communes</b></p> |

**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |  |
|--|---|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Secteur stratégique de bordure</b><br>Réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 15 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | 20 %   |

**Document d'urbanisme communal**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 18 janvier 2018, compatible avec le SCoT |
| Perspectives        |  |

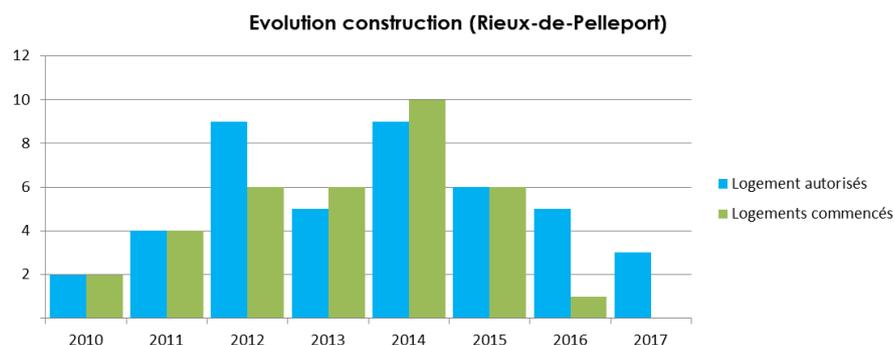
**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune comprise dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Rieux-de-Pelleport | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>1 300</b>       | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +0,8%              | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                    |                       |
| - Personnes seules                          | 24%                | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 29%                | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 38%                | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 6%                 | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>1,29</b>        | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                    |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 72%                | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 26%                | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 0%                 | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2%                 | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                    |                       |
| - Volume                                    | 20                 | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 4%                 | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                    |                       |
| - Volume                                    | 20                 | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 4%                 | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | -41%               | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                    |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 37                 | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 33                 | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

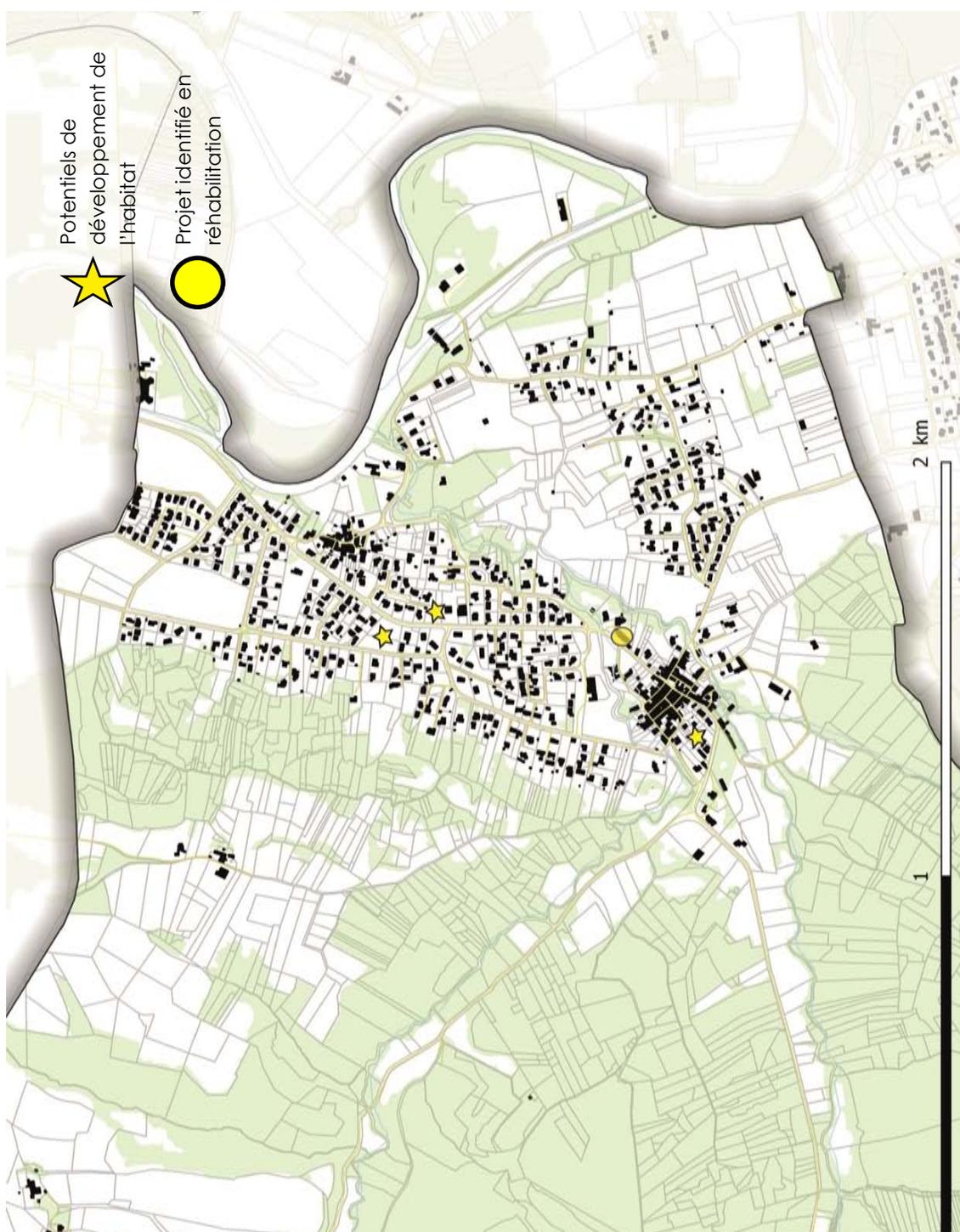
NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Le PLU approuvé début 2018 identifie 11 secteurs d'OAP. Pour l'essentiel de ces zones, l'ouverture à l'urbanisation est prévue au-delà de la temporalité du PLH.

Parmi les projets à 6 ans, figurent deux OAP, ainsi qu'un projet de création de deux logements locatifs sociaux au sein de l'ancienne mairie. La programmation retenue sur les secteurs à OAP devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 à 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège                           |                             |
|--|-----------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Pôle relais</b>          |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ Maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 20 logements/ha             |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 20 %                        |

| Document d'urbanisme communal |  |
|-------------------------------|--|
| Document en vigueur           | RNU (POS devenu caduc le 26 mars 2017) |
| Perspectives                  | PLU en cours d'élaboration             |

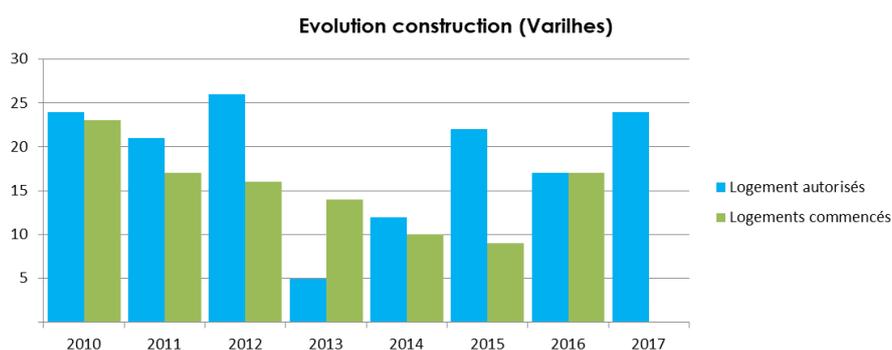
## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- Commune retenue conjointement avec la commune de Saint-Jean-de-Verges pour bénéficier du dispositif « Bourgs centres » de la Région Occitanie
- Commune comprise dans le périmètre de l'OPAH-RU de la CA Pays Foix-Varilhes (2016-2020)
- Projets de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en cours sur différents secteurs, notamment sur le centre-ville
- Intégration au périmètre de mise en œuvre de l'OPAH-RU de la CA Pays Foix-Varilhes (2016-2020)

## CHIFFRES-CLES

|   | Varilhes     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>3 347</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +2%          | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |              |                       |
| - Personnes seules                          | 37%          | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 28%          | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 22%          | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 11%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,81</b>  | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |              |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 64%          | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 34%          | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 2%           | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2%           | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |              |                       |
| - Volume                                    | 73           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 4%           | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |              |                       |
| - Volume                                    | 192          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 11%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +57,5%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |              |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 106          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 83           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

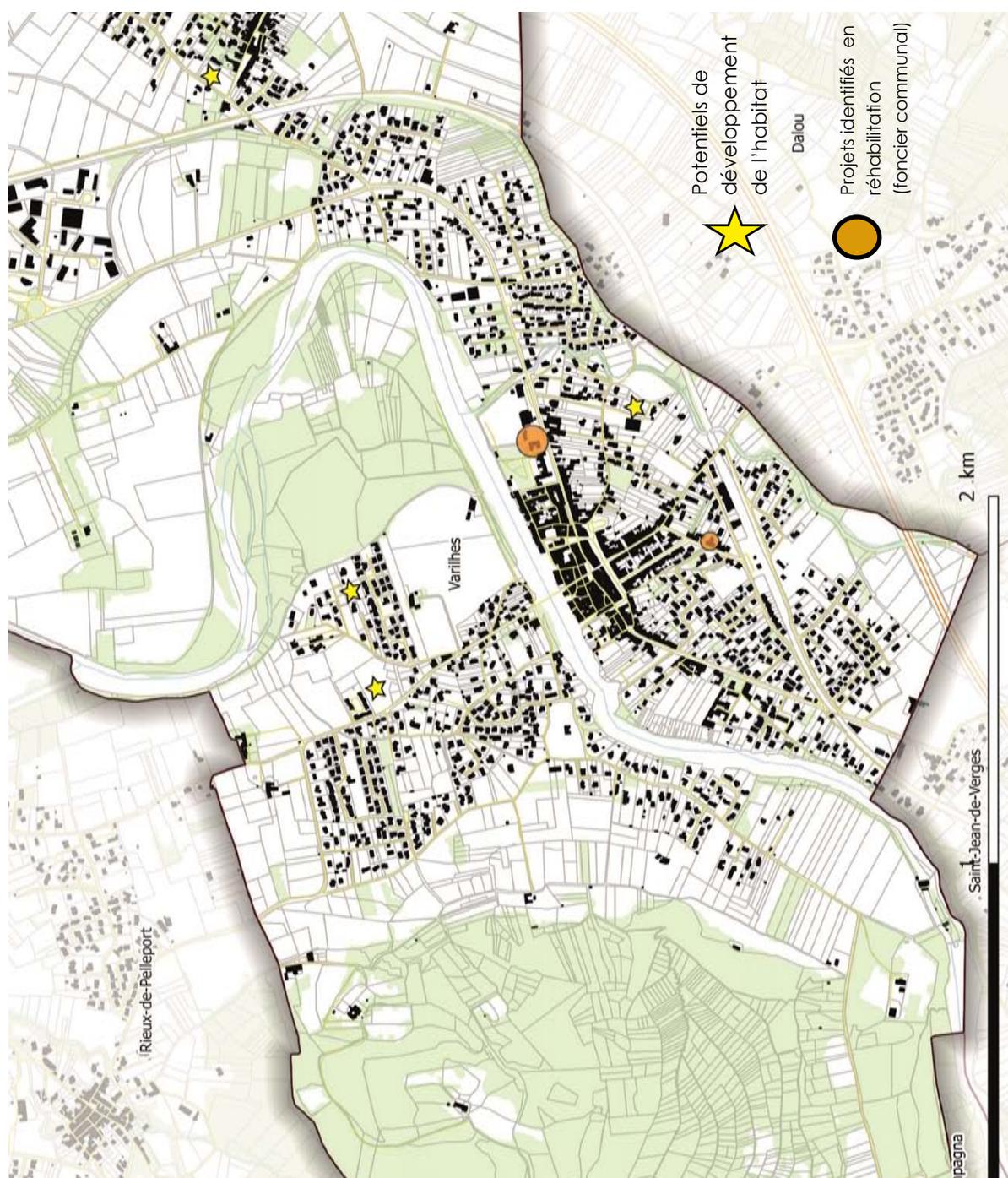
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune de Varilhes est actuellement soumise au RNU (POS devenu caduc). Son PLU est en cours d'élaboration.

La visibilité à 6 ans et la capacité de développement de projets d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble est de ce fait limitée.

Les capacités de développement du parc de logements reposeront à court terme sur des projets en intensification ou renouvellement urbain portés par des particuliers (lots à bâtir en vente ou autorisations en cours pour des maisons individuelles en diffus).

Des réflexions sont en cours en vue de la réaffectation de bâtis existants (ancienne gendarmerie et bâtiment proche du camping du Château).



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Secteur stratégique central</b><br>⇒ Renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 20 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20 %  |

**Document d'urbanisme communal**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | RNU (POS devenu caduc le 26 mars 2017)                  |
| Perspectives        | PLU en cours d'élaboration (délibération du 15/12/2015) |

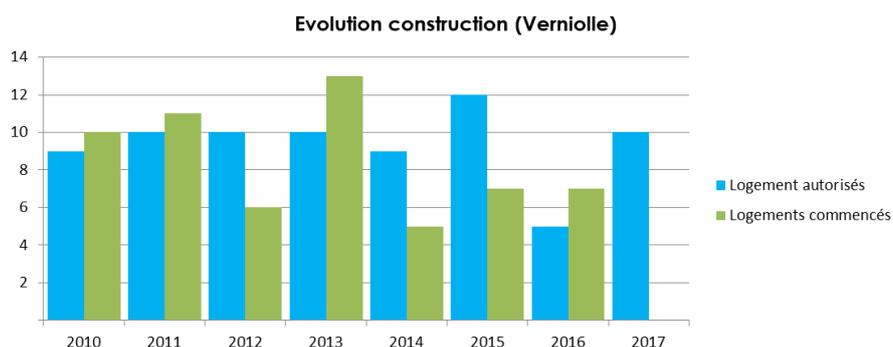
**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune retenue pour bénéficier du dispositif « Bourgs centres » de la Région Occitanie
- ⇒ Commune comprise dans le périmètre de l'OPAH-RU de la CA Pays Foix-Varilhes (2016-2020)
- ⇒ Projet de convention avec l'EPF pour des projets de réhabilitations d'immeubles en centre-ville

## CHIFFRES-CLES

|   | Verniolle    | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>2 335</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | 0,2%         | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |              |                       |
| - Personnes seules                          | 27%          | 36%                   |
| - Couples sans enfants                      | 32%          | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 28%          | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 11%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,77</b>  | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |              |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 76%          | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 21%          | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 0%           | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2,5%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |              |                       |
| - Volume                                    | 27           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 2%           | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |              |                       |
| - Volume                                    | 78           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 7%           | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +27%         | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |              |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 56           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 49           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

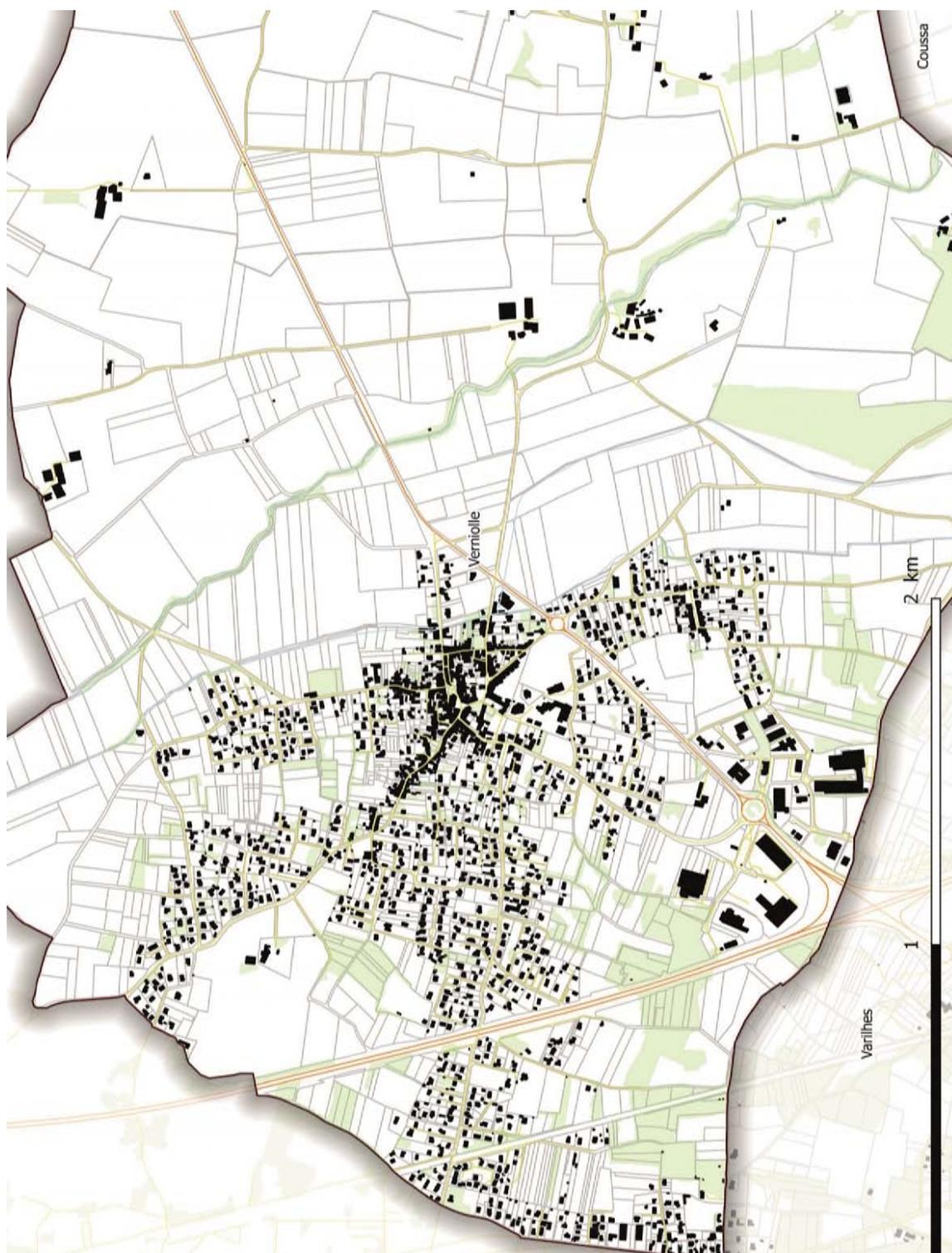
NB: L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENT entre 2020 et 2025

La commune de Verniolle est actuellement soumise au RNU (POS devenu caduc). Son PLU est en cours d'élaboration (délibération du 15/12/2015).

La visibilité à 6 ans et la capacité de développement de projets d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble est de ce fait limitée.

Les capacités de développement du parc de logements reposeront à court terme sur des projets en intensification ou renouvellement urbain portés par des particuliers (fourchette estimée entre 5 et 10 logements par an).





**Communes du secteur :**

**Ferrières-sur-Ariège**

**Montgailhard**

**Montouliou**

**Prayols**

**Saint-Paul-de-Jarrat**

**OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)**

|   | Vallée Sud  | CA Pays Foix-Varilhes                                |
|---|---|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>122 logements<br/>(20/an)</b>  | <b>984 logements<br/>(164/an)</b>                    |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 12%   | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | <b>Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an).</b> |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | <b>Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain<sup>1</sup></b>  |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <b>23 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b>   | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum</b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                | 13%   | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

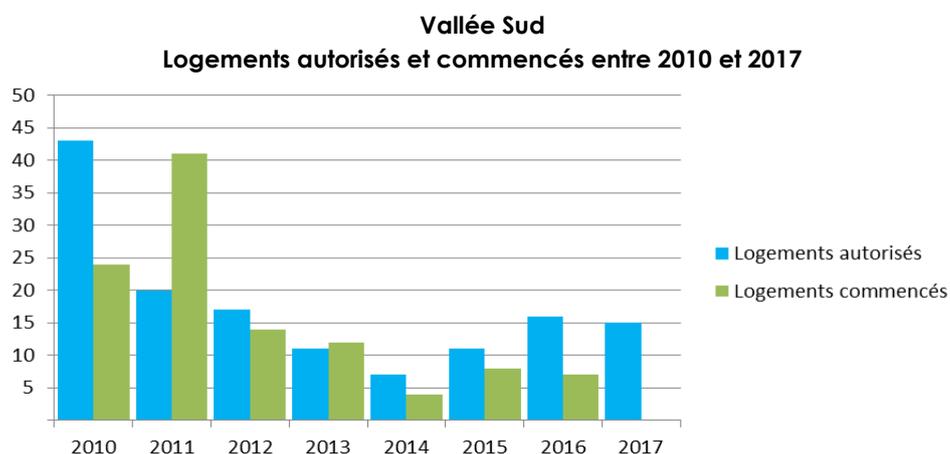
| <p style="text-align: center;"><b>Éléments de diagnostic</b><br/><b>Perspectives de développement de l'habitat</b></p>  | <p style="text-align: center;"><b>Enjeux</b></p>  |
|---|---|
| <p><b><u>Contexte socio-démographique, mobilité, équipements</u></b></p> <p>Ce secteur est composé de 5 communes situées dans la Vallée de l'Ariège au sud de Foix, sur ou à proximité de la RN20. Cette zone compte des communes au poids démographique relativement important pour le territoire, certaines formant conurbation avec la préfecture ariégeoise (Montgailhard, Ferrières-sur-Ariège).</p> <p>La croissance de la population s'est révélée légèrement supérieure à celle de l'intercommunalité sur la période récente (+0,6%/an entre 2010 et 2015 contre 0,4% /an pour la CA Pays Foix-Varilhes).</p> <p>La liaison à la ville de Foix demeure essentielle pour l'accès aux principaux commerces, services et équipements, bien qu'une offre de proximité soit présente à Montgailhard et Saint-Paul-de-Jarat.</p> <p>A cet égard, la desserte en transports en commun vers la ville centre apparait comme un élément structurant à renforcer, notamment en anticipation du vieillissement des habitants.</p> <p><b><u>Habitat</u></b></p> <p>Sur ce secteur, la proportion de logements vacants est inférieure au taux observé à l'échelle intercommunale. Contrairement aux autres zones du territoire, la vacance y a même légèrement régressé.</p> <p>Parallèlement à ce phénomène, le niveau de construction apparait en stagnation depuis 2012 (environ une dizaine de logements commencés chaque année) alors que la production était bien plus forte au début de la décennie (plus de 40 logements commencés en 2011).</p> <p>La demande exprimée en matière d'habitat est variée. Les élus expriment la volonté de développer le segment locatif, notamment à destination des jeunes ménages et des personnes modestes, afin de permettre le renouvellement de la population.</p> <p>Des projets en accession sociale à la propriété sont à l'étude, afin de permettre de renforcer l'accueil des jeunes familles primo-accédantes. Une offre spécifique à destination des personnes âgées autonomes est également envisagée.</p> <p>D'importants besoins de réhabilitation sont en outre relevés, en particulier à Montgailhard en lien avec son inscription au dispositif « Bourgs centres » de la région. Dans cette perspective, la rénovation de l'habitat est envisagée dans un cadre plus global intégrant l'aménagement des espaces publics, de la voirie etc.</p> | <p style="text-align: center;"><b>Renforcer la desserte en transport en commun vers et depuis Foix</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Diversifier l'offre d'habitat, notamment à destination des jeunes ménages et des personnes modestes</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Renforcer la visibilité des dispositifs de soutien à l'amélioration du parc privé</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Favoriser l'accompagnement qualitatif des collectivités et des particuliers dans leurs projets d'habitat</b></p> |

## CHIFFRES - CLES

|   | Vallée Sud   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>4 309</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | <b>+0,6%</b> | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |              |                       |
| Personnes seules                            | <b>31,5%</b> | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | <b>34%</b>   | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | <b>26%</b>   | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | <b>5,5%</b>  | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,74</b>  | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>2 386</b> | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | <b>75%</b>   | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | <b>23%</b>   | 31%                   |
| % de locataires social                      | <b>2%</b>    | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | <b>2%</b>    | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>292</b>   | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | <b>12%</b>   | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>186</b>   | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | <b>8%</b>    | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | <b>-2%</b>   | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |              |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>77</b>    | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>86</b>    | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sifadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège   |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Espace stratégique central</b><br>⇒ renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 20 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20 %   |
| Autres prescriptions en matière d'urbanisme  |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| Document d'urbanisme communal |  |
|-------------------------------|--|
| Document en vigueur           | PLU approuvé en juin 2017  |
| Perspectives                  | PLU en révision. Projet arrêté au 2 <sup>ème</sup> semestre 2019 |

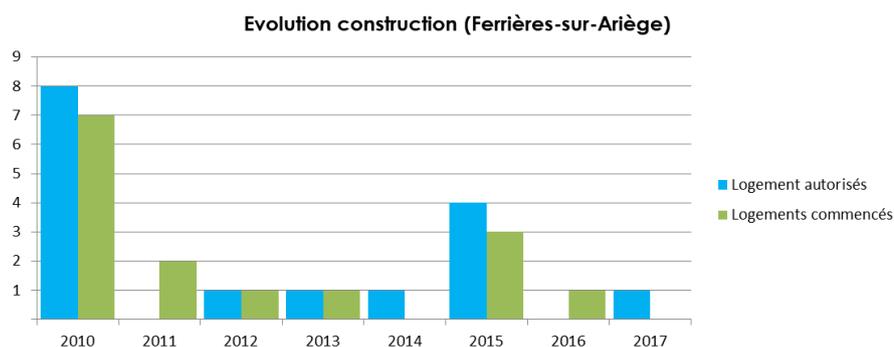
## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Ferrières-sur-Ariège | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>805</b>           | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | -0,4%                | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                      |                       |
| - Personnes seules                          | 34%                  | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 32%                  | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 31%                  | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 3%                   | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,74</b>          | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                      |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 77%                  | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 20%                  | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 2,5%                 | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 3%                   | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                      |                       |
| - Volume                                    | 8                    | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 2%                   | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                      |                       |
| - Volume                                    | 25                   | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 6,5%                 | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +2%                  | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                      |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 8                    | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 8                    | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



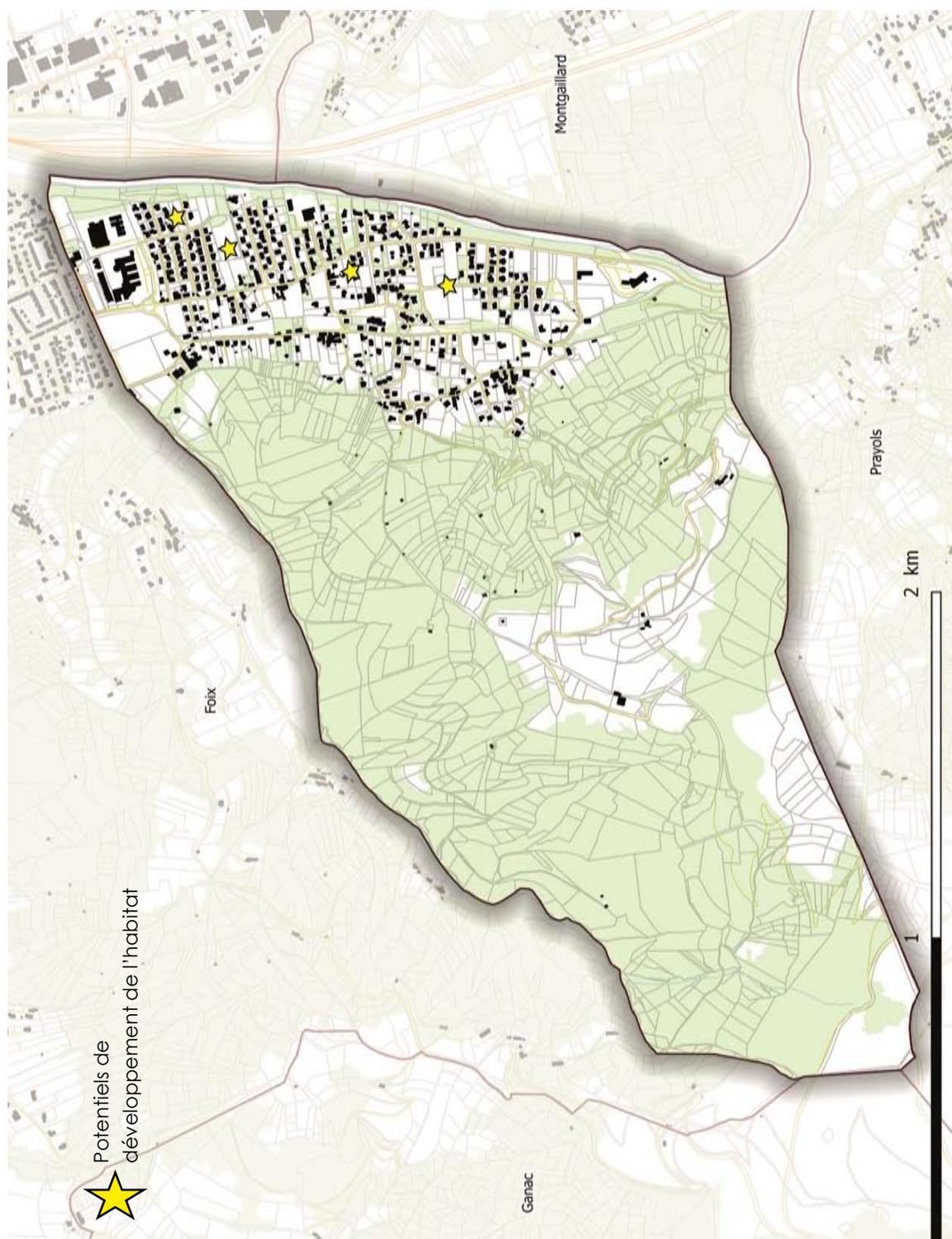
Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Différents secteurs ont été identifiés sur le territoire communal pour le développement de nouveaux logements. Ces derniers correspondent à des OAP identifiées dans le PLU approuvé en juin 2017 (zone nord, zone nord entrée de village et zone sud, pour environ 5 ha) et sont susceptibles d'accueillir environ une soixantaine de logements au total. Le calendrier d'urbanisation, le phasage éventuel et la programmation des opérations devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

La programmation prévue sur ces secteurs intègre d'ores et déjà des objectifs de mixité avec notamment des logements locatifs sociaux en collectif et de l'accession aidée à la propriété en individuel groupé.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Espace stratégique central</b><br>⇒ renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 20 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20 %   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

## Document d'urbanisme communal

|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 12 octobre 2006, révisé le 26 juin 2012                                |
| Perspectives        | PLU en révision (délibération du 22 septembre 2015).<br>Projet arrêté au semestre 2019 |

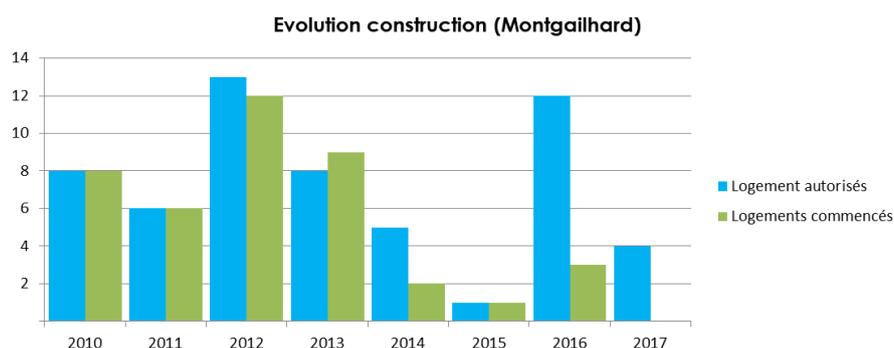
## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre de l'OPAH-RU de la CA Pays Foix-Varilhes (2016-2020)
- ⇒ Commune retenue pour bénéficier du dispositif « Bourgs centres » de la Région Occitanie

## CHIFFRES-CLES

|   | Montgailhard | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|--------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>1 442</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +1%          | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |              |                       |
| - Personnes seules                          | 34%          | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 35%          | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 24%          | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 5%           | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,56</b>  | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |              |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 75%          | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 22%          | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 0%           | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2%           | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |              |                       |
| - Volume                                    | 41           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 5%           | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |              |                       |
| - Volume                                    | 87           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 11%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | -7%          | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |              |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 43           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 33           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

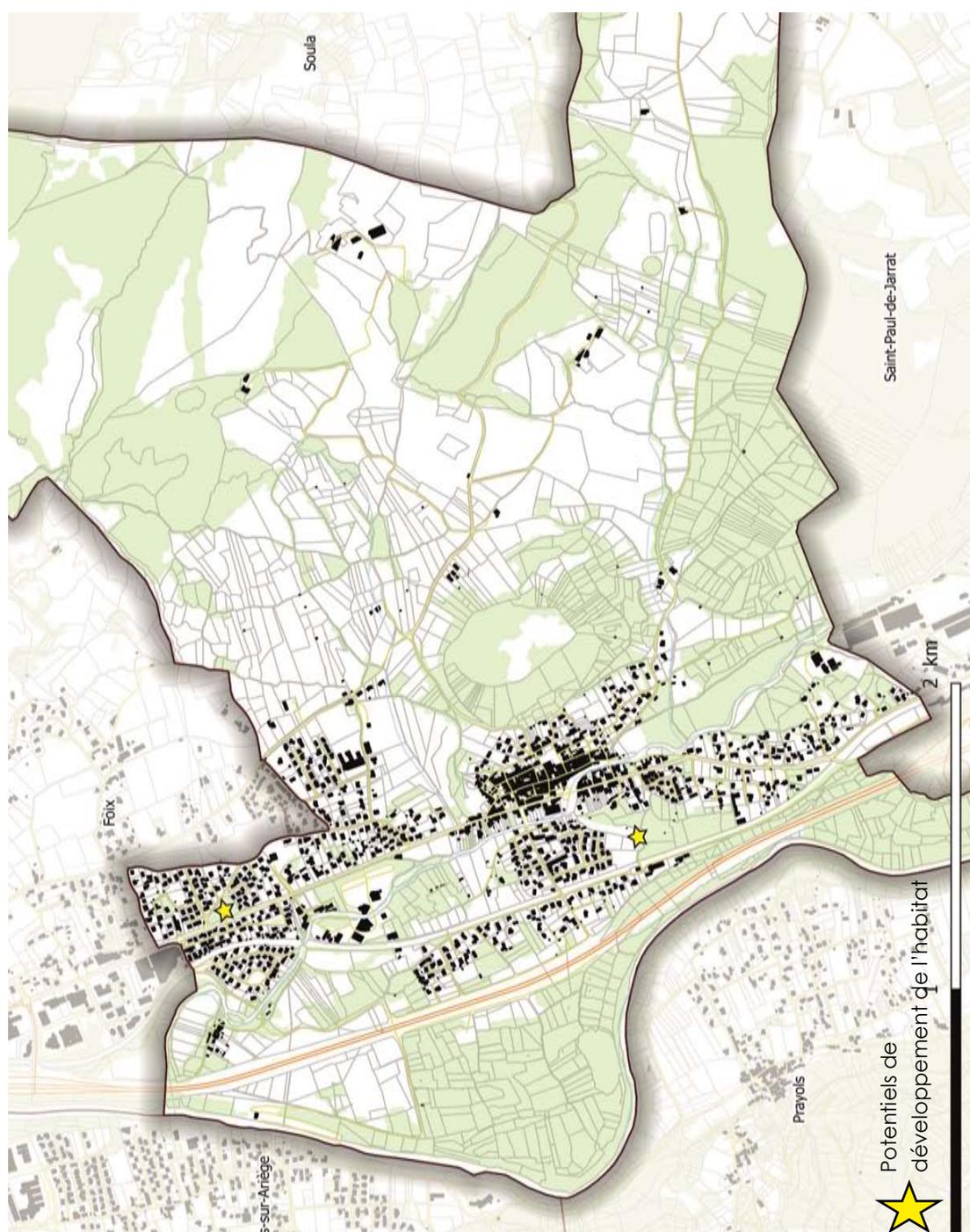
NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Montgailhard, le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège (révision prescrite le 22 septembre 2015). Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune sont en cours de définition sur le long terme.

Différents secteurs ont toutefois été identifiés pour le développement de nouveaux logements d'ici 2025. Pour toute opération à venir, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre. Une volonté de développer le parc locatif jusqu'à présent peu développé sur la commune est d'ores-et-déjà exposée.

Des potentiels en dents creuses, par divisions parcellaires ou en réhabilitation dans le centre ancien pourront en parallèle permettre la production de 2 ou 3 logements par an.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Secteur stratégique de bordure</b><br>réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 15 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 15%  |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 16 juin 2005  |
| Perspectives        | PLU en révision pour mise en compatibilité avec le SCoT.<br>Elaboration du PADD en cours. |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Montoulieu | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>393</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +2%        | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 27%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 30%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 32%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 8%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,8</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 75%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 24%        | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 10%        | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 1%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 99         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 37%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 3          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 1%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -47,5%     | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 3          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 25         | 707                   |

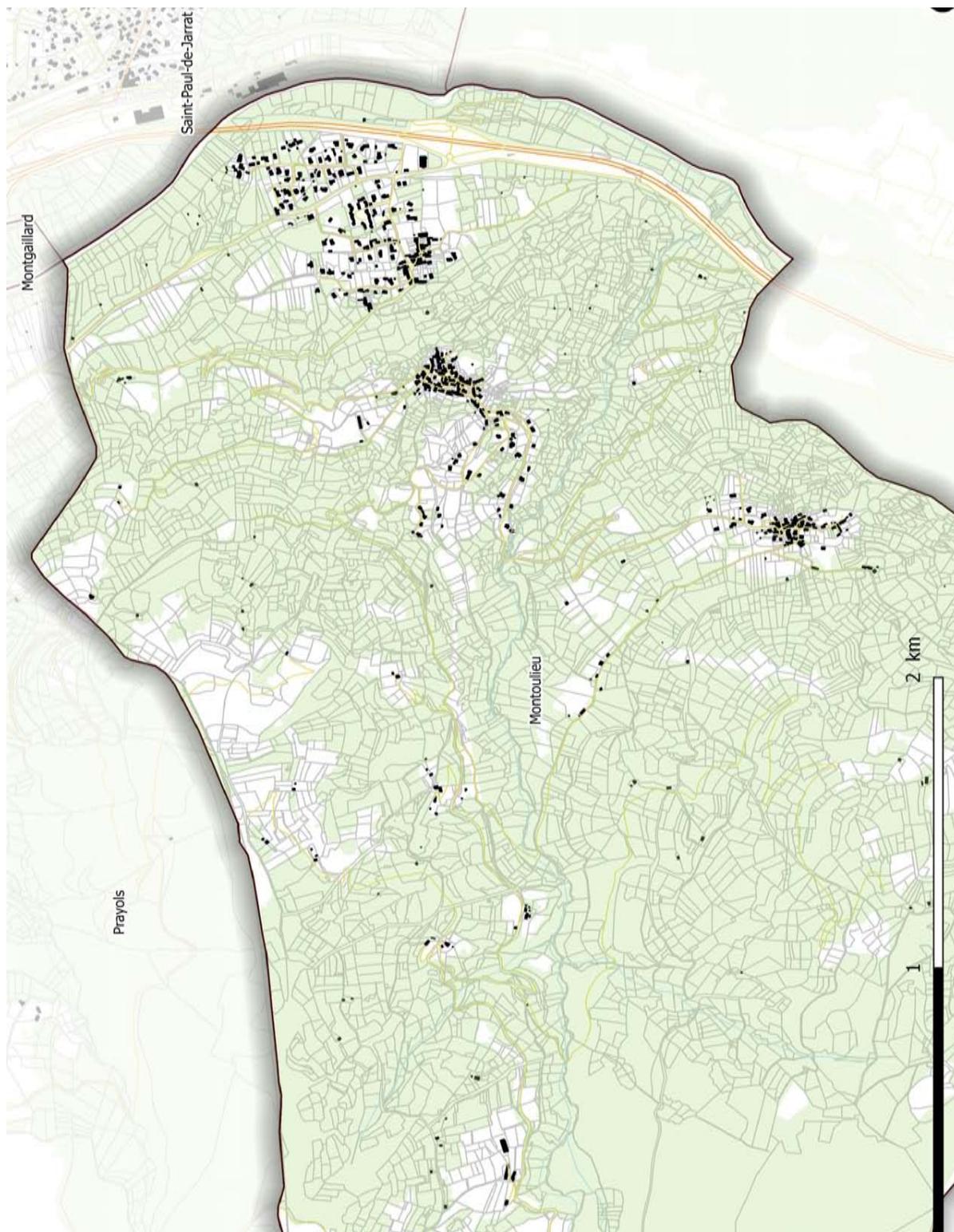
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune projette de créer un logement locatif communal à l'horizon 2025.

La définition de zones pour l'accueil des futures opérations de logements sera réalisée dans le cadre du PLU en révision.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 à 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                    |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Secteur stratégique de bordure</b>   |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 15 logements/ha                         |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 15%                                     |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                       |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |  |
|--------------------------------------|--|
| Document en vigueur                  | PLU  |
| Perspectives                         | PLU en révision pour mise en compatibilité avec le SCoT. Approbation prévue au 2 <sup>ème</sup> semestre 2019. |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES - CLES

|   | Prayols     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>383</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +1,2%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 25%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 38%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 28%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 8%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,33</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 82%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 15%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 41          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 19%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 16          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 7%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +12%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 5           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 7           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

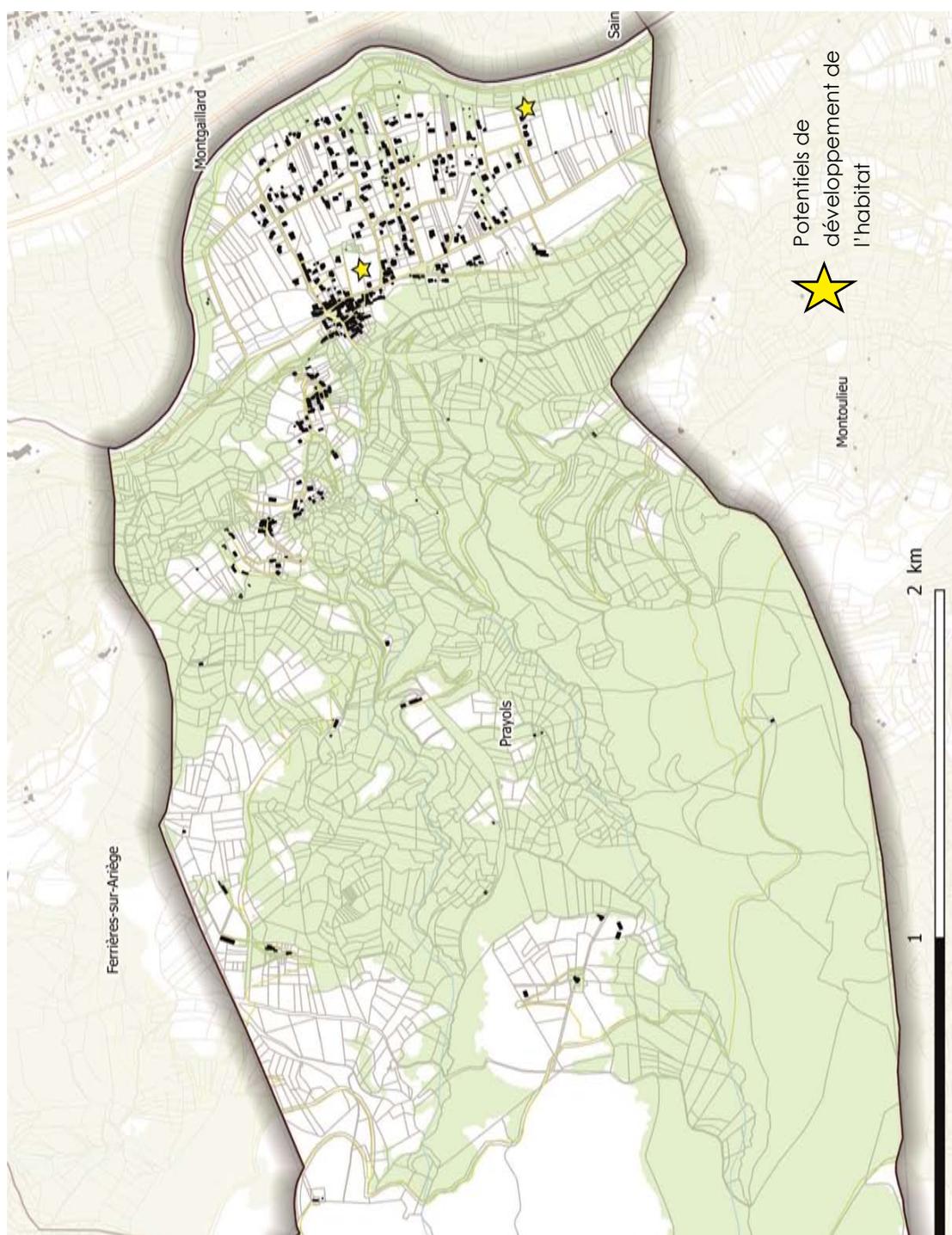
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Un secteur principal a été identifié pour l'accueil de logements sur la commune d'ici 2025. Situé à proximité du cœur de village, ce dernier représente une superficie totale d'environ 0,8 ha et se rapporte à une OAP renseignée dans le PLU révisé devant être approuvé à l'été 2019. Un potentiel minimum de 13 logements y est associé au regard des densités prescrites par le SCoT. La programmation retenue devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

A ce stade, la commune n'a cependant pas de maîtrise foncière de ce secteur, ni les moyens d'engager des acquisitions à court terme.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 à 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Espace stratégique central</b><br>renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 20 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20%  |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |   |
|--------------------------------------|---|
| Document en vigueur                  | POS   |
| Perspectives                         | Elaboration du PLU en cours. Arrêt du projet prévu avant le 2 <sup>ème</sup> semestre 2019. |

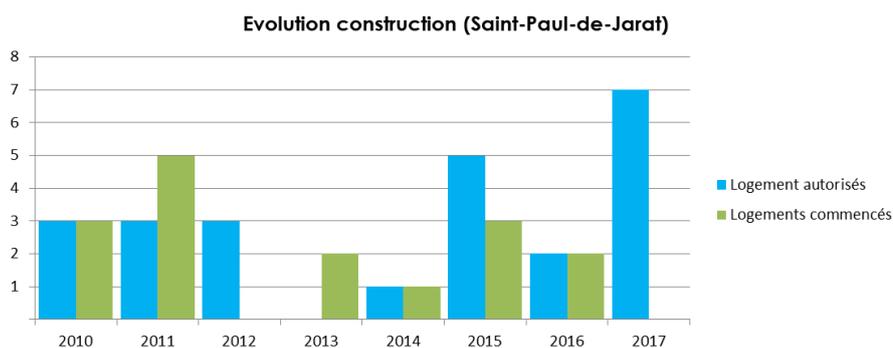
**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Projet de convention avec l'EPF Occitanie

## CHIFFRES-CLES

|   | Saint-Paul-de-Jarrat | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>1 286</b>         | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +0,4%                | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                      |                       |
| - Personnes seules                          | 30%                  | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 35%                  | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 24%                  | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 6%                   | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,76</b>          | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                      |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 72%                  | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 26%                  | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 2%                   | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2%                   | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                      |                       |
| - Volume                                    | 103                  | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 14%                  | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                      |                       |
| - Volume                                    | 55                   | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 8%                   | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +5%                  | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                      |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 18                   | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 13                   | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

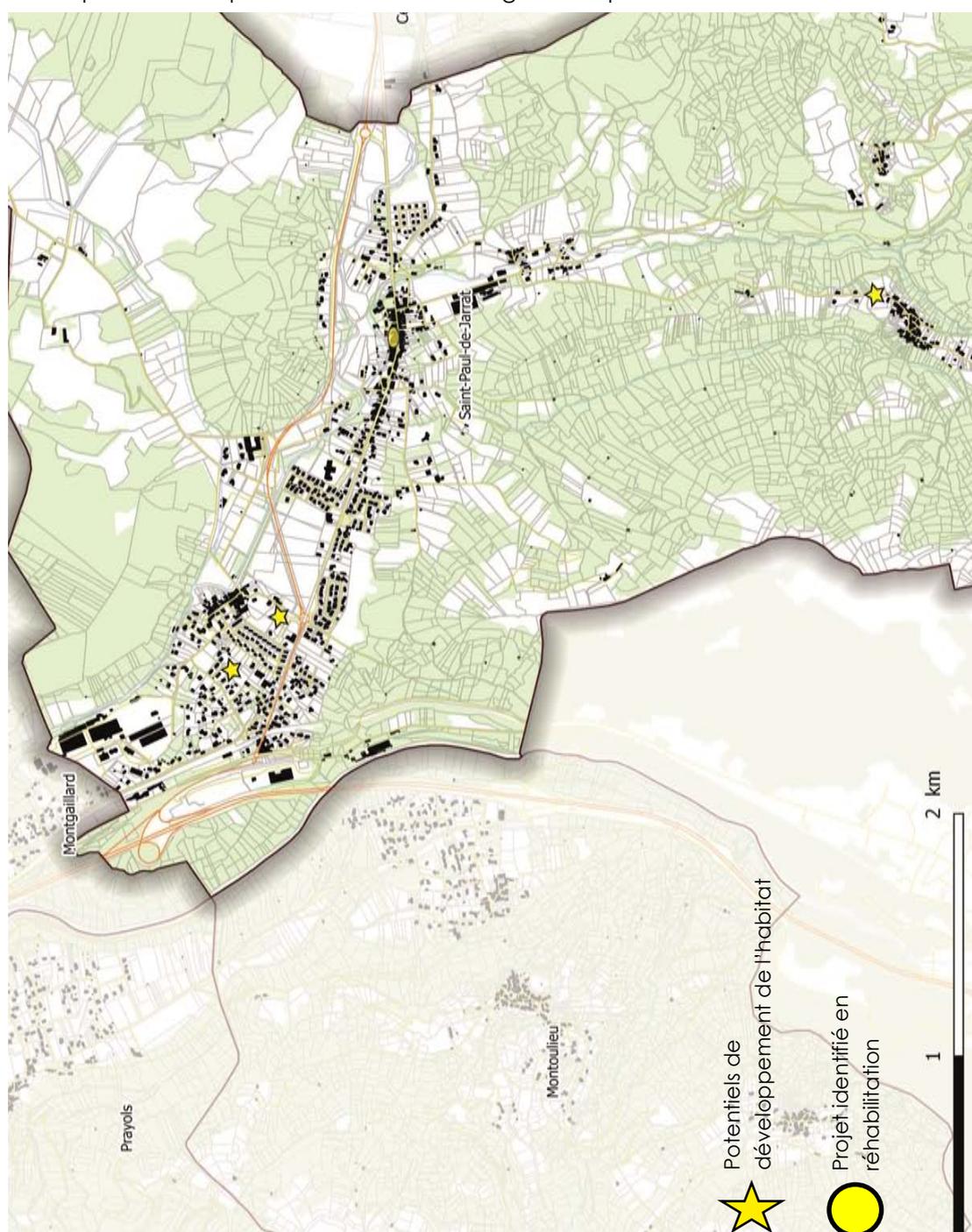
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Saint-Paul-de-Jarrat, le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège. Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune sont en cours de définition sur le long terme.

Différents secteurs ont toutefois été identifiés pour le développement de nouveaux logements d'ici 2025. Un secteur serait notamment dédié au développement d'une offre d'habitat pour des personnes âgées autonomes.

Pour toute opération à venir, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Des potentiels en dents creuses, par divisions parcellaires ou en réhabilitation dans le centre ancien pourront en parallèle permettre la production de 1 ou 2 logements par an.





**Communes du secteur :**

**Crampagna**

**Dalou**

**Loubières**

**Saint-Jean-de-Verges**

**Vernajoul**

**OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)**

|   | Vallée Nord  | CA Pays Foix-Varilhes                                |
|---|--|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>121 logements<br/>(20/an)</b>   | <b>984 logements<br/>(164/an)</b>                    |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 12%  | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an). |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain <sup>1</sup>   |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <b>19 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b>  | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum</b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                | 11%  | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



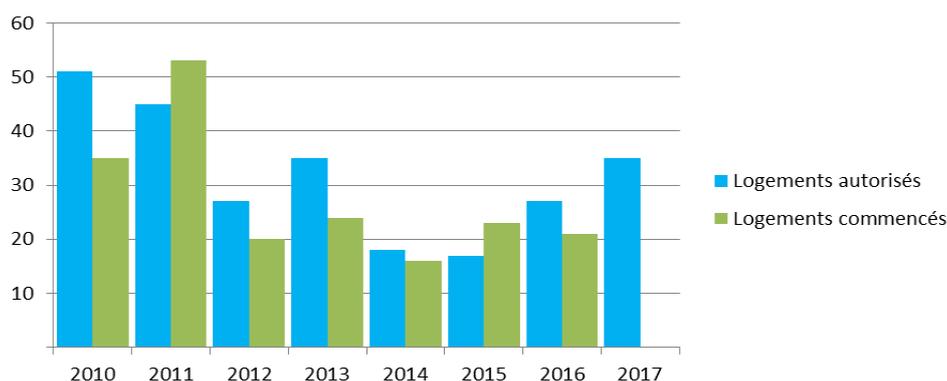
## CHIFFRES - CLES

|   | Vallée Nord   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|---------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>3 747</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | <b>+1,45%</b> | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |               |                       |
| Personnes seules                            | <b>27%</b>    | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | <b>33%</b>    | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | <b>29%</b>    | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | <b>9%</b>     | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,91</b>   | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>1 809</b>  | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | <b>77%</b>    | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | <b>20%</b>    | 31%                   |
| % de locataires social                      | <b>1,5%</b>   | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | <b>2%</b>     | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>106</b>    | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | <b>6%</b>     | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>120</b>    | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | <b>7%</b>     | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | <b>+19,5%</b> | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |               |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>159</b>    | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>157</b>    | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

**Vallée Nord**  
**Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017**



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège                           |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Secteur stratégique de bordure</b>   |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 15 logements/ha                         |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | 15%                                     |

**Document d'urbanisme communal**

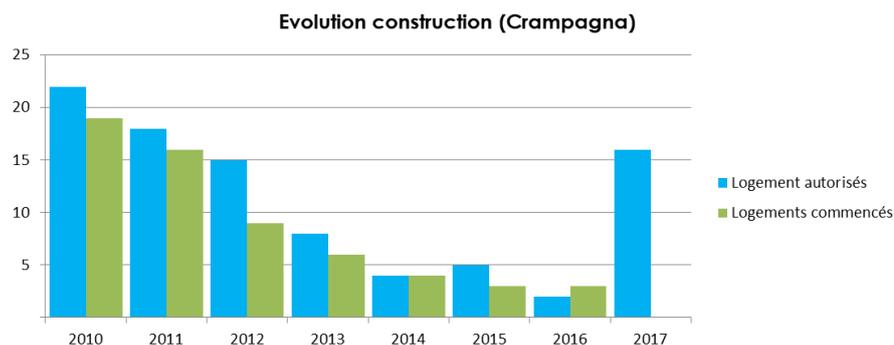
|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 2 avril 2007   |
| Perspectives        | PLU en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT (délibération du 1 <sup>er</sup> février 2016). Arrêt du projet le 7 janvier 2019 |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

|   | <b>Crampagna</b> | <b>CA Pays Foix-Varilhes</b> |
|---|------------------|------------------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>801</b>       | <b>31 776</b>                |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +4,7%            | +0,4%                        |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                  |                              |
| - Personnes seules                          | 23%              | 36%                          |
| - Couples sans enfant                       | 31%              | 29%                          |
| - Couples avec enfant(s)                    | 34%              | 24%                          |
| - Familles monoparentales                   | 9%               | 9%                           |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,88</b>      | <b>0,75</b>                  |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                  |                              |
| - Propriétaires occupants                   | 80%              | 66,5%                        |
| - Locataires secteur privé                  | 18%              | 31%                          |
| - Locataires secteur social                 | 0%               | 4%                           |
| - Logés gratuitement                        | 2%               | 3%                           |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                  |                              |
| - Volume                                    | 31               | 1 752                        |
| - Part de résidences secondaires            | 8%               | 10%                          |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                  |                              |
| - Volume                                    | 29               | 1 853                        |
| - Part de logements vacants                 | 7,5%             | 10%                          |
| - Evolution 2009-2014                       | +57%             | +20%                         |
| <b>Construction neuve</b>                   |                  |                              |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 50               | 746                          |
| Logements commencés (2011-2016)             | 41               | 707                          |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Crampagna, le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège (révision prescrite le 1<sup>er</sup> février 2016). Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune sont en cours de définition à horizon 2030. Cependant, un secteur situé en zone AU du PLU en vigueur est préférentiellement identifié comme pouvant accueillir de nouveaux logements durant la temporalité du PLH d'ici 2025.

Pour toute opération à venir, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |  |
|--|---|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Secteur stratégique de bordure</b><br>réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 15 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | 15%  |

## Autres prescriptions en matière d'urbanisme

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

## Document d'urbanisme communal

|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 14 février 2013  |
| Perspectives        | PLU révisé (délibération du 20 décembre 2017) compatible avec le SCoT mis en application à court terme |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Dalou       | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>762</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -0,5%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 26%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 39%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 29%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 3%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,61</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 75%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 22%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 20          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 5%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 23          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 6%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +73%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 24          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 23          | 707                   |

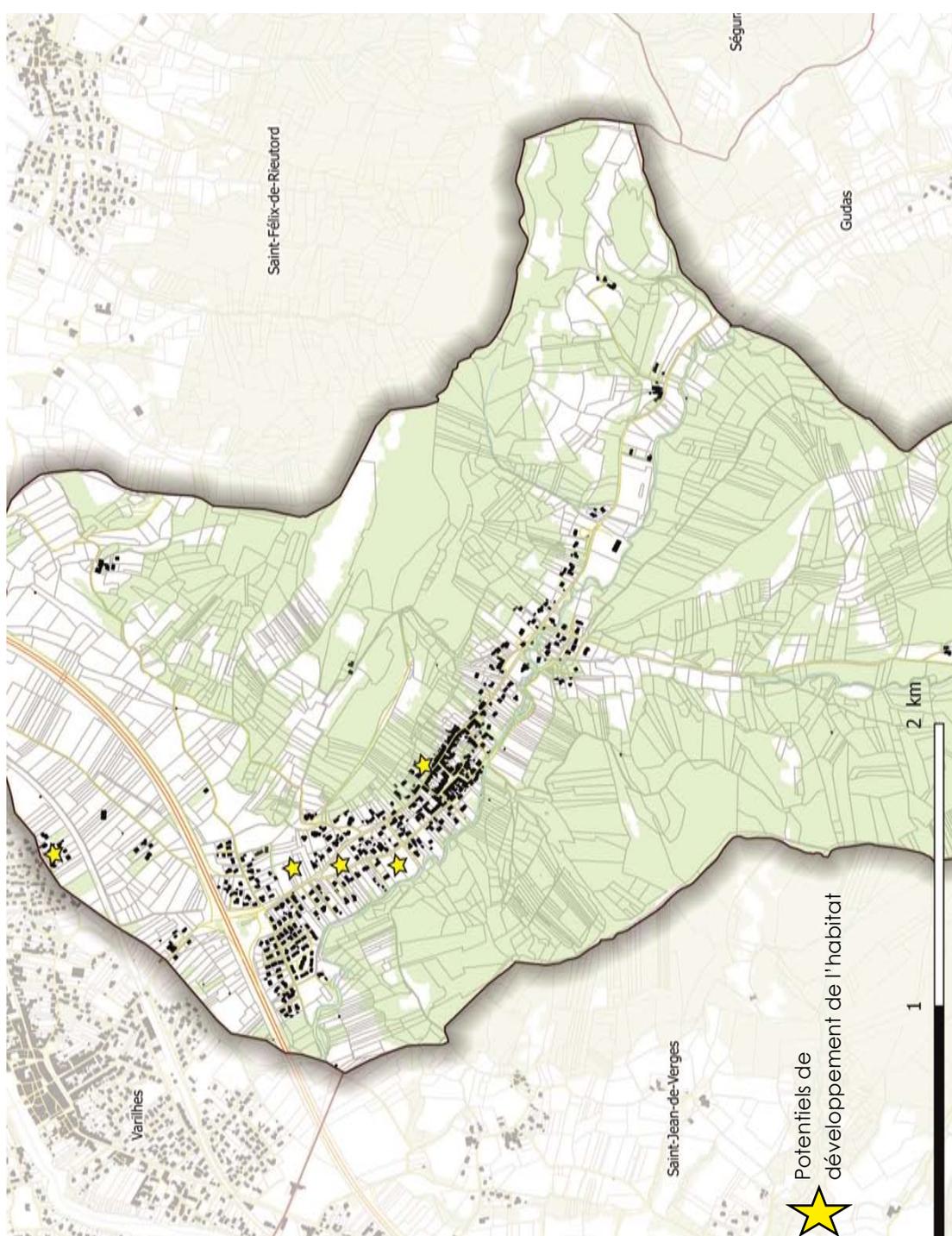
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Dalou, le PLU révisé pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège (révision prescrite le 20 décembre 2017) sera mis en application à court terme.

Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune ont été définies à long terme. La commune n'a cependant pas la maîtrise foncière de ces terrains. Le calendrier d'urbanisation, le phasage éventuel et la programmation des opérations devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Les potentiels en dent creuse ou en division parcellaire serviront de support à la production de 2 à 4 logements par an au sein du tissu urbanisé lorsque les propriétaires de terrain les mettront à la vente.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |  |
|--|---|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Secteur stratégique de bordure</b><br>réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 15 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | 15%  |

## Autres prescriptions en matière d'urbanisme

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

## Document d'urbanisme communal

|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 5 novembre 2008  |
| Perspectives        | PLU en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT. Arrêt du projet prévu fin 2019 |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CES

|   | Loubières   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>322</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +8,4%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 25%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 25%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 36%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 14%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,12</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 82%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 14%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 3,5%        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 6           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 4%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 4           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 3%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +118%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 16          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 22          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

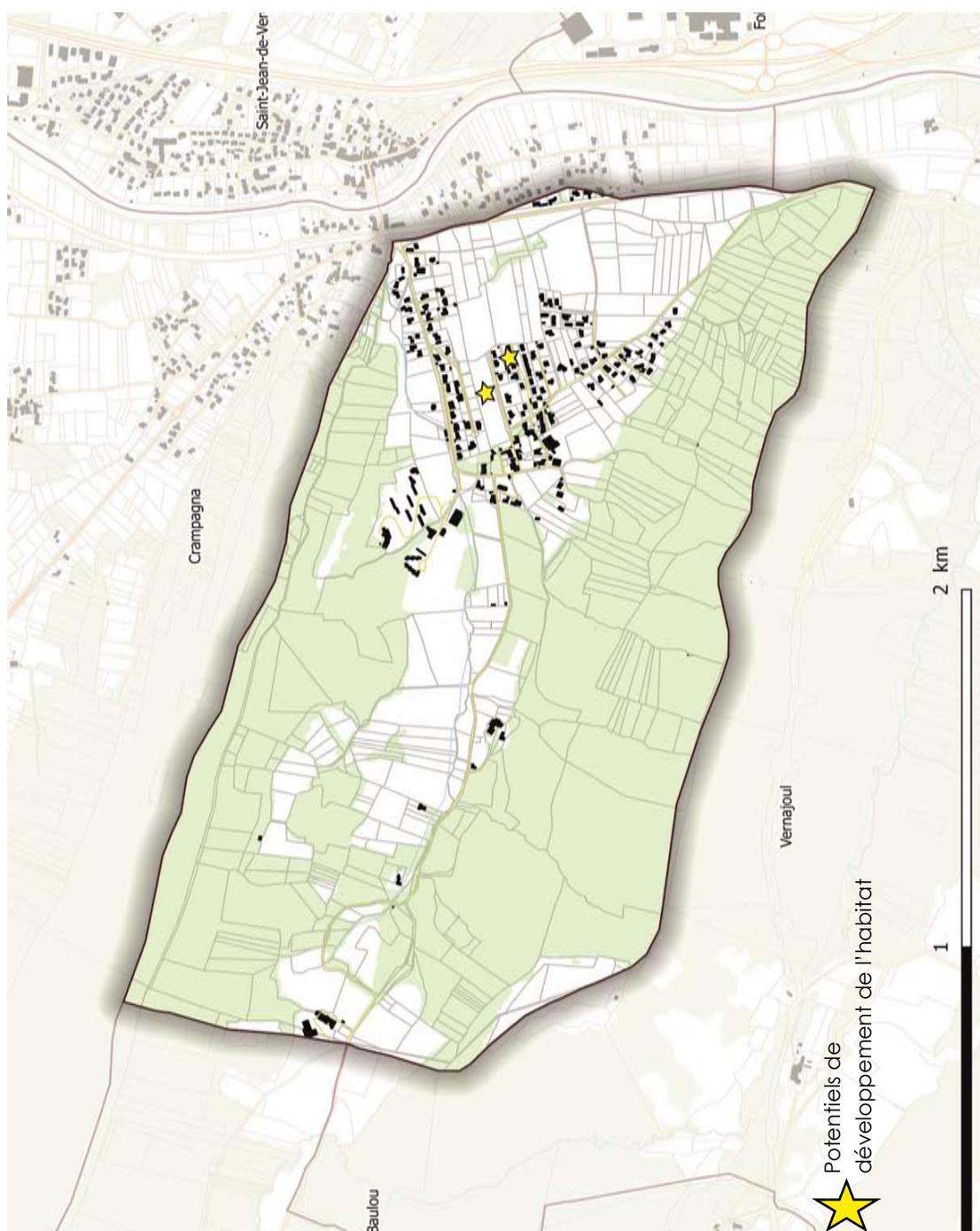
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Loubières, le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège. Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune sont en cours de définition à horizon 2035.

D'ici 2025 et sur la temporalité du PLH, un secteur d'accueil potentiel de nouveaux logements a toutefois été identifié sur la commune au sein du tissu urbain constitué.

Pour toute opération à venir, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Des potentiels en dents creuses ou en divisions parcellaires pourront en parallèle permettre la production de 3 ou 5 logements par an.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Espace stratégique central</b><br>⇒ renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 20 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | 20 %   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |   |
|--------------------------------------|---|
| Document en vigueur                  | PLU approuvé le 5 avril 2004  |
| Perspectives                         | PLU en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT (délibération du 1 <sup>er</sup> juin 2015). Arrêt du projet prévu le 22 juillet 2019 pour approbation début 2020. |

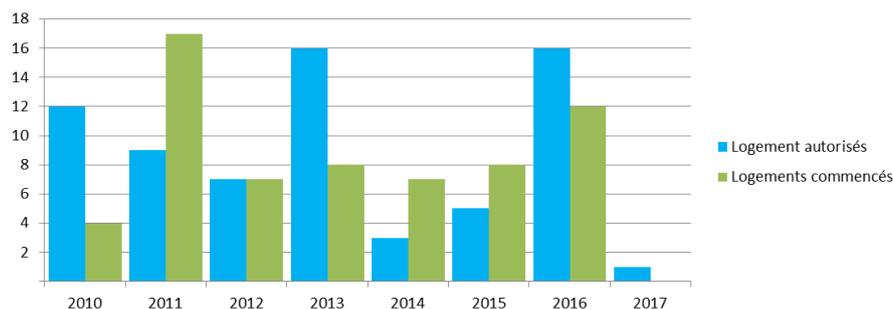
**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune retenue conjointement avec la commune de Varilhes pour bénéficier du dispositif « Bourgs centres » de la Région Occitanie
- ⇒ Convention opérationnelle en phase d'élaboration avec l'EPF Occitanie sur le centre-bourg.

## CHIFFRES-CLES

|   | Saint-Jean-de-Verges | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>1 220</b>         | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +1,3%                | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                      |                       |
| - Personnes seules                          | 28%                  | 36%                   |
| - Couples sans enfant                       | 32%                  | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 27%                  | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 13%                  | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>1,21</b>          | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                      |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 73%                  | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 25%                  | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 5%                   | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 2%                   | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                      |                       |
| - Volume                                    | 26                   | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 5%                   | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                      |                       |
| - Volume                                    | 46                   | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 8%                   | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +7%                  | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                      |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 48                   | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 59                   | 707                   |

Evolution construction (Saint-Jean-de-Verges)



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

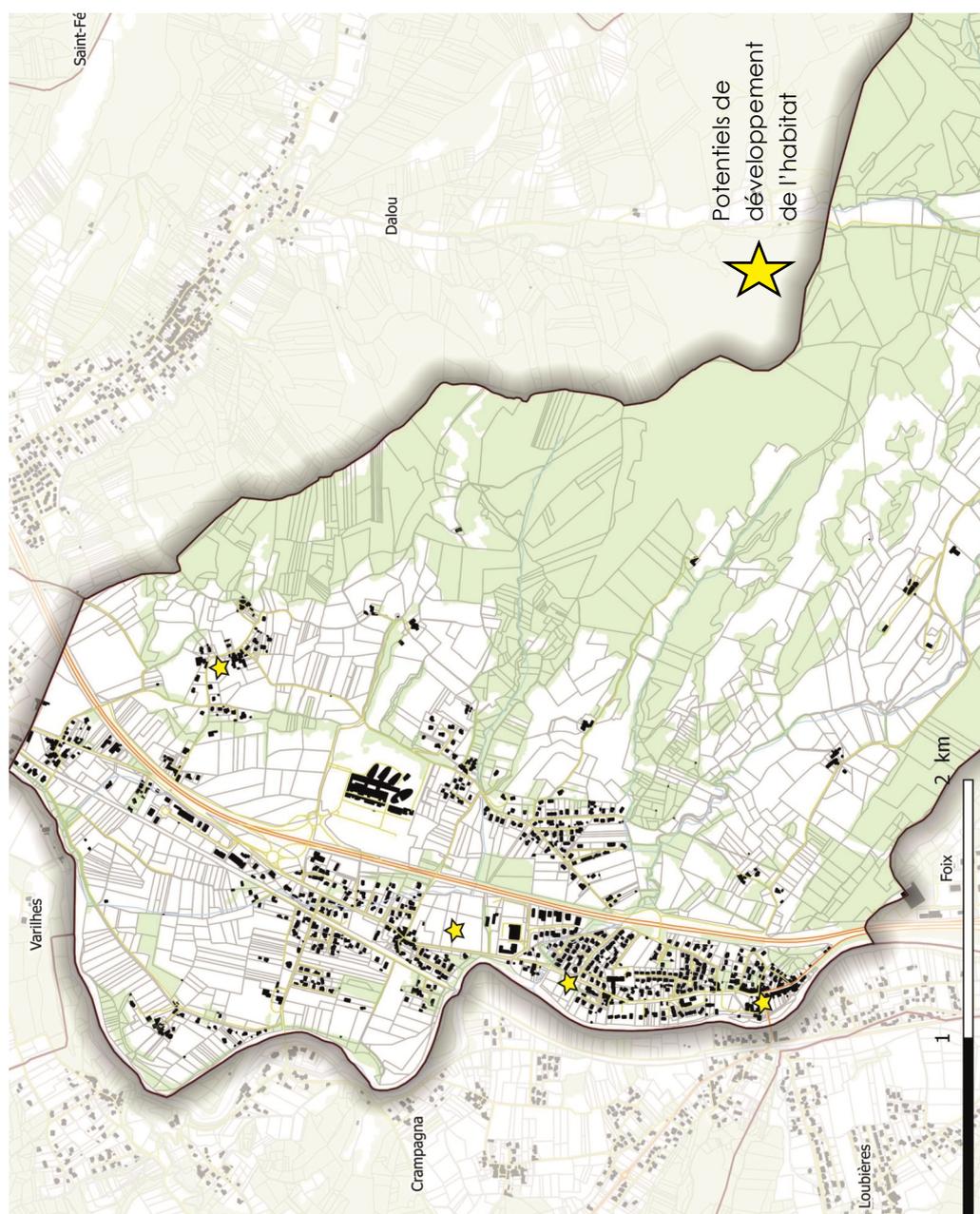
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Saint-Jean-de-Verges, le PLU est en cours de révision pour mise en compatibilité avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège (révision prescrite le 1<sup>er</sup> juin 2015). Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune sont en cours de définition sur le long terme.

Trois secteurs principaux ont cependant été identifiés sur la commune pour accueillir des logements d'ici 2025. A ce jour les opérateurs potentiels ne sont pas connus.

Pour toute opération à venir, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre. D'ores et déjà, la volonté affichée en matière de programmation est de renforcer la mixité sociale, notamment à travers la production de nouveaux logements locatifs sociaux. En parallèle, la stratégie de reconquête du centre-bourg permettra de favoriser la réhabilitation de logements sous maîtrise d'ouvrage communale dans des immeubles anciens.

Des potentiels importants en dents creuses ou en division parcellaires sont en outre présents et pourraient servir de support à la production de 5 à 10 logements par an dans le tissu urbanisé.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |  |
|--|---|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Secteur stratégique de bordure</b><br>réduction importante de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 15 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | 15%  |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |  |

## Document d'urbanisme communal

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Document en vigueur | PLU approuvé le 21 octobre 2012 |
| Perspectives        | Procédure de révision amorcée   |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

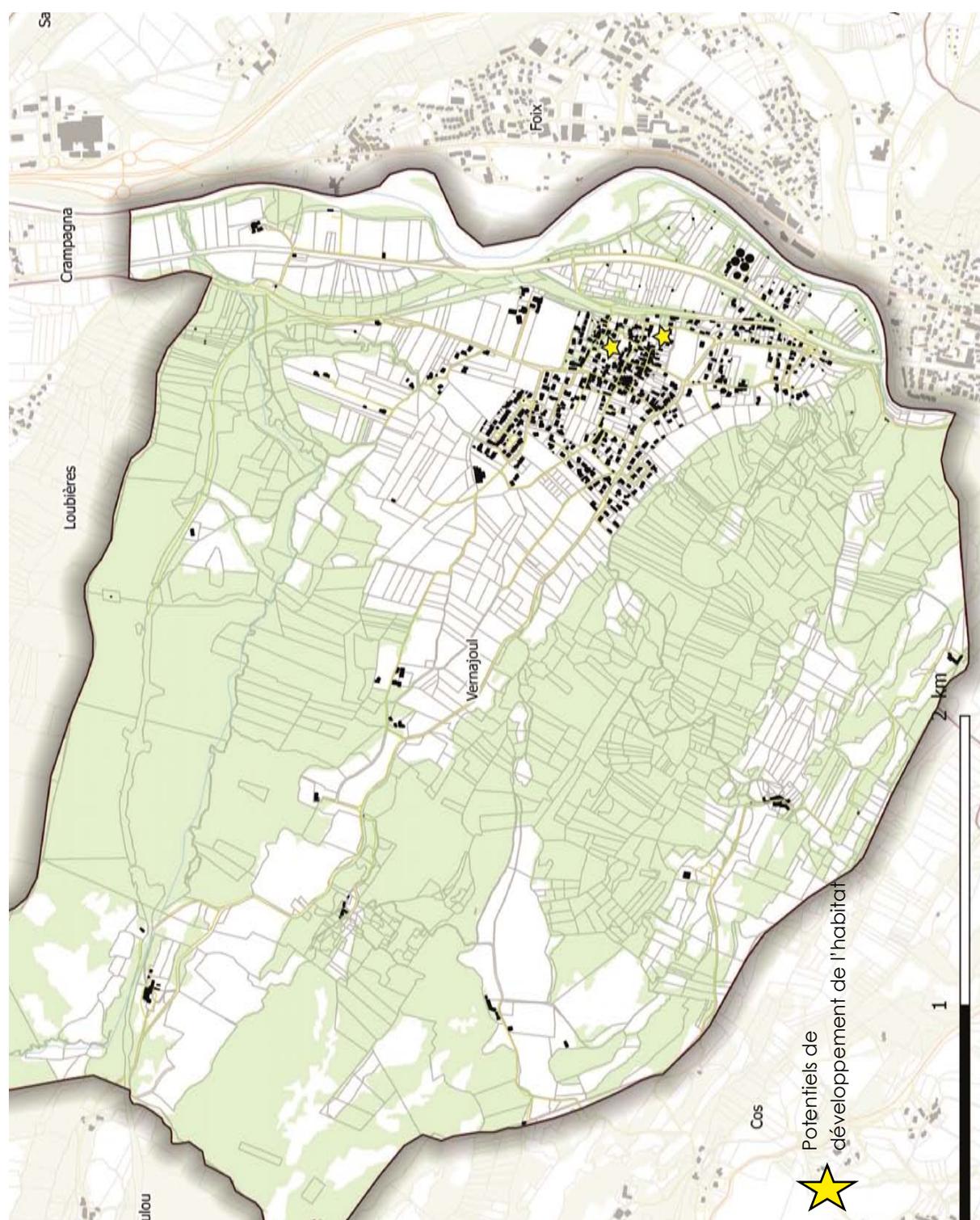
|   | Vernajoul   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>642</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -1,4%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 31%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 34%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 10%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,63</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 81%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 16%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 23          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 7%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 18          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 5%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -25%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 21          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 12          | 707                   |

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

A l'horizon 2025, un secteur principal d'une superficie de 0,5 ha est repéré en cœur de village (zone UA au PLU en vigueur) pour accueillir de nouveaux logements. Les parcelles appartenant à un propriétaire privé viennent d'être mises sur le marché. Compte tenu des densités prescrites par le SCoT, un potentiel minimum de 7 à 8 logements serait associé à ce secteur. Le programme de ces opérations devront être compatibles avec le SCoT et le PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Des potentiels en dents creuses ou en divisions parcellaires pourront également servir de support à la production de 2 à 3 logements par an, au sein du tissu urbanisé.



## Vallée de la Barguillière



### Communes du secteur :

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <b>Baulou</b>  | <b>Cos</b>                     |
| <b>Bénéac</b>  | <b>Ganac</b>                   |
| <b>Le Bosc</b> | <b>Saint-Martin-de-Caralp</b>  |
| <b>Brassac</b> | <b>Saint-Pierre-de-Rivière</b> |
| <b>Burret</b>  | <b>Serres-sur-Arget</b>        |

### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)

|   | Vallée de la Barguillière  | CA Pays Foix-Varilhes                                |
|---|--|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>116 logements (19/an)</b>   | <b>984 logements (164/an)</b>                        |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 12%  | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an). |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain <sup>1</sup>   |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <b>4 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b>   | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum</b> |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 2%   | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

| <p align="center"><b>Éléments de diagnostic<br/>Perspectives de développement de l'habitat</b></p>   | <p align="center"><b>Enjeux</b></p>  |
|--|--|
| <p><b><u>Contexte socio-démographique, mobilité, équipements</u></b></p> <p>Ce secteur comprend 10 communes dont la taille varie entre 40 et 750 habitants, pour la plupart situées dans la Vallée de la Barguillière, à l'ouest de Foix. Le cadre environnemental et paysager tient ici une place majeure, l'ensemble des communes du secteur faisant partie du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises. L'urbanisation de la zone a cependant été relativement soutenue depuis la fin des années 1970, illustrée notamment par des extensions résidentielles linéaires en bordure de voies, peu connectées aux tissus existants et aux hameaux historiques.</p> <p>Durant la période récente, le secteur a connu une légère diminution de sa population. Un vieillissement plus important que sur les autres secteurs du territoire y est également constaté.</p> <p>La question des mobilités est ici cruciale du fait de l'isolement de certaines communes, notamment pour des personnes non motorisées, notamment les personnes âgées. Une potentielle extension du transport à la demande ou des navettes à destination de Foix depuis Saint-Pierre-de-Rivière ou Ganac pourrait être pertinente : ces communes jouent en effet le rôle de petites polarités au sein de Vallée par la présence de commerces, services et équipements de proximité.</p> <p><b><u>Habitat</u></b></p> <p>Le secteur se caractérise par une proportion importante de résidences secondaires (27% des logements contre 10% à l'échelle de la CAPFV). Bien que le taux de vacance soit légèrement plus faible que celui de l'intercommunalité, le nombre de logements vides a considérablement augmenté (+54%) entre 2009 et 2014. Au regard de l'importance du parc de résidences secondaires et de la porosité parfois constatée avec l'habitat vacant, ce taux est sans doute sous-estimé.</p> <p>La demande des ménages qui s'exprime porte principalement sur les terrains à bâtir, les prix fonciers étant relativement modérés par rapport au marché local.</p> <p>Les potentiels d'extension sont toutefois limités du fait du positionnement du secteur en zone de montagne (pour rappel, le SCoT priorise pour ces communes la préservation de la qualité paysagère et environnementale).</p> <p>Des demandes provenant de ménages à ressources modestes s'expriment sur le segment locatif, notamment à Serres-sur-Arget, mais ces dernières sont difficiles à satisfaire du fait d'un parc locatif limité. Le PIG intercommunal paraît manquer de visibilité dans ces communes alors que les besoins en matière de réhabilitation sont jugés importants (dégradation du bâti ancien sur certaines communes). Une vigilance particulière doit être portée sur le respect du patrimoine local et sur la qualité des travaux.</p> | <p align="center"><b>Une croissance « maitrisée »<br/>qui puisse permettre<br/>le renouvellement de la<br/>population, le maintien des<br/>équipements et services<br/>tout en préservant<br/>le cadre environnemental<br/>et paysager</b></p> <p align="center"><b>Amorcer la diversification<br/>de l'offre d'habitat,<br/>notamment à destination<br/>des ménages modestes</b></p> <p align="center"><b>Favoriser la réhabilitation<br/>du bâti ancien dégradé<br/>tout en respectant la qualité<br/>architecturale</b></p> |

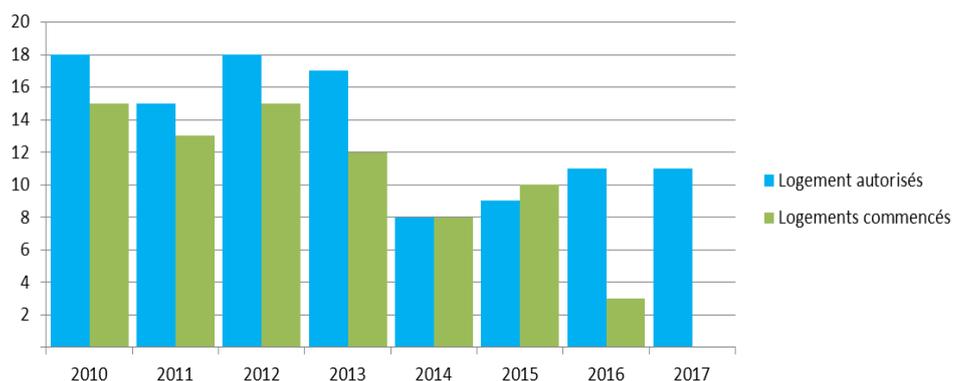
## CHIFFRES - CLES

|   | Vallée de la Barguillière | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|---------------------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>3 909</b>              | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | -0,6%                     | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |                           |                       |
| Personnes seules                            | 34%                       | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | 31%                       | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | 23%                       | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | 10,5%                     | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,71</b>               | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>2 778</b>              | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | 80%                       | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | 17%                       | 31%                   |
| % de locataires social                      | 0%                        | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | 3%                        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>744</b>                | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | 27%                       | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>239</b>                | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | 9%                        | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | +54%                      | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                           |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>74</b>                 | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>56</b>                 | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

Vallée de la Barguillière  
Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

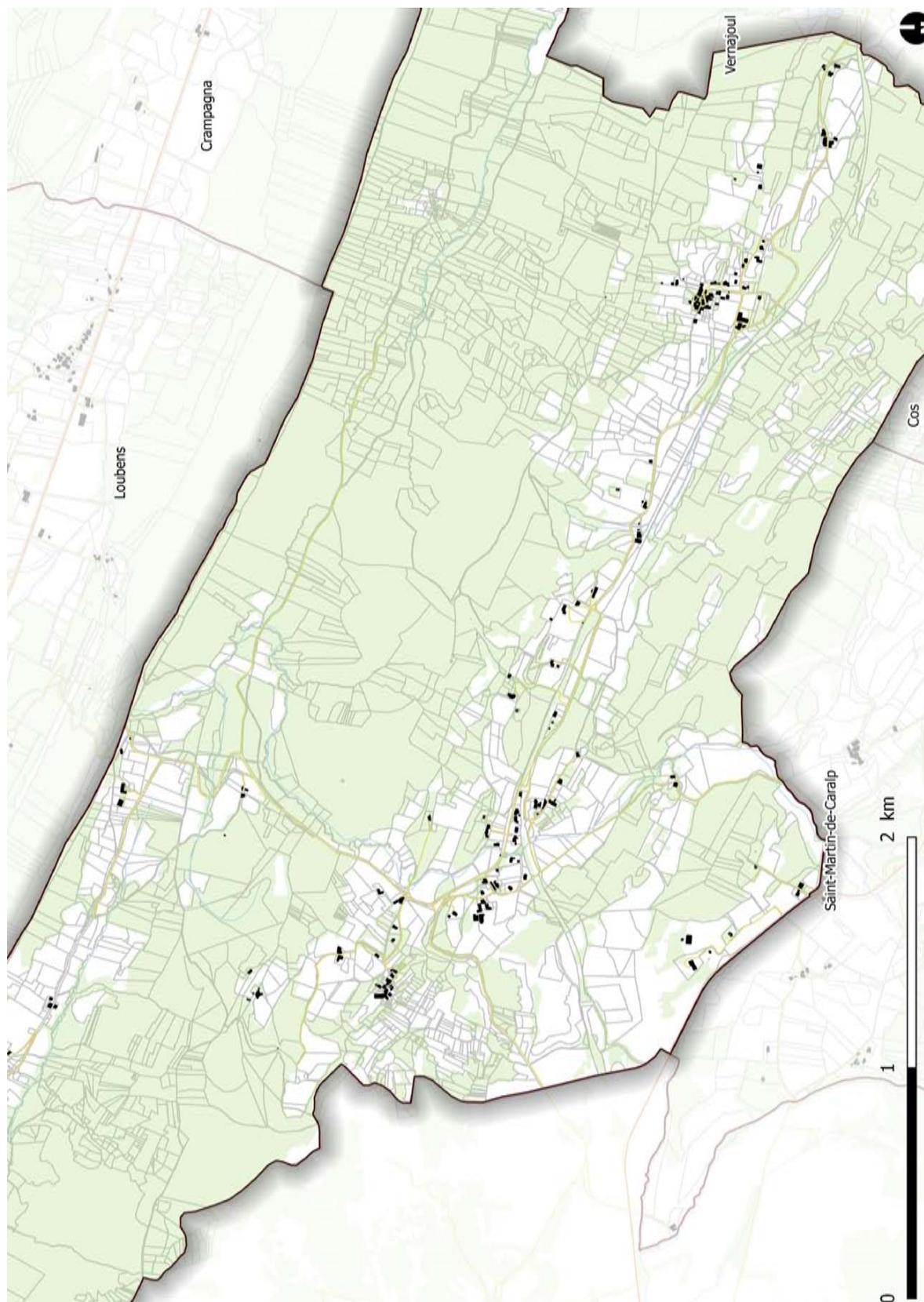
|   | Baulou      | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>166</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | 0,8%        | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 31%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 23%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 31%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 15%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,75</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 81%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 14,5%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 1%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 4%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 28          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 27%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 7           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 7%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | 0%          | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 0           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 1           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU     |
| Perspectives                         | PLU en cours d'élaboration |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Bénac       | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>179</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +0,8%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 31%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 31%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 13%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,67</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 81%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 17,5%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 1%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 34          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 27%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 14          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 11%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +40%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 6           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 6           | 707                   |

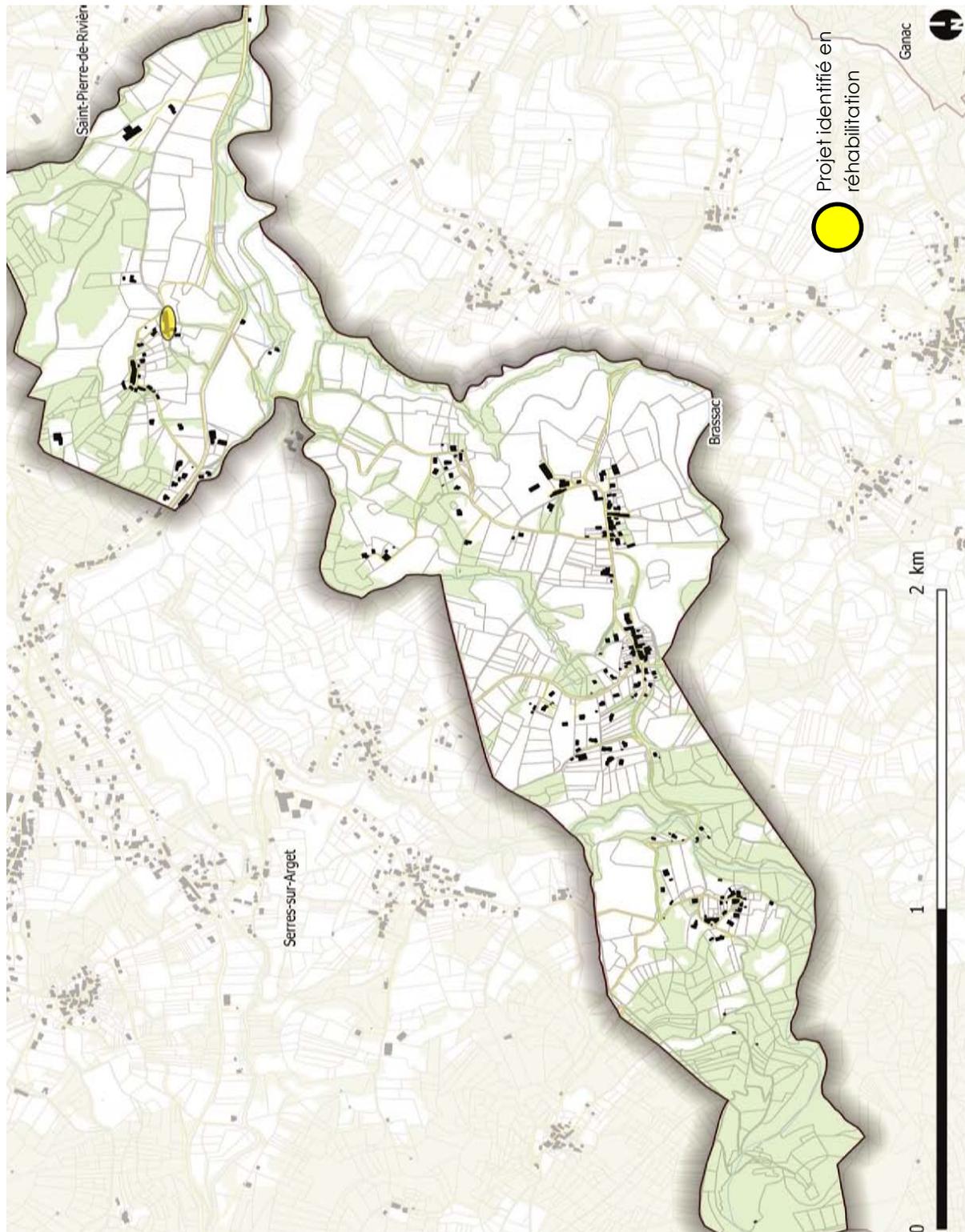
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Un PLU est actuellement en cours d'élaboration. L'ouverture potentielle à l'urbanisation de secteurs identifiés par la commune sur la temporalité du PLH ne pourra être confirmée qu'à l'approbation du document.

D'ici là, la commune pourrait accueillir quelques logements en dents creuses ou par divisions parcellaires.

La commune souhaiterait par ailleurs étudier le projet de rénovation d'un bâti ancien, afin de réaliser des logements destinés aux personnes âgées.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Document en vigueur                  | PLU adopté en 2009 |
| Perspectives                         | -                  |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

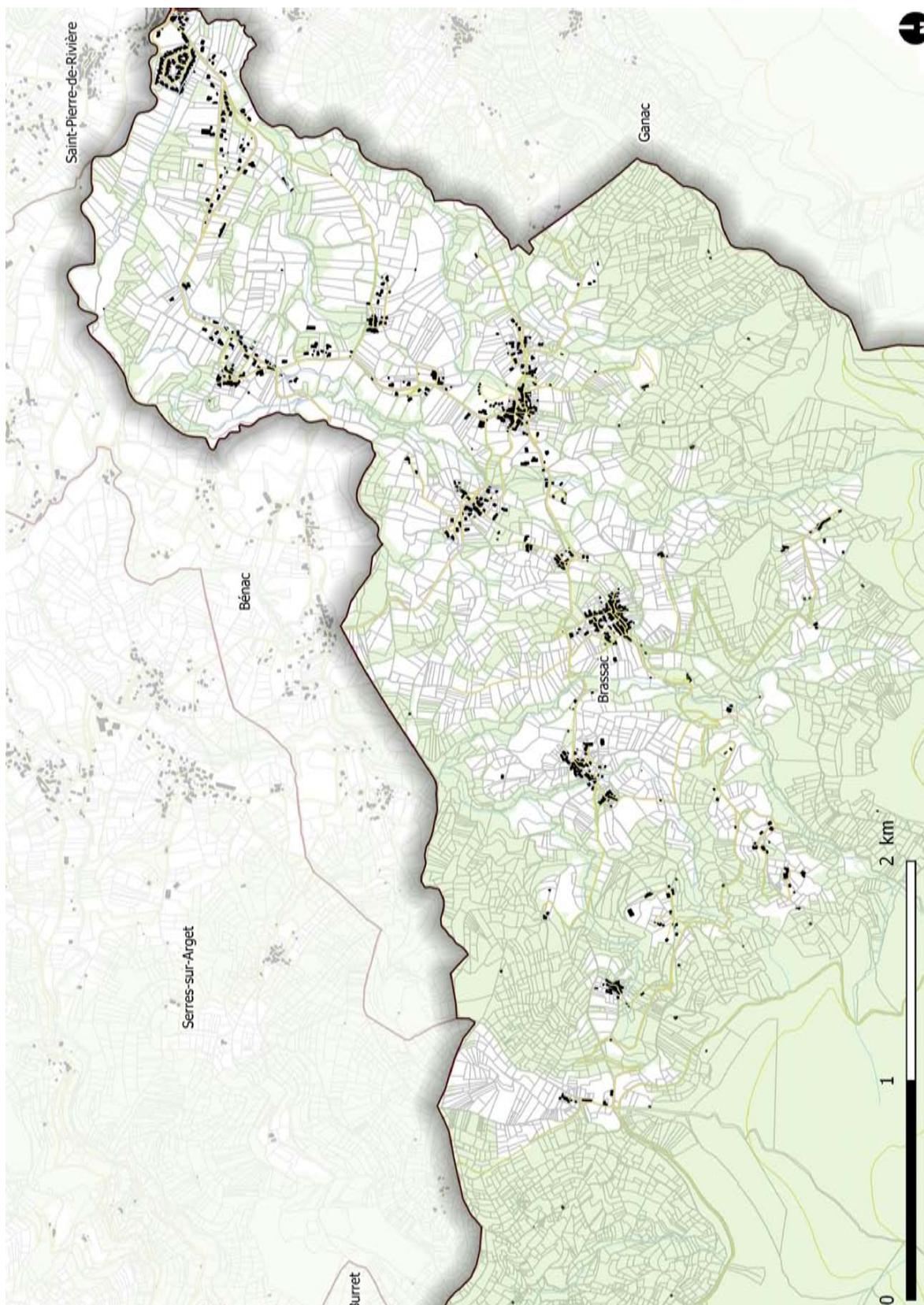
|   | Brassac     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>642</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +0,1%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 36%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 31%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 21%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 10%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,83</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 84%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 13,5%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 112         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 24%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 50          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 11%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +25%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 9           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 9           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production d'1 ou 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

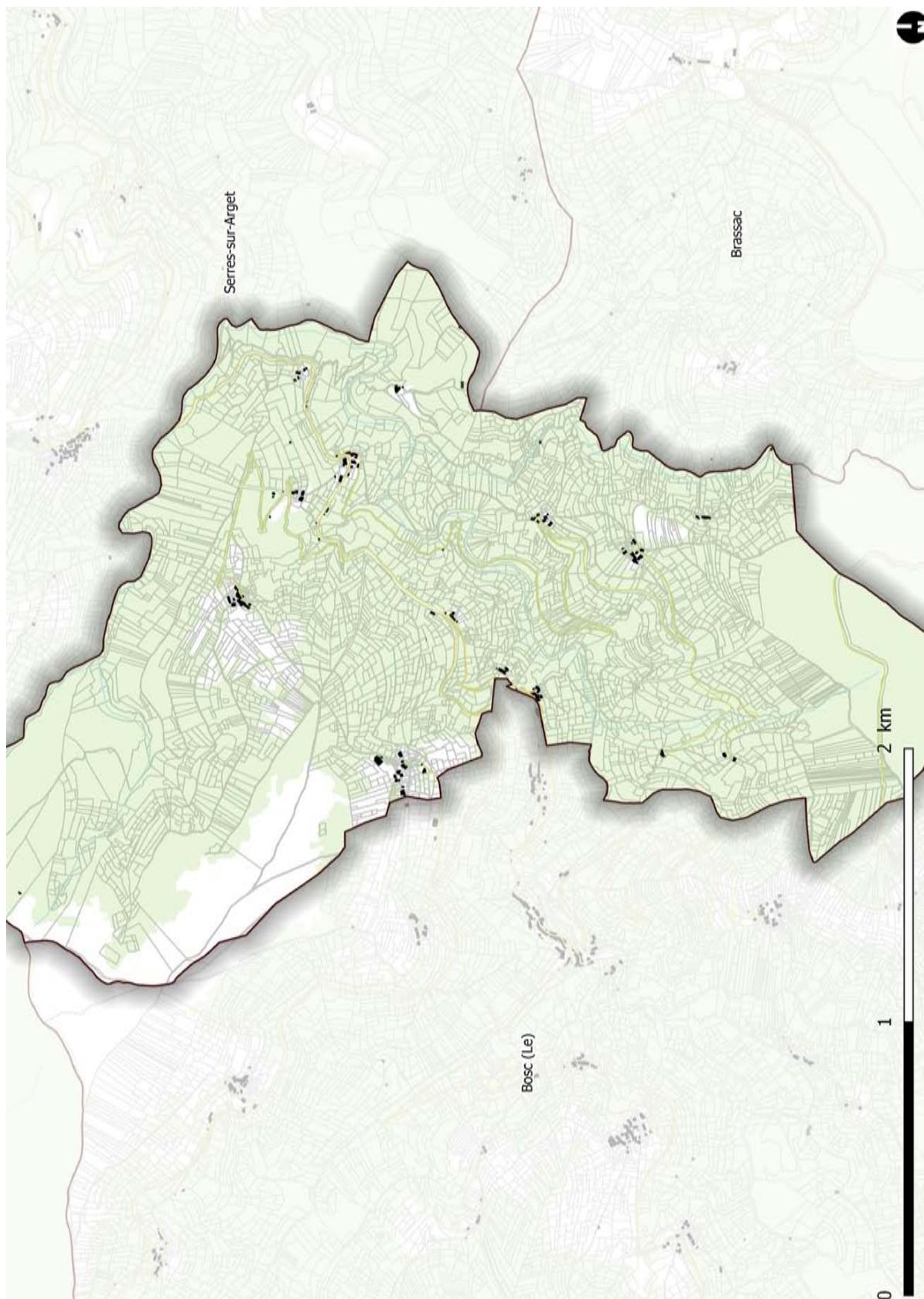
|   | Burret     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>39</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -14%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 33%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 33%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 0%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 33%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,5</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 84%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 13,5%      | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 23         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 47,5%      | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 5          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 10%        | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -34%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 0          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 0          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège                           |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Maillage villageois de montagne</b> |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ maîtrise de la croissance            |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 10 logements/ha                        |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                                      |
| Autres prescriptions en matière d'urbanisme                              |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » |  |

| Document d'urbanisme communal |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur           | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                  | -                      |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

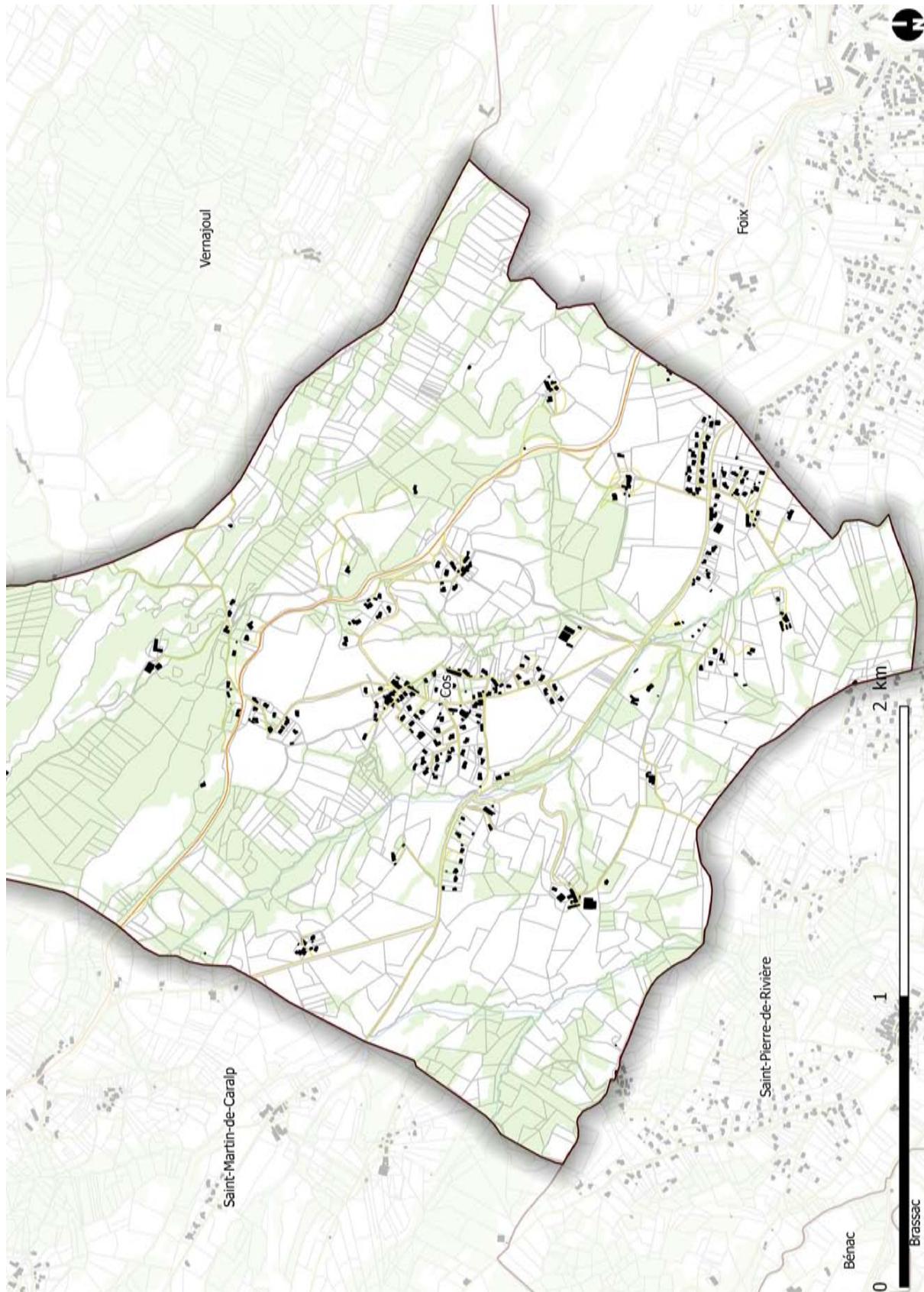
|   | Cos         | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>400</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +1,3%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 26%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 37%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 23%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 11%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,83</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 83%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 14,5%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 24          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 11,5%       | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 4           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 2%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | 0%          | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 4           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 3           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |   |
|--------------------------------------|---|
| Document en vigueur                  | PLU approuvé en juin 2013   |
| Perspectives                         | PLU en révision (délibération du 4 septembre 2018) pour mise en compatibilité avec le SCoT fin 2018 |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Ganac       | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>692</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | 0%          | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 31%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 37%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 26%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 6%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,59</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 76%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 22%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 145         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 30%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 24          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 5%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -26%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 13          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 8           | 707                   |

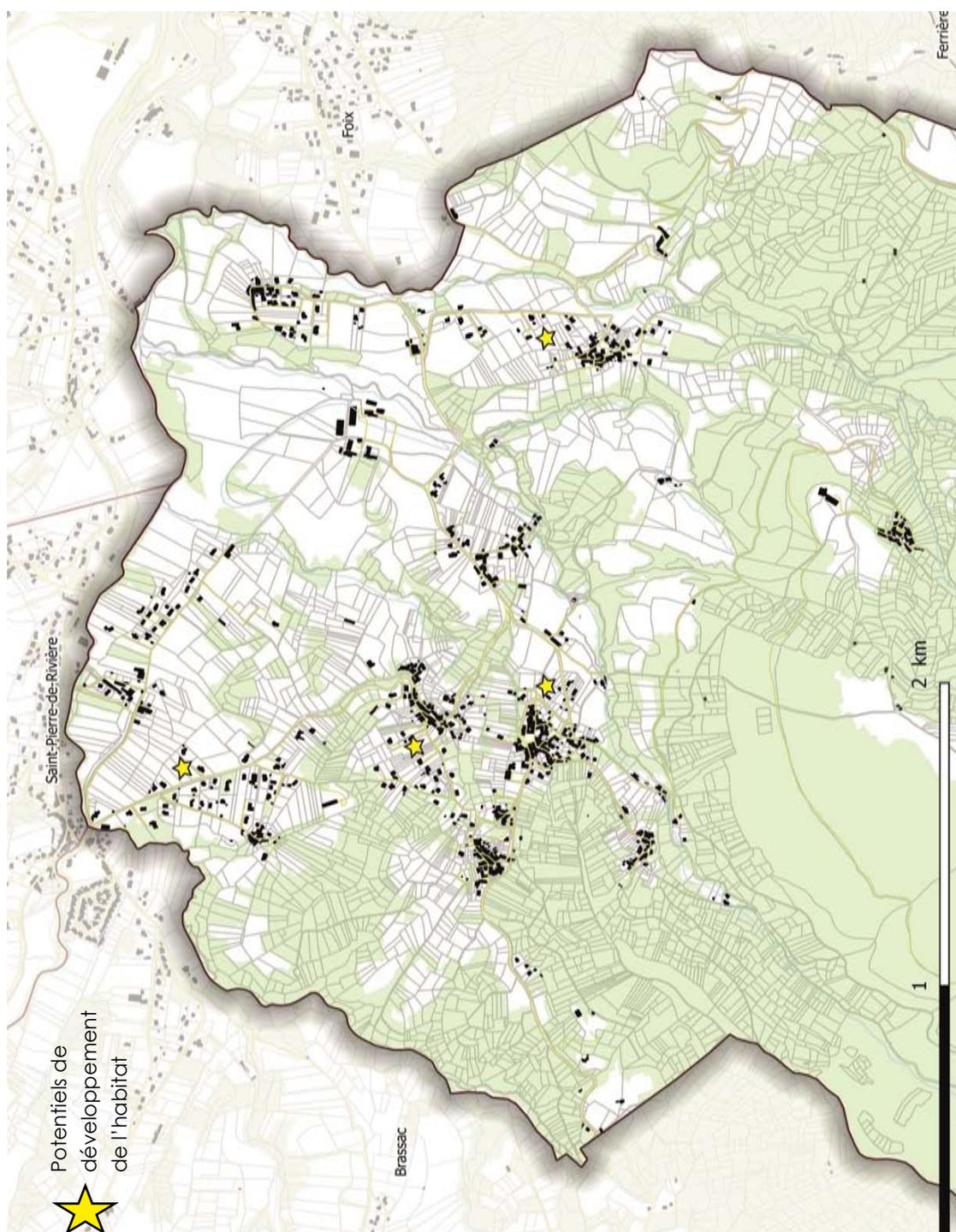
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La plupart des secteurs identifiés comme pouvant accueillir de l'habitat à l'horizon 2025 correspondent à des zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de projets d'ensemble de type OAP, démarche aujourd'hui bloquante pour la commune. La programmation retenue devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Ces projets pourront être redéfinis à l'occasion de la révision ou modification du PLU actuel (délibération du 4 septembre 2018).

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 2 à 3 logements par an au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                    |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Maillage villageois de montagne</b> |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ maîtrise de la croissance            |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 10 logements/ha                        |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                                      |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                       |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

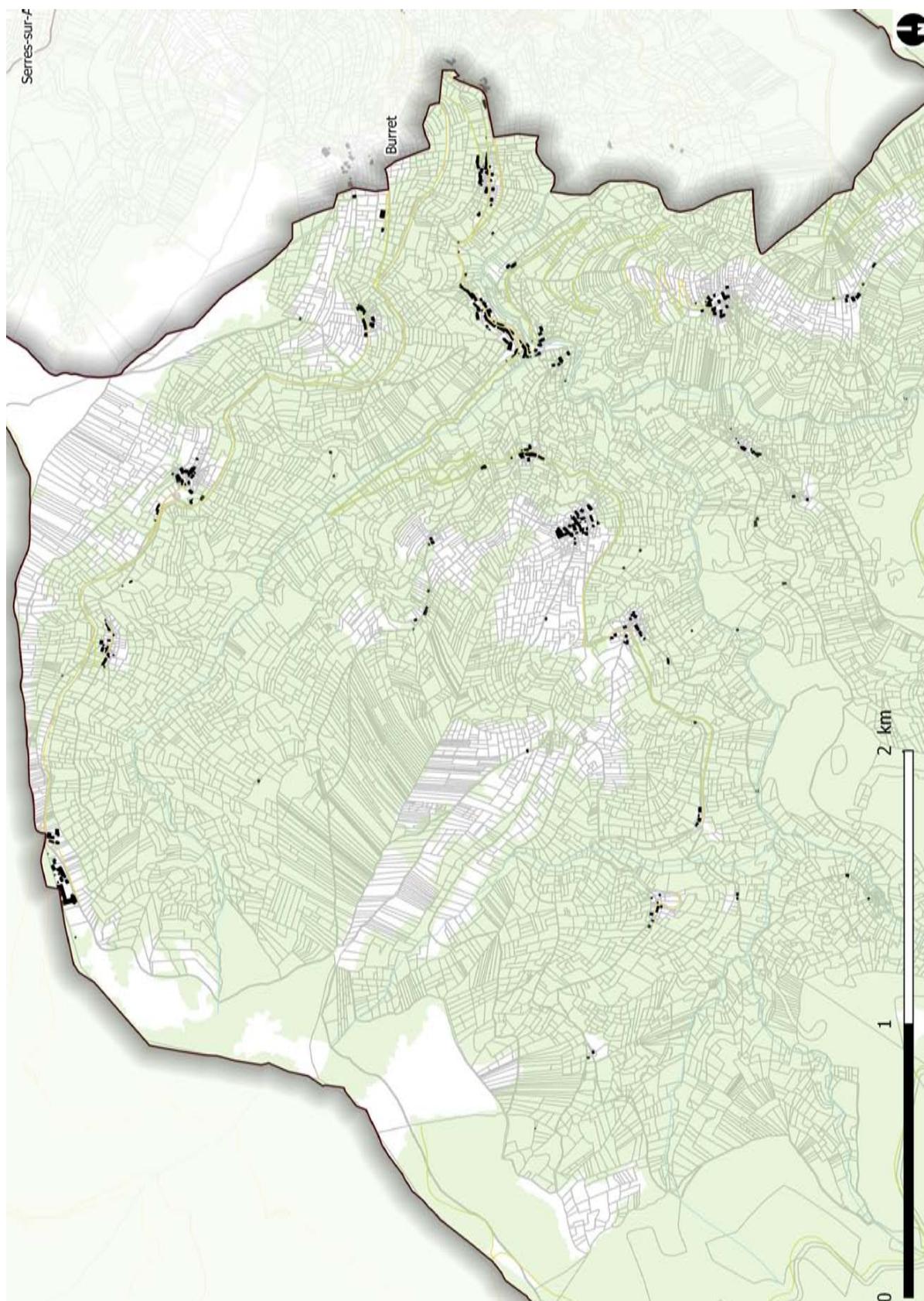
|   | Le Bosc     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>101</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -2%         | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 62%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 15%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 0%          | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 15%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,71</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 76%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 8%          | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 16%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 106         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 55%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 23          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 12%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +74%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 1           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 1           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |   |

**Document d'urbanisme communal**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Saint-Martin-de-Caralp | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>342</b>             | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -0,9%                  | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |                        |                       |
| - Personnes seules  | 30%                    | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 30%                    | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 26%                    | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 8%                     | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,84</b>            | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |                        |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 81%                    | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 16%                    | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%                     | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 3%                     | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |                        |                       |
| - Volume  | 35                     | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 18%                    | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |                        |                       |
| - Volume  | 12                     | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 6%                     | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +70%                   | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |                        |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 8                      | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 6                      | 707                   |

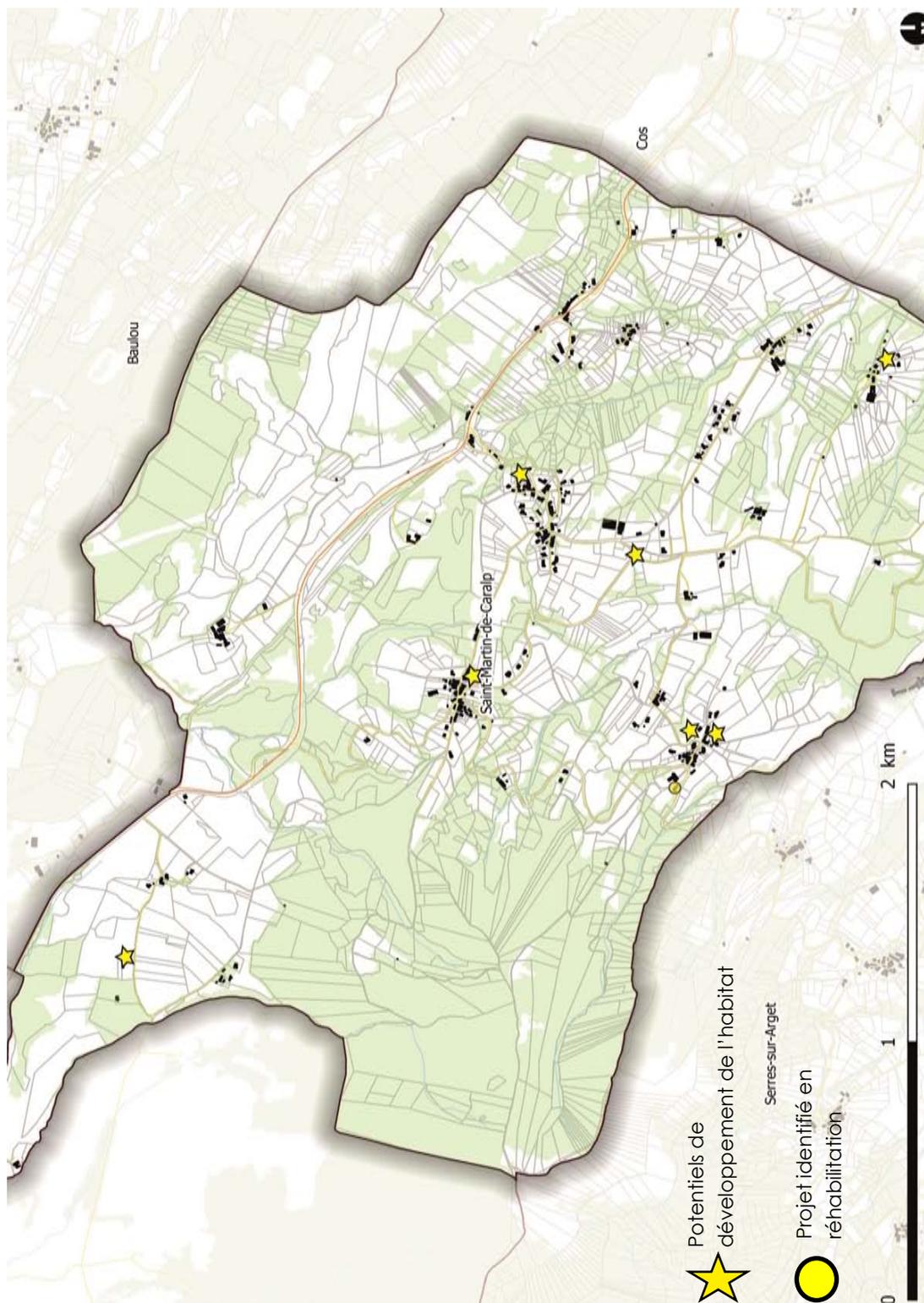
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune de Saint-Martin-de-Caralp est soumise au RNU.

La capacité de développement du parc de logements de la commune repose sur des constructions de maisons individuelles après division parcellaire ou sur la réhabilitation de bâtiments existants, sans que la commune en maîtrise la temporalité.

Cette capacité peut être estimée à près d'une dizaine logements sur la période du PLH.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |   |
|--|---|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Secteur stratégique central</b><br>renforcement de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 20 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | 15  |

## Autres prescriptions en matière d'urbanisme

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

## Document d'urbanisme communal

|                     |  |
|---------------------|--|
| Document en vigueur | PLU approuvé en février 2012.<br>Mise en compatibilité avec le SCoT approuvée le 8 février 2019. |
| Perspectives        |  |

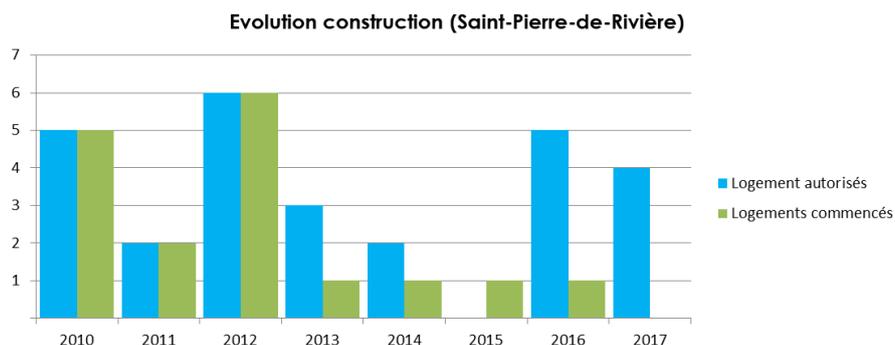
## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Saint-Pierre-de-Rivière | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                      | <b>600</b>              | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | -2,7%                   | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages 2015</b>         |                         |                       |
| - Personnes seules                          | 34%                     | 36%                   |
| - Couples sans enfants                      | 31%                     | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                    | 23%                     | 24%                   |
| - Familles monoparentales                   | 11%                     | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015</b>           | <b>0,63</b>             | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>          |                         |                       |
| - Propriétaires occupants                   | 81%                     | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                  | 15%                     | 31%                   |
| - Locataires secteur social                 | 0%                      | 4%                    |
| - Logés gratuitement                        | 3,5%                    | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>          |                         |                       |
| - Volume                                    | 41                      | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires            | 11%                     | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>               |                         |                       |
| - Volume                                    | 37                      | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                 | 10%                     | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                       | +259%                   | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                         |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)             | 20                      | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)             | 12                      | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

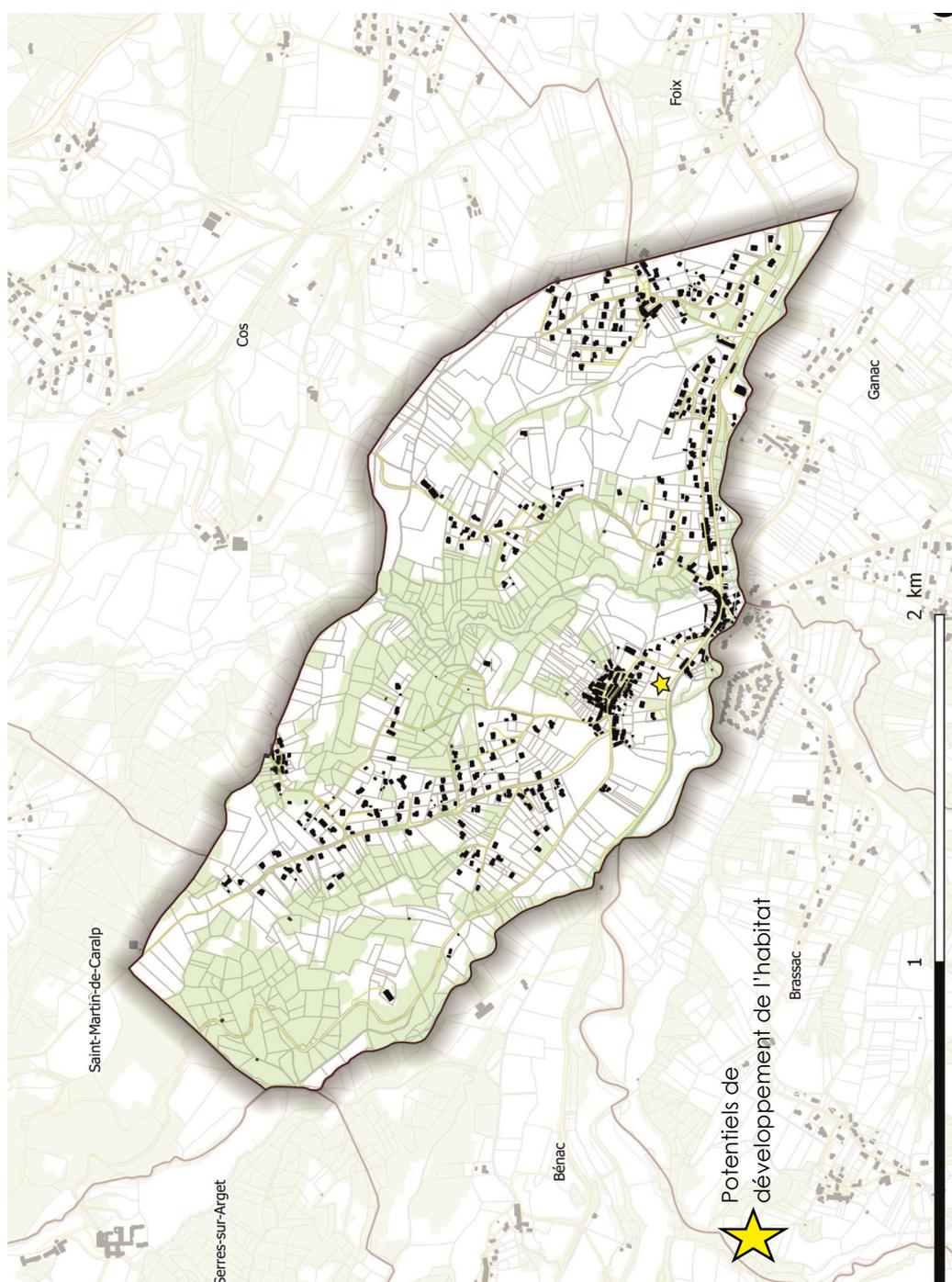
NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas connue

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Sur la commune de Saint-Pierre-de-Rivière, les principales capacités d'accueil de nouveaux logements identifiées à l'horizon 2025 correspondent à deux OAP inscrites au PLU approuvé en février 2019. La commune ne possède pas la maîtrise de la mise sur le marché de ces fonciers détenus par des propriétaires privés. En cas d'ouverture à l'urbanisation, la programmation retenue devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Trois autres secteurs à OAP sont également inscrits au PLU ; leur ouverture à l'urbanisation est envisagée à plus long terme.

La commune dispose par ailleurs de capacités d'accroître son parc de logements en intensification (utilisation de dents creuses, divisions parcellaires) ou par la réhabilitation et remise sur le marché de bâtiments existants. Cette capacité peut être estimée 4 ou 5 logements sur la temporalité du PLH.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION****Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

**Document d'urbanisme communal**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU  |
| Perspectives        | PLU en cours d'élaboration : objectif d'approbation pour fin 2020 |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Serres-sur-Arget | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>748</b>       | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -1%              | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |                  |                       |
| - Personnes seules  | 38%              | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 26%              | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 24%              | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 12%              | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,67</b>      | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |                  |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 75,5%            | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 21%              | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%               | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 4%               | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |                  |                       |
| - Volume  | 197              | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 33,5%            | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |                  |                       |
| - Volume  | 62               | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 11%              | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +167%            | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |                  |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 13               | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 15               | 707                   |

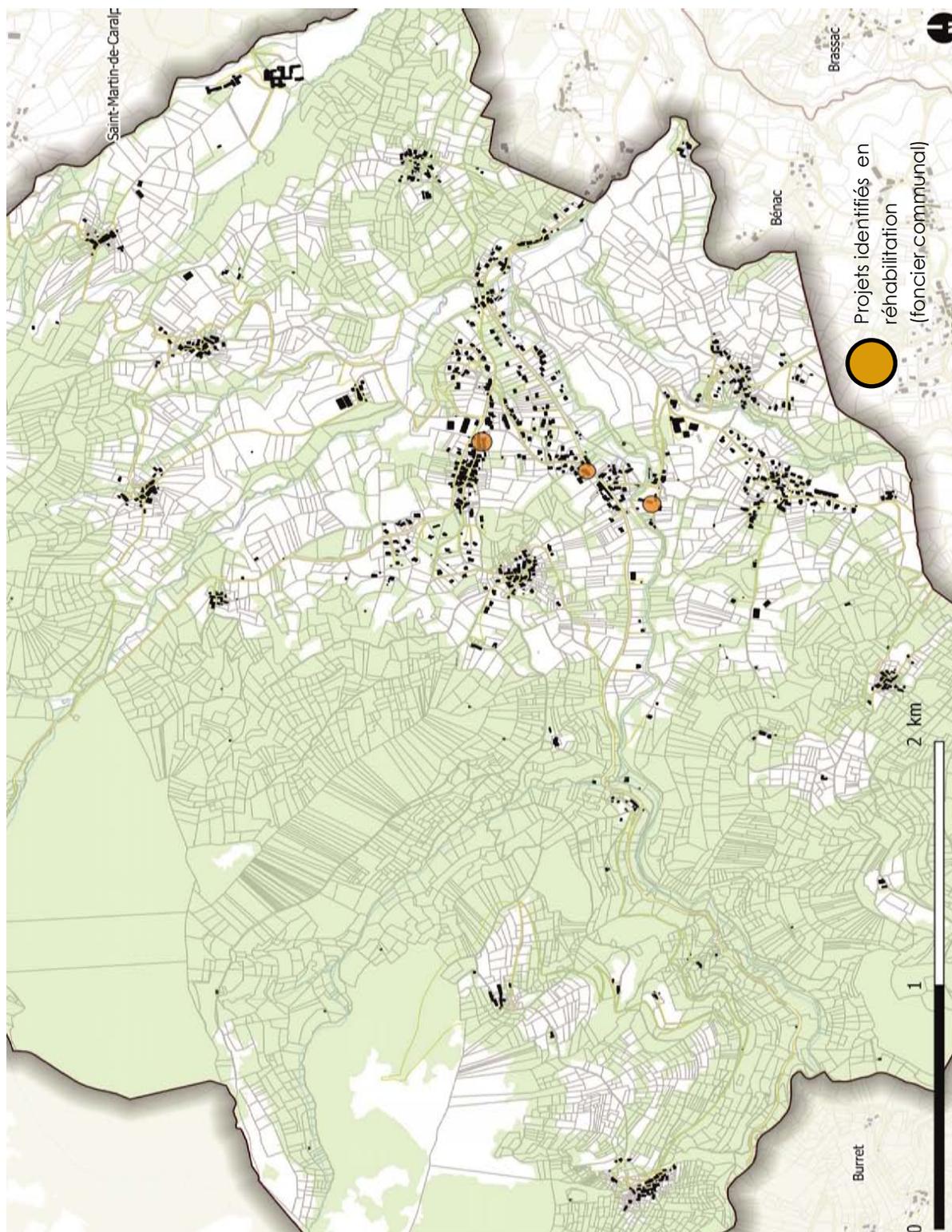
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune de Serres-sur-Arget est aujourd'hui soumise au RNU jusqu'à l'approbation de son PLU (objectif d'approbation pour fin 2020).

A l'horizon 2025, les projets d'habitat identifiés reposent sur des opérations de réhabilitation de bâtiments existants portées par la commune, en vue de créer des logements locatifs.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 2 à 3 logements par an au sein du tissu urbanisé.



## Plaine et coteaux Est

### Communes du secteur :

Calzan

Coussa

Gudas

Malléon

Saint-Félix-de-Rieutord

Ségura

Ventenac

Vira



### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)

|   | Plaine et coteaux Est   | CA Pays Foix-Varilhes  |
|---|---|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>35 logements<br/>(6/an)</b>  | <b>984 logements<br/>(164/an)</b>                                |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 3,5%  | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | <b>Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an).</b>   |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | <b>Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain<sup>1</sup></b>  |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <i>Pas d'objectif minimum issu du SCoT.</i>   | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                | <i>Au regard de l'offre potentielle recensée et au titre de la diversification de l'offre, il pourra toutefois être produit <b>entre 15 et 20 logements locatifs à loyer modéré<sup>2</sup> entre 2020 et 2026 à l'échelle de ce secteur et des secteurs Montagne Est et Plaine et Coteaux Est.</b></i> | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des fissions pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.

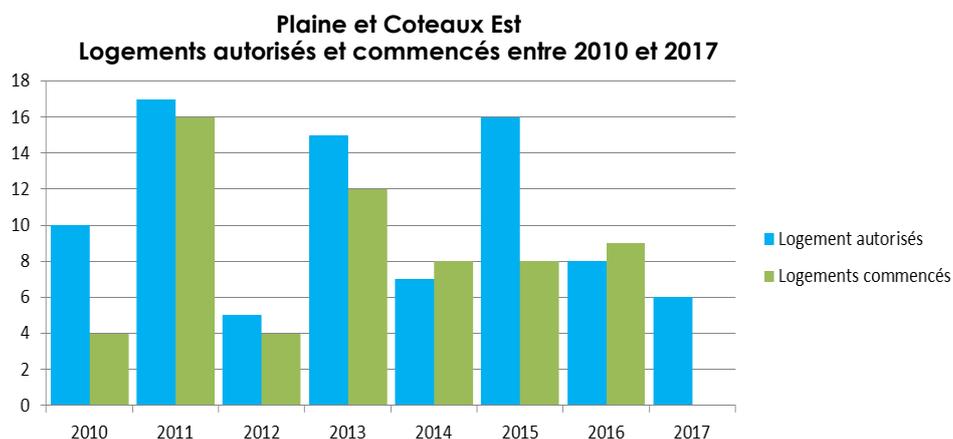
| <p style="text-align: center;"><b>Éléments de diagnostic</b><br/><b>Perspectives de développement de l'habitat</b></p>  | <p style="text-align: center;"><b>Enjeux</b></p>  |
|---|---|
| <p><b><u>Contexte socio-démographique, mobilité, équipements</u></b></p> <p>Situé à la jonction de zones de plaines et de coteaux (Vallée du Crieu, Vallée du Douctouyre), le secteur « Plaine et Coteaux Est » est constitué de 8 communes à dominante rurale (un peu plus de 1 500 habitants en 2015 sur l'ensemble de la zone).</p> <p>En proportion, sa population s'est accrue plus fortement que sur le reste de l'intercommunalité sur la période récente, ce secteur se montrant attractif pour les couples avec enfants, en lien avec un faible coût du foncier et la relative proximité des pôles d'emplois de Pamiers et Foix.</p> <p>La quasi absence de commerces et le faible nombre de services limitant cependant l'accueil de nouvelles populations. La mobilité demeure quant à elle dépendante de la voiture individuelle (pas de transport en commun, transport à la demande peu utilisé).</p> <p><b><u>Habitat</u></b></p> <p>Ce secteur accueille majoritairement des propriétaires occupants en maisons individuelles. Les niveaux de construction ont oscillé de façon importante d'une année à l'autre sur la période récente (entre 4 et 16 logements commencés chaque année).</p> <p>Si la proportion de logements vacants (9% en 2014) est légèrement inférieure au niveau constaté à l'échelle de l'intercommunalité, sa croissance sur la période récente est cependant notable (+47% entre 2009 et 2014).</p> <p>La visibilité concernant les projets d'habitat futurs est faible du fait d'un manque de maîtrise foncière, l'essentiel des opérations demeurant d'initiative privée.</p> <p>Des potentiels de réhabilitation importants sont identifiés et pourraient permettre de diversifier l'offre d'habitat sur un territoire où les opérateurs ne viennent pas (notamment afin de développer l'offre locative).</p> <p>Le parc locatif communal est relativement conséquent sur le secteur, mais nécessiterait une rénovation, notamment afin d'améliorer la performance énergétique de ce parc ancien.</p> | <p style="text-align: center;"><b>Maintenir<br/>une « croissance maîtrisée »<br/>afin d'assurer<br/>un renouvellement<br/>de la population</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Diversifier<br/>l'offre de logements</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Favoriser les réhabilitations<br/>de logements existants et la<br/>reconquête du vacant</b></p> |

## CHIFFRES - CLES

|   | Plaine et Coteaux Est | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>1 555</b>          | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | <b>+1,51%</b>         | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |                       |                       |
| Personnes seules                            | <b>29%</b>            | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | <b>26%</b>            | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | <b>31%</b>            | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | <b>11%</b>            | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,92</b>           | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>658</b>            | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | <b>77%</b>            | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | <b>20%</b>            | 31%                   |
| % de locataires social                      | <b>0%</b>             | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | <b>3%</b>             | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>65</b>             | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | <b>8%</b>             | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>75</b>             | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | <b>9%</b>             | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | <b>+47%</b>           | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                       |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>59</b>             | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>58</b>             | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

| Secteur de l'armature urbaine  | Maillage villageois de plaine |
|--|-------------------------------|
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ croissance maîtrisée        |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 12 logements/ha               |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                             |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

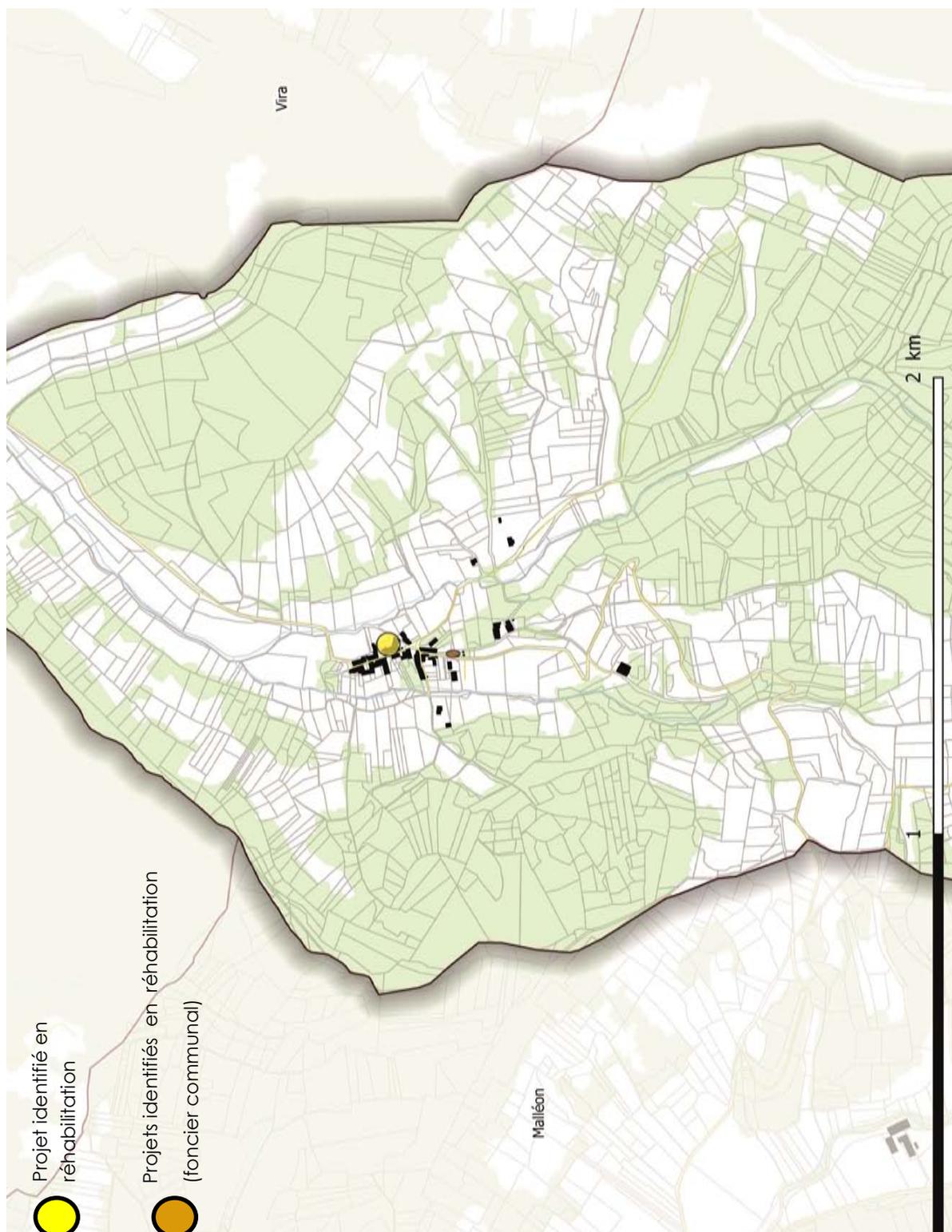
|   | Gudas      | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>31</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +3,8%      | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 33%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 0%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 33%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 33%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,5</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 79%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 14%        | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 7%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 9          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 33,5%      | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 5          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 19%        | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +32%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 2          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 1          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Sur la temporalité du PLH, deux projets de création de logements locatifs par réhabilitation ou reconversion de bâtis existants ont été identifiés. L'un concernerait notamment le bâtiment de la mairie.



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège   |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | <b>Maillage villageois de plaine</b><br>⇒ croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |

## Document d'urbanisme communal

| Document d'urbanisme communal |   |
|-------------------------------|---|
| Document en vigueur           | PLU approuvé le 21 octobre 2010                           |
| Perspectives                  | PLU en cours de révision (délibération du 6 juillet 2018) |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Coussa      | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>243</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +1,8%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 24%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 32%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 36%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 4%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,71</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 82%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 12%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 6%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 4           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 3%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 20          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 15%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +110%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 16          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 12          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

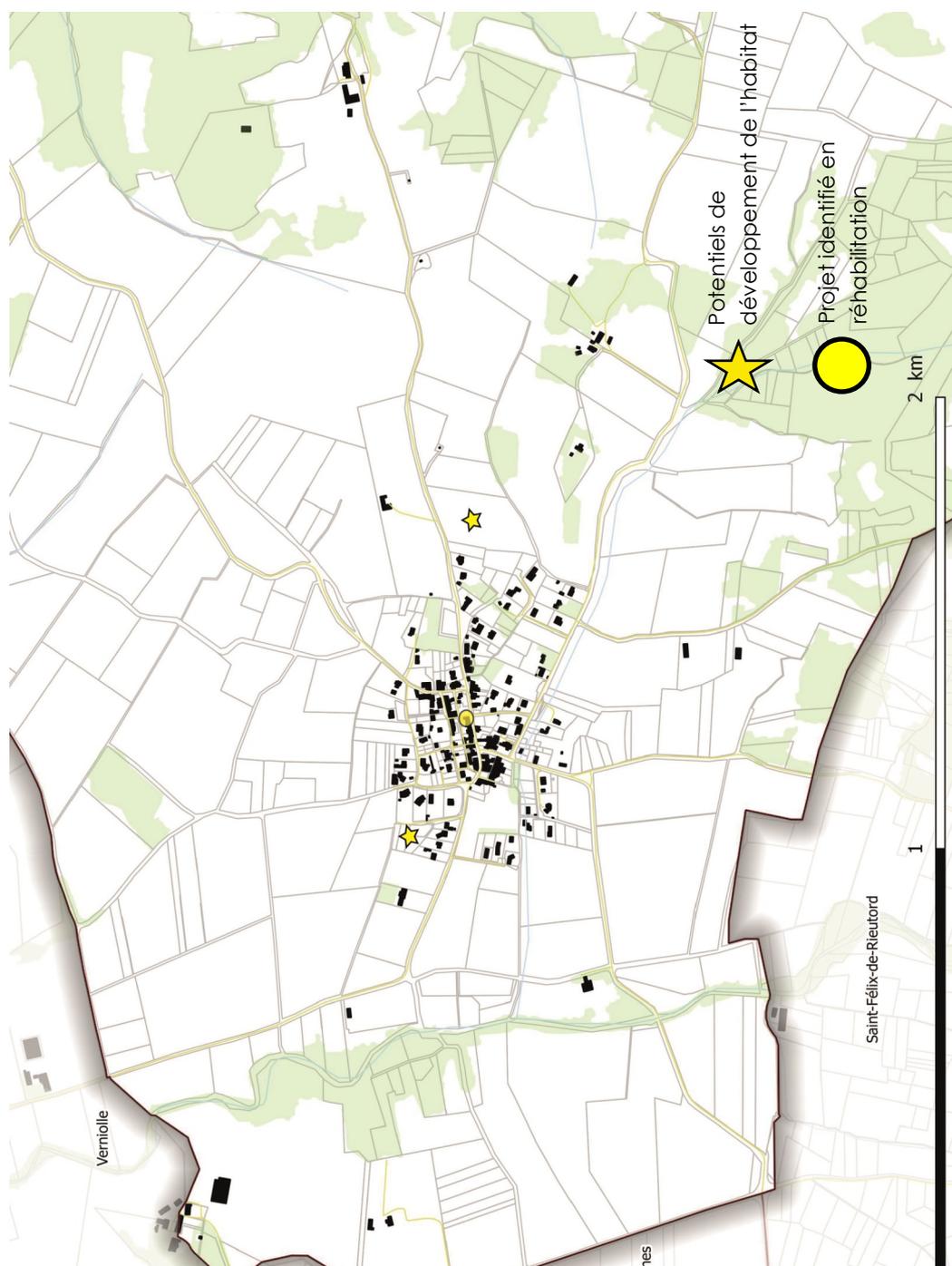
## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Sur la commune de Coussa, deux zones pouvant accueillir de nouveaux logements sur la temporalité du PLH ont été identifiées (l'une en zone U à l'Ouest, l'autre en zone AU à l'entrée Est du village au PLU en vigueur) pour la réalisation de pavillons individuels. Le PLU communal n'est cependant pas compatible avec le SCoT de la Vallée de l'Ariège, d'où la révision prescrite le 6 juillet 2018. Dans le cadre de cette révision, les capacités et temporalités de développement de la commune seront redéfinies. Le calendrier et la programmation des opérations qui s'y réaliseront devront être compatibles avec les orientations du SCoT et du PLH, notamment en matière de densité, de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Un projet de réhabilitation en cœur de village permettra la création d'un nouveau logement d'ici 2025.

Des potentiels en dents creuses ou par divisions parcellaires pourront également servir de support à la production de 1 à 2 logements par an au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |  |
|--------------------------------------|--|
| Document en vigueur                  | PLU  |
| Perspectives                         | Révision à l'étude pour mise en compatibilité avec le SCoT |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Gudas       | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>178</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +4,9%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 13%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 40%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 40%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 7%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,43</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 67%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 28%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 5%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 1           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 1%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 9           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 11%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       |             | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 13          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 11          | 707                   |

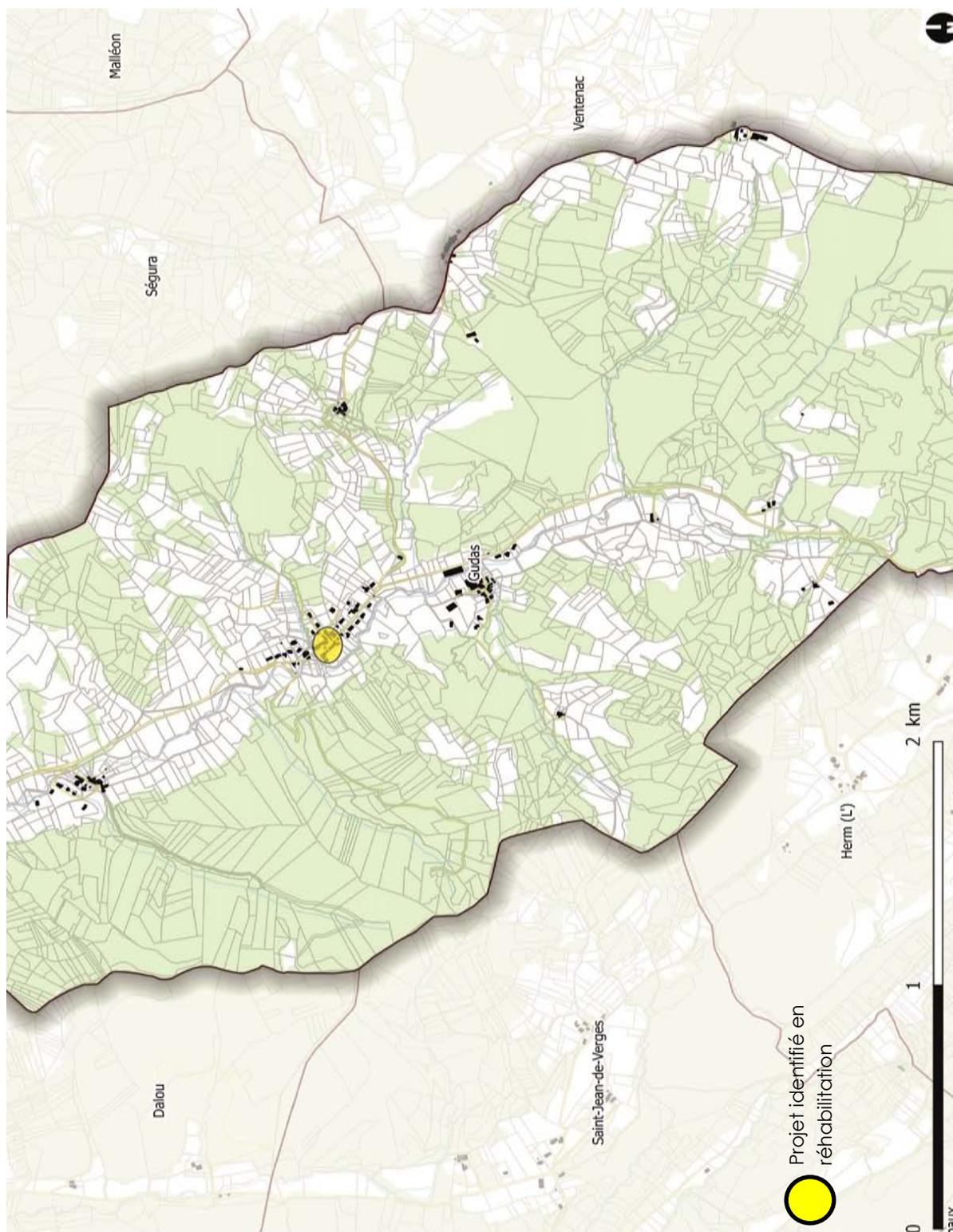
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Sur la temporalité du PLH, à ce jour, un seul projet permettant la création de deux logements est identifié, en lien avec la réhabilitation d'un bâti en cœur de village.

Des potentiels de densification en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 à 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

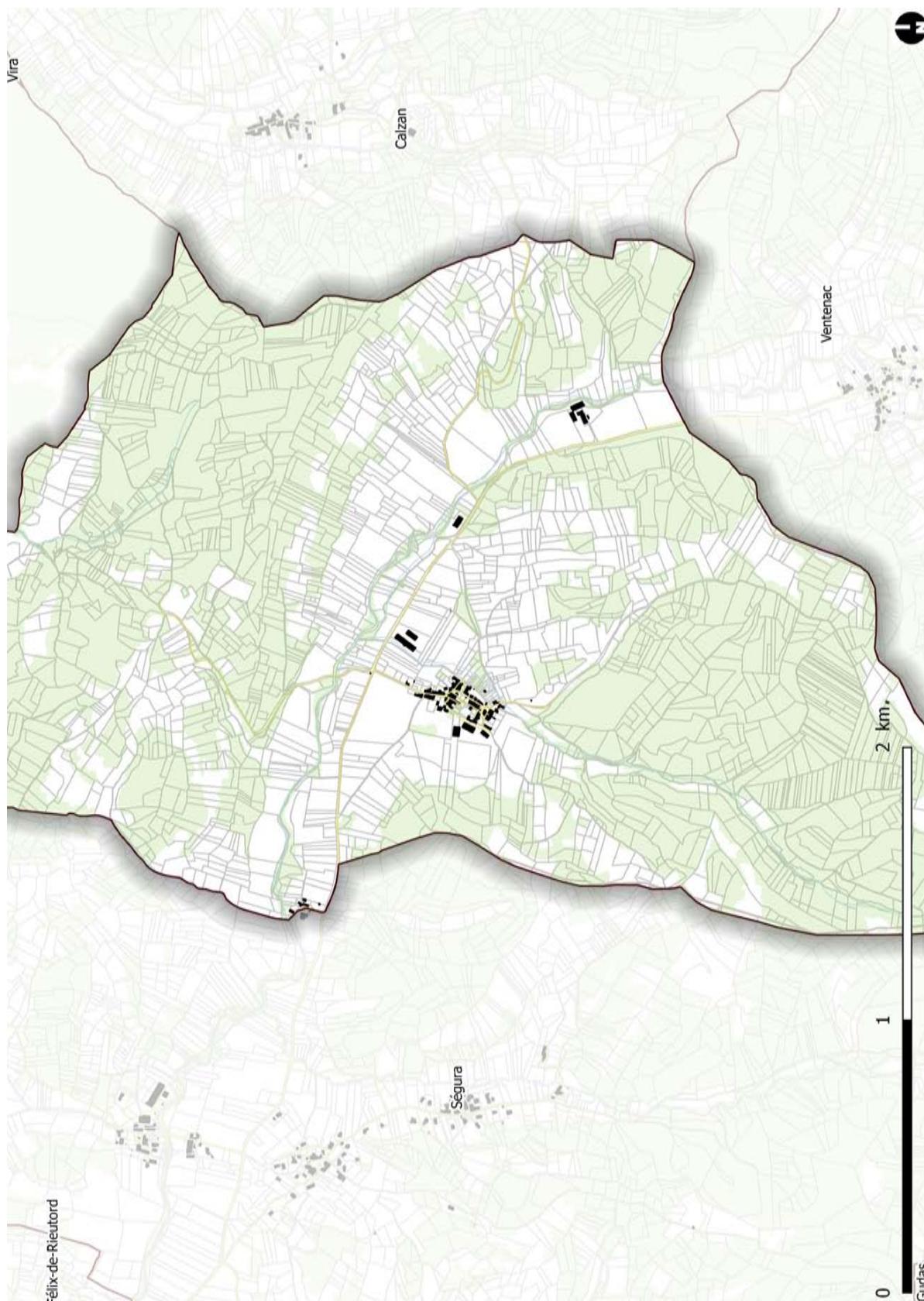
|   | Malléon   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-----------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>64</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +6,7%     | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |           |                       |
| - Personnes seules  | 33%       | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 33%       | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 33%       | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 0%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>  | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |           |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 78%       | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 22%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%        | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 0%        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |           |                       |
| - Volume  | 9         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 21%       | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |           |                       |
| - Volume  | 11        | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 25%       | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +181%     | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |           |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 2         | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 1         | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Au gré des opportunités, des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |

**Document d'urbanisme communal**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU (POS devenu caduc)               |
| Perspectives        | PLU en cours d'élaboration. Projet arrêté en avril 2019 |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Saint-Félix-de-Rieutord | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>461</b>              | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +1,2%                   | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |                         |                       |
| - Personnes seules  | 28%                     | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 23%                     | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 28%                     | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 18%                     | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,37</b>             | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |                         |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 75%                     | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 24%                     | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0,5%                    | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 1%                      | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |                         |                       |
| - Volume  | 8                       | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 4%                      | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |                         |                       |
| - Volume  | 10                      | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 5%                      | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +16%                    | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |                         |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 13                      | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 16                      | 707                   |

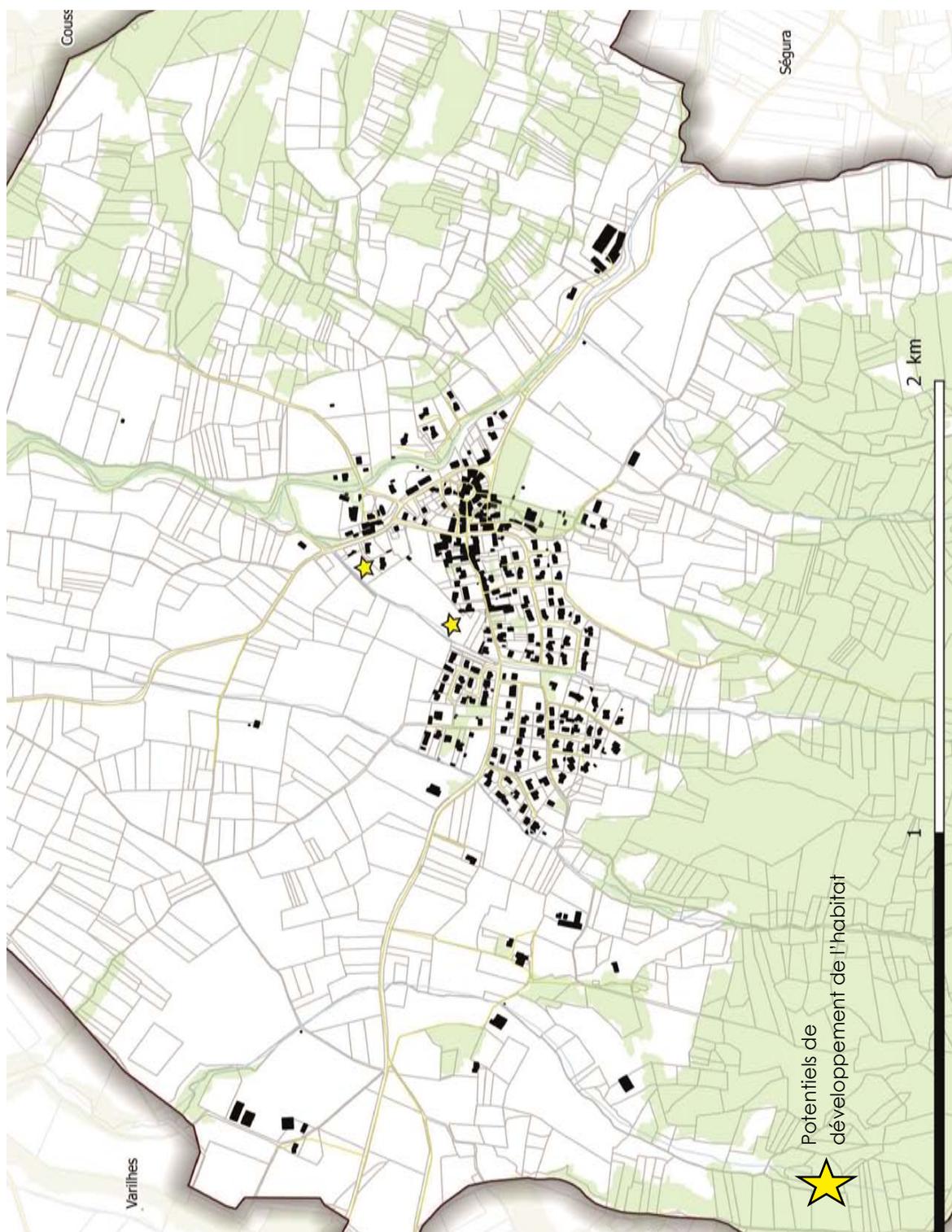
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Deux secteurs ont été identifiés à proximité du cœur de village pour accueillir de l'habitat. Ces terrains (fonciers privés) sont répartis en trois zones AU dans le projet de PLU arrêté en avril 2019. Deux d'entre elle pourraient être ouvertes à l'urbanisation durant le PLH (zones identifiées sur la carte). Leur surface permettrait d'accueillir environ 9 logements. La programmation retenue devra être compatible avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 ou 2 par an logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Document en vigueur                  | Carte communale |
| Perspectives                         | -               |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

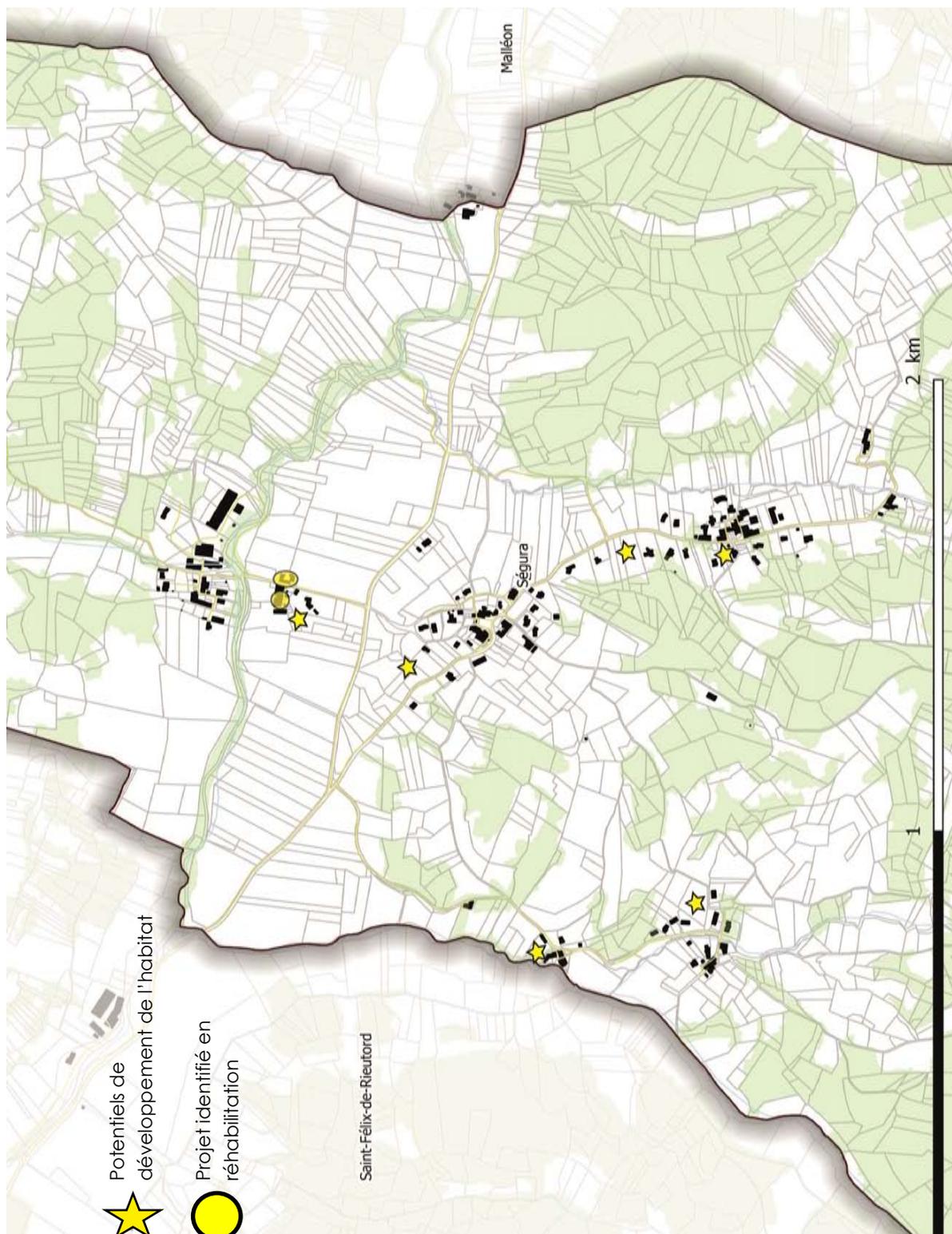
|   | Ségura      | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>183</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +1,2%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 35%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 18%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 35%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 6%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,22</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 77%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 20%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2,5%        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 5           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 6%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 6           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 7%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -22%        | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 5           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 6           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune pourrait accueillir de nouveaux logements en dents creuses ou divisions parcellaires, toutes sur fonciers privés, dont la temporalité de réalisation n'est pas connue (identification cartographique des hameaux potentiellement concernés par ces projets).

Des bâtis peuvent être réhabilités en vue de créer des logements.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Document en vigueur | RNU |
| Perspectives        | -   |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

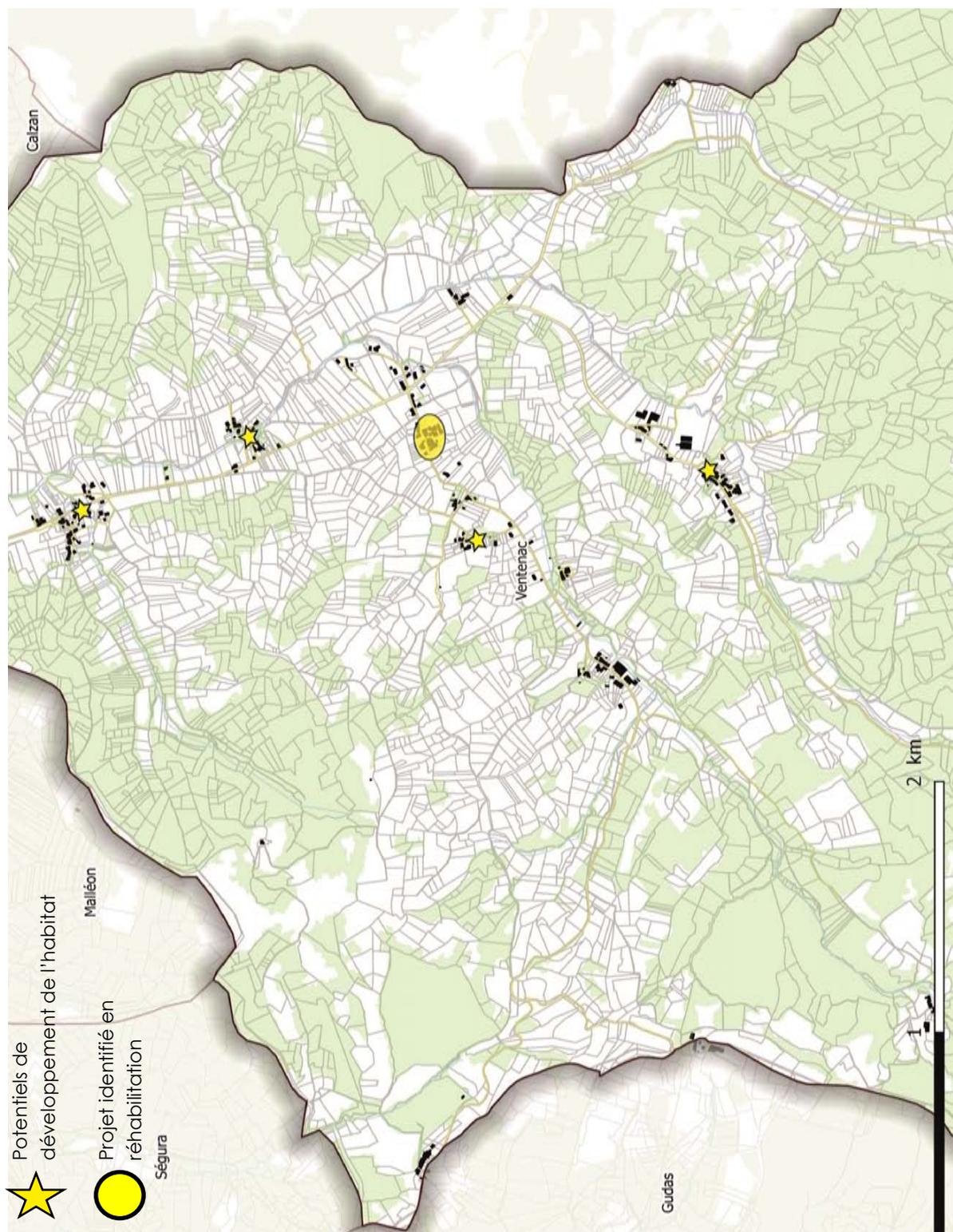
|   | Ventenac   | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>231</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +0,4%      | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 36%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 23%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 32%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 9%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1,1</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 79%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 20%        | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 1%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 23         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 17%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 6          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 5%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -31%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 7          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 9          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune pourrait accueillir de nouveaux logements en dents creuses ou divisions parcellaires, toutes sur fonciers privés, dont la temporalité de réalisation n'est pas connue (localisation cartographique des hameaux potentiellement concernés par ces projets).

La réhabilitation d'une grange en vue de créer de nouveaux logements est également envisagée.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>croissance maîtrisée |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha  |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -  |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |   |
|--------------------------------------|---|
| Document en vigueur                  | PLU approuvé le 3 novembre 2009   |
| Perspectives                         | PLU en révision pour mise en compatibilité avec le SCoT (délibération du 20 janvier 2016). Projet arrêté en 2019. |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Projet de convention avec l'EPF Occitanie

## CHIFFRES-CLES

|   | Vira        | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>164</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -0,9%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 33%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 33%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 20%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 13%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,45</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 79,5%       | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 14%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 6%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 6           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 6,5%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 8           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 9%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | 0%          | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 1           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 2           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Les secteurs d'accueil potentiel de nouveaux logements d'ici 2025 correspondent notamment à des secteurs d'OAP identifiés dans le projet de PLU actuellement en cours de révision. 16 à 20 logements au total pourraient y être construits au regard des densités prescrites par le SCoT. L'ensemble de ces secteurs n'aura cependant pas vocation à être ouvert à l'urbanisation dans la temporalité du PLH. Le calendrier d'urbanisation, le phasage éventuel et la programmation des opérations devront être compatibles avec les orientations du PLH, notamment en matière de qualité de la composition urbaine, de qualité du bâti et de diversité de l'offre.

Une finalisation de chantiers en centre de village et en lotissement est également espérée à court-terme (3 logements individuels dont 1 locatif).



## Coteaux du Plantaurel



### Communes du secteur :

Artix

Cazaux

Loubens

Montégut-Plantaurel

Saint-Bauzeil

### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)

|   | Coteaux du Plantaurel  | CA Pays Foix-Varilhes  |
|---|--|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>26 logements<br/>(4/an)</b>   | <b>984 logements<br/>(164/an)</b>                                |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 3%   | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | <b>Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an).</b>  |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | <b>Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain<sup>1</sup></b>   |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <i>Pas d'objectif minimum issu du SCoT.<br/>Au regard de l'offre potentielle recensée et au titre de la diversification de l'offre, il pourra toutefois être produit <b>entre 15 et 20 logements locatifs à loyer modéré<sup>2</sup> entre 2020 et 2026 à l'échelle de ce secteur et des secteurs Montagne Est et Plaine et Coteaux Est.</b></i> | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                |  | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



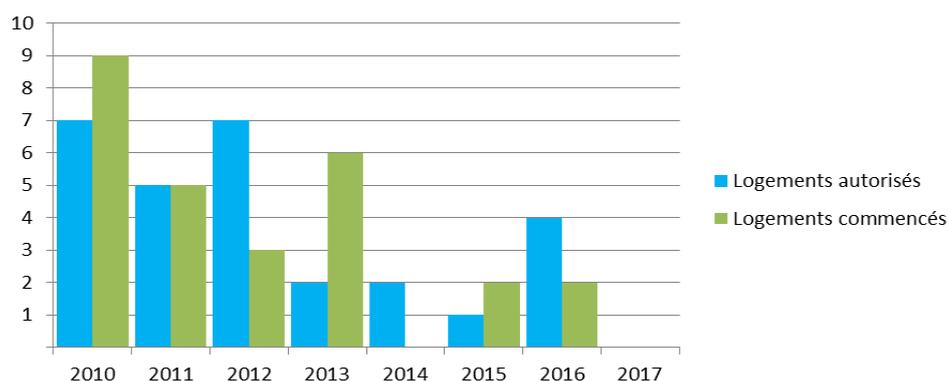
## CHIFFRES - CLES

|   | Coteaux du Plantaurel | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>857</b>            | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | +1,21%                | +0,4%                 |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |                       |                       |
| Personnes seules                            | 28%                   | 36%                   |
| Couples sans enfant                         | 27%                   | 29%                   |
| Couples avec enfant(s)                      | 32%                   | 24%                   |
| Familles monoparentales                     | 10%                   | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>1,49</b>           | 0,75                  |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>344</b>            | 14 485                |
| % de propriétaires occupants                | 71%                   | 66,5%                 |
| % de locataires privé                       | 25%                   | 31%                   |
| % de locataires social                      | 4%                    | 4%                    |
| % logés gratuitement                        | 4%                    | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>61</b>             | 1 752                 |
| % du parc de logements                      | 7%                    | 10%                   |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>70</b>             | 1 853                 |
| % du parc de logements                      | 8%                    | 10%                   |
| Evolution 2009-2014                         | +7,46%                | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                   |                       |                       |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | 16                    | 746                   |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | 17                    | 707                   |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

**Coteaux du Plantaurel**  
**Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017**



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |   |
|--|---|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Maillage villageois de plaine</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 12 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | -   |

## Document d'urbanisme communal

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

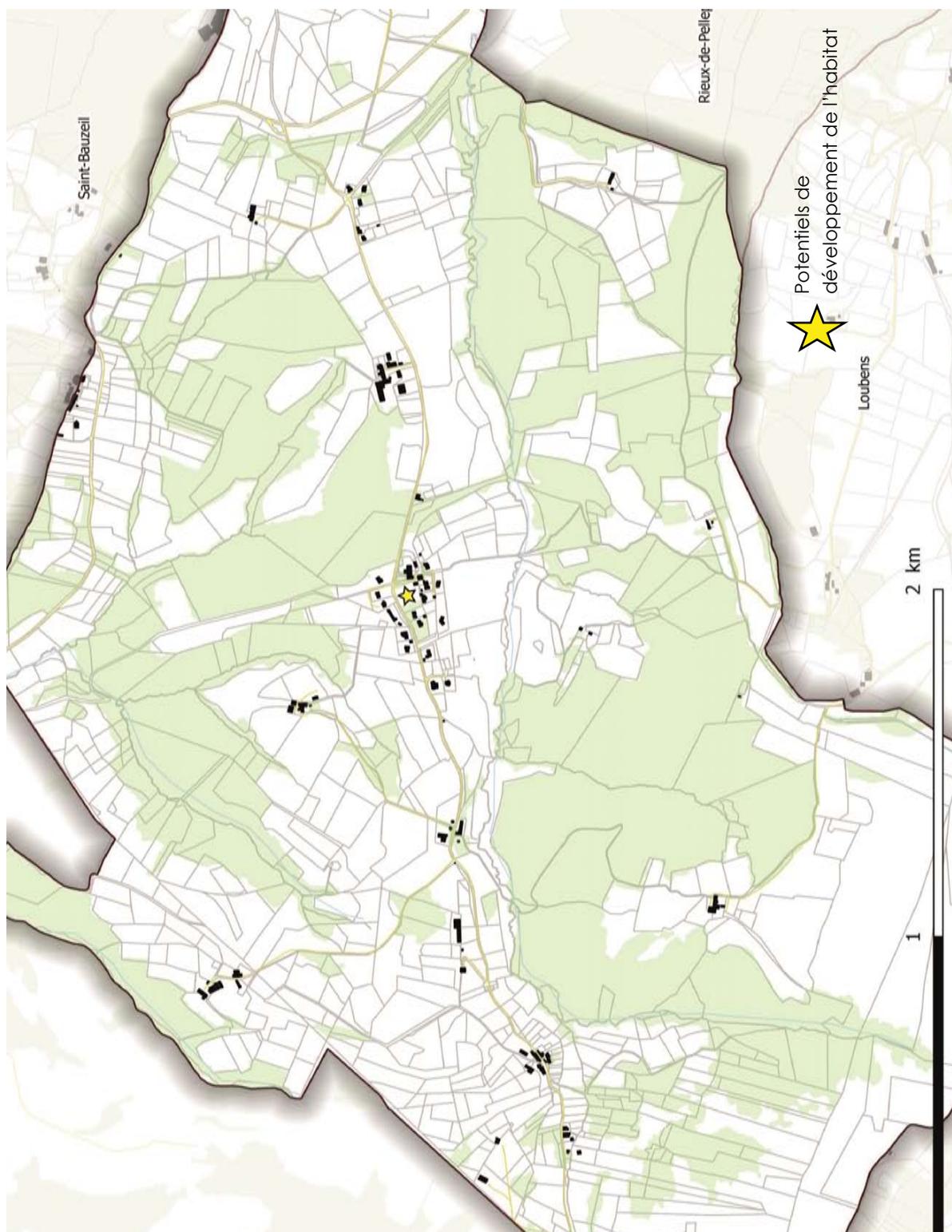
|   | Artix      | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>148</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +5,1%      | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 10%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 40%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 40%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 10%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>   | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 80%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 8%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 12%        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 4          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 7%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 4          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 7%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +100%      | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 2          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 2          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

La commune disposait d'importantes surfaces urbanisables dans le POS devenu aujourd'hui caduc. Artix est à présent soumise au RNU, sans perspective d'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme communal à court terme.

Une zone potentielle d'accueil de nouveaux logements a été identifiée à l'horizon 2025. L'instruction de son autorisation pour la création de 3 à 5 lots à bâtir est en cours.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

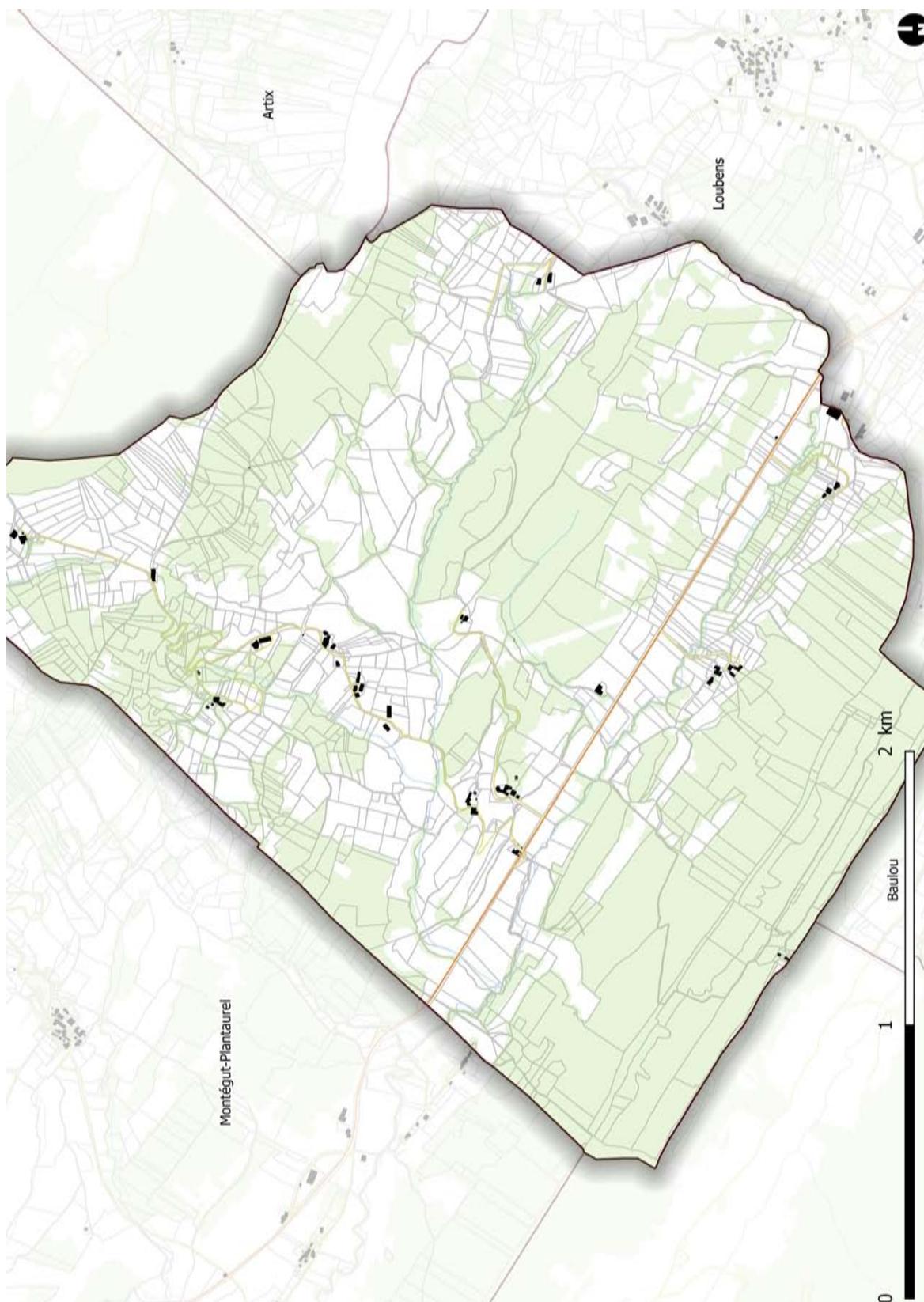
|   | Cazaux    | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-----------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>45</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | 0%        | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |           |                       |
| - Personnes seules  | 50%       | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 0%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%       | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 0%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>3</b>  | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |           |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 84%       | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 16%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%        | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 0%        | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |           |                       |
| - Volume  | 3         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 14%       | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |           |                       |
| - Volume  | 1         | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 4,5%      | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       |           | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |           |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 0         | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 0         | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |  |
|--------------------------------------|--|
| Document en vigueur                  | PLU adopté le 11 mai 2017, compatible avec le SCoT |
| Perspectives                         | -  |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Loubens     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>262</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +0,6%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 26%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 30%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 41%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 4%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>2,25</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 73%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 25%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 15          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 10%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 15          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 10%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +2%         | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 3           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 3           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Un secteur est identifié pour l'accueil de nouveaux logements sur la commune d'ici 2025.

Ce dernier devrait accueillir un projet porté par la Société coopérative « Un Toit pour Tous » portant sur la réalisation de 3 maisons individuelles en accession sociale à la propriété.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront également servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de plaine</b><br>maitrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 12 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |  |
|--------------------------------------|--|
| Document en vigueur                  | PLU approuvé le 22 septembre 2014, compatible avec le SCoT |
| Perspectives                         | -  |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

- ⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)
- ⇒ Commune membre du Parc Naturel Régional (PNR) des Pyrénées Ariégeoises

## CHIFFRES-CLES

|   | Montégut-Plantaurel | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|---------------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>342</b>          | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | <b>+0,9%</b>        | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |                     |                       |
| - Personnes seules  | 32%                 | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 25%                 | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%                 | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 14%                 | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>            | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |                     |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 61%                 | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 35%                 | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 10%                 | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 4%                  | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |                     |                       |
| - Volume  | 17                  | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 10%                 | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |                     |                       |
| - Volume  | 13                  | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 8%                  | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -12%                | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |                     |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 10                  | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 11                  | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Deux projets peuvent permettre de développer de nouveaux logements d'ici 2025. En cœur de bourg, l'intention porte sur la création de logements en accession sociale à la propriété destinés aux résidents de l'APAJH dont un foyer de vie et un atelier sont déjà situés sur la commune.

Un projet de création de logements par réhabilitation d'un bâti existant est également identifié dans un hameau au sud de la commune (projet privé).



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

| Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège                           |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Maillage villageois de plaine</b> |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ maîtrise de la croissance          |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 12 logements/ha                      |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                                    |

## Document d'urbanisme communal

| Document d'urbanisme communal |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur           | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                  | -                      |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

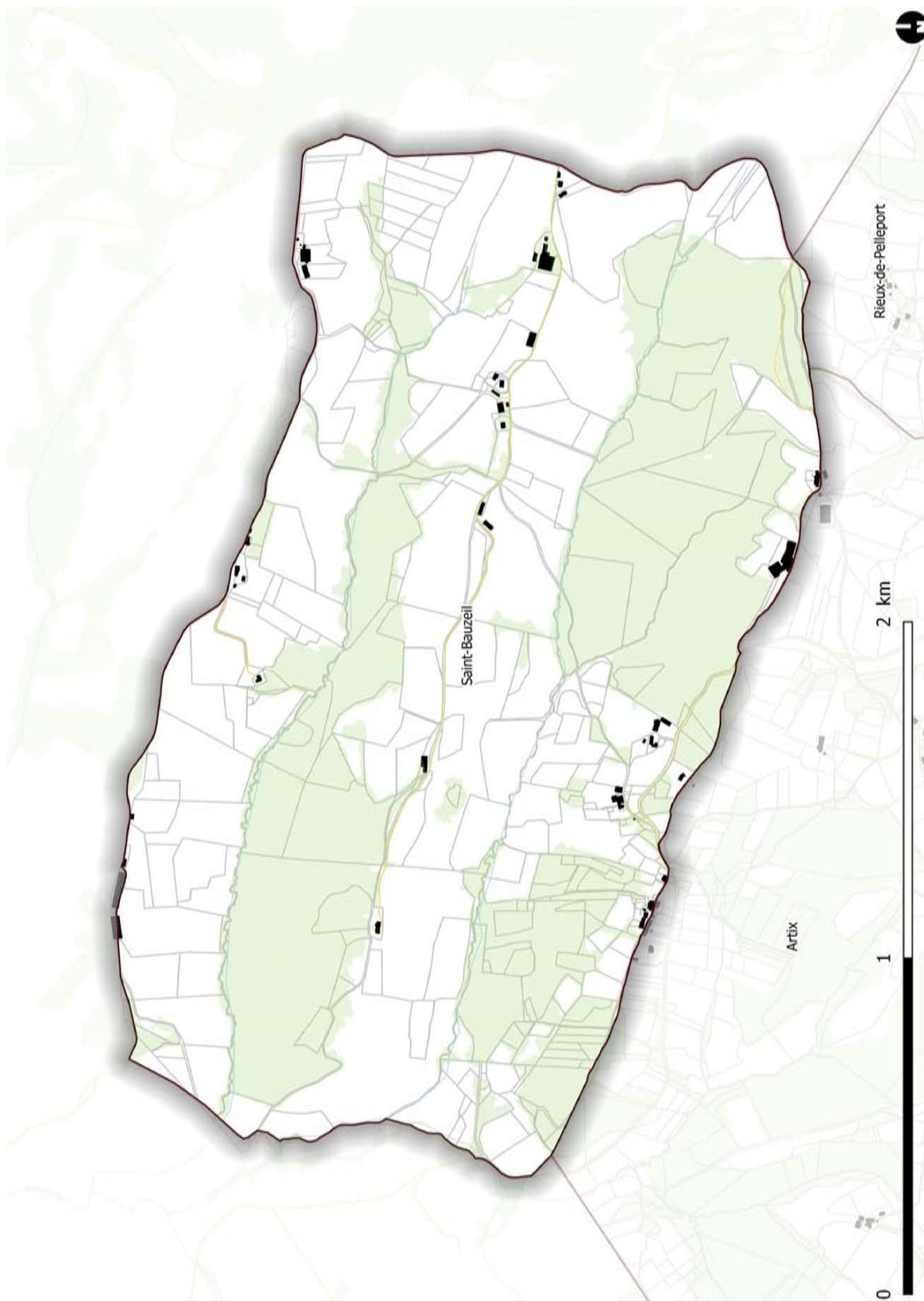
|   | Saint-Bauzeil | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|---------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>60</b>     | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -1,3%         | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |               |                       |
| - Personnes seules  | 25%           | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 25%           | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%           | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 25%           | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>      | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |               |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 90,5%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 5%            | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%            | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 5%            | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |               |                       |
| - Volume  | 7             | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 21%           | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |               |                       |
| - Volume  | 4             | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 12%           | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -29%          | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |               |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 1             | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 2             | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.





**Communes du secteur :**

**Arabaux**

**Celles**

**L'Herm**

**Pradières**

**Soula**

**OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS (2020-2025)**

|   | Montagne Est   | CA Pays Foix-Varilhes  |
|---|--|--|
| <b>Objectif de production de logements</b>  | <b>20 logements<br/>(3-4/an)</b>   | <b>984 logements<br/>(164/an)</b>                                |
| <i>Part de l'objectif global de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                            | 2%   | 100%   |
| <b>Objectif en matière de lutte contre la vacance</b>                                   | <b>Le secteur devra contribuer à l'objectif minimum de 180 logements vacants remis sur le marché entre 2020 et 2026 à l'échelle de l'intercommunalité (au moins 30/an).</b>  |  |
| <b>Objectif de production en renouvellement / réinvestissement urbain (rappel SCoT)</b> | <b>Chaque commune doit tendre vers 20% de sa production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain<sup>1</sup></b>   |  |
| <b>Objectif de diversification</b>  | <i>Pas d'objectif minimum issu du SCoT.<br/>Au regard de l'offre potentielle recensée et au titre de la diversification de l'offre, il pourra toutefois être produit <b>entre 15 et 20 logements locatifs à loyer modéré<sup>2</sup> entre 2020 et 2026 à l'échelle de ce secteur et des secteurs Montagne Est et Plaine et Coteaux Est.</b></i> | <b>177 logements locatifs à loyer modéré minimum<sup>2</sup></b> |
| <i>Part de l'objectif en diversification de la CA Pays Foix-Varilhes</i>                |  | 100%   |

<sup>1</sup> La production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le SCoT intègre : les logements vacants remis sur le marché après travaux ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logement issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; les logements issus d'une qualification / densification des tissus pavillonnaires ou intensification)

<sup>2</sup> Selon le SCoT de la Vallée de l'Ariège, sont comptés comme **logements locatifs à loyer modéré** : les logements HLM, logements communaux, les logements locatifs privés conventionnés, logements-foyers, logements en EHPAD / CLAS, logements d'urgence ainsi que les logements en accession sociale à la propriété du type PSLA.



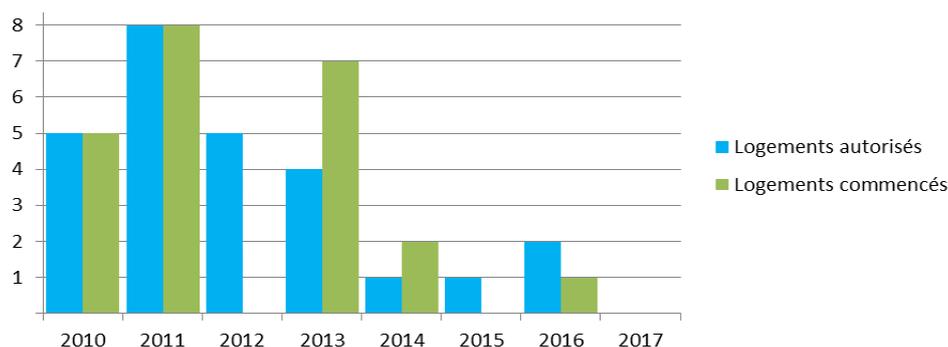
## CHIFFRES - CLES

|   | Montagne Est  | CA Pays<br>Foix-Varilhes |
|---|---------------|--------------------------|
| <b>Population (2015)</b>                    | <b>711</b>    | <b>31 776</b>            |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015) | <b>+0,14%</b> | +0,4%                    |
| <b>Composition des ménages (2015)</b>       |               |                          |
| Personnes seules                            | <b>26%</b>    | 36%                      |
| Couples sans enfant                         | <b>39%</b>    | 29%                      |
| Couples avec enfant(s)                      | <b>21%</b>    | 24%                      |
| Familles monoparentales                     | <b>11%</b>    | 9%                       |
| <b>Indice de jeunesse (2015)*</b>           | <b>0,67</b>   | 0,75                     |
| <b>Résidences principales (2014)</b>        | <b>444</b>    | 14 485                   |
| % de propriétaires occupants                | <b>83%</b>    | 66,5%                    |
| % de locataires privé                       | <b>16%</b>    | 31%                      |
| % de locataires social                      | <b>0%</b>     | 4%                       |
| % logés gratuitement                        | <b>1,5%</b>   | 3%                       |
| <b>Résidences secondaires (2014)</b>        | <b>73</b>     | 1 752                    |
| % du parc de logements                      | <b>16,5%</b>  | 10%                      |
| <b>Logements vacants (2014)</b>             | <b>60</b>     | 1 853                    |
| % du parc de logements                      | <b>13,5%</b>  | 10%                      |
| Evolution 2009-2014                         | <b>+31%</b>   | +20%                     |
| <b>Construction neuve</b>                   |               |                          |
| Nombre de logements autorisés (2012-2017)   | <b>13</b>     | 746                      |
| Nombre de logements commencés (2011-2016)   | <b>16</b>     | 707                      |

\*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 1 c'est qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire

Source : Insee RP 2014 et 2015

**Montagne Est**  
**Logements autorisés et commencés entre 2010 et 2017**



Source : Sitadel

NB : L'information concernant les logements commencés pour l'année 2017 n'est à ce jour pas disponible

## DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège

|  |   |   |
|--|---|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |   |

## Document d'urbanisme communal

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Document en vigueur | PLU |
| Perspectives        | -   |

## DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Arabaux     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>67</b>   | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +2,7%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 33%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 17%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 17%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 0%          | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,25</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 79%         | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 15%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 6%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 3           | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 9%          | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 3           | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 9%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -5%         | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 2           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 4           | 707                   |

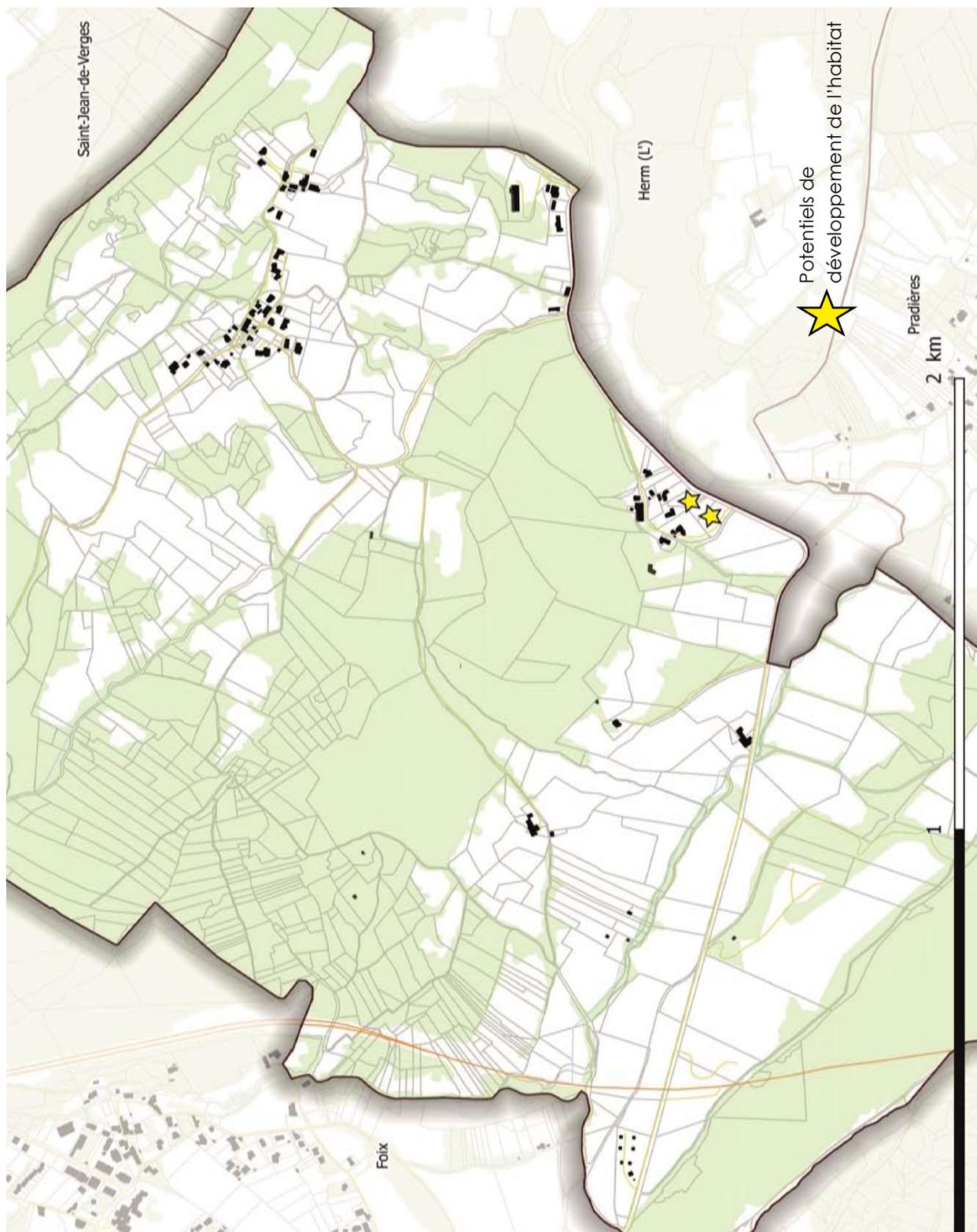
Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Deux parcelles en zone U ont été repérées comme pouvant accueillir de nouveaux logements sur la période du PLH, pour un total d'environ de 3 à 4 logements.

Il n'y a toutefois pas de maîtrise foncière communale sur ces secteurs constructibles appartenant à des propriétaires privés.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                    |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Maillage villageois de montagne</b> |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ maîtrise de la croissance            |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 10 logements/ha                        |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                                      |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                       |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

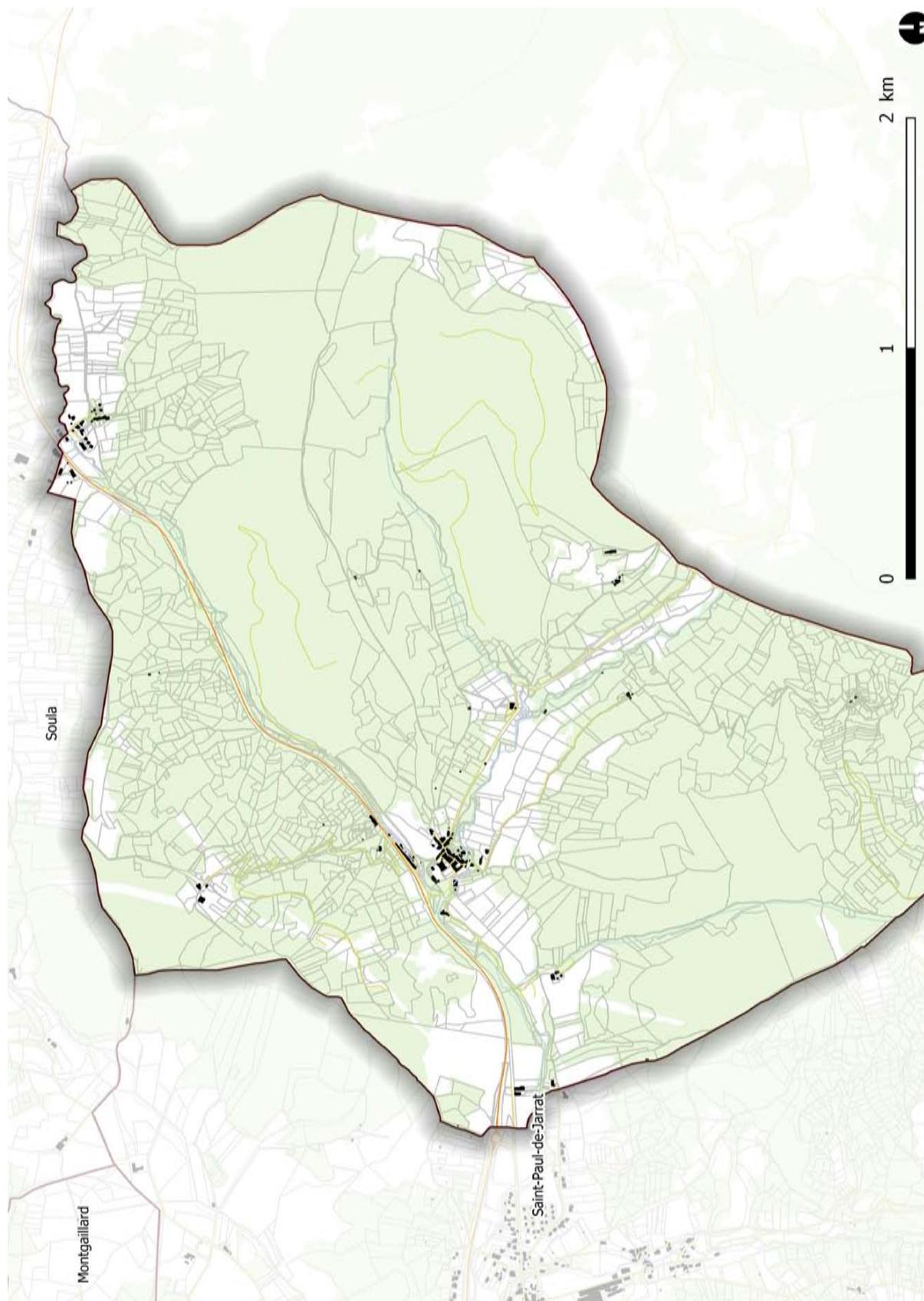
|   | Celles     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>136</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +2,9%      | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 31%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 31%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 15%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 23%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>   | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 73%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 25%        | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 21         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 21%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 24         | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 24%        | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +102%      | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 5          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 3          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Au gré des opportunités, des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 2 ou 3 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                    |  |
|--|--|
| Secteur de l'armature urbaine  | <b>Maillage villageois de montagne</b> |
| Prescriptions du document d'objectif et d'orientation                    | ⇒ maîtrise de la croissance            |
| Densité minimale de l'habitat prescrite                                  | 10 logements/ha                        |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle | -                                      |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                       |  |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne » |  |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

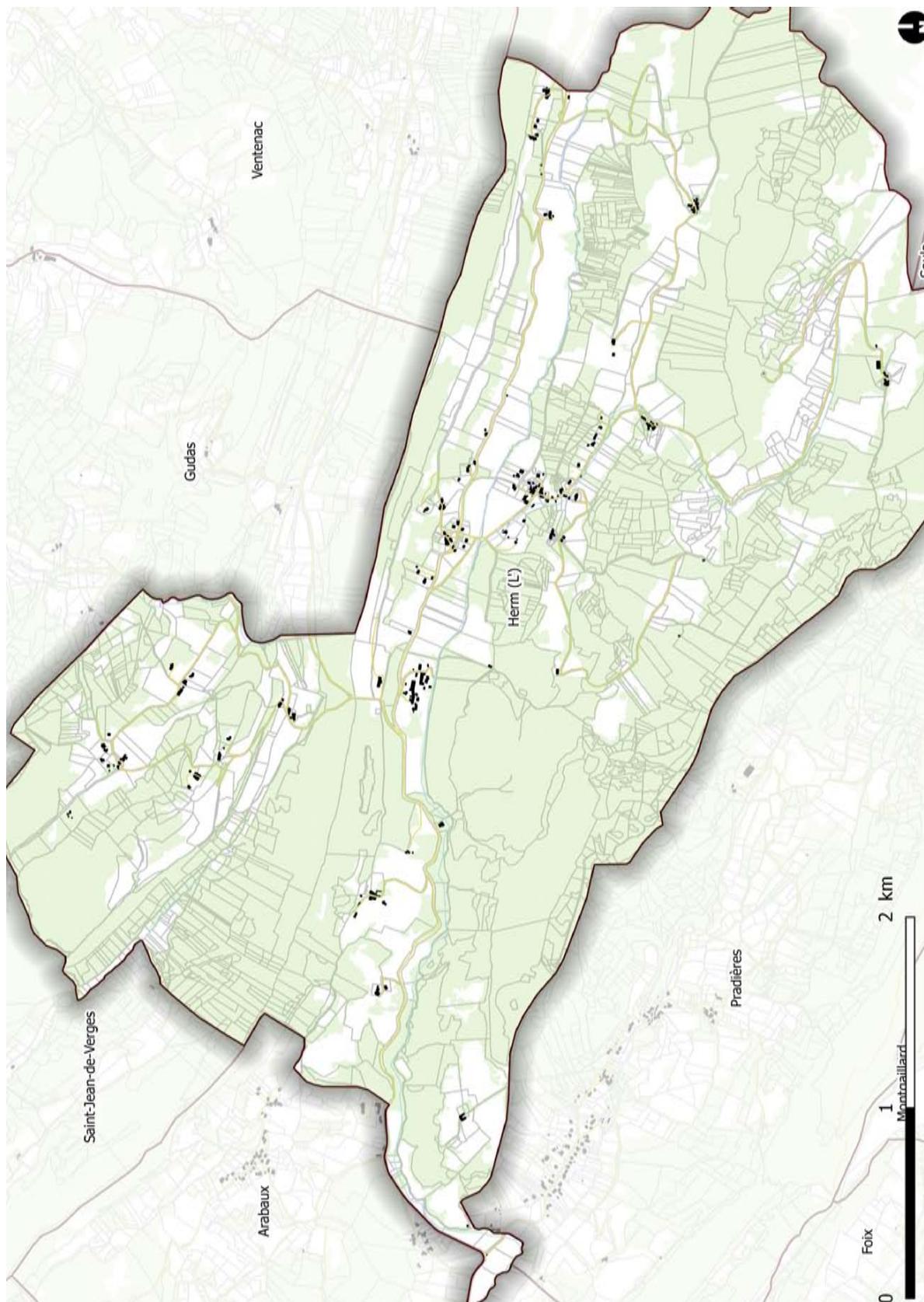
|   | L'Herm     | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>204</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -1%        | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 19%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 50%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 25%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 6%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,6</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 82%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 17%        | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 1%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 14         | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 12%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 16         | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 14%        | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -18%       | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 2          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 1          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production d'un ou deux logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

| <b>Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège</b>                                  |   |
|--|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               | -   |
| <b>Autres prescriptions en matière d'urbanisme</b>                                     |   |
| Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »               |   |

| <b>Document d'urbanisme communal</b> |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Document en vigueur                  | Commune soumise au RNU |
| Perspectives                         | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

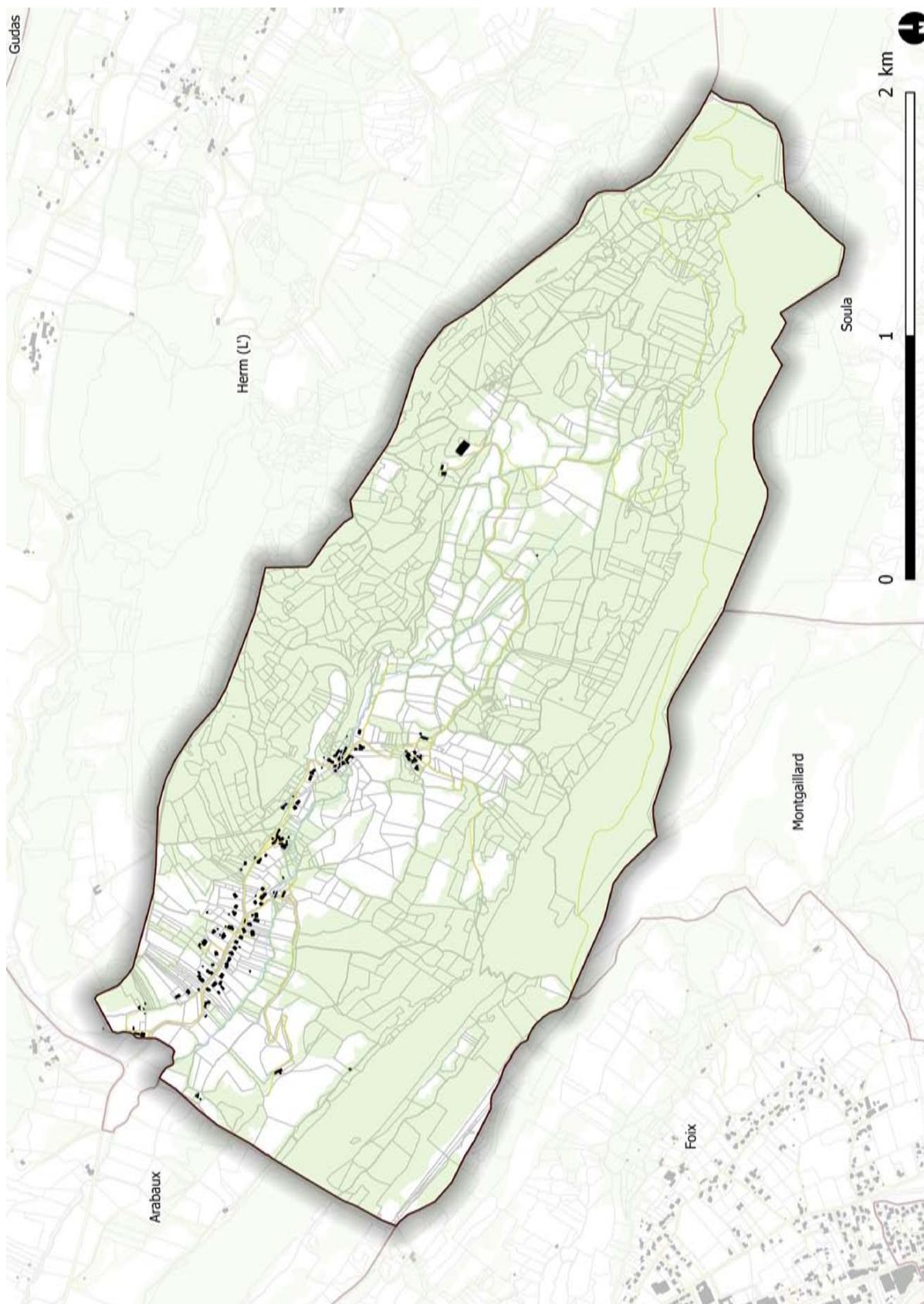
|   | Pradières  | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>115</b> | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | +0,7%      | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |            |                       |
| - Personnes seules  | 20%        | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 40%        | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 30%        | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 10%        | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>1</b>   | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |            |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 90%        | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 8%         | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%         | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 2%         | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |            |                       |
| - Volume  | 6          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 10%        | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |            |                       |
| - Volume  | 5          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 9%         | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | +460%      | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |            |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 0          | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 2          | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS entre 2020 et 2025

Aucun projet n'est à ce jour recensé sur la commune en matière d'habitat d'ici 2025.

Des potentiels en dent creuse ou en division parcellaire pourront toutefois servir de support à la production de 1 ou 2 logements au sein du tissu urbanisé.



**DOCUMENTS DE PLANIFICATION**

**Prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Secteur de l'armature urbaine<br>Prescriptions du document d'objectif et d'orientation | ⇒ | <b>Maillage villageois de montagne</b><br>maîtrise de la croissance |
| Densité minimale de l'habitat prescrite  |   | 10 logements/ha   |
| Part minimale de logements locatifs à loyer modéré dans l'offre nouvelle               |   | -   |

**Autres prescriptions en matière d'urbanisme**

Commune soumise à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »

**Document d'urbanisme communal**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Document en vigueur | Commune soumise au RNU |
| Perspectives        | -                      |

**DEMARCHES ET ACTIONS ENGAGEES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT**

⇒ Commune située dans le périmètre du PIG de la CA Pays Foix-Varilhes (2017-2021)

## CHIFFRES-CLES

|   | Soula       | CA Pays Foix-Varilhes |
|---|-------------|-----------------------|
| <b>Population 2015</b>                                      | <b>189</b>  | <b>31 776</b>         |
| Taux de croissance annuel moyen (2010-2015)                 | -1,7%       | +0,4%                 |
| <b>Composition familiale 2015 (ménages)</b>                 |             |                       |
| - Personnes seules  | 29%         | 36%                   |
| - Couples sans enfant                                       | 41%         | 29%                   |
| - Couples avec enfant(s)                                    | 18%         | 24%                   |
| - Familles monoparentales                                   | 12%         | 9%                    |
| <b>Indice de jeunesse en 2015 (-20 ans/ 60 ans et plus)</b> | <b>0,46</b> | <b>0,75</b>           |
| <b>Résidences principales 2014</b>                          |             |                       |
| - Propriétaires occupants                                   | 86,5%       | 66,5%                 |
| - Locataires secteur privé                                  | 13,5%       | 31%                   |
| - Locataires secteur social                                 | 0%          | 4%                    |
| - Logés gratuitement  | 0%          | 3%                    |
| <b>Résidences secondaires 2014</b>                          |             |                       |
| - Volume  | 28          | 1 752                 |
| - Part de résidences secondaires                            | 22%         | 10%                   |
| <b>Logements vacants 2014</b>                               |             |                       |
| - Volume  | 11          | 1 853                 |
| - Part de logements vacants                                 | 9%          | 10%                   |
| - Evolution 2009-2014                                       | -3%         | +20%                  |
| <b>Construction neuve</b>                                   |             |                       |
| Logements autorisés (2012-2017)                             | 4           | 746                   |
| Logements commencés (2011-2016)                             | 6           | 707                   |

Source : Insee RP 2014 et 2015

## POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

entre 2020 et 2025

Deux projets portés directement par la commune devraient aboutir d'ici à 2025 consistant en la réalisation de deux logements locatifs, dont un dans un bâti à réhabiliter.

D'autres capacités potentielles ont été repérées mais sont attachées à des fonciers privés pour lesquels la délivrance de permis durant la temporalité du PLH n'est pas connue à ce jour.



**Photographies couverture :**

© aua/T, Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, Office Public de l'Habitat de l'Ariège / SCP Un toit pour tous, Dominique Viet/ CRT Occitanie/Grands sites/ OT Foix Ariège Pyrénées, Architectes Goubert &Landes